

# Amundi Delta Capital Santé

## SCPI à capital variable

### Infrastructures de santé, bien-être et dépendance

#### Bulletin d'information du 1<sup>er</sup> semestre 2023



Période analysée : 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 30 juin 2023  
 Valable du : 1<sup>er</sup> juillet 2023 au 31 décembre 2023

#### Chiffres clés au 30/06/2023



2 immeubles



Note ESG <sup>(1)</sup>  
59/100



Surface du patrimoine  
3 014 m<sup>2</sup>



Taux d'Occupation  
Financier  
100 %



Capitalisation  
31,67 M€



Distribution <sup>(2)</sup> par part  
du semestre  
2,50 € T1 / 2,50 € T2



Valeur de réalisation  
par part <sup>(1)</sup>  
218,11 €



Valeur IFI par part <sup>(2)</sup>  
153,59 €



Prix de souscription  
par part  
250,00 €



Prix de retrait  
par part  
230,00 €



Nombre de parts  
126 701



Nombre d'associés  
401

#### Edito

Chers Associés,

La SCPI Amundi Delta Capital Santé a collecté près de 25 millions d'euros ce semestre, portant ainsi sa capitalisation à 31 millions d'euros au 30 juin 2023.

Le montant net investissable est de 15,9 M€. Des dossiers d'investissements sont à l'étude en régions : une clinique et un hôtel hospitalier en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement) pour une enveloppe de moins de 30 M€ environ. Nous étudions également des opportunités d'investissement dans des résidences pour personnes âgées en Europe du Sud.

Le patrimoine immobilier de votre SCPI compte 2 actifs en régions.

S'agissant de la Maison Médicale située à Lyon, la SCPI étudie avec les locataires actuels l'opportunité de transformer ce centre en Maison de Santé pluridisciplinaire regroupant les principales expertises de santé. Cette évolution répond à une attente de la population et des professionnels désireux de renforcer la coordination des soins au sein d'un même lieu et de simplifier le parcours de santé des patients.

Le taux d'occupation financier (TOF) d'Amundi Delta Capital Santé est de 100 %. Les libérations d'espaces de consultation à Lyon n'ont pas eu d'impact sur le TOF, ces lots bénéficiant d'une garantie locative.

Les distributions au titre du 1<sup>er</sup> trimestre et 2<sup>e</sup> trimestre s'élèvent à 2,50 € par part conformément à nos attentes. Nous maintenons l'objectif de distribution de 10,00 € par part, base annuelle pour 2023.



#### Le patrimoine immobilier de la SCPI

**EAU DE VERVEINE - Pôle santé et bien-être**  
 13 cours Gambetta MONTPELLIER (34)  
 683 m<sup>2</sup> - Bail monolocataire

- Sous un même toit ce pôle offre une médecine conventionnelle et des approches thérapeutiques complémentaires tant biologiques, psychiques, physiques que sociales.
- De multiples espaces pluridisciplinaires : un espace médical, un espace paramédical, des espaces de soins non conventionnés (par exemple : réflexologie, massage, énergétique...) un espace d'activités physiques, un espace aquatique.
- Espaces rénovés à neuf dans un immeuble du XIX<sup>e</sup> entièrement restructuré pour accueillir la patientèle et situé au cœur de Montpellier bénéficiant à proximité d'une offre de transports en commun et de parking.



**MAISON MEDICALE des MASSUES**  
 86-88 Rue Edmond Locard - LYON (69)  
 2331 m<sup>2</sup> - Baux multilocataires

- Situé à proximité du centre hospitalier des Massues géré par la Croix Rouge Française, l'immeuble de 4 étages a été livré en 2019.
- Il est riche en offres de soins avec une dizaine de bureaux pour les médecins.
- Il héberge aussi : un laboratoire d'analyses, une crèche de 40 berceaux et des bureaux administratifs de la Croix Rouge Française.
- Il dispose de 40 places de proximité et d'une offre de transports en commun et autoroutier très proche.

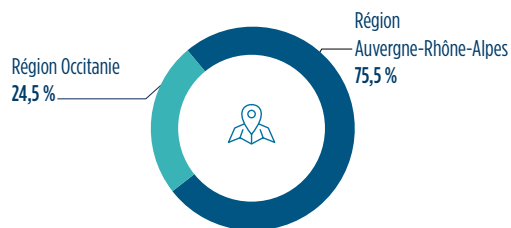


Emmanuel Rodriguez-Gagnebe  
 Gérant de la SCPI

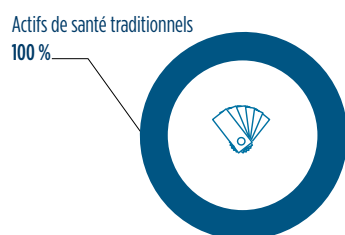
## Le patrimoine immobilier de la SCPI

2 immeubles / 3 014 m<sup>2</sup>

### Répartition géographique <sup>(1)</sup>



### Répartition sectorielle <sup>(1)</sup>



(1) en valeur vénale.

### Note ESG 2022 du patrimoine immobilier (Environnement/Social/Gouvernance)

#### Note ESG de la SCPI

59/100

#### Note ESG des actifs de la SCPI

■ Pôle de santé « Eau de Verveine » – Montpellier

53/100

■ Maison Médicale « Les Massues » – Lyon

61/100

La note ESG de la SCPI : moyenne des notes ESG de chaque actif pondérée par leur valeur vénale.

## Activité locative du 1<sup>er</sup> semestre 2023

### Taux d'occupation financier (TOF)



Taux d'occupation financier .....	100 %
Locaux occupés .....	100 %
Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire .....	0 %
Locaux vacants sous promesse de vente .....	0 %
Locaux vacants en restructuration .....	0 %
Locaux disponibles à la location .....	0 %

TOF : rapport entre le montant des loyers facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué. Calculé suivant les nouvelles recommandations de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) pour permettre la comparaison entre SCPI. Il met en évidence les actifs disponibles à la location.



**Taux encaissement des loyers : 88,63 %**

**Loyers encaissés : 198 K€**

### Situation Locative



#### Locations

Aucune location.



#### Libérations

#### Principales libérations

Nombre de libérations	3	Maison Médicale 86-88 rue Dr Edmond Locard - 69005 Lyon 36 m <sup>2</sup> espace de consultation
Surface	107,85 m <sup>2</sup>	Maison Médicale 86-88 rue Dr Edmond Locard - 69005 Lyon 36 m <sup>2</sup> espace de consultation
Montant annuel loyers	25 K€	Maison Médicale 86-88 rue Dr Edmond Locard - 69005 Lyon 35 m <sup>2</sup> espace de consultation

Distribution du 1<sup>er</sup> semestre 2023

Par part		T1	T2
Dividende brut	= A + B	2,50 €	2,50 €
= Dividende avant impôt sur revenus financiers	A	2,50 €	2,50 €
+ Intégration des Impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé	B = (1) + (2)	0,00 €	0,00 €
• Impôt payé sur la plus-value des cessions d'actifs	(1)	0,00 €	0,00 €
• Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger	(2)	0,00 €	0,00 €
• Impôt payé sur les revenus financiers en France	(3)	1,30 €	0,35 €
Dividende versé après impôt sur revenus financiers*	C = A - (3)	1,20 €	2,15 €
Montant des revenus financiers		4,35 €	1,18 €
• Date de versement du dividende :		20/04/2023	20/07/2023
Les acomptes prévus pour les 3 <sup>e</sup> et 4 <sup>e</sup> trimestres sont de 2,50 € et de 2,50 € (avant impôts sur revenus financiers) par trimestre et interviendront respectivement les 20/10/2023 et 19/01/2024.			

\* L'impôt est de 30 % correspondant aux prélèvements sociaux de 17,2 % et au titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu de 12,8 %.  
Le montant mentionné est un montant moyen calculé pour une part en jouissance sur la période.

## Marché des parts

## Marché primaire

Marché primaire		2023		
	Total année 2022	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>e</sup> trimestre	1 <sup>er</sup> semestre
Souscriptions				
Nombre de parts	80 603	63 344	38 132	101 476
Prix de souscription (€)		250,00 €	250,00	250,00
Montant (€)	20 049 190	15 836 000	9 533 000	25 639 000
Demande de retraits				
Nombre de parts compensées	4 000	51 378	0	51 378
Prix de retrait (€)	230,00	230,00	230,00	230,00
Montant (€)	920 000	11 816 940	0	11 816 940
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	0

**Capital social :** 19 005 150 € au 30 juin 2023 contre 11 490 450 € au 31 décembre 2022.

**Marché de gré à gré :** aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2023.

## Modalités de souscription et de retrait

**Souscription de parts :** le prix de souscription par part est de 250,00 € (commission de souscription incluse) et le prix de retrait est de 230,00 € par part.

Le minimum de souscription est d'une part. Les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>e</sup> mois suivant la date de souscription.

**Retrait et cession de parts :** deux possibilités offertes aux associés

**1. Retrait des parts (vente des parts par l'associé) :** s'effectue par une demande de retrait au prix de retrait en vigueur déterminé par la Société de Gestion (prix de souscription diminué de la commission de souscription). La demande de retrait ne peut être satisfaite que si elle est compensée par des souscriptions.

Un associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois et ne peut déposer un nouvel ordre de retrait que lorsque le précédent a été totalement satisfait ou annulé. Les parts retirées perdent jouissance à compter du premier jour du mois suivant le retrait.

**2. Cession des parts de gré à gré :** s'effectue directement entre les associés et sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant (celui qui vend) et le cessionnaire (celui qui achète).

## À savoir ce semestre

### Assemblée Générale

Au cours de l'Assemblée Générale de la SCPI AMUNDI DELTA CAPITAL SANTE, le 20 juin 2023 toutes les résolutions ordinaires ont été adoptées à la majorité.

**Renouvellement du Conseil de Surveillance** : Néant.

### Option dispense de prélèvement à la source

**Demande de dispense du prélèvement forfaitaire non libératoire à titre d'acompte sur les revenus de placements à revenu fixe ou à revenu variable pour l'année 2024.**

Les revenus financiers perçus par la SCPI sont soumis au prélèvement forfaitaire unique ("PFU") au taux de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %, soit une imposition globale de 30 %, ou sur option exercée sur la déclaration des revenus, au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Le PFU est retenu à la source par l'établissement financier.

Dans certains cas il est possible de solliciter une dispense du prélèvement obligatoire selon le type de revenus financiers :

- **Revenus distribués (issus de valeurs mobilières)** : les contribuables doivent appartenir à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence 2022 est inférieur à 50 000 € (les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 75 000 € (un couple soumis à une imposition commune).

- **Produits de placement à revenu fixes (placements financiers)** : les contribuables doivent appartenir à un foyer fiscal dont le revenu fiscal 2022 est inférieur à 25 000 € (célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 € (un couple soumis à une imposition commune).

**Jusqu'au 30 novembre 2023, vous pouvez demander à être dispensé du prélèvement forfaitaire obligatoire sur les revenus de capitaux mobiliers ayant nature d'intérêts et/ou de dividendes à percevoir en 2024. Dans ce cas, retourner le formulaire joint au présent bulletin semestriel, par email ou par courrier postal.**

À défaut de dispense, le prélèvement réalisé s'imputera sur l'impôt sur le revenu (taxation forfaitaire par défaut au taux de 12,8 % ou, sur option, barème progressif) dû au titre de l'année 2024. S'il excède l'impôt dû, l'excédent sera restitué par l'administration fiscale.

## Fiscalité

### Fiscalité des revenus et plus-values des SCPI (associés assujettis à l'impôt sur le revenu)

**Revenus** : les SCPI sont fiscalement transparentes. Leurs associés déclarent, en conséquence, leur quote-part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci. Les revenus de la SCPI sont constitués des **revenus fonciers** provenant de la location des immeubles situés en France ou à l'étranger et des **revenus financiers** issus du placement de la trésorerie ou de dividendes versés par les OPPCI (Organisme de Placement Professionnel Collectif Immobilier) dans lesquels la SCPI a investi. Les revenus financiers sont soumis à une imposition forfaitaire de 30 % composée de 17,2 % de prélèvements sociaux et de 12,8 % au titre d'impôt sur le revenu. S'agissant des revenus fonciers provenant d'immeubles à l'étranger, ils sont imposés dans les pays où sont situés les immeubles, selon les conventions fiscales entre la France et ces pays. Afin d'éviter la double imposition, ils sont exonérés de l'impôt français sous réserve des règles dites du taux effectif ou du crédit d'impôt.

**Plus-values immobilières (PVI)** : dans le cas de cession de parts, l'impôt sur la PVI est déduit du prix de vente au moment du règlement à l'associé. La Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la PVI. Dans le cas de cession d'immeubles par la SCPI, la Société de Gestion établit la déclaration et paie l'impôt sur la PVI pour le compte de chacun des associés.

**Impôt sur la fortune immobilière (IFI)** : Il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI. Cette valeur IFI pour les SCPI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de référence de la part au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n. Pour les SCPI à capital variable, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de retrait retraitée de certains éléments. La valeur IFI au 1<sup>er</sup> janvier 2023 s'appuie sur la somme de la valeur de retrait et des dettes non déductibles au 31/12/2022.

**Valeur IFI au 01/01/2023** : 153,59 €.



### Plus d'informations



Votre site : [amundi-immobilier.com](https://www.amundi-immobilier.com)

Votre espace privé : [espace-prive.amundi-immobilier.com](https://espace-prive.amundi-immobilier.com)

### Nous contacter



[associe-amundi-immobilier@amundi.com](mailto:associe-amundi-immobilier@amundi.com)



**0820 04 10 30 - lundi-vendredi**  
(8h30/17h30) / (0,12 €/mn + coût d'un appel)



**Amundi Immobilier - Gestion des associés**  
TSA 56003/26906 VALENCE Cedex

**Avertissement** : ce document non contractuel ne constitue pas un conseil en investissement / Risque en capital : la SCPI n'offre aucune garantie de protection en capital / L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement / Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

**AMUNDI DELTA CAPITAL SANTE** - Visa AMF SCPI n° 22-09 en date du 5 juillet 2022. Siège Social : 91/93 Boulevard Pasteur, 75730 Paris Cedex 15.

**Amundi Immobilier** : 91-93, boulevard Pasteur - 75710 Paris Cedex 15 France / Site internet : [www.amundi-immobilier.com](https://www.amundi-immobilier.com) / Société par actions simplifiée au capital de 16 684 660 € 315 429 837 RCS Paris / Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le 26 juin 2007 n°GP 07000033.

Conception graphique Art'6 - Crédits photos : Getty - Linkcity - AIA - Architectes.