

Immobilier

Amundi Delta Capital Santé

Société Civile de Placement Immobilier
à capital variable

Sommaire

Organes de gestion et de contrôle	5
Édito	6
Chiffres clés au 31 décembre 2024	7
Conjoncture macro-économique et Immobilière	8
L'engagement de la Société de Gestion dans le développement durable	10
Rapport de la Société de Gestion	26
Comptes annuels au 31 décembre 2024	43
Annexe aux comptes annuels	48
Rapport spécial de la Société de Gestion	58
Rapport général du Conseil de Surveillance	60
Rapports du Commissaire aux Comptes	61
Texte des résolutions	63

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

Au 31 décembre 2024

SOCIÉTÉ DE GESTION : AMUNDI IMMOBILIER

SAS au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris

Président	Dominique CARREL-BILLIARD
Directeur Général	Antoine AUBRY
Directeur Général Délégué	Hélène SOULAS

CONSEIL DE SURVEILLANCE – AMUNDI DELTA CAPITAL SANTÉ

Président	Daniel GEORGES
Vice-Président	Jean-Pierre MARC
Membres	Hervé DELABY
	Dominique DUTHOIT
	Michel MAS
	Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Alpes Provence
	Crédit Agricole Languedoc Patrimoine
	FCP Acajou

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire	KPMG SA
-----------	---------

EXPERT EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

CBRE Valuation

DÉPOSITAIRE

Caceis Bank France

L'activité locative et les résultats

Activité locative

Le Taux d'Occupation Financier annuel (TOF) s'établit à 88,15 % pour 2024 en baisse par rapport à 2023 avec 97,45 %.

Cette baisse s'explique par la fin de la garantie locative depuis novembre 2023 sur l'immeuble des Massues à Lyon. Cette garantie couvrait le loyer de la partie vacante de l'immeuble (20 %). Des efforts de commercialisation ont permis d'améliorer l'occupation de ce site avec la signature de 2 baux en 2024.

En fin d'année, les dernières acquisitions ont fait progresser le TOF de la SCPI à 92,08 % au dernier trimestre. Ces actifs achetés loués et leur taille relativement importante au portefeuille expliquent l'amélioration de l'occupation.

Concernant les mouvements locatifs, le locataire de l'actif Eau-de-Verveine, à Montpellier, en grande difficulté financière, a annoncé la libération de l'intégralité des espaces au premier trimestre 2025. La commercialisation des surfaces libérées est lancée.

Nous prévoyons un TOF début 2025 de plus de 92 %.

Résultat

En 2024, le résultat d'Amundi Delta Capital Santé est de 1,01 M€ en hausse de 17 % par rapport à 2023 (0,86 M€) compte tenu des acquisitions réalisées. Le résultat par part en jouissance s'élève au 31 décembre 2024 à 6,66 €.

Les investissements étant réalisés plutôt en fin d'année, la collecte non investie a été placée en Opcvm ce qui a généré des produits financiers à hauteur de 423 K€.

Les impayés du locataire de l'immeuble Eau-de-Verveine (-255 K€) ainsi que les charges immobilières liées à la vacance des Massues à Lyon ont été provisionnés.

La distribution

En 2024, votre SCPI a distribué 2,50 € par part chaque trimestre pour un total de 10 € par part.

Le taux de distribution s'élève à 4,00 % du prix de souscription au 1^{er} janvier 2023 (250 €).

Valorisation du patrimoine et évolution des valeurs de parts

Au 31 décembre 2024, la valeur de réalisation d'Amundi Delta Capital Santé est de 39,53 M€ soit 209,86 € par part. La valeur de reconstitution, demeure stable et s'établit à 45,32 M€ soit 240,58 € par part.

Acquisitions et cessions

En 2024, votre SCPI a acquis 3 nouveaux actifs permettant de déployer la quasi-totalité des montants collectés.

- **L'immeuble "Les berges de la Saulaie"** a été acquis en juin 2024. Loué à un acteur de la prévention et de la santé au travail, cette acquisition de 593 m² a été réalisée pour un montant de 1,6 M€.

- **L'immeuble de l'Actiparc de Grézan à Nîmes** a été acquis en décembre 2024 pour 6,3 M€. Ces locaux d'activités de 5 897 m² sont loués à un des leaders français dans la fabrication de matériel et équipement médical.

- **La Clinique SMR "Les Trois Soleils" à Boissise-le-Roi** a été acquise en décembre 2024. Loué à un acteur majeur de la santé mutualiste, cet actif représente la première acquisition d'une clinique par votre SCPI. L'acquisition a été réalisée en co-investissement avec une autre Société gérée par Amundi Immobilier pour un montant de 18 M€ pour votre SCPI.

Aucune cession n'est intervenue en 2024.

Liquidité de votre SCPI : Collecte et retrait

En 2024, la collecte s'est très fortement contractée sur le marché des SCPI sans épargner le segment des fonds dédiés à la Santé. La collecte nette de votre SCPI a été de 8,14 M€ en 2024 soit 40 % des montants collectés en 2023 (19,8 M€).

Perspectives 2025

En 2025, la SCPI, en fonction de la collecte, poursuivra sa stratégie d'acquisition avec pour objectif la constitution d'un patrimoine de "Santé" avec des baux longs et des locataires de qualité.

Concernant le patrimoine existant, une attention particulière sera portée à la relocation de l'immeuble Eau-de-Verveine (Montpellier) et louer les surfaces encore vacantes sur l'immeuble Les Massues (Lyon).

En 2025, l'objectif de la Société de Gestion est de porter la distribution à 11,25 € par part, soit un taux de distribution de 4,50 %.

CHIFFRES CLÉS

au 31/12/2024

AMUNDI DELTA CAPITAL SANTÉ

SCPI à capital variable
Infrastructures de santé, bien-être et dépendance



Date de création
2022

Nombre d'associés
571

Nombre de parts souscrites⁽¹⁾
188 383

Capitalisation
47 095 750 €

Les performances⁽²⁾

(précisions en page 30)



Résultat par part
6,66 €



Dividende brut
par part⁽⁴⁾
10,00 €



Report à nouveau
par part⁽⁵⁾ (RAN)
21,40 €



Taux de distribution
4,00 %⁽⁶⁾

Le patrimoine immobilier



Nombre d'immeubles
5

- Surface du patrimoine
15 742 m²
- Nombre de locataires
27
- Taux d'occupation
financier annuel⁽³⁾
88,15 %

Les valeurs de la SCPI



SCPI



Par part

■ Valeur comptable	42 845 231,33 €	227,44 €
■ Valeur de réalisation	39 533 461,15 €	209,86 €
■ Valeur de reconstitution	45 321 445,13 €	240,58 €

Répartition du patrimoine en valeur vénale

Répartition géographique



■ Île-de-France	51,0 %
■ Auvergne-Rhône-Alpes	26,6 %
■ Occitanie	22,4 %

Répartition sectorielle



■ Actifs de santé traditionnels	73,4 %
■ Actifs de santé moins conventionnels	26,6 %

(1) Voir page 28 pour des précisions.

(2) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(3) Le taux d'occupation financier est calculé selon la méthodologie de l'ASPIM.

(4) avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée en France ou à l'étranger par la SCPI pour le compte de l'associé (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées).

(5) Après affectation du résultat 2024.

(6) Taux de distribution correspond au rapport du dividende brut versé au titre de l'année N et du prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

CONJONCTURE MACRO-ÉCONOMIQUE ET IMMOBILIÈRE

Rédaction achevée le 25 mars 2025

Europe : tendances 2024

Contexte économique

En 2024, la croissance du Produit Intérieur Brut (PIB) réel en zone euro s'est établie à +0,8%. Le taux de chômage est demeuré historiquement bas mais des signes de ralentissement sont apparus sur le marché du travail. En France, la dynamique de croissance économique nationale, portée par le succès des Jeux Olympiques, a été freinée par l'incertitude politique et s'est établie à 1,1%. En Allemagne, l'affaiblissement du volume des investissements et des exportations a continué à peser sur l'économie nationale; le PIB s'est contracté à -0,1% sur un an pour la deuxième année consécutive.

L'inflation dans la zone euro a connu une baisse significative (2,4% en 2024 contre 5,4% en 2023), conséquence d'une politique monétaire plus restrictive initiée en 2022, de l'atténuation des chocs d'offre post Covid et de la crise énergétique de 2022. Ce déclin de l'inflation a conduit la Banque Centrale Européenne (BCE) à entamer une première série de baisses de taux en 2024, ramenant le taux de facilité de dépôt (un des taux de référence) de 4% fin 2023 à 3% fin 2024.

Cette baisse des taux directeurs des banques centrales a confirmé le mouvement anticipé par les investisseurs, même si ces taux demeurent plus élevés qu'avant la hausse de 2022. Les taux des titres d'Etat en zone euro ont également diminué mais dans une moindre ampleur; a contrario ils ont augmenté en France en raison de l'incertitude politique.

Europe - Marché de l'investissement

La correction des prix de l'immobilier débutée en 2022 s'est globalement poursuivie durant une bonne partie de 2024, en particulier pour les bureaux. L'impact sur les valeurs apparaît plus mesuré qu'en 2023, confirmant que l'effet de la hausse des taux d'intérêt et d'adaptation au nouvel environnement est déjà largement intégré aux taux de rendement et aux valeurs de marché.

L'année 2024 marque également une relative stabilisation des taux de rendement **prime**⁽¹⁾, indiquant qu'un plafond a été probablement atteint, dans le contexte de marché actuel, pour les actifs dans les localisations les plus recherchées. En revanche, nous constatons une baisse de valeurs pour les actifs situés en périphérie.

En termes de volumes investis en immobilier, des signes d'amélioration ont été observés, en particulier au 4^e trimestre. Les volumes investis en immobilier d'entreprise européen augmentent en 2024 de près de 20% sur 1 an mais sont inférieurs de près d'un tiers à la moyenne décennale selon CBRE's Research.

Les investisseurs ont continué à adopter des stratégies de diversification, en privilégiant notamment les investissements en logistique et résidentiel, bien que les bureaux restent une classe d'actif clé.

Évolution du Produit Intérieur Brut (PIB) et de l'inflation

Prévisions au 24 janvier 2025	Croissance du PIB réel (moyenne annuelle, %)			Inflation (variation de l'indice des prix à la consommation, %)		
	2024	2025 (prév.)	2026 (prév.)	2024	2025 (prév.)	2026 (prév.)
Monde	3,2	3	2,9	4,2	3,4	3,0
Zone Euro	0,7	0,8	1,1	2,3	2,0	1,9
Allemagne	-0,1	0,6	0,9	2,4	1,9	1,9
France	1,1	0,7	0,9	2,3	1,7	1,8
Italie	0,5	0,7	0,9	1,1	1,8	1,7
Espagne	3,1	2,2	1,8	2,9	2,4	2,0
Royaume-Uni	0,8	1,0	1,3	2,5	2,6	2,4

Source : Amundi Immobilier sur Amundi Institute (février 2025)

Volumes investis en immobilier d'entreprise en Europe



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche, brokers (2024 T4)

Investissement en immobilier d'entreprise en Europe



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche, brokers (2024 T4)

France : tendances 2024

Santé - France

Le volume investi en actifs de Santé représente près de 400 millions d'euros en 2024, soit une forte baisse sur un an. Animé par une transaction composée de 11 EHPAD, ce dernier a fait jeu égal avec les cliniques en proportion.

Les taux de rendement **prime**⁽¹⁾ ont eu tendance à se stabiliser au cours de l'année avec des taux de l'ordre de 5,5 % à fin 2024 pour les cliniques MCO (Médecine Chirurgie Obstétrique).

Source Amundi Immobilier, CBRE, JLL (2024 T4)

Convictions et Perspectives économiques 2025 - Europe

Le scénario économique mondial de 2025 d'Amundi Institute (à fin janvier 2025) est celui d'une croissance résiliente mais segmentée selon les régions, sur fond d'inflation plus faible. En zone euro, la croissance économique devrait croître légèrement et s'approcher des 1 %, notamment suite à une amélioration de la croissance en Allemagne. Elle resterait contrainte en France, autour de 0,7 %. L'inflation est attendue à 2 % en zone euro, et la BCE devrait poursuivre sa trajectoire baissière du taux de facilité de dépôt, lequel pourrait atteindre 1,75 % dès juillet 2025 selon Amundi Institute soit -125 **points de base**⁽²⁾ par rapport à fin 2024. Concernant l'immobilier, la croissance modeste du PIB pourrait continuer à peser sur la demande locative. Nous pensons que 2025 devrait être une année de consolidation pour les marchés immobiliers, lesquels resteraient segmentés entre actifs, et en fonction de leur localisation. Si la baisse des taux directeurs par la BCE se confirmait, cela devrait donner de la visibilité aux investisseurs. Un consensus semble s'être dégagé sur le fait que les taux **prime**⁽¹⁾ immobiliers ont globalement atteint un plafond dans le contexte actuel et nous pensons que des marges de compression (globalement limitées) existent en 2025. Ce consensus apparaît important pour améliorer la confiance des investisseurs et favoriser une reprise des volumes, même modeste. La correction des prix pourrait se poursuivre en périphérie, a minima en début d'année.

Les incertitudes restent marquées, et le contexte économique, financier, géopolitique et politique est volatil et peut impacter les comportements des investisseurs qui resteront attentifs aux évolutions de taux d'intérêt des titres d'Etat à 10 ans, tout en saisissant des opportunités liées au réajustement des valeurs qui a eu lieu. Le potentiel de croissance des loyers de marché dans les localisations prisées pourrait également faire accepter un écart réduit entre taux de rendement prime⁽¹⁾ immédiat et taux à 10 ans. Dans ce marché convalescent et polarisé, notre conviction est que l'essentiel des corrections de valeur de cette phase immobilière est passé.

Définitions

⁽¹⁾ **Prime** : désigne les actifs les plus recherchés par rapport à l'offre disponible. Les loyers prime sont par exemple les loyers les plus hauts pour une catégorie d'actif et un secteur géographique donnés. Les taux de rendement prime sont procurés par la location, aux conditions de marché, des actifs (parfois peu nombreux) les plus recherchés par les investisseurs par rapport à l'offre disponible.

⁽²⁾ **Point de base** : en langage financier, un point de base représente un centième de pourcentage. Ainsi, si une banque centrale fixe, par exemple, son taux directeur de 0,50 % à 0,25 %, on dira qu'elle l'a diminué de 25 points de base (0,25 %).

L'ENGAGEMENT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION DANS LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

LA STRATÉGIE ISR DU GROUPE AMUNDI ET D'AMUNDI IMMOBILIER

Dans la continuité de son précédent plan d'action 2018 - 2021 qui a fait d'Amundi le leader de l'investissement responsable en Europe, Amundi a souhaité aller encore plus loin.

Outre son **adhésion à la coalition Net Zero des Asset Managers en juillet 2021 elle déploie un plan d'actions 2022-2025 avec un triple objectif :**

- augmenter le niveau d'ambition en matière d'investissement responsable de ses solutions d'épargne ;
- engager un maximum d'entreprises à définir des stratégies d'alignement crédibles sur l'objectif Net Zéro 2050 ;
- assurer l'alignement de ses collaborateurs et de ses actionnaires sur ses nouvelles ambitions.

S'agissant de son offre de solutions d'épargne ou technologiques, Amundi s'engage d'ici 2025 à :

1. Intégrer dans ses fonds ouverts de gestion active qui représentent 400 milliards d'euros une nouvelle note de transition environnementale. Cette note évalue les entreprises sur leurs efforts de décarbonation et le développement de leur activités vertes. Afin de les inciter à opérer cette transformation, ces portefeuilles investiront dans des proportions plus importantes dans celles qui fournissent le plus d'effort dans leur transition énergétique que dans les autres, avec l'objectif affiché d'avoir un profil de transition environnementale meilleur que celui de leur univers d'investissement de référence.
2. Proposer sur l'ensemble des classes d'actifs, des fonds ouverts avec un objectif de gestion Net-zero 2050.
3. Atteindre 20 Mds€ d'encours dans les fonds dits à impact qui investiront dans des entreprises ou financeront des projets qui cherchent à avoir une performance positive environnementale ou sociale. Cet impact sera mesuré et communiqué annuellement.
4. Avoir 40 % de sa gamme de fonds passifs constituée de fonds ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance).
5. Développer au sein d'Amundi Technology, Alto Sustainability, une solution technologique d'analyse et d'aide à la décision pour les investisseurs sur les enjeux environnementaux et sociétaux.

S'agissant de ses actions envers les entreprises, Amundi s'engage à :

6. Étendre à 1 000 entreprises supplémentaires le périmètre d'entreprises avec lesquelles elle engage un dialogue continu sur le climat, avec l'objectif qu'elles définissent des stratégies crédibles en matière de réduction de leur empreinte carbone, de les faire voter en assemblée générale et que leurs dirigeants engagent une partie de leur rémunération sur ces stratégies.
7. Exclure de ses investissements les entreprises qui réalisent plus de 30 % de leur activité dans le pétrole et le gaz non conventionnel.

Et pour aligner ses collaborateurs et ses actionnaires sur cette nouvelle ambition, Amundi a décidé de :

8. Réduire ses propres émissions directes de gaz à effet de serre de près de 30 % par collaborateur en 2025 par rapport à l'année 2018.
9. Indexer 20 % de la rémunération de ses 200 cadres dirigeants sur l'atteinte de ses objectifs d'investissement responsable et fixer des objectifs ESG à l'ensemble de ses gérants et commerciaux.
10. Présenter sa stratégie climat lors de l'assemblée générale aux actionnaires.



Amundi a été l'un des signataires fondateurs des Principes de l'Investissement Responsable développés sous l'égide des Nations Unies dès 2006.

LA STRATÉGIE D'AMUNDI IMMOBILIER DANS LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Engagé dans le sillage du groupe Amundi et convaincu que la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) consolide la performance financière des actifs immobiliers et des Fonds propriétaires, Amundi Immobilier a développé dès 2011, une charte d'Investissement Responsable (auditée par le cabinet Ernst & Young) portant sur les acquisitions et la gestion de son parc d'immeubles.

Une nouvelle Charte a été publiée en 2023 pour intégrer et renforcer la réponse d'Amundi Immobilier aux enjeux extra-financiers actuels. Celle-ci promeut la mise en place d'actions et de processus de gestion sur l'ensemble des actifs gérés par Amundi Immobilier à l'exception des fonds labellisés ISR (Investissement Socialement Responsable) pour lesquels des processus spécifiques explicités dans leurs codes de transparence s'appliquent.



L'engagement actif d'Amundi Immobilier au sein de la profession

Amundi Immobilier s'investit sur la place dans le but de contribuer à l'amélioration des pratiques du secteur. En octobre 2013, Amundi Immobilier **a été un des premiers signataires de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés à l'initiative du Plan Bâtiment Durable**, et a réaffirmé en 2017 son implication en adhérant à la mise à jour de cette charte.

De plus, la Société de Gestion participe aux réflexions de place pour favoriser la mise en œuvre des objectifs nationaux d'efficacité énergétique au sein du Plan Bâtiment Durable, initiative lancée en 2009 fédérant un nombre important d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier autour d'une mission commune, qui consiste à favoriser l'atteinte des objectifs d'efficacité énergétique et environnementale de ce secteur. Différents dispositifs sont déployés au sein des actifs sous gestion visant à favoriser la gestion de l'énergie et son économie.

Dès 2018, Amundi Immobilier, au sein de l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement de l'Immobilier), a participé au Groupe de Travail pour la création d'un label ISR d'État des Fonds immobiliers lisible et compréhensible de tous. Celui-ci est devenu effectif le 23/07/2020 (Journal Officiel). Elle poursuit désormais depuis 2021 les travaux de suivi et de mise à jour de ce label.



Amundi Immobilier poursuit son engagement auprès de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OïD) dont elle est l'un des membres fondateurs en assurant la fonction de Trésorier au sein du conseil d'administration de l'OïD. La création de l'OïD, en 2012, s'est inscrite dans une logique de transparence, avec l'objectif de promouvoir le développement durable dans l'immobilier.

L'OïD diffuse des données sur l'évolution de la performance énergétique et environnementale de l'immobilier tertiaire en France et représente aussi un lieu d'échange et de réflexion avec la tenue de groupes de travail et des publications régulières. L'OïD a été reconnue association d'intérêt général en février 2020.

Amundi Immobilier a également contribué au lancement en 2021 de deux groupes de places pilotés par l'OïD :

- **BIG - Biodiversity Impulsion Group** : programme de recherche appliquée et de mise en place d'actions collectives visant à mesurer et accélérer la contribution des acteurs de la ville à la biodiversité ;
- **European Sustainable Real Estate Initiative (ESREI)** : cette initiative rassemble les acteurs du secteur de l'immobilier autour des enjeux ESG et de l'état de la réglementation en la matière à travers l'Europe, et produira des outils et des publications régulières pour accompagner les acteurs opérant dans plusieurs pays.

LA STRATÉGIE ISR – INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE DU FONDS AMUNDI DELTA CAPITAL SANTE

Le patrimoine du fonds Amundi Delta Capital Santé a évolué au cours de l'année 2024 suite à trois acquisitions.

1) La notation des actifs du Fonds AMUNDI DELTA CAPITAL SANTE

La méthodologie de notation des immeubles d'Amundi Immobilier a été revue en 2020.

La notation s'est renforcée par une dizaine de critères supplémentaires permettant de couvrir l'ensemble des attentes ESG auquel le fonds répond.

Ainsi chaque immeuble est noté sur 14 thématiques réparties sur les trois piliers ESG :

- Environnement 1
- Social 2
- Gouvernance 3

Les notes obtenues sur les 14 thématiques sont globalisées dans le score ESG allant de 0 à 100. Cette note classe les actifs sur une échelle de A à G, la meilleure note étant A (100).

Approche de notation pour établir le score ESG d'un actif immobilier

Cette évaluation est utilisée durant les différentes phases de vie de l'actif :

- À l'acquisition** : elle mesure les performances environnementales et sociales des actifs permettant de qualifier leurs performances pour :
 - Dans le cadre d'un fonds labellisé ISR, identifier la catégorisation de l'actif en tant qu'actif :
 - "Best-in-progress" : c'est-à-dire comme étant à faire progresser sur ses performances ESG,
 - "Best-in-Class" : c'est-à-dire comme étant suffisamment performant et sur lequel des travaux ne seront pas à entreprendre dans l'immédiat.
 - Dans le cadre d'un fonds non labellisé comme AMUNDI DELTA CAPITAL SANTE, appliquer une exclusion pour tout actif ayant une note inférieure à E.
- En phase de gestion courante** : la notation est révisée tous les 3 ans ou chaque fois que des évolutions notables comme des travaux surviennent sur l'immeuble.

Score ESG d'AMUNDI DELTA CAPITAL SANTE

Les notes et scores, établis sur l'ensemble des actifs gérés par la SCPI sont ensuite agrégés à l'échelle de celle-ci, pondérés par leur valeur vénale.

Cela permet de déterminer le score ESG de la SCPI et de suivre ainsi l'évolution de la performance extra-financière de la SCPI.

Le score ESG est obtenu en réalisant une moyenne pondérée par la valeur vénale des actifs.



Poursuivant sa politique d'amélioration de ses performances ESG, le Fonds AMUNDI DELTA CAPITAL SANTÉ a défini une note seuil immeuble de 53/100. Elle représente des exigences supérieures à la réglementation et aux pratiques du marché et fait émerger deux catégories d'immeubles au sein du portefeuille :



Les actifs dits Best-in-class

bénéficient d'une performance extra-financière satisfaisante.

Ces actifs, supérieurs à la note seuil, ont pour objectif de maintenir leur performance ESG sur la durée voire de l'améliorer tout au long de leur gestion.



Les actifs dits Best-in-Progress

correspondent aux actifs ayant une note inférieure à la note seuil fixée sur le Fonds.

Ces actifs feront l'objet d'un plan d'amélioration sous 3 ans afin d'atteindre le niveau de performances ESG minimum fixé par le Fonds.

Ainsi :

- Pour les immeubles composant la poche Best-in-Progress, la Société de Gestion et son Délégué s'engagent, à échéance de 3 ans, à améliorer significativement la note ESG de l'actif (20 points minimum) ou atteindre la note ESG seuil déterminée pour le Fonds qui est de 53/100. Dans cette optique, un plan d'action et une évaluation ESG cible sont définis pour chacun des actifs immobiliers de la poche Best-in-Progress. La Société de Gestion évalue dans un premier temps les actions directes sur le bâtiment (équiper l'actif de dispositifs destinés à protéger le bâtiment, etc.) et établit ensuite un échange régulier avec le(s) locataire(s) afin de le(s) associer à la démarche ESG de l'actif en travaillant conjointement l'amélioration de certains indicateurs tels que notamment la consommation énergétique, l'accessibilité des bâtiments.
- Pour les immeubles de la poche Best-in-Class, la Société de Gestion et son Délégué s'engagent à maintenir à minima le score ESG des actifs immobiliers, à savoir 53/100.

2) La cartographie de suivi des actifs du portefeuille immobilier d'AMUNDI DELTA CAPITAL SANTE

Le patrimoine d'AMUNDI DELTA CAPITAL SANTÉ

Eau de Verveine

13 Cours Gambetta, 34000 Montpellier



Santé
683 m²

Score ESG
53/100
au 31/12/2024



Maison médicale des Massues

86-88 Rue Dr Edmond Locard, Lyon



Santé
2 331 m²

Score ESG
61/100
au 31/12/2024



Les Berges de La Saulaie

9 Avenue des Saules, 69600 Oullins



Actiparc de Grézan-Nîmes

200 Rue Charles Tellier, 30000 Nîmes



La clinique des Trois soleils

19 rue du Château, 77310 Boissise-Le-Roi

Dans le cadre du suivi de la performance ESG de l'actif Trois soleils, une analyse a été réalisée à une maille plus fine aux niveaux des sous bâtiments. La note affichée ci-dessous est une moyenne pondérée par la valeur vénale des sous bâtiments qui compose l'actif des Trois Soleils.



3) L'évaluation spécifique du risque lié au changement climatique pour la SCPI

Amundi Immobilier a mis en place un **outil d'évaluation des risques physiques liés aux changements climatiques** pour identifier l'exposition du Fonds aux évolutions du climat.

Les risques physiques se traduisent par des événements chroniques ou exceptionnels. **sept risques** sont considérés dans l'analyse, dont deux risques supplémentaires par rapport à l'année dernière :

- la hausse du niveau de la mer,
- les inondations dues aux pluies,
- les tempêtes,
- la hausse de la température moyenne,
- les phénomènes de canicules,
- les sécheresses,
- les feux de forêts.

Chaque actif se voit attribuer une note sur 100 pour chacun des 7 aléas en fonction de la géolocalisation de l'immeuble ainsi que des équipements qui lui permettent d'améliorer sa capacité d'adaptation. Une note élevée signifiera que le risque d'exposition à l'aléa climatique identifié est fort. Inversement, plus une note sera faible, plus le risque d'exposition sera moindre.

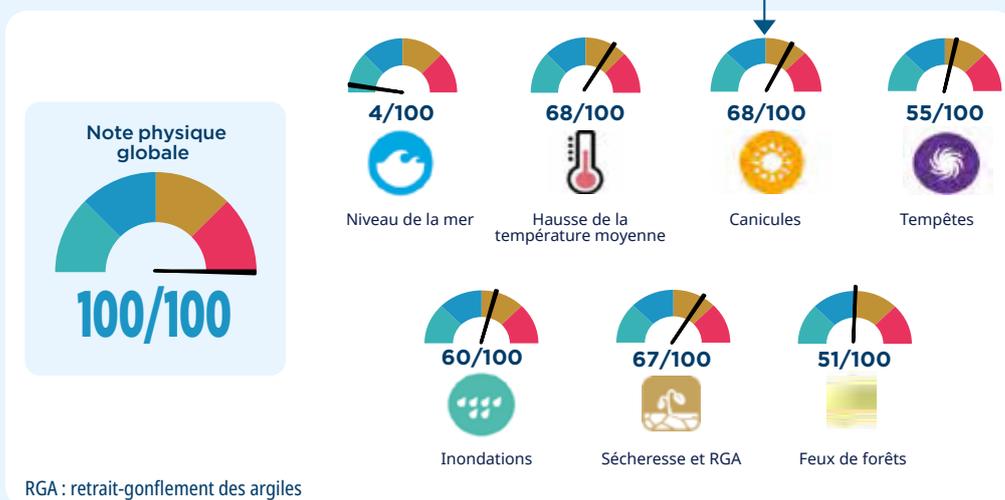
À partir de l'ensemble des actifs agrégés, le Fonds AMUNDI DELTA CAPITAL SANTE mesure son exposition globale à ces mêmes risques

Pour Amundi Delta Capital Santé : score de risque physique lié au changement climatique

1 La note moyenne des risques physiques liés au changement climatique de l'AMUNDI DELTA CAPITAL SANTE est calculée par rapport au risque le plus fort identifié parmi les 7 aléas climatiques.

Il s'agit ici des risques de canicules et hausse de la température moyenne, évalués à 68/100

2 Il est ensuite complété par l'analyse de l'ensemble des autres risques identifiés pour obtenir la note finale de 100/100.



4) La politique d'engagement appliquée par la SCPI auprès des locataires et des parties prenantes

Depuis 2021, Amundi Immobilier déploie une politique d'engagement à destination des principales parties prenantes (Property Manager ⁽¹⁾, Facility Manager ⁽²⁾ et Promoteurs) pour les sensibiliser et les inciter à agir en faveur des enjeux Environnementaux, Sociaux et de qualité de Gouvernance (ESG) promus par le Fonds. Cette politique se traduit par la mise en place d'une Charte Fournisseurs (lancée en 2019) portant sur l'amélioration des pratiques du secteur en 11 principes. L'ensemble des parties prenantes clés doivent désormais y adhérer. Les 11 principes sont détaillés dans notre politique d'engagement disponible sur le site internet d'Amundi Immobilier : Notre Démarche ESG | Home Amundi Immobilier (amundi-immobilier.com).

L'adhésion à cette Charte s'accompagne d'un questionnaire permettant d'évaluer le prestataire sur ces 11 principes. Tout comme l'adhésion à la Charte Fournisseurs, Amundi Immobilier invite chaque prestataire à le remplir et à apporter les preuves permettant de justifier les réponses apportées.

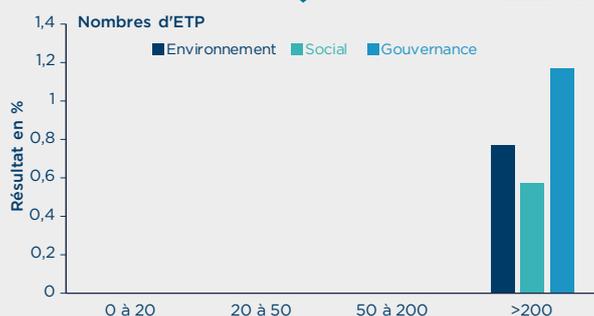
Depuis 2023, l'ensemble des Property Manager œuvrant pour Amundi Immobilier ont été notés sur leur stratégie ESG. Cette notation est le support d'une série d'entretiens réalisée avec l'équipe ESG d'Amundi Immobilier afin de valoriser et d'accompagner ces acteurs dans l'amélioration de leurs performances ESG. L'analyse des résultats a également permis d'adapter la notation aux plus petites structures, tout en gardant un niveau d'exigence élevé afin de favoriser la prise en compte des sujets ESG auprès de l'ensemble des acteurs.

Le graphique proposé reprend les chiffres au niveau de la SCPI Amundi Delta Capital Santé.

Aujourd'hui, une seule société de Property Management est en charge de la gestion du patrimoine. Cette situation explique la présence d'un incitateur sur une seule catégorie de taille d'entreprise.

La société de gestion de biens a d'ailleurs surperformé sur le pilier gouvernance en obtenant tous les points sur cette thématique ainsi que les points bonus.

Moyenne des résultats pour les critères Environnement, Social et Gouvernance en fonction du nombre d'employés



Ce rapport a pour objectif de mettre en évidence les problématiques récurrentes rencontrées par les Property Manager ainsi que les bonnes pratiques observées. Ce rapport a été complété par nos propres recommandations et a vocation à fournir une palette d'outils visant à améliorer les performances ESG des Property Manager sur les 11 principes de la Charte d'Amundi Immobilier.

⁽¹⁾ Gestionnaires immobiliers.

⁽²⁾ Planifie les interventions des équipes de maintenance et des prestataires.

Dans le tableau ci-dessous nous présentons les indicateurs de suivis relatifs à la politique d'engagement d'Amundi Immobilier.

Prestataire concerné	Nombre de signataires	Nombre total de prestataires	Pourcentage
Property Manager	1	1	100,00 %
Facility Manager	Non concerné	Non concerné	Non concerné
Promoteurs	Non concerné	Non concerné	Non concerné

Amundi Immobilier souhaite également sensibiliser les utilisateurs des actifs tertiaires au sein de son parc immobilier sur les économies d'eau et d'énergie à entreprendre sur leur lieu de travail. Pour ce faire un guide dénommé "guide Ecogeste" (extraits ci-dessous), créé dès 2021, a pour objectif d'être envoyé à l'ensemble des locataires des actifs gérés par Amundi Immobilier.

AU POSTE DE TRAVAIL

- Un ordinateur portable consomme **50 à 80 %** moins qu'un ordinateur fixe.
- Les plantes d'intérieur réduisent de **30 %** la fatigue et **19 %** les maux de tête.
- Le chauffage = **29 %** des consommations d'énergie au bureau.
- La consommation de papier = **75 %** des déchets de bureau.
- 10 destinataires par mail = **4 fois plus** d'impact d'environnemental.
- 50 mails par jour = **18 km en voiture** en consommation de CO₂.

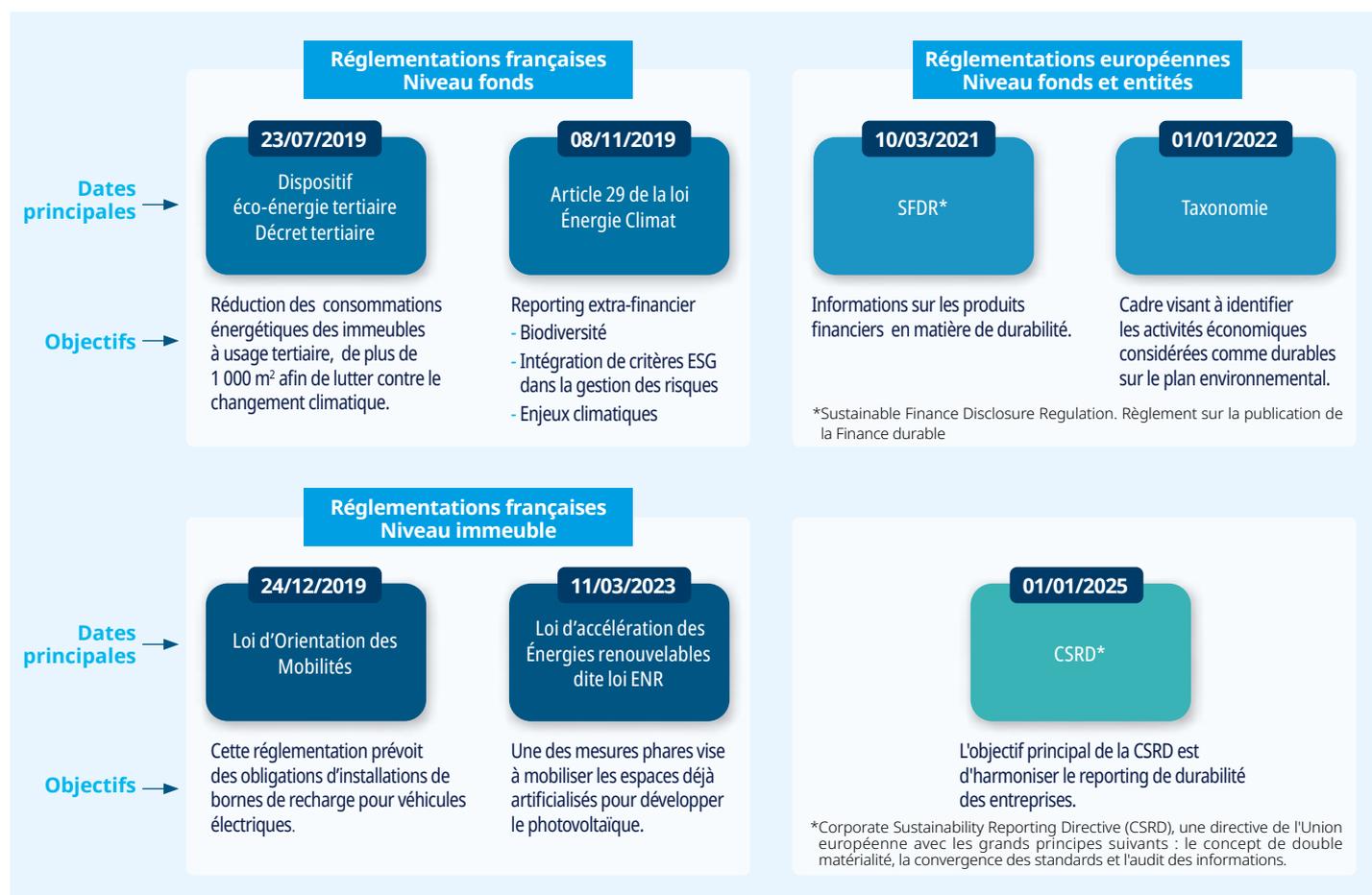
À LA PHOTOCOPIEUSE

- 16 %** des impressions ne sont jamais lues.
- Entre **18 000 et 21 000** feuille de papiers A4 sont jetées par un salarié du secteur tertiaire en 1 an.
- L'impression couleur coûte **0,8 centimes de plus** que l'impression noir et blanc.
- 25 %** des documents sont jetés en 5 minutes après leur impressions.

COMMENT AGIR ?

- > Paramétrer la mise en veille rapide de l'imprimante
- > Privilégier les impressions en N&B
- > Limiter le volume d'impression : impressions recto verso et si possible plusieurs pages par feuille A4.
- > Utiliser du papier recyclé.
- > Éviter les erreurs d'impression : utiliser le mode "Aperçu avant impression" afin de vérifier la mise en page, définir la zone d'impression pour un fichier Excel. Vérifier le format d'impression.
- > Préférer la photocopie à l'impression pour la production en grandes quantités.

5) Des politiques publiques françaises et européennes pour favoriser le développement d'une économie plus durable. Elles exigent plus de transparence vis-à-vis des investisseurs sur les actions engagées par les acteurs financiers en matière de durabilité



1) Dispositif éco-énergie tertiaire

Le décret du 23 juillet 2019, dit "décret tertiaire", pris pour l'application de la loi du 23 novembre 2018, dite "loi ELAN", est entré en vigueur le 1^{er} octobre 2019.

Il vient préciser les modalités d'application de la loi susmentionnée, **qui vise à réduire les consommations énergétiques des immeubles à usage tertiaire marchand ou non marchand** (commerce ; hôtellerie ; bureau ; etc.) d'une surface égale ou supérieure à 1 000 m² afin de lutter contre le changement climatique. Les acteurs qui doivent mettre en œuvre ces mesures sont les propriétaires des bâtiments ou, le cas échéant, les locataires.

Deux modalités sont proposées pour atteindre cet **objectif de sobriété énergétique** :

- 1 - Les actifs concernés, à savoir **les immeubles à usage tertiaire, doivent réaliser**, par rapport à la consommation énergétique d'une année de référence, exprimée en kWh/m², et librement choisie à partir de 2010, **une réduction de la consommation d'énergie de** :
 - 40 % d'ici 2030 ;
 - 50 % d'ici 2040 ;
 - 60 % d'ici 2050 ;

- 2 - Il est également possible, pour les actifs concernés d'être en conformité avec cette réglementation en privilégiant l'atteinte d'un niveau de consommation en valeur absolue exprimé en kWh/an/m². Ce dernier est fixé pour chacune des échéances décennales susmentionnées (2030, 2040, 2050). Il est défini en fonction de l'activité exercée au sein du bâtiment.

Afin d'atteindre les objectifs fixés par la réglementation, des mesures pouvant accroître la performance énergétique des bâtiments peuvent être mises en place, une installation d'équipements performants, une adaptation des locaux pour favoriser des usages économiques en énergie ou encore des nouvelles modalités d'exploitation des bâtiments.

2) Règlement SFDR sur le risque de durabilité et incidences négatives

Le règlement européen sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers du 27 novembre 2019 dit "Règlement Disclosure" ou "SFDR" établit des règles harmonisées pour les acteurs des marchés financiers relatives à la transparence de l'intégration des risques en matière de durabilité, de la prise en compte des incidences négatives et de la promotion des caractéristiques environnementales ou sociales dans le processus d'investissement ou les objectifs d'investissement durable des produits financiers.

La SCPI AMUNDI DELTA CAPITAL SANTÉ promeut, dans le cadre de sa politique d'investissement, des caractéristiques environnementales et/ou sociales et à ce titre est classifiée **Article 8** au titre du Règlement Disclosure".

Vous trouverez de plus amples informations sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales en annexe de ce document.

3) Règlement Taxonomie sur les activités durables

Le Règlement européen sur la Taxonomie du 18 juin 2020 et modifiant le Règlement "Disclosure" sur la mise en place d'un cadre visant à favoriser les investissements durables **permet d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental et/ social au sein de l'Union Européenne.**

Il s'agit dans un premier temps d'établir une nomenclature des activités économiques selon leur contribution au changement climatique.

Le degré d'alignement du portefeuille sur les investissements durables se trouve en annexe de ce document.

I - ANNEXE

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxonomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020 /852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 (SFDR) et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

■ **DÉNOMINATION DU PRODUIT :**
AMUNDI DELTA CAPITAL SANTÉ

■ **IDENTIFIANT D'ENTITÉ JURIDIQUE :**
969500USQ0LGECOGBQ61

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

<input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> Oui	<input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> Non
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ____ % <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE.<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE.	<input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 52,9 % d'investissements durables. <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE.<input checked="" type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE.<input type="checkbox"/> ayant un objectif social.
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ____ %	<input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables.

I - ANNEXE (SUITE)



Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Au cours de la période, le produit a promu des caractéristiques environnementales et sociales en favorisant l'amélioration des actifs en gestion. L'équipe de gestion intègre des facteurs de durabilité dans son processus d'investissement par la prise en compte de la notation ESG propriétaire d'Amundi Immobilier des immeubles dans la construction du portefeuille.

L'analyse ESG des immeubles vise à apprécier leur capacité à gérer l'impact négatif potentiel de leurs caractéristiques sur les facteurs de durabilité. Cette analyse permet d'évaluer leurs performances Environnementales, Sociétales et en termes de Gouvernance, en leur attribuant une notation ESG allant de A (meilleure note) à G (moins bonne note), de sorte à réaliser une appréciation plus globale des risques.

L'ensemble des actifs immobiliers du fonds ont été notés selon la méthodologie ESG d'Amundi Immobilier.

Le fonds Amundi Delta Capital Santé s'est fixé une note dite « seuil » de 53/100 qui permet de répartir les immeubles en deux poches.

Poche d'actifs	Note	Objectif du fonds
Best in Class	>53/ 100	Ces actifs ont pour objectif de maintenir leur performance ESG dans le temps voire de l'améliorer tout au long de leur gestion.
Best in Progress	<53/100	Ces actifs feront l'objet d'un plan d'amélioration sous 3 ans afin d'atteindre le niveau de performance ESG minimum fixé par le fonds.

Le produit met en oeuvre des plans d'amélioration des actifs qui vise à faire évoluer les actifs de la poche Best-in-progress afin d'améliorer les performances ESG globales du produit. En parallèle, la notation ESG des immeubles vise à apprécier leur capacité à gérer l'impact négatif potentiel de leurs activités sur les facteurs de durabilité. Cette analyse évalue ainsi leurs comportements Environnementaux, Sociétaux et en termes de Gouvernance en leur attribuant une notation ESG allant de A (meilleure note) à G (moins bonne note), de sorte à réaliser une appréciation plus globale des risques.

Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit sont atteintes.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Amundi Immobilier a développé son propre processus de notation ESG interne. La notation ESG d'Amundi Immobilier utilisée pour déterminer le score ESG est un score quantitatif ESG basé sur 14 piliers et qui se traduit en une notation allant de A (meilleur score) à G (le plus mauvais).

Les 14 piliers retenus sont les suivants :

Aspects environnementaux :

- Énergie
- Émissions de Gaz à effets de serre
- Biodiversité
- Déchets
- Eau
- Pollution

Aspects Sociaux :

- Santé et Bien-être
- Transports
- Équipements

Aspects gouvernances :

- Performance du Property Manager
- Évaluation de la résilience aux changements climatiques
- Réalisation d'audits :
 - Énergétique et technique
 - De sûreté
- Mise en place des procédures d'urgences

I - ANNEXE (SUITE)

Au 31/12/2024, 100% des actifs immobiliers disposent d'une notation ESG.

La note ESG moyenne pondérée du portefeuille immobilier est de 56/100

Les indicateurs de durabilité utilisés pour ce produit sont les indicateurs suivants au 31/12/2024 :

- 1 La performance énergétique kwh/m²/an : 191 kwh/m²/an
- 2 La performance carbone kgCO₂/m²/an : 22,5 kgCO₂/m²/an
- 3 La favorisation des mobilités douces : 49/100
- 4 Le suivi de la notation des principales parties prenantes : 64,2/100
- 5 La mise en place ou l'utilisation des énergies renouvelables : 28/100
- 6 La mise en place de projets de végétalisation : 50/100
- 7 La capacité à assurer la sécurité des usagers : 50/100
- 8 La mise en place de l'évaluation de la résilience aux changements climatiques : 100/100

...et par rapport aux périodes précédentes ?

Indicateurs niveau fonds	2022	2023	2024
la performance énergétique de la SCPI en kWhEF/m ² .an ;	79	94	191
• la performance carbone en kgCO ₂ /m ² .an ;	5,6	12	23
• la favorisation des mobilités douces via la mise en place de racks à vélo ;	19	19	49
• le suivi de la notation des principales parties prenantes ;	67	67	67
• la mise en place ou l'utilisation d'énergies renouvelables ;	30,5	30	28
• la mise en place de projets de végétalisation ;	19	19	50
• la capacité à assurer la sécurité des usagers sur les actifs de la SCPI ;	24	25	51
• la mise en place de l'évaluation de la résilience aux changements climatiques	100	100	100

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à cet objectif

Le fonds n'a pas fixé d'objectif partiel à atteindre.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Le fonds n'a pas fixé d'objectif partiel à atteindre.

I - ANNEXE (SUITE)

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération?

Les indicateurs des incidences négatives ont été pris en compte comme détaillé dans le premier filtre DNSH (Do Not Significant Harm) ci-dessus : le premier filtre DNSH repose sur le suivi des indicateurs obligatoires des Principales Incidences Négatives de l'Annexe 1, Tableau 1 du Règlement Délégué (UE) 2022/1288 à savoir l'exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers et l'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique. Amundi Immobilier prend en outre en compte les Principales Incidences Négatives spécifiques liés à la consommation d'énergie.

Tous les indicateurs obligatoires des principales incidences négatives (inclus dans l'Annexe 1, Tableau 1 du Règlement Délégué (UE) 2022/1288 font l'objet d'un suivi annuel lorsque des données sont disponibles.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?

Oui, les principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ont été intégrés dans la méthodologie de notation ESG développée par Amundi Immobilier. En effet, le modèle comporte un critère qui permet de s'assurer, dans la relation avec les principales parties prenantes de l'immeuble, du respect de thématiques liées aux droits humains fondamentaux et notamment les conditions de travail, la lutte contre la discrimination, le recours au secteur aidé, les chaînes d'approvisionnement responsables.

► **La taxinomie de l'UE** établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité?

Amundi Immobilier a pris en compte, dans la gestion du fonds les indicateurs obligatoires des principales incidences négatives et s'est appuyé sur une combinaison de politiques d'intégration de la notation ESG dans le processus d'investissement et d'engagement. Amundi Immobilier a surveillé en permanence tous les indicateurs obligatoires des principales incidences négatives (inclus dans l'Annexe 1, Tableau 1 du Règlement Délégué (UE) 2022/1288 lorsque des données étaient disponibles). La qualité des données disponibles devrait s'améliorer au fil du temps.

Amundi Immobilier a pratiqué en outre une politique d'engagement avec les principales parties prenantes de l'immeuble et plus particulièrement le property manager au moyen d'un processus continu et ciblé visant à influencer les activités ou le comportement de ces prestataires.

L'objectif de l'engagement étaient double : engager le prestataire à améliorer la façon dont il intègre la dimension environnementale et sociale et l'accompagner pour améliorer son impact sur les questions environnementales, sociales et relatives aux Droits de l'Homme ou autres questions de durabilité importantes pour la société et l'économie mondiale.

Pour des informations supplémentaires sur la manière dont les indicateurs obligatoires des Principales Incidences Négatives sont utilisés, veuillez consulter le site internet de la Société de Gestion : www.amundi-immobilier.com/Notre-Engagement-Responsable.

I - ANNEXE (SUITE)



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La SCPI Amundi Delta Capital Santé, constituera un patrimoine immobilier dédié au secteur de la santé, du bien-être et de la dépendance. Elle investira principalement en France et dans la zone euro et portera de fortes ambitions environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) en faisant progresser l'efficacité ESG des immeubles détenus en portefeuille dans le temps.

Au 31/12/2024, la SCPI Amundi Delta Capital Santé détient 5 actifs dont la typologie relève du secteur du bien-être et de la santé.

La liste suivante comprend les **investissements du portefeuille au 31/12/2024**.

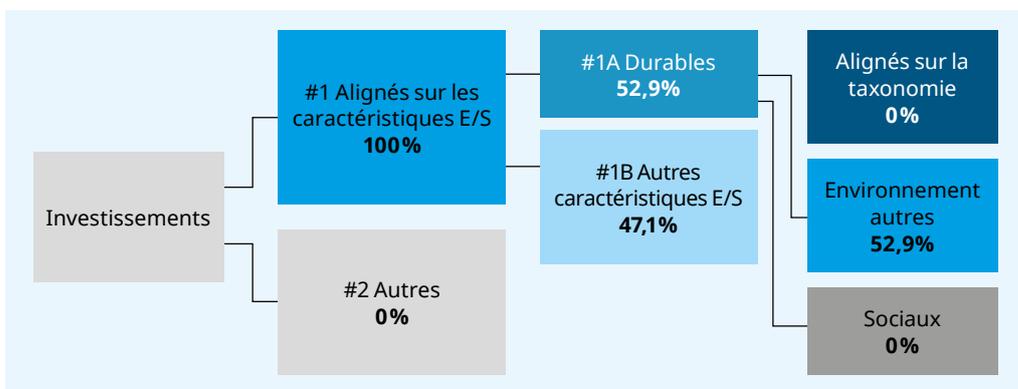
Actifs	Poids dans le portefeuille	Pays
Clinique des Trois Soleils - 19 rue du Château, 77310 Boissise-Le-Roi	51,0 %	France
Les Massues - 86-88 rue du DR Edmond Locard, 69005 Lyon	22,4 %	France
ActiParc Grézan - 200 Rue Charles Tellier, 30000 Nîmes	16,5 %	France
Eau de Verveine - 13 cours Gambetta, 34000 Montpellier	5,9 %	France
Les Berges de Saulaies - 9 avenue des Saules, 69600 Oullins	4,2 %	France



Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation des actifs ?

L'**allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.



- La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.
- La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.
- La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :
 - la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux ;
 - la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvre les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas qualifiés d'investissements durables.

I - ANNEXE (SUITE)

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Au 31/12/2024, la SCPI Amundi Delta Capital Santé détient cinq immeubles dont la typologie relève du secteur du bien-être et de la santé.

Secteur	% dans le portefeuille
Santé et bien-être	100 %

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage:

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;
- **des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte ;
- **des dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.



Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Des données fiables concernant la Taxinomie n'étaient pas disponibles au cours de la période.

Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE¹ ?

- Oui
 Dans le gaz fossile
 Dans l'énergie nucléaire

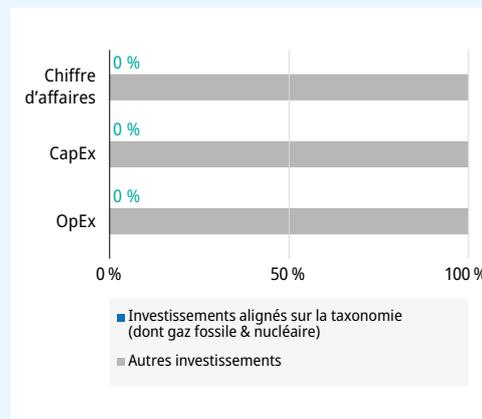
 Non

¹ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique («atténuation du changement climatique») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE - voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

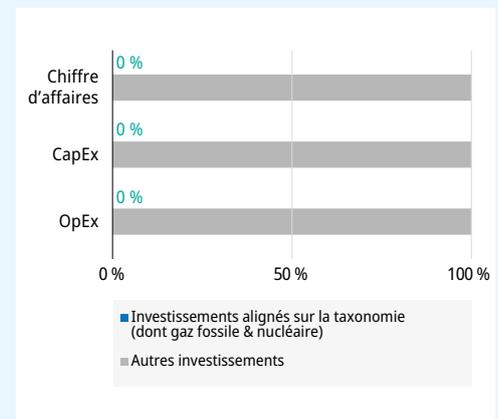
1. Alignement des investissements sur la taxinomie, obligations souveraines incluses*

0% car les données ne sont pas encore disponibles



2. Alignement des investissements sur la taxinomie, hors obligations souveraines*

0% car les données ne sont pas encore disponibles



* Aux fins de ces graphiques, les «obligations souveraines» comprennent toutes les expositions souveraines

I - ANNEXE (SUITE)

Les activités habilitantes

permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les activités transitoires sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondant aux meilleures performances réalisables.

Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes?

Aucune donnée fiable concernant les activités dites " transitoires et habilitantes " n'était disponible au cours de la période.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes?

Aucune donnée fiable concernant la taxinomie européenne n'était disponible au cours des périodes de référence précédentes.



Le symbole représente des investissements durables

ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852.



Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE?

La part des investissements durables avec un objectif environnemental non aligné sur la taxinomie était de 100 % à la fin de la période.



Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

La part des investissements durables sur le plan social était de 0 % à la fin de la période.



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Le fonds n'a pas réalisé d'investissement relevant de la catégorie « Autres ».

I - ANNEXE (SUITE)



Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence?

Les indicateurs d'investissement durable sont suivis trimestriellement par les équipes de gestion et ESG afin de s'assurer que les engagements du fonds seront respectés à leurs échéances respectives.

Les analyses et actions déployées interviennent tout au long de la durée de détention de l'actif, de son acquisition à sa cession en passant par la phase de gestion. Cela permet d'assurer la conformité aux caractéristiques environnementales et sociales promues par le Fonds.

De plus un contrôle de second niveau est mis en place et opéré par les équipes Risques d'Amundi Immobilier.



Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Ce produit n'a pas d'indice de référence ESG.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promet.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

I - PATRIMOINE

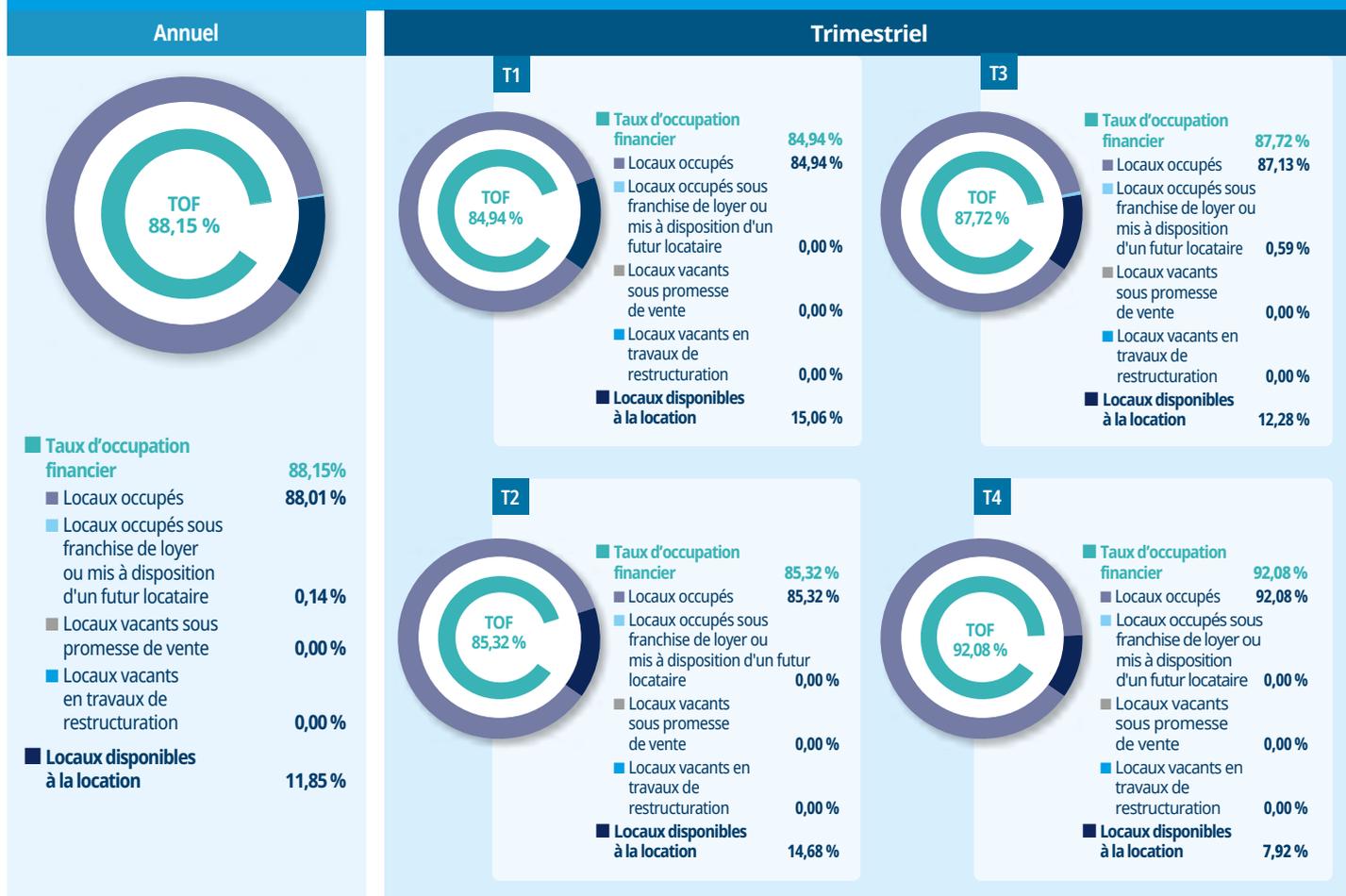
1 - Évolution du patrimoine (Données indiquées en quote-part de la SCPI)

Le patrimoine immobilier d'Amundi Delta Capital Santé



2 - Gestion locative des immeubles

Le taux d'occupation financier (TOF) pour l'année 2024 calculé selon la méthodologie ASPIM⁽¹⁾



Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

(1) Association Française des Sociétés de Placement Immobilier

Les baux 2024

Durant l'année 2024, 2 baux ont été signés, représentant une surface globale de 73 m² et un loyer annuel global HT de 14 K€ en année pleine.

Les principaux baux signés en 2024 (en quote-part de la SCPI) :

Adresse immeuble	Surface	Loyer annuel (K€)
86-88 rue du Docteur Edmond Locard - 69005 Lyon	73	14

Les locaux vacants

(en m ²)	Bureaux	Activités	Entrepôts	Commerces	Habitation/Hébergement	Santé	Total
Paris							
Ile-de-France							
Province						423	423
International							
Total						423	423

Au 31 décembre 2024, le stock de lots vacants représente une surface de 423 m².

Les contentieux

(€)	31 décembre 2024 (a)	31 décembre 2023 (b)	Var. (a-b)/b
Provision pour contentieux début de période	-11 139,37	0,00	
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	-255 184,48	-11 139,37	
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	271,27	0,00	
Provision pour contentieux fin de période	-266 052,58	-11 139,37	n.a

Contentieux significatifs

Adresse Immeuble	Montant en QP (en K€)
Eau de Verveine 13 cours Gambetta 34000 Montpellier	296

II - MARCHÉS DES PARTS, CAPITAL ET VALEUR DE LA SCPI

1 - Marché des parts

Marché Primaire

Suivi mensuel du marché des parts

Mois	Souscriptions			Demande de retraits		
	Nombre de parts	Prix de souscription (en €)	Montant souscrit (en €)	Nombre de parts	Montant (en €)	Nombre de parts en attente de retraits
Janvier	3 274	250	818 500 €	3 012	692 760	0
Février	3 483	250	870 750 €	2 625	603 750	0
Mars	1 761	250	440 250 €		0	0
Avril	4 019	250	1 004 750 €	20	4 600	0
Mai	1 995	250	498 750 €		0	0
Juin	2 219	250	554 750 €		0	0
Juillet	1 968	250	492 000 €	40	9 200	0
Août	1 449	250	362 250 €	40	9 200	0
Septembre	2 338	250	584 500 €	80	18 400	0
Octobre	1 702	250	425 500 €	40	9 200	0
Novembre	14 188	250	3 547 000 €		0	0
Décembre	866	250	216 500 €	800	184 000	0
Total	39 262		9 815 500 €	6 657	1 531 110	0

Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours de l'année 2024.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours de l'exercice 2024.

2 - Le capital

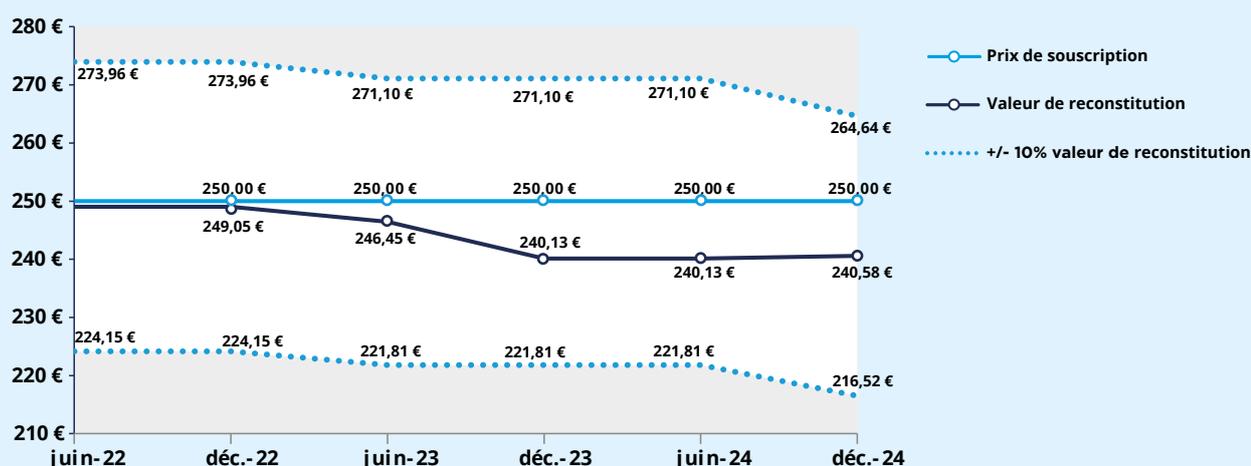
Évolution du capital fin de période

	2023	2024
Montant du capital nominal (€)	23 366 700	28 257 450
Nombre de parts	155 778	188 383
Nombre d'associés	505	571
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (€) ⁽¹⁾	19 793 750	8 284 390
Rémunération TTI de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) (€)	2 781 120	785 240
Prix d'entrée au 31 décembre (€) ⁽²⁾	250	250

(1) Diminué des retraits réalisés. (2) Prix payé par le souscripteur.

Historique des valeurs de souscription

Évolution du prix de souscription et valeur de reconstitution



3 - Les valeurs de la SCPI

Les expertises

Vous trouverez en annexe aux états financiers l'inventaire détaillé des placements immobiliers, ainsi que les principales caractéristiques.

Pour son évaluation, l'expert externe a utilisé les méthodes par capitalisation (capitalisation de loyers par un taux de capitalisation), la méthode des cash-flows actualisés ou Discounted Cash-flows method (actualisation des flux financiers futurs générés par l'actif).

Des expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 36 515 567,32 € hors droits et à 38 677 835,69 € droits inclus, à rapprocher de la valeur d'acquisition de 39 827 337,50 €.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs financiers hors stocks de provision pour gros entretien conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2024 de 39 533 461,15 €.

(€)	Réel 2024	Réel 2023	Évolution 2024/2023
Valeur de réalisation	39 533 461,15	33 674 081,36	17,40 %

Les différentes valeurs de la SCPI

Valeur comptable, de réalisation et de reconstitution

(€)		31/12/2024	31/12/2023
Global	Valeur comptable	42 845 231,33	36 046 331,36
	Valeur de réalisation	39 533 461,15	33 674 081,36
	Valeur de reconstitution	45 321 445,13	37 406 610,17
Par part	Valeur comptable	227,44	231,40
	Valeur de réalisation	209,86	216,17
	Valeur de reconstitution	240,58	240,13

Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscription).

Valeur de réalisation et valeur de reconstitution, étant destinées à servir de référence à la détermination du prix des parts, doivent se rapporter à l'ensemble des éléments d'actifs de la SCPI et pas seulement à l'ensemble de ses actifs immobiliers locatifs.

Valeur comptable

Elle correspond à la valeur d'acquisition hors taxes et/ou hors droits de la valeur des actifs augmentée des travaux d'investissement et des autres actifs et des dettes.

Valeur de réalisation

Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.

La valeur vénale des immeubles est déterminée par la Société de Gestion sur la base des analyses de l'expert externe en évaluation désigné par l'Assemblée Générale.

III - PERFORMANCE

Depuis le 1^{er} janvier 2022, les indicateurs de performance et leurs modes de calcul, conformément aux recommandations de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIIM), ont évolué pour permettre la comparaison entre SCPI.

Ainsi, le taux de distribution :

- devient le nouvel indicateur de performance de référence,
- remplace le taux de distribution sur valeur de marché (TDVM),
- est complété par un autre nouvel indicateur qui est le rendement global immobilier.

Taux de distribution

$$\text{Le taux de distribution de la SCPI} = \frac{\text{Dividende brut, versé au titre de l'année } n^{(1)}}{\text{Prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année } n}$$

(1) Y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées. Le dividende brut est considéré au titre de l'année n, sans considération du délai de jouissance, opposable, le cas échéant, aux nouveaux porteurs.

	2024	2023
Taux de distribution	4,0 %	4,0 %
• Dividende brut par part	10,00 €	10,00 €
- Dont revenus non récurrents ⁽²⁾ en %	87,41 %	0 %
• Prix de souscription par part au 01/01 - année n	250,00 €	250,00 €

(2) Variation au Report à Nouveau (RAN) et distribution de Plus Value Immobilière (PVI). Ce pourcentage est exprimé par rapport au dividende avant impôt sur revenus financiers.

Calcul du dividende brut par part	2024	2023
Dividende brut par part = A + B	10,00 €	10,00 €
= Dividende avant impôt sur revenus financiers A	10,00 €	10,00 €
+ 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)	0,03 €	0,19 €
Dividende par part versé après impôt sur revenus financiers C = A - (3)	9,97 €	9,81 €

(3) Chiffre pouvant varier selon la situation fiscale et les conditions d'imposition à l'étranger des dividendes perçus par les porteurs

Rendement global immobilier

$$\text{Rendement global immobilier} = \text{Taux de distribution de l'année } n + \text{Variation de la valeur de réalisation par part entre les années } n \text{ et } n-1$$


Rendement global Immobilier ⁽¹⁾

2024
1,08 %

2023
3,11 %

Évolution du prix de souscription et de la valeur de réalisation par part

	2024	2023
Prix de souscription au 01/01	250,00 €	250,00 €
Variation n/n-1	0	0
Valeur de réalisation par part au 31/12	209,86 €*	216,17 €
Variation n/n-1	-2,92 %	-0,89 %

* Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 19 juin 2025.

IV - LES COMPTES SIMPLIFIÉS

Présentation simplifiée du compte de résultat, des dividendes

Compte de résultat simplifié (€)	31/12/2024 (a)	31/12/2023 (b)	Var (a-b)/b
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	637 301,90	627 798,90	
Autres produits	0,00	0,00	
Produits financiers ⁽²⁾	892 787,47	469 368,25	
Sous-total Produits	1 530 089,37	1 097 167,15	39,46 %
Charges et provisions			
Charges immobilières ⁽³⁾	-29 373,70	-9 212,26	
Frais généraux	-207 937,31	-190 058,02	
Travaux de remise en état	0,00	0,00	
Provisions nettes ⁽⁴⁾	-254 913,21	-11 139,37	
Provisions pour charges non récupérables	-27 776,44	-22 512,39	
Charges financières sur emprunts			
Sous-total charges et provisions	-520 000,66	-232 922,04	123,25 %
Résultat exceptionnel	0,00	62,19	
Résultat comptable	1 010 088,71	864 307,30	16,87 %
Résultat comptable par part ⁽⁵⁾	6,66	16,64	-59,96%
Dividendes bruts par part ⁽⁶⁾	-10,00	-10,00	0,00%
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part ⁽⁷⁾	21,40	24,59	

(1) loyers et produits annexes de gestion locative. (2) produits de rémunération des comptes bancaires. (3) charges d'entretien du patrimoine non récupérables, hors provisions pour charges et impact reditons de charges sur exercices antérieurs. (4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables. (5) Ramené à une part (nombre moyen de parts en jouissance). (6) Pour une part portée en jouissance pour une année. (7) RAN comptable après affectation du résultat, basé sur le nombre de parts en jouissance.

Précisions sur certains postes de charges

Charges nettes immobilières (hors gros travaux et dépenses de remises en état)

(€)	31 décembre 2024 (a)	31 décembre 2023 (b)	Var. (a-b)/b
Entretiens et réparations	-14 506,56		n.a
Assurances	-400,09	-14,65	n.a
Honoraires ⁽¹⁾	-7 084,65	-2 627,34	n.a
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-6 869,40	-6 570,27	n.a
Autres	-513,00		n.a
Total	-29 373,70	-9 212,26	218,85%

(1) Honoraires liés à la gestion des immeubles

Dont entretien et réparations 14 506,56 €

Ce poste se compose des dépenses engagées au cours de l'exercice et des exercices précédents non refacturables auprès des locataires : charges sur locaux vides, charges revenant aux propriétaires au terme du bail.

Provision pour gros entretien (PGE)

La SCPI n'a pas eu à constituer de provision pour gros entretien au titre de l'exercice 2024.

Travaux de remises en état

Néant.

Frais généraux

(en €)	31 décembre 2024 (a)	31 décembre 2023 (b)	Var. (a-b)/b
Rémunération de gestion	-104 915,58	-91 201,29	15,04 %
Honoraires de Commissaires aux comptes	-9 393,00	-12 944,62	-27,44 %
Frais divers de gestion	-93 628,73	-85 912,11	8,98 %
Total	-207 937,31	-190 058,02	9,41 %

Les frais généraux comportent notamment la commission de gestion, calculée au taux de 8 % TTI sur les loyers encaissés.

Les frais divers de gestion incluent notamment :

- Les honoraires (expertise, intermédiaires) (35 183,76 €),
- les frais dépositaires (23 977,74 €),
- Le coût lié à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance (32 315,23 €),
- Les frais bancaires (993,77 €).

Provision pour charges non récupérables

La provision pour charges non récupérables se décompose comme suit :

- des charges sur lots vacants pour 24 897,03 €,
- les charges sur exercices antérieurs pour 2 879,41 €.

Charges financières sur emprunts

Néant.

La distribution

Distribution et report à nouveau 2024

(en € en cumul)	2024	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	3 111 833,68	24,59
Résultat comptable	1 010 088,71	6,66
Distribution brute annuelle	-1 437 415,70	-9,53
Distribution exceptionnelle de RAN exercice antérieur	-78 473,04	-0,47
Report à nouveau comptable après affectation du résultat ⁽¹⁾	3 569 968,41	21,40

(1) Le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions.

La fiscalité pour une part (en €)⁽¹⁾

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable ⁽¹⁾	Dividendes bruts ⁽²⁾	Revenus imposables	Revenus fonciers ⁽¹⁾	Produits financiers ⁽¹⁾
6,66	10,00	7,95	2,06	5,89

Pour les personnes morales, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable ⁽¹⁾	Dividendes bruts ⁽²⁾	Revenus imposables ⁽²⁾
6,66	10,00	5,35

(1) Calculé sur la base du nombre de parts moyen en jouissance au 31 décembre 2024.

(2) Calculé sur la base du nombre de parts souscrites au 31/12/2024.

(3) Dont distribution exceptionnelle RAN sur exercice antérieur.

Pour plus d'informations, se reporter au texte de la fiscalité des associés et des sociétés de personnes.

Profil de risque

La SCPI est investie conformément à la réglementation en vigueur et à ses statuts. Le fonds répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance. Au cours de l'exercice 2024 de la SCPI, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires, contractuelles ou relevant des politiques internes, ou de niveau anormal du risque d'investissement du fonds.

a. Risque d'investissement immobilier

Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Les facteurs susceptibles d'avoir un impact négatif sur le rendement et la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI sont liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier ; ils comprennent notamment :

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, locale, nationale ou internationale, qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers ; ainsi, les marchés immobiliers français et étrangers peuvent être cycliques et connaître des phases de hausse et de baisse ;
- les risques de vacance des actifs immobiliers et ceux liés à l'évolution des loyers fixes et variables, selon l'état des marchés immobiliers ;
- les risques liés à la concentration du portefeuille par taille d'actif, typologie de biens ou région géographique ; ainsi que les risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- les risques liés à l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicables à l'immobilier, qui peuvent avoir une incidence sur l'évolution des marchés immobiliers ;

- les risques en matière de durabilité, résultant d'évènements ou de situations dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'ils survenaient, pourraient avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valorisation des actifs immobiliers ;

- les risques liés à l'état technique des actifs immobiliers (y compris au regard de l'environnement : installations classées, pollution des sols, amiante, etc.) et à la réalisation de travaux de toute nature (construction, réhabilitation, rénovation, restructuration), y compris lors de l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement.

La mesure et l'encadrement de ces risques s'appuient notamment sur des indicateurs présentés dans ce rapport de gestion et les informations contenues dans les comptes annuels, ainsi que sur la mise en œuvre de politiques internes de risque. En particulier,

- Les indicateurs suivants rendent compte de la mise en œuvre de la stratégie d'investissement et du pilotage des risques de concentration : ratios d'exposition (tant réglementaires que contractuels) ; répartition du patrimoine immobilier par pays et par typologie ; répartition des revenus locatifs ; poids des plus gros actifs ;
- Le risque locatif est suivi grâce à des indicateurs tels que le Taux d'Occupation Financier (TOF), et la durée résiduelle des baux ;
- Les risques de toute nature sont appréhendés à chaque investissement ; il en est tenu compte dans les plans d'affaires des opérations. Les investissements et désinvestissements sont soumis à la validation d'un Comité d'Investissement et de Désinvestissement ;
- Les principales décisions liées à la gestion d'un immeuble en portefeuille sont soumises à un Comité de Gestion. Un suivi des plans pluriannuels de travaux est assuré.

b. Risque de contrepartie

Les risques de contrepartie sont :

- le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les instruments financiers à terme) ;
- dans la gestion immobilière, les risques de défaillance de locataires ou de toute contrepartie d'affaires tenue par des engagements envers le fonds (ex. : promoteurs dans le cadre de vente en l'état futur d'achèvement).

Les contreparties des instruments financiers à terme sont sélectionnées dans une liste de contreparties autorisées tenue par la ligne métier Risques du Groupe Amundi.

Le risque locataires est analysé à chaque investissement. Il est ensuite suivi à travers le respect des échéances, l'évolution des provisions sur créances locatives et à l'occasion de la négociation de baux nouveaux.

c. Risque de liquidité

La liquidité des parts est très limitée et n'est pas garantie. Elle est essentiellement assurée par le marché primaire où le prix de retrait est fixé par la Société de Gestion selon la réglementation en vigueur.

La liquidité des actifs est analysée lors des investissements et fait ensuite l'objet d'un suivi régulier.

Le risque de liquidité lié au financement est géré par la diversification des prêteurs, le suivi des covenants bancaires, une anticipation de la gestion des échéances et le suivi de l'évolution générale des conditions du financement bancaire.

Des stress tests de liquidité périodiques sont mis en œuvre.

d. Risque lié au levier

Le fonds peut recourir à l'endettement. Le levier d'endettement a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur des parts. Selon la note d'information, le fonds peut contracter des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite de quarante (40) % de la valeur des actifs immobiliers (en ce compris, s'agissant de l'endettement, la valeur de l'actif à financer). Le fonds n'a pas utilisé sa faculté d'endettement en 2024.

Indicateurs de levier "AIFM" :

- levier méthode brute : 90,1 %
- levier méthode de l'engagement : 100,1 %

Ces deux indicateurs sont définis par la directive AIFM et le règlement délégué associé. Ils correspondent au rapport entre 1) l'exposition calculée selon la méthode brute ou la méthode de l'engagement, et 2) la valeur nette d'inventaire du fonds.

L'exposition tient compte de la valeur nette d'inventaire, de l'endettement et des instruments dérivés.

L'exposition calculée selon la méthode brute exclut la trésorerie et tient compte de la valeur absolue des instruments dérivés.

L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement, pour les instruments dérivés, tient compte des effets de couverture et de compensation des risques de taux ou de change.

Le calcul de ces indicateurs tient compte de l'endettement et des dérivés en transparence des participations contrôlées, proportionnellement à leur quote-part de détention.

e. Risques de taux et de change

Le risque de taux est le risque d'augmentation du coût du service de la dette en cas de hausse des taux d'intérêt lorsque la dette est contractée à taux variable.

La politique de gestion du risque de taux prévoit que les emprunts à moyen ou long terme pour l'acquisition d'actifs immobiliers soient généralement contractés à taux fixe ou à taux variable avec une couverture associée (contrats sur instruments financiers à terme, tels que swaps ou caps de taux d'intérêt). L'endettement à court terme pour les besoins de la gestion courante ne fait pas l'objet de couverture.

Le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SCPI, soit l'euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur des actifs. En 2024 le fonds n'a pas été exposé au risque de change.

f. Risque opérationnel

Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la Société de Gestion, ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation, ainsi que le risque résultant des procédures de négociation, de règlement et d'évaluation. Les risques opérationnels sont suivis par le biais d'une cartographie établie selon les catégories déterminées par le comité de Bâle. Des plans d'action sont mis en œuvre si nécessaire.

V - RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LA PRÉPARATION ET L'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES APPLIQUÉES À LA SCPI AMUNDI DELTA CAPITAL SANTÉ

La Société de Gestion rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place pour la SCPI, en application des nouvelles dispositions du Code de Commerce, (art. L.225-68) et du Code Monétaire et Financier (art.L.621-18-3).

I - Conseil de Surveillance

Présentation du Conseil

Le Conseil se compose de sept membres au moins et de quinze membres au plus nommés par l'assemblée générale ordinaire de la Société et choisis parmi les associés de la Société.

L'ordonnance du 12 Mars 2025 a modifié l'article L214-99 du Code Monétaire et financier et introduit une disposition impérative prévoyant que le Conseil de surveillance est désormais composé de trois à douze membres.

Cette modification entraîne la réduction du nombre de postes ouverts à l'élection du Conseil de surveillance. Toutefois, compte tenu du fait qu'aucun renouvellement n'intervient cette année et que les membres élus disposent d'un mandat de 3 ans, il a été décidé de reporter l'application de cette mesure de réduction du nombre de postes de membre du Conseil de surveillance lors du prochain renouvellement devant intervenir en 2026.

Par ailleurs, une résolution sera proposée afin d'autoriser la mise à jour des Statuts pour porter le nombre minimum de membres à 3 et le nombre maximum à 12 membres.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois années. Les candidats au Conseil de Surveillance doivent posséder au minimum cent (100) parts, à l'exception des premiers membres du Conseil de Surveillance, et ne pas être âgés de plus de 77 ans au jour de leur nomination ou de leur éventuel renouvellement.

Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres, un bureau composé d'un président, de deux vice-présidents, et un secrétaire, élus pour une durée expirant à l'issue de la prochaine assemblée générale ordinaire qui renouvellera partiellement le Conseil de Surveillance. Les membres du bureau sont rééligibles. Le Conseil de Surveillance peut les révoquer à tout moment par décision prise à la majorité des membres présents ou représentés.

Les compétences des membres du bureau sont détaillées dans le règlement intérieur du Conseil de Surveillance. Le règlement intérieur peut être modifié par le Conseil de Surveillance en concertation avec la Société de Gestion.

Rôle et fonctionnement général du Conseil

Le Conseil de Surveillance est plus particulièrement chargé d'assister, de présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, d'émettre un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés de la Société, sur les questions qui pourraient lui être posées par les associés par écrit ou en Assemblée Générale. Dans l'exercice de sa mission, le Conseil s'abstient de tout acte de gestion.

Le Conseil de Surveillance est réuni aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige sur convocation de la Société de Gestion. En outre, des membres du Conseil de Surveillance représentant au moins la majorité des membres du Conseil de Surveillance peuvent demander au président du Conseil de Surveillance de convoquer le Conseil de Surveillance sur un ordre du jour déterminé.

II – Dispositif de contrôle interne, de conformité, et de gestion des risques

1. Textes de référence

L'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur de la banque, des services de paiement et des services d'investissement soumises au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution,

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG et ASPIM,

Les normes et procédures internes définies par la Société de Gestion pour son activité, s'inscrivant dans le cadre général des procédures du groupe Amundi et du groupe Crédit Agricole.

2. Principes d'organisation du contrôle interne

A) Principes fondamentaux

Le contrôle interne constitue le dispositif global permettant à la société d'assurer la maîtrise de ses activités et de ses risques. Le Président de la société a la responsabilité de la rédaction et du contenu d'un rapport annuel des contrôles internes mis en place dans l'entreprise.

Le déploiement du dispositif de contrôle interne répond aux principaux objectifs suivants :

- conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes,
- prévention et détection des actes de fraude et de corruption,
- s'assurer de la mise en place de procédures au sein de chaque service,
- exactitude, exhaustivité des enregistrements comptables et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables,
- connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques,
- performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes.

Les principes d'organisation et les composantes des dispositifs de contrôle interne d'Amundi sont :

- la couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie,
- la responsabilisation de l'ensemble des collaborateurs,
- la définition précise des fonctions et des tâches,
- la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle,
- le suivi et contrôle des délégations,
- le développement et l'application des normes et procédures,
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1^{er} niveau et 2nd niveau et des contrôles périodiques dits de 3^e niveau, réalisés par l'audit interne du groupe Amundi.

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent, fonctionnellement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques du groupe Amundi,
- le Responsable de la Conformité fonctionnellement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement au Directeur de la Conformité du groupe Amundi,
- un Comité Risques et un Comité Conformité, qui ont pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés et de prendre toute décision nécessaire s'y rapportant.

C) Description du dispositif

Le dispositif de contrôle interne repose sur un référentiel de procédures, sur la responsabilisation des directions en charge des activités, la collégialité dans le processus de prise de décision, la séparation des fonctions d'exécution et de contrôle.

De plus la Société de Gestion dispose d'outils informatiques dotés de fonctionnalités de contrôle intégrées permettant l'automatisation d'une partie des contrôles prévus dans le cadre du contrôle interne.

Les résultats de ces contrôles peuvent donner lieu à des actions préventives ou correctives.

Le dispositif de Contrôle Interne s'articule autour de trois niveaux de contrôle :

- **Le contrôle permanent de 1^{er} niveau**, ou première ligne de défense, est assuré par les équipes opérationnelles au sein desquelles chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles peuvent être réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.
- **Le contrôle permanent de 2^e niveau**, ou deuxième ligne de défense, est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance. A ce titre, le Responsable de la Conformité (Compliance) contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la Société de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, suivi des réclamations clients, dispositif de Sécurité Financière). Le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier (hors Conformité). Un dispositif de contrôle interne particulier concerne les prestations essentielles externalisées auprès de tiers (PSEE). Les dispositifs de contrôle interne de la sécurité des systèmes d'informations, des risques relatifs à la protection des données personnelles et du plan de continuité d'activités (PCA) s'appuient sur une délégation au groupe Amundi. Les Responsables de la Conformité et des Risques et du Contrôle Permanent procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.
- **Le contrôle périodique, dit contrôle de 3^e niveau**, ou troisième ligne de défense, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi. Il s'assure de la régularité, de la sécurité et de l'efficacité des opérations et de la maîtrise des risques de toute nature.

3. Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité (Compliance) d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus et notice d'information d'un produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG et l'ASPIM, et les normes internes du groupe Amundi et du Groupe Crédit Agricole, notamment le programme "Fides". Ce dernier a pour objectif de veiller à la bonne application des obligations réglementaires en les adaptant aux spécificités du Groupe.
- Les contrôles de conformité recouvrent notamment :
 - la sécurité financière, qui comprend le respect des dispositions législatives et réglementaires relatives aux Sanctions Internationales ainsi qu'à la prévention du blanchiment des capitaux et à la lutte contre le financement du terrorisme. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre, en particulier en matière de connaissance des relations d'affaires,
 - la protection de l'intérêt des clients et leur information : classification clients/produits conformément à la Directive MIF, suivi des réclamations clients, contrôle de la documentation juridique et commerciale, validation du lancement de nouveaux produits, etc...
 - l'éthique professionnelle : remise d'un manuel de déontologie à l'ensemble du personnel de la société, en complément du règlement intérieur et suivi du respect de leurs dispositions,
 - la gestion des conflits d'intérêts,
 - la prévention de la fraude et de la corruption,
 - l'intégrité des marchés.
- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.

- L'investisseur peut retrouver sur le site www.Amundi-Immobilier.com les informations relatives à la sélection des intermédiaires pour l'aide à la décision d'investissement et pour l'exécution des ordres (best execution).

4. Risques et Contrôle Permanent

- Le dispositif de gestion des risques vise à :
 - s'assurer que la Société de Gestion respecte l'ensemble des engagements pris dans le cadre de ses activités,
 - s'assurer qu'elle dispose de données fiables sur les aspects essentiels à la conduite de ses activités, notamment en matière de valorisation,
 - à informer les instances de direction et de gouvernance de la Société de Gestion sur le niveau des risques liés à l'activité.
- Le dispositif de gestion des risques est piloté par le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent. Pour garantir l'indépendance de la fonction permanente de gestion des risques par rapport à la gestion et les équipes opérationnelles, le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent a un double rattachement :
 - rattachement direct à la Direction Générale d'Amundi Immobilier,
 - rattachement à un responsable de pôle de la Ligne Métier Risques du groupe Amundi.
- La fonction permanente de gestion des risques d'Amundi Immobilier applique ainsi les principes fondamentaux établis par la Ligne Métier Risques du groupe Amundi avec les ajustements nécessaires à la gestion de Fonds immobiliers et bénéficie du support des équipes de la Ligne Métier.
- La fonction de gestion permanente des risques est chargée de fournir une estimation des risques générés au niveau des portefeuilles et de la Société de Gestion et de s'assurer que les risques qui sont pris pour le compte des clients sont conformes à leurs attentes et raisonnables par rapport à leur profil (ou ce qui en est connu).
- La Société de Gestion a établi une politique de risque et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels.
- Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts, la note d'information et les résolutions d'Assemblée Générale figurant à la fin du présent rapport.

III - Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

La politique de rémunération mise en place au sein de Amundi Immobilier est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la "Directive AIFM"), et dans la directive 2014/91/UE du 23 juillet 2014 concernant les OPCVM (ci-après la "Directive UCITS V"). Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la société de gestion que sur les fonds gérés.

De plus, la politique de rémunération est conforme au Règlement (UE) 2019/2088 ("SFDR"), intégrant le risque de développement durable et les critères ESG dans le plan de contrôle d'Amundi, avec des responsabilités réparties entre le premier niveau de contrôles effectué par les équipes de Gestion et le deuxième niveau de contrôles effectué par les équipes Risques, qui peuvent vérifier à tout moment le respect des objectifs et des contraintes ESG d'un fonds.

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe Amundi, revue chaque année par son Comité des Rémunérations. Lors de la séance du 1^{er} février 2024, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2023 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2024.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2024, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Audit Interne Amundi.

1. Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Sur l'exercice 2024, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel

(137 bénéficiaires) s'est élevé à 12 247 086 euros. Ce montant se décompose comme suit :

• Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice :

9 567 701 euros, soit 78% du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.

• Montant total des rémunérations variables différées (y compris actions de performance) et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 2 679 385 euros, soit 22 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

Par ailleurs, aucune somme correspondant à un retour sur investissement dans des parts de carried interest n'a été versée pour l'exercice.

Sur le total des rémunérations (fixes et variables différées et non différées) versées sur l'exercice, 1 572 604 euros concernaient les "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (7 bénéficiaires).

2. Incidences de la politique et des pratiques de rémunération sur le profil de risque et sur la gestion des conflits d'intérêt

Le Groupe Amundi s'est doté d'une politique et a mis en œuvre des pratiques de rémunération conformes aux dernières évolutions législatives, réglementaires et doctrinales issues des autorités de régulation pour l'ensemble de ses Sociétés de Gestion.

Le Groupe Amundi a également procédé à l'identification de son Personnel Identifié qui comprend l'ensemble des collaborateurs du Groupe Amundi exerçant un pouvoir de décision sur la gestion des sociétés ou des fonds gérés et susceptibles par conséquent d'avoir un impact significatif sur la performance ou le profil de risque.

Les rémunérations variables attribuées au personnel du Groupe Amundi sont déterminées en combinant l'évaluation des performances du collaborateur concerné, de l'unité opérationnelle auquel il appartient et des résultats d'ensemble du Groupe. Cette évaluation des performances individuelles prend en compte aussi bien des critères quantitatifs que qualitatifs, ainsi que le respect des règles de saine gestion des risques.

Les critères pris en compte pour l'évaluation des performances et l'attribution des rémunérations variables dépendent de la nature de la fonction exercée :

1. Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères quantitatifs :

- RI/Sharpe sur 1, 3 et 5 ans
- Performance brute/absolue/relative des stratégies d'investissement (basées sur des composites GIPS) sur 1,3, 5 ans, perspective principalement axée sur 1 an, ajustée sur le long terme (3,5 ans)
- Performance en fonction du risque basée sur RI/Sharpe sur 1, 3 et 5 ans
- Classements concurrentiels à travers les classements Morningstar
- Collecte nette / demande de soumission, mandats réussis
- Performance fees
- Quand cela est pertinent, évaluation ESG des fonds selon différentes agences de notation (Morningstar, CDP..)
- Respect de l'approche ESG "Beat the benchmark", de la politique d'exclusion ESG et de l'index de transition climatique

Critères qualitatifs :

- Respect des règles de risque, de conformité, et de la politique ESG, et des règles légales
- Qualité du management
- Innovation/développement produit
- Transversalité et partage des meilleures pratiques

- Engagement commercial incluant la composante ESG dans les actions commerciales
- ESG :
 - Respect de la politique ESG et participation à l'offre Net-zero,
 - Intégration de l'ESG dans les processus d'investissement,
 - Capacité à promouvoir et diffuser la connaissance ESG en interne et en externe,
 - Participer à l'élargissement de l'offre et à l'innovation en matière ESG,
 - Aptitude à concilier la combinaison entre risque et ESG (le risque et le retour ajusté de l'ESG)

2. Fonctions commerciales

- Critères quantitatifs :
 - Collecte nette, notamment en matière d'ESG et de produits à impact
 - Recettes
 - Collecte brute
 - Développement et fidélisation de la clientèle ; gamme de produits
 - Nombre d'actions commerciales par an, notamment en matière de prospection,
 - Nombre de clients contactés sur leur stratégie Net zero

Critères qualitatifs :

- Respect des règles de risque, de conformité, et de la politique ESG, et des règles légales
- Prise en compte conjointe des intérêts d'Amundi et des intérêts du client
- Sécurisation/ développement de l'activité
- Satisfaction client
- Qualité du management
- Transversalité et partage des meilleures pratiques
- Esprit d'entreprise
- Aptitude à expliquer et promouvoir les politiques ESG ainsi que les solutions d'Amundi

3. Fonctions de support et de contrôle

En ce qui concerne les fonctions de contrôle, l'évaluation de la performance et les attributions de rémunération variable sont indépendantes de la performance des secteurs d'activités qu'elles contrôlent.

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

Principalement des critères liés à l'atteinte d'objectifs qui leur sont propres (maîtrise des risques, qualité des contrôles, réalisation de projets, amélioration des outils et systèmes etc.)

Lorsque des critères financiers sont utilisés, ils tournent essentiellement autour de la gestion et l'optimisation des charges.

Les critères de performance ci-dessus énoncés, et notamment ceux appliqués au Personnel Identifié en charge de la gestion, s'inscrivent plus largement dans le respect de la réglementation applicable aux fonds gérés ainsi que de la politique d'investissement du comité d'investissement du gestionnaire.

En outre, le Groupe Amundi a mis en place, pour l'ensemble de son personnel, des mesures visant à aligner les rémunérations sur la performance et les risques à long terme, et à limiter les risques de conflits d'intérêts.

A ce titre, notamment :

- est mis en place un barème de différé, conforme aux exigences des Directives AIFM et UCITS V
- la partie différée de la rémunération variable des collaborateurs du Personnel Identifié est versée en instruments indexés à 100 % sur la performance d'un panier de fonds représentatif
- l'acquisition définitive de la partie différée est liée à la situation financière d'Amundi, à la continuité d'emploi du collaborateur dans le groupe ainsi qu'à sa gestion saine et maîtrisée des risques sur toute la période d'acquisition.

VI - COMPLÉMENTS ET TABLEAUX ANNEXES

1- La fiscalité des associés et des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2025

Les développements ci-après ne constituent qu'un résumé du régime fiscal applicable aux revenus imposables au titre de l'année 2024. Les détenteurs de parts de la SCPI sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

Régime fiscal général des Sociétés Civiles de Placement Immobilier

Aux termes de l'article 239 septies du Code général des impôts ("CGI"), les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés ("IS") mais chacun de leurs membres est personnellement passible, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu ("IR"), soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt. Il en résulte que le régime fiscal des SCPI est assimilable au régime fiscal des sociétés "semi-transparentes" (ou "translucides") entrant dans le champ de l'article 8 du CGI.

Ainsi, chaque année, les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat correspondant à leurs droits dans la société. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la qualité de l'associé.

Fiscalité des associés personnes physiques résidents fiscaux français

Régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI (revenus fonciers)

Impôt sur le revenu et prélèvement à la source

Lorsque les porteurs de parts sont des personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé, le revenu net issu des loyers perçus par la SCPI est soumis au barème progressif de l'IR dans la catégorie des revenus fonciers. Il supporte également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 % (étant toutefois précisé qu'une fraction de la CSG, à hauteur de 6,8 %, est déductible du revenu global de l'année de son paiement).

Aux termes de l'article 28 du CGI, le revenu foncier imposable est égal à la différence entre le revenu brut défini à l'article 29 du CGI (qui correspond aux loyers et ses accessoires encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété définies à l'article 31 du CGI (les charges réelles déductibles).

Il n'est pas tenu compte des revenus distribués par la société, mais de la part revenant à l'associé dans le résultat de la société. La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année.

Depuis le 1^{er} janvier 2019, un prélèvement à la source s'applique au titre de l'IR. Il a pour objectif de supprimer le décalage d'un an entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt sur ces revenus. Pour les revenus fonciers, l'IR de l'année en cours fait l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels (selon l'option choisie par le contribuable) sur le compte bancaire des contribuables.

Les réductions et crédits d'impôts ne sont pas pris en compte lors du calcul des acomptes, mais les contribuables perçoivent une avance du montant de certaines réductions et crédits d'impôt qui sera régularisée lors de la liquidation de l'impôt finalement dû. Le montant de cette avance, versée au plus tard le 1^{er} mars N, est égal à 60 % du montant des avantages éligibles dont les contribuables ont bénéficié au titre de l'imposition de leurs revenus de N-2. Cet acompte constitue une avance des avantages applicables au titre de l'imposition des revenus de l'année N-1 qui donne lieu à une liquidation définitive au cours de l'année N. Afin d'éviter d'avoir à rembourser d'éventuels trop-perçus, les contribuables peuvent demander à percevoir un montant inférieur à celui calculé par principe.

Le prélèvement à la source ne modifie pas l'obligation d'établir en année N, une déclaration des revenus perçus en N-1. L'imposition correspondant aux revenus N-1 donne lieu au cours de l'année N à l'établissement d'un avis d'imposition des revenus de l'année N-1 et la liquidation définitive de l'IR tient compte des prélèvements acquittés en N-1.

Le démembrement de propriété sur les parts de la SCPI

• Répartition du résultat

Sauf convention contraire prévoyant une répartition particulière des résultats entre usufruitier et nu-proprétaire, l'ensemble du bénéfice foncier courrant dégagé par la SCPI est imposable au nom du seul usufruitier (la décision ultérieure d'affectation du résultat que vote l'assemblée est sans incidence sur l'établissement de l'IR).

La jurisprudence récente reconnaît à l'usufruitier des parts d'une société relevant de l'article 8 du CGI, la possibilité d'être titulaire de la part du déficit correspondant à ses droits dans la société.

Une répartition différente de la charge fiscale entre le nu-proprétaire et l'usufruitier peut être prévue dans les statuts ou dans une convention de répartition des résultats régulièrement conclue et enregistrée avant la clôture de l'exercice, pour autant qu'elle soit fondée économiquement.

S'agissant des démembrements de propriété organisés par Amundi Immobilier, une information spécifique est fournie dans le bulletin de demande de souscription en nue-proprété des parts de SCPI concernées.

• Intérêts d'emprunts contractés pour l'acquisition des droits sur les parts

Les intérêts d'emprunts effectivement payés par l'usufruitier de parts d'une SCPI détenant un immeuble loué, destinés à financer l'acquisition de l'usufruit de ces parts, sont déductibles de la quote-part du bénéfice foncier de la SCPI au titre de laquelle il est imposable (sous réserve que l'associé soit placé sous le régime réel d'imposition des revenus fonciers).

En revanche, les intérêts d'emprunts contractés personnellement par le nu-proprétaire de parts d'une société détenant un immeuble loué, pour financer l'acquisition de la nue-proprété de ces parts, ne peuvent être déduits des revenus fonciers, dès lors que ces charges financières ne peuvent être considérées comme engagées directement en vue de l'acquisition ou de la conservation d'un revenu ou de la propriété de l'immeuble donné en location.

Les régimes de déclaration des revenus fonciers (réel et micro-foncier)

Deux régimes de déclaration des revenus fonciers sont susceptibles de s'appliquer : le régime réel et le régime micro-foncier.

Le régime réel

Le porteur de parts de SCPI est obligatoirement soumis au régime réel notamment si les revenus fonciers de son foyer fiscal :

- proviennent uniquement de parts de SCPI/SCI/GF/FPI ; ou
- proviennent à la fois d'immeubles loués nus détenus en direct et de parts de SCPI/SCI/GF et sont supérieurs à 15 000 €.

Les revenus fonciers sont à déclarer via le formulaire n°2044 en précisant les revenus fonciers bruts, les charges déductibles et les intérêts d'emprunt, pour calculer le revenu net imposable, lequel est reporté sur le formulaire n°2042.

Le régime micro-foncier

Aux termes de l'article 32 du CGI, et sauf exclusions spécifiques visées ci-après, le porteur de parts de SCPI est placé de plein droit sous le régime du micro-foncier, si les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

- les revenus proviennent à la fois de locations d'immeubles non meublés détenus en direct et de parts de SCPI/SCI/GF/FPI ;
- le revenu foncier brut cumulé de l'année civile est inférieur ou égal à 15 000 €.

Ce régime donne droit à un abattement forfaitaire de 30 % sur les revenus fonciers bruts, représentatif de l'ensemble des charges réelles déductibles (aucune autre déduction ne peut être opérée sur le revenu brut). Aucun déficit ne peut être constaté.

Les porteurs de parts soumis de plein droit au régime du micro-foncier peuvent opter pour le régime réel d'imposition. Dans ce cas, l'option est globale et s'applique à l'ensemble des revenus fonciers réalisés par le foyer fiscal. Elle s'applique irrévocablement pour une durée de trois ans, à l'issue de cette période le contribuable peut y renoncer à tout moment en se plaçant sous le régime du micro-foncier (sous réserve que ses conditions d'application soient toujours réunies). Dans le cas où le porteur de parts sort du champ d'application du régime du micro-foncier, l'option cesse de produire ses effets et le régime réel s'applique de plein droit.

Le régime du micro-foncier n'est pas applicable lorsque le contribuable ou un membre de son foyer fiscal est propriétaire d'investissements

ouvrant droit à certains dispositifs de déduction fiscale (notamment Robien, Besson, Périssol et Cosse), au titre de la période pendant laquelle le bénéfice de dispositions dérogatoires est demandé ou sur les années au titre desquelles les déductions spécifiques en fonction du revenu brut se trouvent applicables.

A l'inverse, la circonstance que le contribuable bénéficie de la réduction d'impôt Dufloy, Pinel, Denormandie, Scellier ou Malraux (régime après 2009) ne fait pas obstacle au régime micro-foncier.

Les revenus bruts sont à déclarer directement sur le formulaire de déclaration de revenus n°2042.

Régime d'imposition des produits de placement de trésorerie de la SCPI (revenus financiers)

Les produits du portefeuille-titres et des placements financiers réalisés par la SCPI sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

Il peut s'agir :

- de dividendes et distributions assimilées ;
- de produits de placements à revenu fixe (intérêts).

Dans le respect de l'objet social de la SCPI, ces produits représentent une valeur accessoire par rapport aux loyers, excepté pendant les phases de constitution du patrimoine ou de liquidation.

Les revenus financiers perçus par la SCPI sont soumis, en principe, 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 %.

Concernant l'impôt sur le revenu

Les revenus financiers sont obligatoirement soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire. Ce prélèvement est effectué par l'établissement payeur au taux de 12,8 % (PFU) à titre d'acompte d'IR imputable sur l'IR dû au titre de l'année au cours de laquelle le revenu est imposable. Dans la mesure où le taux de l'IR est identique à celui du PFU, aucun impôt supplémentaire n'est dû l'année suivante, lorsque la liquidation définitive de l'impôt se fait sur la base du PFU.

Sur option, globale et annuelle (qui vise toutes les plus-values, dividendes et intérêts perçus au cours de l'année par le foyer), ces revenus peuvent être soumis au barème progressif de l'IR. En ce cas, l'abattement de 40 % s'applique aux dividendes éligibles et une fraction de la CSG est déductible.

Il existe dans certains cas la possibilité de solliciter une dispense du prélèvement obligatoire :

- S'agissant des dividendes : une dispense de prélèvement peut être sollicitée par les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à 50 000 € (pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 75 000 € (pour les contribuables soumis à une imposition commune). La demande de dispense, qui prend la forme d'une attestation sur l'honneur rédigée sur papier libre, par laquelle le contribuable indique à l'établissement payeur, outre son identité, le fait que son revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année n'excède pas 50 000 € ou 75 000 €, doit être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du versement des revenus en principe soumis au prélèvement ;
- S'agissant des produits de placement à revenu fixe : une dispense de prélèvement peut être demandée dans les mêmes conditions que celles prévues pour les dividendes sous réserve toutefois de la condition tenant au montant du revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année, qui ne doit pas excéder dans ce cas, 25 000 € (pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou 50 000 € (pour les contribuables soumis à une imposition commune).

Concernant les prélèvements sociaux au taux de 17,2 %

La société de gestion, conformément à la réglementation en vigueur, applique à la source les prélèvements sociaux sur les produits de placement.

Régime d'imposition des plus-values immobilières sur cession des parts de SCPI par le porteur ou sur cession d'immeubles par la SCPI

Les plus-values réalisées (i) par le porteur de parts à l'occasion de la cession des parts de SCPI ou (ii) par les SCPI à l'occasion de la cession des immeubles qu'elles détiennent relèvent, dans les deux cas, du régime des plus-values immobilières (articles 150 U à 150 VH du CGI).

Dans le respect de l'objet social, les cessions d'immeubles sont des cessions occasionnelles réalisées conformément aux dispositions du

Code monétaire et financier, lorsque les immeubles ont été détenus, en règle générale, par la SCPI pendant au moins cinq ans.

Les plus-values imposables sont égales à la différence entre le prix de cession des parts (en cas de cession des parts de SCPI par le porteur) ou de l'immeuble (en cas de cession d'un immeuble par la SCPI) et le prix d'acquisition majoré le cas échéant des frais d'acquisition.

- En cas de cession des parts de SCPI par le porteur, le prix d'acquisition des parts est majoré des frais d'acquisition des parts (limitativement énumérés par la loi) pour leur montant réel.

- En cas de cession d'un immeuble par la SCPI, la plus-value de cession est exonérée lorsque le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 €, ce seuil s'appréciant bien par bien. Le prix d'acquisition de l'immeuble est majoré des frais d'acquisition de l'immeuble pour leur montant réel ou pour un montant forfaitaire égal à 7,5 % du prix d'acquisition. Le prix d'acquisition est également majoré des éventuelles dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement et d'amélioration pour leur montant réel ou un montant forfaitaire égal à 15 % du prix d'acquisition de l'immeuble, s'il est cédé plus de 5 ans après son acquisition.

- En cas de cession de parts ou de cession d'immeubles, les abattements pour durée de détention sont applicables afin de déterminer le montant de la plus-value imposable au titre de l'IR et des prélèvements sociaux :

a. Pour la détermination du montant des plus-values immobilières imposables à l'IR, l'abattement pour durée de détention est déterminé comme suit :

- 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième année et jusqu'à la vingt-et-unième ;
- 4 % au titre de la vingt-deuxième année de détention.

Il en résulte que les plus-values sont exonérées d'IR à l'expiration d'une durée de détention de vingt-deux ans.

b. Pour la détermination du montant des plus-values immobilières imposables aux prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est déterminé comme suit :

- 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième année et jusqu'à la vingt-et-unième ;
- 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ;
- 9 % par année de détention au-delà de la vingt-deuxième année.

Il en résulte que les plus-values sont exonérées de prélèvements sociaux à l'expiration d'une durée de détention de trente ans.

Les plus-values sont soumises à l'IR au taux forfaitaire de 19 % majoré des prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %, soit une imposition globale de 36,2 %.

Sauf exception, la moins-value brute réalisée sur les biens ou droits immobiliers cédés n'est imputable ni sur les plus-values de même nature, ni sur le revenu global.

Taxe sur les plus-values immobilières élevées

Les plus-values nettes imposables d'un montant supérieur à 50 000 € (après abattement pour durée de détention retenu pour l'IR) réalisées dans le cadre de la cession d'immeubles par la SCPI ou de parts de SCPI sont assujetties à une contribution supplémentaire dont le taux progresse par tranche, variant de 2 % pour les plus-values supérieures à 50 000 € jusqu'à 6 % pour les plus-values supérieures à 260 000 €. Dès lors que le seuil de 50 000 € est dépassé, la taxe est applicable dès le premier euro sur le montant total de la plus-value nette imposable.

En cas de plus-value immobilière réalisée par une SCPI, le seuil de 50 000 € est apprécié au niveau de la SCPI au regard du montant de la plus-value imposable correspondant aux droits des seuls associés redevables de l'IR. Ainsi, il n'est pas tenu compte pour l'appréciation du seuil de 50 000 € de la quote-part de plus-value revenant à des associés soumis à l'impôt sur les sociétés.

Modalités de déclaration des plus-values

En cas de cession de parts, la société de gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement constatée. En pratique, cet impôt sera déduit du prix de vente au moment du règlement. L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt (au taux global de 36,2 %) correspondant à la plus-value réalisée à l'occasion de la cession d'immeubles par la SCPI sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'IR dans la catégorie des plus-values immobilières.

En outre, la Société de Gestion indique le montant des plus-values immobilières dans les informations fiscales annuelles adressées aux associés pour remplir leurs déclarations de revenus. Ces données sont à reporter sur la déclaration de revenus n°2042 C afin que l'Administration fiscale calcule le revenu fiscal de référence des contribuables.

Régime d'imposition des plus-values de cession de valeurs mobilières issues du placement de la trésorerie

La quote-part de résultat correspondant aux plus-values de cession de valeurs mobilières réalisées par la SCPI est prise en compte, au niveau de l'associé et à proportion de ses droits dans les bénéfices, afin de déterminer le gain ou la perte nette au niveau de son foyer fiscal au titre de l'année d'imposition. En cas de gain net, ce gain est soumis à un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 %, ou sur option globale (visant les plus-values, dividendes et intérêts perçus par le foyer au cours de l'année) et annuelle du contribuable au barème progressif de l'IR. Dans ce dernier cas, une fraction de la CSG est déductible.

Aux termes de l'article 150-0 D du CGI, lorsque le contribuable a exercé l'option globale pour l'imposition des revenus relevant du PFU au barème progressif, les plus-values de cession de titres acquis ou souscrits avant le 1^{er} janvier 2018 sont susceptibles de bénéficier d'un dispositif d'abattement. Le dispositif de droit commun conduit à appliquer un abattement égal à :

- 50 % du montant net de la plus-value, si les titres sont détenus depuis au moins deux ans et moins de huit ans ;
- 65 % du montant net de la plus-value, si les titres sont détenus depuis au moins huit ans.

En outre, les plus-values sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %. Les prélèvements sociaux s'appliquent sur le montant de la plus-value, sans prise en compte d'abattement.

Contributions exceptionnelles et différentielles sur les hauts revenus

Les porteurs de parts dont le foyer fiscal a un revenu fiscal de référence supérieur à 250 000 € (célibataires, divorcés, séparés ou veufs) ou 500 000 € (mariés ou pacsés, soumis à imposition commune) sont susceptibles d'être soumis à raison des revenus et des plus-values à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR de 3 % à 4 %). L'article 10 de la loi de finances pour 2025 a instauré une nouvelle contribution

différentielle sur les hauts revenus (CDHR), visant à assurer une imposition minimale de 20 % à l'IR pour les contribuables disposant des revenus les plus élevés.

Fiscalité des associés personnes morales résidents fiscaux français

Le régime fiscal décrit ci-dessous concerne les investisseurs personnes morales, établis fiscalement en France. Les personnes physiques associées de personnes morales sont invitées à se reporter aux indications données en partie I en ce qui concerne l'impôt sur la fortune immobilière (sous réserve de certaines particularités en matière d'impôt sur la fortune immobilière).

Régime d'imposition des loyers et des produits de placement de trésorerie perçus par la SCPI

L'imposition des revenus s'effectue au niveau de chaque associé à raison de la quote-part de résultat correspondant à ses droits dans la SCPI. Les modalités d'imposition de cette quote-part diffèrent en fonction de leur statut.

- Si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif du bilan de personnes morales soumises à l'IS, celles-ci intègrent la quote-part de résultat, calculée par la société de gestion, dans leur résultat fiscal annuel. La quote-part est déterminée selon les règles de l'IS et imposée au taux de droit commun ;
- Si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif du bilan de personnes morales translucides fiscalement et dont les résultats sont calculés selon les règles des bénéfices industriels et commerciaux ("BIC") ou des bénéfices agricoles ("BA") (selon le régime réel), dont les titres sont détenus par des personnes physiques, ces personnes peuvent (sur option expresse) intégrer la quote-part de résultat de la SCPI dans leur résultat fiscal professionnel annuel, si l'ensemble des produits de l'activité non professionnelle n'excède pas 5 % du total des produits de l'entreprise, ou 10 % si la condition de 5 % était satisfaite au titre de l'exercice précédent (art. 155 II-3 du CGI). Lorsque ce seuil est dépassé (ou à défaut d'option), la quote-part de résultat de la SCPI susvisée doit être extournée du résultat professionnel afin d'être imposée à l'IR au niveau des associés selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques de

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Depuis le 1^{er} janvier 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune a été remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière ("IFI"). Ce dernier est assis sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par le contribuable et s'applique dès lors que le patrimoine immobilier net taxable du foyer fiscal (couples mariés ou liés par un PACS ou concubins notoires et leurs enfants mineurs) excède 1 300 000 € au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Pour les associés d'une SCPI, la valeur des parts de la SCPI à retenir dans la déclaration d'IFI correspond en principe à la fraction de la valeur des parts représentative de biens ou droits immobiliers imposables à l'IFI détenus directement ou indirectement par la SCPI au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Chaque année, la société de gestion définit le ratio immobilier à appliquer à la valeur de référence. Ce ratio tient compte des biens situés en France ainsi que, sous réserve des conventions internationales, des biens situés à l'étranger.

À la valeur de référence est réintégrée la part des dettes non déductibles, notamment celles qui font l'objet d'un calcul spécifique lorsque la SCPI a souscrit des prêts in fine pour financer l'acquisition de ses actifs immobiliers et celles afférentes aux actifs non imposables le cas échéant.

En cas de démembrement de la propriété des parts de la SCPI, l'usufruitier est en principe seul imposable sur la valeur en pleine propriété des parts. Par exception, il existe certains cas (limitativement énumérés à l'article 968 du CGI) dans lesquels l'usufruitier et le nu-propriétaire sont imposés séparément sur la valeur de leur droit, à condition que l'usufruit ne soit ni vendu ni cédé à titre gratuit par son titulaire.

L'IFI se déclare en même temps que la déclaration d'IR n°2042 via le formulaire n°2042-IFI (Cf. détail dans la notice fiscale).

Pour la détermination de leur patrimoine taxable, les associés sont tenus de prendre en compte la fraction de la valeur taxable au 1^{er} janvier des parts de SCPI qu'ils détiennent. Lorsque les parts de SCPI ont été acquises moyennant un emprunt, est déductible au titre de l'IFI (i) le capital restant dû au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, (ii) les intérêts échus et non payés au 1^{er} janvier et (iii) les intérêts courus au 1^{er} janvier. La déduction du passif est réalisée au prorata de la valeur taxable des parts. Des règles particulières s'appliquent en cas de prêt prévoyant le remboursement du capital au terme du contrat (prêt "in fine") ou sans terme.

la SCPI agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé (revenus fonciers et revenus de capitaux mobiliers) ;

- Si les parts de la SCPI sont détenues par une société civile, soumise également à l'IR, ayant une activité patrimoniale, détenue par des personnes physiques dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé, les règles de taxation sont similaires à la situation dans laquelle les parts sont détenues directement par des associés personnes physiques (pour plus de détails, cf. I. ci-dessus) ;
- Si les parts de la SCPI sont détenues par un organisme sans but lucratif, la quote-part correspondant aux revenus fonciers devrait être exonérée (en ce sens BOI-IS-CHAMP-10-50-20-20 n°260 et 270).

Régime d'imposition des plus-values immobilières (sur cession des parts de SCPI par le porteur ou sur cession d'immeubles par la SCPI) et mobilières (sur cession de valeurs mobilières issues du placement de la trésorerie)

Le régime d'imposition des plus-values mobilières et immobilières pour les personnes morales résidant fiscalement en France dépend de leur statut :

- La quote-part de plus-value revenant à un associé personne morale soumis à l'IS relève du régime des plus-values professionnelles à court terme (la quote-part y afférente est intégrée dans le résultat imposable à l'IS au taux de droit commun ;
- La quote-part de plus-value revenant à un associé personne morale translucide fiscalement et dont les résultats relèvent de la catégorie des BIC ou BA (selon le régime réel et dont les parts de SCPI sont inscrites à l'actif), dont les associés sont des personnes physiques, relève en principe du régime des plus-values (immobilières ou mobilières selon les cas) prévu pour les personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé ;
- La quote-part de plus-value mobilière ou immobilière revenant aux associés qui sont des organismes sans but lucratif n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés.

Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents fiscaux français

Le régime fiscal décrit ci-dessous concerne les investisseurs personnes physiques, ne résidant fiscalement pas en France et agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé.

Les règles suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales conclues entre la France et le pays de résidence fiscale de l'associé concerné.

Les personnes non domiciliées fiscalement en France sont imposables en France sur les revenus réalisés à raison de la détention des parts de SCPI.

Un taux de prélèvement majoré de 75 % peut s'appliquer lorsque les paiements sont faits dans certains Etats ou territoires non coopératifs au sens de l'article 238-0 A du CGI (ETNC) (selon la nature du revenu, une analyse spécifique est nécessaire). D'après l'arrêté du 3 février 2023, la liste des ETNC est la suivante : Iles Vierges britanniques, Anguilla, les Bahamas, les Fidji, Guam, les îles Turques et Caïques, les Iles Vierges américaines, Palaos, le Panama, les Samoa, les Samoa américaines, les Seychelles, Trinité-et-Tobago et le Vanuatu. La liste des ETNC a été mise à jour par un arrêté du 16 février 2024 (Antigua-et-Barbuda, le Belize et la Russie ont été ajoutés ; les Iles Vierges britanniques ont été retirées).

Régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI (revenus fonciers)

Les revenus fonciers de source française réalisés par une société semi-transparente française sont, sous réserve des conventions fiscales comportant des dispositions spécifiques aux sociétés de personnes, imposables en France quel que soit l'Etat de résidence fiscale de l'associé.

En ce qui concerne le calcul de l'impôt, il convient de retenir les règles de droit commun applicables aux contribuables résidents fiscaux français sous réserve de la spécificité suivante : afin de ne pas avantager indûment les contribuables domiciliés hors de France, qui sont imposés à raison de leurs seuls revenus de source française, par rapport aux contribuables domiciliés en France, un taux minimum d'imposition est institué.

Pour les revenus perçus ou réalisés depuis le 1^{er} janvier 2018, l'impôt ne peut être inférieur à un montant calculé en appliquant un taux de 20 % à la fraction du revenu net imposable inférieure ou égale à la limite supérieure de la deuxième tranche du barème de l'IR et un taux de 30 % à la fraction supérieure de cette limite.

Le taux minimum de 20 % n'est pas applicable si le contribuable justifie que le taux moyen qui résulterait de l'imposition en France de l'ensemble de ses revenus de source française et étrangère serait inférieur à ce taux minimum.

Outre l'IR, ces revenus de source française supportent les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %, ou uniquement le prélèvement de solidarité au taux de 7,5 %, lorsque les associés de la SCPI relèvent d'un régime de sécurité sociale au sein de l'EEE (Union européenne, Islande, Norvège, Liechtenstein) ou de la Suisse et ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français.

Les associés non-résidents sont tenus de déposer une déclaration annuelle faisant état de ces revenus⁽¹⁾.

L'imposition (ou non) de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans l'Etat de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.

Régime d'imposition des plus-values immobilières sur cession des parts de la SCPI par le porteur ou sur cession d'immeubles par la SCPI

L'imposition des plus-values sur cessions d'immeubles situés en France réalisées par les SCPI sont imposables en France quel que soit l'Etat de résidence fiscale de l'associé. Il n'est pas tenu compte des règles de répartition de l'imposition prévue par la convention fiscale liant la France à l'Etat de résidence de l'associé sous réserve des dispositions ayant trait spécifiquement à l'imposition des sociétés de personnes ou aux modalités de recouvrement de l'impôt.

Les plus-values réalisées à titre occasionnel et tirées des cessions de parts de SCPI réalisées par l'associé non-résident fiscal français sont également imposables en France, sauf dispositions contraires prévues par la convention fiscale liant la France à l'Etat de résidence de l'associé cédant.

Ces plus-values, lorsqu'elles sont imposables en France, sont soumises au prélèvement spécifique de l'article 244 bis A du CGI. Le taux du prélèvement est fixé à 19 %. Les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents fiscaux français décrites ci-dessus, notamment concernant l'application des abattements pour une durée de détention. La surtaxe de 2 % à 6 % sur les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 € et la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus sont également applicables.

En outre, les plus-values réalisées par les non-résidents sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %. Toutefois, ne sont pas redevables de la CSG et de la CRDS les personnes relevant d'un régime de sécurité sociale au sein de l'Espace économique européen (Union-Européenne, Islande, Norvège, Liechtenstein) ou de la Suisse et qui ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français. Ces personnes demeurent redevables du prélèvement de solidarité au taux de 7,5 %.

L'imposition (ou non) de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans l'Etat de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.

Régime d'imposition des produits de placement de trésorerie de la SCPI (revenus financiers)

Dividendes et distributions assimilées

La quote-part de résultat correspondant à ces revenus de source française (c'est-à-dire versés par des sociétés françaises) revenant aux associés personnes physiques non domiciliés en France est soumise à une retenue à la source au taux unique de 12,8 % (article 119 bis du CGI). La possibilité pour un associé personne physique d'une SCPI, non domicilié fiscalement en France, de se prévaloir du taux réduit de retenue à la source prévue par la convention fiscale liant la France à son Etat de résidence, est incertaine⁽²⁾.

L'imposition (ou non) de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable le cas échéant.

Produits de placement à revenu fixe

En application des dispositions de l'article 125 A du CGI, les produits de placements à revenu fixe, ne sont pas soumis à une retenue à la source (sauf paiement dans un Etat ou territoire non coopératif).

L'imposition de ces sommes dans le pays de résidence fiscale de l'associé est déterminée par sa législation interne et la convention fiscale applicable, le cas échéant.

Plus-values de cession de valeurs mobilières

La quote-part des gains réalisés par la SCPI revenant à un associé non-résident est susceptible d'être imposée en France et l'imposition, ou non, de ces sommes (et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable, le cas échéant.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Sont assujettis à l'IFI l'ensemble des biens et droits immobiliers détenus directement ou indirectement en France par le contribuable et son foyer fiscal (époux, partenaires de PACS et concubins, ainsi que leurs enfants mineurs) dès lors que la valeur nette taxable de ce patrimoine immobilier excède 1 300 000 € au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Sous réserve des conventions fiscales, les parts de SCPI détenues par des non-résidents sont en principe assujetties à l'IFI à hauteur de la fraction de leur valeur taxable qui est représentative de biens ou droits immobiliers situés en France.

(1) Centre des impôts des non-résidents TSA 10010 – 10 rue du Centre – 93465 Noisy-le-Grand Cedex. Téléphone : 01 72 95 20 42

(2) L'administration exclut cette possibilité dans certains cas visés par sa doctrine : la convention fiscale conclue entre la France et la Suisse (BOI-INT-CVB-CHE-10-20-30-20150812, n°50) et celle conclue entre la France et la Belgique (BOI-INT-CVB-BEL-10-40-20120912, n°180)

2 - Tableaux annexes

Évolution du marché des parts

	2023	2024
Nombre de parts cédées ou retirées	59 881	6 657
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	38,44 %	3,53 %
Demandes de cession ou de retraits en attente		
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait*	1 mois	1 mois
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € TTI)		

*Les réalisations opérées sur le marché secondaire sont fonction du prix négocié entre l'acheteur et le vendeur.

Évolution du dividende par part 5 ans

(€ par part)	2023	2024
Report à nouveau avant affectation du résultat	11,03	24,59
Dividende brut versé	10,00	10,00
Résultat de l'exercice	16,64	6,66
Report à nouveau après affectation du résultat	24,59	21,40
Plus ou moins values comptables sur cessions d'immeubles		
Provision pour dépréciation		

Emploi des fonds

(€)	2023	Variation	2024
I - FONDS COLLECTÉS	32 934 497,68	6 340 765,24	39 275 262,92
Capital	23 366 700,00	4 890 750,00	28 257 450,00
Primes nettes de souscription / fusion ⁽¹⁾	9 567 797,68	1 450 015,24	11 017 812,92
II - EMPLOIS DES FONDS	-10 355 679,14	-25 474 362,96	-35 830 042,10
Report à nouveau	2 766 570,86	1 230 724,54	3 997 295,40
Investissements	-13 122 250,00	-26 705 087,50	-39 827 337,50
Acompte de liquidation			
Total I+II	22 578 818,54	-19 133 597,72	3 445 220,82
Montant restant à investir (I + II)	22 578 818,54	-19 133 597,72	3 445 220,82

(1) Les primes nettes de souscription/fusion sont notamment diminuées des frais d'acquisitions des immeubles et des commissions de souscription.

Créances clients par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des créances à l'égard des clients au 31/12/2024 par date d'échéance.

Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Créances non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombre de factures concernées		4	1	1	25	31
Montant total des factures concernées (en € TTC)		-3 085	534	42 500	279 247,97	319 198
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice		-0,37 %	0,06 %	5,09 %	33,43 %	38,21 %

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal-article L 441-10 du code de commerce.

Aucune créance relative à des créances litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2024 par date d'échéance.

Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombre de factures concernées		2	31	3		36
Montant total des factures concernées (en € TTC)		14 157,38	259 450,77	60,74		273 669
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice		0,98 %	17,98 %	0,00 %	0,00 %	18,97 %

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal-article L 441-10 du code de commerce. Aucune dette relative à des dettes litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

(en € par part)	2022		2023		2024	
Pour une part en jouissance	en €	% total revenus	en €	% total revenus	en €	% total revenus
Revenus⁽¹⁾						
Recettes locatives brutes	19,36	92,96 %	12,08	54,60 %	4,20	36,88 %
Produits financiers	0,62	2,98 %	9,03	40,84 %	5,89	51,77 %
Produits divers	0,85	4,06 %	1,01	4,56 %	1,29	11,35 %
Total des revenus	20,83	100,00 %	22,12	100,00 %	11,38	100,00 %
Charges externes⁽¹⁾						
Commission de gestion	-1,33	-6,40 %	-1,76	-7,94 %	-0,69	-6,08 %
Autres frais de gestion	-7,52	-36,09 %	-1,90	-8,60 %	-0,68	-5,97 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice					-0,10	-0,84 %
Charges locatives non récupérables	-0,95	-4,56 %	-1,61	-7,30 %	-1,56	-13,75 %
Sous-total charges externes	-9,80	-47,05 %	-5,27	-23,84 %	-3,03	-26,65 %
Charges internes⁽¹⁾						
Amortissements						
– patrimoine						
– autres						
Provisions nettes ⁽²⁾						
– pour travaux						
– autres			-0,21	-0,97 %	-1,68	-14,78 %
Sous-total charges internes	0,00	0,00 %	-0,21	-0,97 %	-1,68	-14,78 %
Total des charges	-9,80	-47,05 %	-5,49	-24,80 %	-4,71	-41,43 %
Charges financières						
Résultat courant	11,03	52,95 %	16,64	75,20 %	6,66	58,57 %
Produits exceptionnels						
Charges exceptionnelles						
Résultat net comptable	11,03	52,95 %	16,64	75,20 %	6,66	58,57 %
Variation du report à nouveau ⁽³⁾ - Dotation (-) Reprise (+)	-11,03	-52,95 %	-6,64	-29,99 %	3,34	29,33 %
Revenu brut distribué			10,00	45,21 %	10,00	87,90 %
Dont distribution exceptionnelle de RAN exercice antérieur					0,47	4,14 %
Dont plus-values immobilières réalisées ⁽⁴⁾						

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice. (2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises. (3) Variation hors report à nouveau des nouvelles souscriptions. (4) Pour une année entière de jouissance.

COMPTES ANNUELS - Au 31 décembre 2024

ÉTAT DU PATRIMOINE

(en €)	31 décembre 2024		31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
1 - Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Construction sur sol d'autrui				
Amortissements Construction sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)	20 774 637,50	17 710 000,00	13 122 250,00	10 750 000,00
Immobilisations en cours				
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	20 774 637,50	17 710 000,00	13 122 250,00	10 750 000,00
2 - Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Provision pour gros entretien				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00
3 - Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	19 052 700,00	18 805 567,32		
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés	19 052 700,00	18 805 567,32	0,00	0,00
TOTAL I - Placements immobiliers	39 827 337,50	36 515 567,32	13 122 250,00	10 750 000,00
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II - Immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
1 - Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations				
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Sous-total 1 - Actifs immobilisés	0,00	0,00	0,00	0,00
2 - Créances				
Locataires et comptes rattachés	392 663,43	392 663,43	131 375,47	131 375,47
Provisions pour dépréciation des créances	-266 052,58	-266 052,58	-11 139,37	-11 139,37
Autres créances	131 111,57	131 111,57	88 087,91	88 087,91
Sous-total 2 - Créances	257 722,42	257 722,42	208 324,01	208 324,01
3 - Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	3 346 726,20	3 346 726,20	22 622 170,67	22 622 170,67
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	616 214,20	616 214,20	900 949,81	900 949,81
Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités	3 962 940,40	3 962 940,40	23 523 120,48	23 523 120,48
TOTAL III - Actifs d'exploitation	4 220 662,82	4 220 662,82	23 731 444,49	23 731 444,49

ÉTAT DU PATRIMOINE (SUITE)

(en €)	31 décembre 2024		31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-400,09	-400,09		
Dettes				
Dettes financières	-173 736,81	-173 736,81	-131 410,56	-131 410,56
Dettes d'exploitation	-310 190,57	-310 190,57	-218 681,77	-218 681,77
Dettes diverses	-718 441,52	-718 441,52	-452 277,43	-452 277,43
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-1 202 768,99	-1 202 768,99	-802 369,76	-802 369,76
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance			-4 993,37	-4 993,37
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
TOTAL V - Comptes de régularisation	0,00	0,00	-4 993,37	-4 993,37
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	42 845 231,33		36 046 331,36	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		39 533 461,15		33 674 081,36

(*) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°701300 du 31 décembre 1970 et à l'article 14 du décret n°71524 du 1^{er} juillet 1971.

TABLEAU DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Affectation du résultat 2023	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2024
1 - Capital				
Capital souscrit	23 366 700,00		4 890 750,00	28 257 450,00
Droit de partage				
Acompte de liquidation				
Capital en cours de souscription				
Sous-total 1 - Capital	23 366 700,00		4 890 750,00	28 257 450,00
2 - Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	16 753 860,00		3 393 640,00	20 147 500,00
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-4 475 506,35		-979 690,00	-5 455 196,35
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-2 710 555,97		-963 934,76	-3 674 490,73
Sous-total 2 - Prime d'émission	9 567 797,68		1 450 015,24	11 017 812,92
3 - Autres capitaux propres				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées				
Réserves				
Report à nouveau	2 766 570,86	345 262,82	885 461,72	3 997 295,40
Sous-total 3 - Autres capitaux propres	2 766 570,86	345 262,82	885 461,72	3 997 295,40
4 - Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	864 307,30	-864 307,30	1 010 088,71	1 010 088,71
Acomptes sur distribution	-519 044,48	519 044,48	-1 437 415,70	-1 437 415,70
Sous-total 4 - Résultat de l'exercice	345 262,82	-345 262,82	-427 326,99	-427 326,99
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)	36 046 331,36	0,00	6 798 899,97	42 845 231,33

ENGAGEMENTS HORS BILAN

(€)	31/12/2024	31/12/2023
Dettes garanties		
Engagements donnés		
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		38 667 940
Aval, cautions		

A la création de la SCPI, une garantie a été consentie auprès d'un établissement de crédit pour la somme maximum de 38 667 940 €.

Ce cautionnement pouvait être mis en jeu si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice du BALO (Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires), et l'expiration du délai d'une année, n'atteignent pas 15 % du capital maximum de la SCPI AMUNDI DELTA CAPITAL SANTE, tel que fixé par ses statuts, soit un montant de trente-sept millions cinq cent mille d'euros (37 500 000 €).

En 2024, l'engagement auprès de l'établissement de crédit s'est éteint.

ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES

Il n'y a pas d'engagement réciproque en 2024.

COMPTE DE RÉSULTAT

(en €)	31 décembre 2024		31 décembre 2023	
	Détail	Total	Détail	Total
I - RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
1 - Produits immobiliers				
Loyers	636 051,55		627 530,40	
Charges facturées	198 051,56		166 517,38	
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes	1 250,35		268,50	
Reprise de provisions				
Transfert de charges immobilières	194 450,00		52 171,00	
Sous-total 1 - Produits immobiliers		1 029 803,46		846 487,28
2 - Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	198 051,56		166 517,38	
Travaux de gros entretiens				
Charges d'entretien du patrimoine locatif	14 506,56			
Dotations aux provisions pour gros entretiens				
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	237 093,58		83 895,65	
Sous-total 2 - Charges immobilières		449 651,70		250 413,03
Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)		580 151,76		596 074,25
II - RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
1 - Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprise de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses	271,27			
Reprise de provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation	785 240,00		2 838 539,24	
Autres produits	0,83		0,26	
Sous-total 1 - Produits d'exploitation		785 512,10		2 838 539,50
2 - Charges d'exploitation				
Commissions de la Société de gestion	104 915,58		91 201,29	
Charges d'exploitation de la société	94 019,50		147 271,88	
Diverses charges d'exploitation	794 243,06		2 790 124,35	
Dotations aux amortissements d'exploitation				
Dotations aux provisions d'exploitation				
Dépréciation des créances douteuses	255 184,48		11 139,37	
Sous-total 2 - Charges d'exploitation		1 248 362,62		3 039 736,89
Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)		-462 850,52		-201 197,39

COMPTE DE RÉSULTAT (SUITE)

(en €)	31 décembre 2024		31 décembre 2023	
	Détail	Total	Détail	Total
III - RÉSULTAT FINANCIER				
1 - Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers	892 787,47		469 368,25	
Reprise de provisions sur charges financières				
Sous-total 1 - Produits financiers		892 787,47		469 368,25
2 - Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts				
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières				
Dépréciations des charges financières				
Sous-total 2 - Charges financières		0,00		0,00
Total III - Résultat financier (1-2)		892 787,47		469 368,25
IV - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL				
1 - Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels			62,19	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Sous-total 1 - Produits exceptionnels		0,00		62,19
2 - Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles				
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
Sous-total 2 - Charges exceptionnelles		0,00		0,00
Total IV - Résultat exceptionnel (1-2)		0,00		62,19
Résultat net (I+II+III+IV)		1 010 088,71		864 307,30

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Règles et méthodes comptables

Faits caractéristiques de l'exercice

Les comptes annuels au 31 décembre 2024 ont été préparés dans un contexte économique complexe, caractérisé par des taux directeurs élevés malgré quelques baisses au cours de l'exercice, ainsi qu'un ralentissement de l'inflation. Ces conditions ont eu des répercussions notables sur les états financiers de la Société, notamment en ce qui concerne l'évolution des loyers et des charges, la valorisation des actifs (et des participations le cas échéant), ainsi que la liquidité, avec une attention particulière portée au respect des covenants bancaires et aux conditions de financement actuelles et futures.

Ce contexte est également marqué par une volatilité accrue des marchés immobiliers, des incertitudes géopolitiques internationales (Ukraine, Moyen Orient, investiture du nouveau président américain) et une instabilité politique intérieure en France.

Ces facteurs peuvent influencer rapidement le comportement des utilisateurs et des investisseurs. Il est donc important de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement des comptes de la Société.

Nous noterons que depuis le début de l'année 2025, les préoccupations des sociétés continuent d'évoluer, et le secteur immobilier doit s'adapter à plusieurs défis et opportunités. La croissance mondiale reste stable mais limitée (prévue à 3,0 %* en 2025), avec une divergence entre l'économie américaine solide et une croissance plus faible dans la zone euro. Les prévisions d'inflation en France montrent une diminution progressive, atteignant environ 1,7 %* en 2025. En résumé, bien que certaines conditions économiques montrent des signes de stabilisation, la prudence reste essentielle en raison des nombreuses incertitudes qui persistent.

*source Amundi Immobilier sur Amundi Institute (février 2025)

Evénements post-clôture

Aucun événement significatif n'est intervenu ou n'est prévu d'intervenir depuis la clôture de l'exercice écoulé.

Règles et méthodes comptables

Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan, comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC. Les états financiers annuels des SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un tableau de variation des capitaux propres, d'un état hors bilan, d'un compte de résultat et d'une annexe, qui forment un tout indissociable.

Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence.

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- L'état du patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
 - colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
 - colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transférée dans le code monétaire et financier L 214-78 et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1^{er} juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- Complété par un tableau de variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent.
- Le compte de résultat sous sa forme standard.
- Les annexes présentant les informations complémentaires nécessaires.

Immobilisations locatives

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" pour la valeur d'acquisition et ne fait pas l'objet d'amortissement.

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance, l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble sont comptabilisés en immobilisation. Ces opérations correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.

En cas de renouvellement ou remplacement d'un élément, le coût de l'élément initial est sorti de l'actif et comptabilisé dans le compte de réserves des plus ou moins values réalisées, le coût du nouvel élément est inscrit à l'actif.

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

La valorisation du patrimoine (détenu directement ou indirectement) a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI.

La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles hors droits. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles hors droits de l'expert indépendant en évaluations immobilières désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI.

Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur. Les experts utilisent une approche multi-critères qui peut comprendre la méthode par capitalisation du revenu nette ou méthode par le rendement, méthode par comparaison et méthode par cash-flows (Discounted Cash-Flow). Les experts tiennent compte dans leur valorisation des éléments prévisionnels de travaux.

Le comité des expertises de la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 28 février 2025.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par les experts et arrêtées par la société de gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

Titres, parts ou actions détenues par la SCPI et avances en comptes courants consenties par la SCPI

Les titres détenus par la SCPI sont inscrits dans l'état du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" au coût historique d'acquisition. La valeur estimée correspond à l'actif net réévalué de la société filiale.

Les titres sont présentés en distinguant les titres contrôlés, les titres non contrôlés et les comptes courants sur titres :

- Les titres de participation contrôlés sont présentés avec les placements immobiliers dont ils suivent le même traitement comptable (y compris pour les dépréciations, les valeurs estimées, le traitement des plus ou moins-values réalisées).
- Les titres de participation non contrôlés sont présentés en immobilisations financières. Ils suivent les principes généraux du Plan Comptable Général en vigueur (dépréciation avec impact en résultat en cas de perte de valeur, inscription des moins-values réalisées en résultat).
- Les avances en comptes courants et créances rattachées à ces titres de participation, contrôlés ou non, sont classées en immobilisations financières. Comme pour les titres de participation non contrôlés, ces éléments font l'objet d'une dépréciation le cas échéant.

Modalités de détermination de l'actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

L'actif net réévalué des titres et parts de sociétés immobilières contrôlés par la SCPI est déterminé en tenant compte des valeurs vénales des immeubles détenus par la société, de la valeur nette des autres actifs détenus et de la quote-part de détention du capital de la société par la SCPI.

La Société de Gestion distingue deux méthodes pour l'évaluation de l'actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilières :

- soit l'actif net réévalué correspond à l'actif net comptable de la société réévalué des éventuelles plus-values sur les immeubles valorisés hors droits ; cet actif net comptable tenant déjà compte le cas échéant des éventuelles pertes de valeur. Cette méthode a été choisie pour les sociétés ayant acquis des immeubles terminés depuis moins de 5 ans ou un portefeuille hétérogène (typologie d'actifs et objectif de délai de détentions différents), ou en VEFA, ainsi que pour les immeubles étrangers. Dans cette hypothèse, l'actif immobilier serait vendu.
- soit l'actif net réévalué correspond à l'actif net comptable de la société réévalué des éventuelles plus-values sur les immeubles valorisés droits inclus et diminué des droits d'enregistrement sur les parts. Cette méthode a été choisie pour les sociétés ayant acquis des immeubles terminés depuis plus de 5 ans. Dans cette hypothèse, la société serait vendue.

Modalités de détermination des dépréciations sur titres contrôlés

En conformité avec le plan comptable applicable aux SCPI, une provision pour dépréciation sur titres contrôlés peut être comptabilisée en capitaux propres. Cette provision est possible uniquement dans le cas d'une destruction significative de l'actif ou de sa cession complète par la société, cette dernière se retrouvant sans aucun actif immobilier et sans décision de réemploi des fonds. La provision sera déterminée par comparaison entre la valeur des titres contrôlés et l'actif net de ces titres.

Créances et dettes

Comptabilisation des loyers : Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

Créances : Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Dettes : Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

Provisions pour créances locataires

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non recouvrement. La provision est calculée sur la créance, en fonction de l'appréciation de ce risque.

Le dépôt de garantie est défalqué du montant de la créance douteuse et la créance est provisionnée à 50 % si l'antériorité est supérieure à 3 mois et à 100 % si l'antériorité est supérieure à 6 mois.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Charges prélevées sur la prime d'émission

Les frais de prospection des capitaux sont amortis sur l'exercice au cours duquel ils sont engagés par prélèvement sur la prime d'émission. En cas de revente, les frais initiaux sont repris et viennent en diminution des prélèvements sur prime.

Nature des charges non immobilisables

Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

Au sens de l'article 606 du Code Civil, les grosses réparations sont les charges concernant les travaux de réparation des gros murs et des voûtes, le rétablissement des parties et des couvertures entières. Celui des digues des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien. Les travaux de réhabilitation ou de rénovation ont pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial.

Sauf exception, ces travaux périodiques sont planifiés et réalisés en fonction de la durée d'utilisation des équipements concernés.

Travaux de remise en état

Cette rubrique concerne les dépenses à faire dans un immeuble à l'occasion du départ d'un locataire.

Provision pour gros entretiens

En conformité avec le plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretiens. Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans). Seules les dépenses prévues au plan et non immobilisables font l'objet de la provision.

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2025-2029) a été établi en concertation avec les gérants des immeubles et les locataires afin de garantir l'état et la valorisation du patrimoine. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,
- travaux sur les équipements, halls, parties communes,
- opérations de réhabilitation ou de rénovation
- mise en conformité

Ce plan glissant est révisé chaque année en fonction de l'évolution des dépenses réelles effectuées, des acquisitions et cessions d'immeubles. Les montants sont définis en fonction des coûts prévisionnels des travaux par les gestionnaires techniques. L'avancement de la réalisation des travaux fait l'objet d'un suivi régulier dans l'année par les gérants.

Commissions de la Société de Gestion

Pour collecter les capitaux et investir, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes, fixées dans le chapitre III de la note d'information :

- Commission de souscription de parts : 8 % TTI au maximum pour les études et recherches effectuées en vue d'augmenter patrimoine immobilier, de la prospection et la collecte des capitaux

Pour l'administration de la SCPI, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes, fixées dans les conditions prévues le chapitre III de la note d'information :

- Commission de gestion : Cette rémunération payée par la SCPI aux Gestionnaires est destinée à couvrir les frais courants d'administration et de gestion de la SCPI et permet notamment de rémunérer les prestations suivantes :

- les prestations de fund management : la Société de Gestion à ce titre perçoit une commission de 2 % TTI maximum,
- les prestations d'asset management : La Société de Gestion perçoit au titre de ces prestations une commission de 8 % maximum TTI
- Commission de cession ou de retrait des parts :
 - Commission de retrait : la Société de Gestion peut percevoir une commission en cas de retrait de parts de la SCPI de 1 % TTI maximum du prix de retrait.
 - Commission en cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit, en cas de décès ou de cession de gré à gré : Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts, par voie de succession, divorce ou donation, la Société de Gestion percevra une commission forfaitaire de 100 euros TTI par type d'opération.

Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré, la Société de Gestion aura également droit à une somme forfaitaire de 50 euros TTI, par type d'opération.

- Commission en cas de cession intervenant sur le marché : En cas de cession de parts réalisée sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente avec intervention de la Société de Gestion, celle-ci percevra de la part de l'acquéreur une commission d'intervention de 5 % TTI du montant de la transaction (au taux de TVA en vigueur), lorsqu'elle s'effectue à partir du registre prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier pour couvrir l'organisation du marché secondaire des parts.

- Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers : la Société de Gestion percevra une commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers et de emploi des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement se décomposant comme suit :
 - Lors de la cession d'actifs immobilier : 1,25 % TTI du prix de vente net vendeur ;
 - en cas de réinvestissement du produit de cession d'actifs immobiliers : 1,25 % TTI du prix d'acquisition net vendeur.
- Commission sur frais et pilotage de la réalisation des travaux : 3 % HT (soit 3,60 % TTC) calculée sur le montant des travaux effectués.

Provision pour risques et charges

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Conformément à l'article 131-36 du plan comptable SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites dans un compte de réserves de plus ou moins values au niveau des capitaux propres.

Engagements hors bilan

Ce sont les engagements donnés et/ou reçus par la SCPI, notamment :

- Engagements sur les actes d'acquisition (promesse, contrat en VEFA) ou cessions
- Covenants sur les emprunts conclus, conditions de taux
- Garanties données sur les immeubles dans le cadre de leur financement (hypothèques, privilèges de prêteurs de deniers)
- Cautions bancaires de locataire

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(€)	31 décembre 2024		31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Actifs dédiés à la santé	20 774 637,50	17 710 000,00	13 122 250,00	10 750 000,00
Sous-total terrains et constructions locatives	20 774 637,50	17 710 000,00	13 122 250,00	10 750 000,00
TITRES ET CRÉANCES DE PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES				
Actifs dédiés à la santé	19 052 700,00	18 805 567,32		
Sous-total titres et créances de participations contrôlées	19 052 700,00	18 805 567,32	0,00	0,00
Total	39 827 337,50	36 515 567,32	13 122 250,00	10 750 000,00

Le document détaillant la nouvelle valeur expertisée de chaque actif est à la disposition de tous les associés et peut être consulté sur demande au siège de la Société.

SITUATION DES INVESTISSEMENTS

Situation des investissements (patrimoine restant au 31/12/2024)

Adresse	Code postal - Ville	Date d'acquisition	Année de construction	Affectation	Surface (m²)	Valeur vénale hors droits (€)	Droits (€)	Prix d'acquisition (€)	Travaux (€)	Valeur nette comptable (€)
Régions										
13 Cours Gambetta	34000 Montpellier	24/10/2022	1887	Pôle de santé	683			3 225 000,00		
82&86 rue Docteur Edmond Locard	69005 Lyon	02/11/2022	2019	Maison Médicale & Crèche	2 331			9 890 000,00		
9, avenue des Saules	69600 Oullins	24/06/2024	2005	Prévention et santé au travail	593			1 550 000,00		
200 rue Charles Tellier	30000 Nîmes	06/12/2024	1996/2000/2010	Locaux d'activité	5 897			6 093 300,00		
Total Régions					4 9 504	17 710 000	1 220 000	20 758 300,00		
Total 2024					4 9 504	17 710 000	1 220 000	20 758 300,00	16 337,50	20 774 637,50
Rappel 2023					2 3 014	10 750 000	740 000	13 115 000,00	7 250,00	13 122 250,00

Nom	Affectation	Date d'acquisition / constitution de la société	Nombre d'immeubles	Surface (en m²)	Valeur vénale hors droits (en €)	Droits (en €)	Prix d'acquisition (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
SCI ALIMENTUS	Titres & créances	18/05/2020	1	6 238	18 805 567	940 278			19 052 700
Total Amundi Delta Capital Santé 2024 (indirect)			1	6 238	18 805 567	940 278			19 052 700
Rappel Total Amundi Delta Capital Santé 2023 (indirect)			0	-	-	-			-
TOTAL Amundi Delta Capital Santé 2024 (direct et indirect)			5	15 742	36 515 567	2 160 278	20 758 300	16 338	39 827 338
TOTAL Amundi Delta Capital Santé 2023 (direct et indirect)			2	3 014	10 750 000	740 000	13 115 000	7 250	13 122 250

Quote part de détention dans les SCI/OPCI (en %)

	Sociétés gérées par Amundi Immobilier							AUTRES	Sociétés non gérées par Amundi Immobilier
	RIVOLI AVENIR PATRIMOINE	EDISSIMMO	GENEPIERRE	OPCIMMO	IMMANENS	IMMO EMISSIONS	Amundi Delta Capital Santé		
SCI ALIMENTUS		50,00 %					50,00 %		

PLAN PLURI-ANNUEL DE GROS ENTRETIEN

Néant.

TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2024
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
2 - Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	13 122 250,00	7 652 387,50		20 774 637,50
Agencements et installations				
Immobilisations en cours				
Titres de sociétés de personnes - parts et actions		19 052 700,00		19 052 700,00
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	13 122 250,00	26 705 087,50	0,00	39 827 337,50
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics				
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations				
Sous-total 3 - immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	13 122 250,00	26 705 087,50	0,00	39 827 337,50

TITRES DE PARTICIPATION

Ce tableau présente les informations relatives aux acquisitions à la date d'acquisition, retraité des mouvements ultérieurs sur capitaux propres

(en €)	Immeubles	Dettes	Autres actifs et passifs	Total	Ecart d'acquisition	Prix d'acquisition	Valeur estimée
SCI ALIMENTUS	19 001 650,00		1 050,00	19 002 700,00	50 000,00	19 052 700,00	18 805 567,32
Total	19 001 650,00	0,00	1 050,00	19 002 700,00	50 000,00	19 052 700,00	18 805 567,32

SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.

Principes comptables appliqués dans les participations contrôlées sur les placements immobiliers :

- Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires). Les frais accessoires sont constitués des droits de mutation, honoraires et commissions et des frais d'actes relatifs à l'acquisition.

Elles sont amorties selon la méthode des composants selon le mode linéaire en fonction de leur durée d'utilité.

- L'actif immobilier fait l'objet d'une expertise annuelle par l'expert indépendant mandaté par la SCI. La méthodologie est identique à celle retenue pour les immeubles détenus directement par la SCPI. Un test de dépréciation est réalisé en fin d'exercice afin de provisionner les pertes éventuelles au sein de la SCI.

- Les emprunts sont valorisés à leur valeur nominale. Les intérêts courus non échus y afférents sont provisionnés.

TABLEAU DE VARIATION DES AMORTISSEMENTS

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2024
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
2 - Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

DÉTAIL DES AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2024
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Créances locataires et comptes rattachés					
Créances locataires	110 987,85	77 842,95			77 842,95
Locataires douteux	20 387,62	314 820,48			314 820,48
Dépréciation des créances	-11 139,37	-266 052,58			-266 052,58
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir					
Etat et autres collectivités	84 145,46	110 757,12			110 757,12
Associés opération sur capital					
Syndic					
Autres débiteurs	3 942,45	20 354,45			20 354,45
Total	208 324,01	257 722,42		0,00	257 722,42

DÉTAIL DES AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Degré d'exigibilité			Situation de clôture au 31/12/2024
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Provisions pour risques et charges					
Dépôts de garantie reçus	131 410,56			173 736,81	173 736,81
Dettes auprès d'établissements de crédit					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	218 681,77	310 190,57			310 190,57
Dettes diverses					
Dettes sur immobilisations					
Locataires créditeurs	2 958,07	4 278,82			4 278,82
Dettes aux associés	348 971,98	529 993,59			529 993,59
Dettes fiscales	14 589,27	45 062,08			45 062,08
Autres dettes diverses	85 758,11	139 107,03			139 107,03
Total	802 369,76	1 028 632,09		173 736,81	1 202 368,90

TABLEAU DE VARIATION DE PROVISION - PASSIF

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2024
Provision pour charges sur locaux vacants et non récupérables		400,09		400,09
Provision pour litiges				
Provision pour risques				
Provision pour charges				
Total	0,00	400,09	0,00	400,09

EMPRUNTS

Il n'y a aucun emprunt contracté par la SCPI.

VARIATIONS DE PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Variation		Situation de clôture au 31/12/2024
		Augmentations	Diminutions	
Valeurs mobilières de placement	22 622 170,67	78 531 218,85	97 806 663,32	3 346 726,20
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	900 949,81	108 928 306,01	109 217 659,18	616 214,20
Total	23 523 120,48	187 459 524,86	207 024 322,50	3 962 940,40

VARIATION DU POSTE DE COMPTES DE RÉGULARISATION

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Variation		Situation de clôture au 31/12/2024
		Augmentations	Diminutions	
Charges constatées d'avance	-4 993,37			
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
Total	-4 993,37	0,00	0,00	0,00

DÉTAIL DES CAPITAUX PROPRES

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Nombre de parts	155 778	39 262	6 657	188 383
Valeur nominale (en €)	150,00			150,00
Total	23 366 700,00	5 889 300,00	998 550,00	28 257 450,00

Capitaux propres (€)	Début d'exercice	Augmentations	Affectation du résultat		Diminutions	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	23 366 700,00	5 889 300,00			-998 550,00	28 257 450,00
Prime d'émission	16 753 860,00	3 926 200,00			-532 560,00	20 147 500,00
Acomptes de distribution et droit de partage						
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-7 186 062,32	-1 943 624,76				-9 129 687,08
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles*						
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles						
Report à nouveau	2 766 570,86	963 934,76	864 307,30	-519 044,48	-78 473,04	3 997 295,40
Résultat et distribution	345 262,82		1 010 088,71	-1 437 415,70	-345 262,82	-427 326,99
Total	36 046 331,36					42 845 231,33

* incluant les éventuelles provisions pour dépréciation d'actifs.

DÉTAIL DES PLUS OU MOINS-VALUES

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2024
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles *				
Distribution de Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

* incluant les éventuelles provisions pour dépréciation d'actifs.

DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT

Détail sur certains postes des produits immobiliers

(€)	31/12/2024	31/12/2023
Détail des charges refacturées		
- Taxes foncières et taxes sur les ordures ménagères	53 534,67	
- Charges locatives	72 022,06	
- Entretien		
- Divers	72 494,83	166 517,38
Total	198 051,56	166 517,38
Détail des produits annexes		
- Indemnités de remise en état	894,41	268,05
- Indemnités frais procédures		
- Indemnités de résiliation		
- Divers	355,94	
Total	1 250,35	268,05
Détail des transferts de charges		
- Frais acquisition	194 450,00	52 171,00
- Honoraires et frais de cession		
- Remboursement assurance		
Total	194 450,00	52 171,00

Détail sur certains postes de charges immobilières

(€)	31/12/2024	31/12/2023
Détail des charges locatives		
- Charges sur locaux vacants	24 897,03	22 583,82
- Charges non récupérables	2 879,41	-71,43
- Assurances non récupérables	400,09	14,65
Total	28 176,53	22 527,04
Détail des commissions, honoraires et frais de contentieux		
- Honoraires de gestion	2 743,86	999,84
- Honoraires de relocation		
- Honoraires d'avocats		
- Honoraires et frais de cession		
- Honoraires d'acquisition	194 450,00	52 171,00
- Honoraires d'expertise		
- Frais de contentieux	513,00	
- Honoraires divers	4 340,79	1 627,50
Total	202 047,65	54 798,34
Détail des impôts et taxes		
- Taxes foncière	6 869,40	6 570,27
- Taxes sur les ordures ménagères		
- Taxes sur les bureaux		
- Autres taxes		
Total	6 869,40	6 570,27

Détail sur certains postes de produits d'exploitation

(€)	31/12/2024	31/12/2023
Détail des transferts de charges		
- Indemnité assurance		
- Frais d'acquisition	194 450,00	52 171,00
Total	194 450,00	52 171,00

Détail sur certains postes de charges d'exploitation

(€)	31/12/2024	31/12/2023
Détail des frais d'assemblées et de conseils		
- Rapports annuels	9 150,94	14 309,00
- Informations associés	3 087,65	6 241,21
- Frais d'assemblée	5 246,98	7 189,17
- Affranchissements	2 586,77	2 688,73
- Conseil de surveillance - remboursement de frais	3 242,89	3 029,57
Total	23 315,23	33 457,68

Détail des cotisations et contributions

- Cotisation AMF et autres	1 156,00	
- Coût Dépositaire	23 977,74	14 143,15
- Cotisation sur la valeur ajoutée		
- TVA non récupérable		
Total	25 133,74	14 143,15

Détail des autres charges d'exploitation

- Jetons de présence	9 000,00	9 000,00
- Perte sur créances irrécouvrables		
- Commission sur les souscriptions	785 240,00	2 781 120,00
- Autres charges de gestion courante	3,06	4,35
Total	794 243,06	2 790 124,35

Détail du calcul des commissions

Nature des commissions ⁽¹⁾	Base (en €)	Taux TTI	Commission (en €)
Commissions de Gestion	418 657,25	8,00 %	33 492,58
Commissions sur produits de placement	892 787,50	8,00 %	71 423,00
Commissions de souscriptions	9 815 500,00	8,00 %	785 240,00
Total			890 155,58

(1) L'assiette et le taux des commissions versées à la société de gestion sont mentionnés dans la note d'information.

Produits et charges financiers

(€)	31/12/2024	31/12/2023
1 - Produits financiers		
- Intérêts des comptes courants		
- Intérêts sur VEFA		
- Intérêts sur comptes bancaires	892 787,47	469 368,25
- Reprises de provisions		
Total 1 - Produits financiers	892 787,47	469 368,25
2 - Charges financières		
- Intérêts sur emprunts		
- Agios		
- Dotations aux provisions		
Total 2 - Charges financières	0,00	0,00
Résultat financier (1-2)	892 787,47	469 368,25

Produits et charges exceptionnels

(€)	31/12/2024	31/12/2023
1 - Produits exceptionnels		
- Pénalités		
- Indemnité diverses		
- Produits divers		62,19
- Rentrée sur créance amortie		
- Reprises de provisions		
Total 1 - Produits exceptionnels	0,00	62,19
2 - Charges exceptionnelles		
- Charges diverses		
- Litige contentieux		
- Dotations aux provisions		
Total 2 - Charges exceptionnelles	0,00	0,00
Résultat exceptionnel (1-2)	0,00	62,19

PARTIES LIÉES

Le tableau ci-dessous présente les transactions réalisées entre la Société de Gestion qui gère la SCPI et cette dernière.

Entreprises liées (en €)	Poste du bilan	Compte de résultat
	Dettes fournisseurs ⁽¹⁾	Commissions de gestion ⁽²⁾
Amundi Immobilier	292 697,38	890 155,58
Total	292 697,38	890 155,58

Le tableau ne présente pas les commissions d'Amundi Immobilier reprises en transfert de charges.

(1) les dettes fournisseurs sont constituées des charges facturées à la SCPI et non encore payées à la clôture.

(2) les commissions sont relatives à la gestion de la SCPI conformément aux dispositions statutaires.

RAPPORT SPÉCIAL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

À l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 19 juin 2025

1. Modifications statutaires liées aux évolutions législatives

Des évolutions dans la législation applicable aux SCPI sont intervenues en juillet 2024 puis en mars 2025 impliquant des modifications des statuts et de la note d'information.

L'ordonnance du 3 juillet 2024⁽¹⁾, prise par le gouvernement en application de la Loi du 23 octobre 2023 dite "Industrie Verte" ayant pour objectif de faire de la France le leader de l'industrie et des technologies vertes en Europe et de verdir les industries existantes notamment en améliorant le financement de la transition énergétique, a apporté un certain nombre de modifications au régime des fonds d'investissements.

Concernant les SCPI, les principales modifications sont les suivantes :

– Simplification du processus de validation des valeurs de parts :

- Les valeurs de réalisation, de reconstitution et la valeur nette comptable sont désormais **arrêtées par la société de gestion**. Les modalités de publication de ces valeurs par la société de gestion restent toutefois à préciser dans le cadre d'un décret d'application qui n'est pas encore paru à ce jour ;
- Elles **ne font plus l'objet d'une approbation par l'assemblée générale** ;
- En cas de modifications de ces valeurs en cours d'année, il n'est **plus nécessaire de faire intervenir le Conseil de surveillance** ;
- Ces valeurs doivent désormais être **actualisées chaque semestre** (pour les SCPI à capital variable).

La **fréquence des expertises** devrait également être modifiée par le décret d'application à paraître.

– Elargissement de l'objet social et des actifs éligibles pour les SCPI pour intégrer :

- la détention de **meubles et biens d'équipement** affectés à l'exploitation des immeubles ;
- la détention et l'exploitation des **procédés d'énergies renouvelables** ;
- la détention de **SCI de SCI** et de **titres de sociétés de capitaux** (SA, SAS ou véhicules de droit étranger).

– Suppression de la **valeur nominale minimale de 150 €** par part.

Amundi Immobilier a jugé opportun de modifier la documentation de la SCPI afin d'y intégrer ces évolutions législatives.

Thème de la modification	Documents concernés par la modification	Modifications et commentaires
Objet social de la SCPI	Article 2 des statuts	Ajout de la possibilité de détenir des meubles meublants, des procédés de production d'énergies renouvelables
Actifs éligibles	Articles 1.2.1 (Politique de gestion) et 1.2.2 (politique d'investissement) de la note d'information	Ajout de la possibilité de détenir des meubles meublants, des procédés de production d'énergies renouvelables et des participations directes ou indirectes dans des sociétés
Processus de validation des valeurs de parts	Statuts articles 22.6 (Pouvoirs du Conseil de surveillance), 27 (Assemblée générale ordinaire)	Suppression de toute référence à l'approbation des valeurs de parts par l'AG et de l'autorisation du CS en cas de modification en cours d'exercice Ajout de l'actualisation semestrielle des valorisations
Fréquence des expertises	Statuts article 25	Suppression de la mention de l'expertise quinquennale pour renvoyer à la fréquence prévue par la réglementation
Suppression de la valeur nominale minimum de 150 €	Statuts Note d'information	Réduction de la valeur nominale de 150 à 5 euro et affectation de la différence au compte "prime d'émission", afin de ne pas être contraints par la valeur nominale si la société de gestion était amenée à l'avenir à réduire le prix de souscription à un montant inférieur à 150 €

(1) Une ordonnance est un texte normatif présenté par le Gouvernement dans un domaine qui relève en principe de la loi. Une ordonnance permet d'adopter des mesures sans passer par la procédure législative ordinaire (examen du texte par l'Assemblée nationale et le Sénat, navette parlementaire, etc.). Le Parlement doit préalablement autoriser le gouvernement à prendre une ordonnance dans un domaine précis (par une loi d'habilitation, par exemple). Les ordonnances publiées peuvent ensuite acquérir une valeur législative à condition que le projet de loi de ratification soit déposé dans le délai prévu.

L'ordonnance du 12 mars 2025, prise en application de la Loi du 13 juin 2024 dite "Attractivité" ayant pour objectif d'accroître le financement des entreprises et l'attractivité de la France, a apporté plusieurs mesures de simplification pour la vie sociale des fonds d'investissement, en particulier :

- Assouplissement des règles de quorum pour la tenue des assemblées générales
 - suppression du quorum de 25 % pour les AGO
 - suppression du quorum de 50 % pour les AGE
- Modification du nombre de membres des Conseils de surveillance, qui se composent désormais de 3 à 12 membres maximum
- Possibilité de tenir les assemblées générales par voie dématérialisée (les modalités concernant la tenue de ces assemblées par voie de télécommunication, et la communication aux associés des documents préalablement à l'assemblée générale restent encore à préciser par un décret d'application qui n'est pas encore paru à ce jour)

Thème de la modification	Documents concernés par la modification	Modifications et commentaires
Suppression des règles de quorum	Articles 26, 27, 28, et 29 et Titre VII des statuts	Suppression de toute référence aux règles de quorum pour les AGO, AGE et consultations écrites
Composition du Conseil de surveillance	Article 22.1 des statuts	Modification des statuts pour prévoir que le CS se compose désormais de 3 à 12 membres
Possibilité de tenir les assemblées générales par voie de télécommunication	Article 26 des statuts	Ajout d'un paragraphe pour indiquer que les associés peuvent, à l'initiative de la société de gestion, être autorisés à participer aux AG et à voter par un moyen de télécommunication permettant leur identification

2. Harmonisation de la présentation des frais entre les statuts et la note d'information

Amundi Immobilier a changé son régime de TVA à compter du 1^{er} janvier 2020, ce qui a eu pour conséquence la fin de l'assujettissement à la TVA de l'ensemble de ses commissions.

Ces modifications avaient été introduites dans la note d'information dès l'origine.

En revanche, la rémunération perçue par Deltager, délégué en charge de la gestion d'une partie des actifs de la SCPI, ainsi que les frais de property management et de tenue de comptabilité sont, quant à eux, toujours soumis à la TVA.

Nous proposons d'ajouter une précision sur ce point à l'article 20.1 des statuts, et de corriger une coquille figurant à l'article 20.4 des statuts s'agissant de la commission de réinvestissement du produit de cession d'actifs perçue par Deltager (taux HT et non TTI).

Thème de la modification	Documents concernés par la modification	Modifications et commentaires
Correction d'une coquille et précision quant au régime de TVA des frais de property management et de comptabilité	Articles 20.1 et 20.4 des statuts	Précision quant à l'assujettissement à TVA de la rémunération des prestataires en charge du property management et de la tenue de comptabilité, la TVA facturée étant déductible au niveau de la SCPI. Correction d'une coquille s'agissant du taux de commission en cas de réinvestissement du produit de cession d'actifs : 1,25 % HT (et non 1,25 % TTI)

RAPPORT GÉNÉRAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de votre société, nous avons l'honneur de vous présenter le rapport du Conseil de Surveillance relatif à l'examen des comptes et à la gestion de notre société pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Activité du Conseil de Surveillance

Au cours de l'année écoulée, nos réunions ont été consacrées au suivi de l'activité de la SCPI ainsi qu'à l'examen des comptes soumis par la société de gestion. Nous avons également étudié les documents annexes nécessaires à l'accomplissement de notre mission. À cet effet, nous avons reçu toutes les informations et explications nécessaires de la part de la société de gestion et du Commissaire aux Comptes.

Le Conseil de Surveillance s'est réuni le 4 mars 2025 afin d'examiner l'activité de la société ainsi que les comptes qui vous sont présentés aujourd'hui.

Capital et marché des parts

En 2024, la collecte réalisée par la SCPI AMUNDI DELTA CAPITAL SANTÉ s'élève à 43,32 M€, correspondant à 188 383 parts au prix net de frais de 230 € par part, dont 5 078 parts souscrites par les membres fondateurs pour un montant total de 1,27 M€.

Patrimoine

Au cours de l'exercice 2024, la SCPI a enrichi son portefeuille avec l'acquisition de trois nouveaux actifs, venant compléter la maison médicale située à Montpellier et le centre de consultation et de soins à Lyon :

- Les Berges de la Saulaie à Oullins (69) : 593 m² de bureaux loués à un acteur spécialisé dans la prévention et la santé en entreprise.
- Actiparc de Grézan à Nîmes (30) : locaux d'activités couvrant 5 896 m², loués à un leader français des solutions pour améliorer la prise en charge des personnes en perte d'autonomie ou à risque d'escarres.
- Clinique SMR "Les Trois Soleils" à Boissise-le-Roi (77) : première clinique intégrée au patrimoine, acquise en co-investissement à hauteur de 50 %, représentant un actif immobilier de 12 400 m².

La SCPI a choisi de rester à l'écart des actifs liés aux EHPADs en raison du contexte délicat entourant les groupes ORPEA et EMEIS.

La société de gestion nous a régulièrement présenté des projets d'acquisition, nous permettant d'évaluer leur pertinence. Le taux d'occupation financier (selon la méthode ASPIM) s'élève à 92 % pour l'exercice 2024. Par ailleurs, elle nous a exposé ses principaux axes stratégiques :

- La collecte ;
- Les partenariats avec des acteurs majeurs du secteur santé ;
- L'acquisition d'actifs immobiliers répondant aux critères ESG.

Valeur du patrimoine et valeur des parts

Les immeubles composant le patrimoine ont été évalués à 36 140 000 € hors droits. Le Conseil a constaté que les valeurs: comptable, de réalisation et de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, aux statuts de la société et aux réglementations applicables aux SCPI.

Au 31 décembre 2024, le prix de souscription demeure fixé à 250 € par part.

Comptes sociaux

Le résultat net pour l'exercice s'établit à 1,01 M€, soit 6,66 € par part. Un dividende annuel a été versé au titre de l'année 2024, représentant 10 € par part.

Conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier

Le Conseil a été informé des conventions visées par cet article qui auraient pu être conclues au cours de l'exercice. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du Commissaire aux Comptes.

Projets de résolutions

Les projets de résolutions pour les parties ordinaires et extraordinaires de l'Assemblée Générale, présentés en mars 2025 par la société de gestion, n'appellent aucune observation particulière. Par conséquent, nous vous invitons à les approuver dans leur intégralité. Par conséquent, nous vous invitons à les approuver dans leur intégralité.

Le Conseil exprime sa confiance envers la société de gestion pour assurer le développement futur dans un contexte économique troublé.

Nous souhaitons remercier :

- La société de gestion ainsi que ses collaborateurs ;
- Le Commissaire aux Comptes pour leur diligence dans l'accomplissement de notre mission ;
- Les membres du Conseil pour leur engagement et leur assiduité dans la défense des intérêts des associés grâce au maintien d'un dialogue critique et constructif avec la société de gestion.

Enfin, nous invitons tous les associés à participer activement à l'Assemblée Générale ou à voter par correspondance ou via le vote électronique. Nous rappelons que votre vote est essentiel afin d'éviter une seconde convocation, génératrice de frais supplémentaires.

Pour le Conseil de Surveillance,

Daniel GEORGES
Président

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'assemblée générale de la société AMUNDI DELTA CAPITAL SANTE,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société AMUNDI DELTA CAPITAL SANTE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note "Immobilisations Locatives" du paragraphe "Règles et méthodes comptables" de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la Société de Gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense,

KPMG SA
Nicolas Duval-Arnould
Associé

RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

sur les conventions réglementées (Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024)

À l'Organe délibérant,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre S.C.P.I., nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'organe délibérant.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Organe délibérant

conventions passées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'organe délibérant, en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'Organe délibérant

conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'organe délibérant au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Conventions entre votre S.C.P.I. et la Société de Gestion AMUNDI IMMOBILIER

Rémunération de la gestion locative

Pour la gestion et l'administration de la SCPI (fund management) et la gestion des biens sociaux (asset management), les Gestionnaires perçoivent à titre de commission de gestion une rémunération de 8 % maximum TTI du montant des produits locatifs HT encaissés.

Au titre de l'exercice 2024, la rémunération s'est élevée à 104 915,58 €.

Commission de souscription

La Société de Gestion perçoit une commission de souscription correspondant à 8 % TTI du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse.

Au titre de l'exercice 2024, la rémunération s'est élevée à 785 240 €.

Rémunération sur les cessions de parts

En cas de cession de parts réalisée sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente avec intervention de la Société de Gestion, celle-ci percevra de la part de l'acquéreur une commission d'intervention de 5% TTI du montant de la transaction (au taux de TVA en vigueur), lorsqu'elle s'effectue à partir du registre prévu à l'article L. 214-93 du code monétaire et financier pour couvrir l'organisation du marché secondaire des parts.

Au titre de l'exercice 2024, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Rémunération sur les transferts de parts

Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts, par voie de succession, divorce ou donation, la Société de Gestion percevra une commission forfaitaire de 100 euros TTI par type d'opération.

Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré, la Société de Gestion aura également droit à une somme forfaitaire de 50 euros TTI, par type d'opération.

Au titre de l'exercice 2024, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Rémunération sur le suivi et le pilotage de la réalisation des travaux

La Société de Gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier d'un montant de 3 % HT (soit 3.6 % TTC) calculée sur le montant des travaux effectués.

Au titre de l'exercice 2024, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers

Pour la cession d'actifs immobiliers, la Société de Gestion percevra une commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers et de emploi des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement se décomposant comme suit :

- lors de la cession d'actifs immobiliers : 1,25 % TTI du prix de vente net vendeur ;
- en cas de réinvestissement du produit de cession d'actifs immobiliers : 1,25 % TTI du prix d'acquisition net vendeur.

Au titre de l'exercice 2024, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Paris La Défense,

KPMG SA
Nicolas Duval-Arnould
Associé

TEXTE DES RÉSOLUTIONS

À titre ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes annuels

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports :

- de la Société de Gestion,
- du Conseil de Surveillance,
- et du Commissaire aux comptes,

approuve dans tous leurs développements les rapports de gestion établis par la Société de gestion et le Conseil de surveillance ainsi que les comptes annuels du dernier exercice clos tels qu'ils lui ont été présentés et approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution

Approbation des conventions réglementées

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,

approuve les conventions visées dans ces rapports.

Troisième résolution

Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance,

donne quitus à la Société de gestion de sa mission pour l'exercice écoulé.

Quatrième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance,

donne quitus au Conseil de surveillance de sa mission pour l'exercice écoulé.

Cinquième résolution

Maintien du report à nouveau unitaire

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

Prend acte, de l'affectation au poste report à nouveau d'une somme de 885 461,72 € prélevée sur la prime d'émission, permettant de reconstituer, pour les porteurs présents au 31 décembre 2024 leur niveau de report à nouveau par part nette du report à nouveau distribué en 2025.

Sixième résolution

Affectation du résultat

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que :

• le résultat du dernier exercice clos est de :	1 010 088,71 €
• le solde du report à nouveau est de :	3 111 833,68 €
• Augmenté de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission de :	885 461,72 €
• Solde distribuable	5 007 384,11 €

• Décide de l'affecter :

• A la distribution d'un dividende à hauteur de :	1 437 415,70 €
	Soit 9,53 €

Par part de la SCPI en pleine jouissance, correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés

• au compte de "report à nouveau" à hauteur de :	3 569 968,41 €
	Soit 23,97 euros par part de la SCPI

Septième résolution

Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale approuve les valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

• valeur nette comptable :	42 845 231,33 €	soit 227,44 € par part,
• valeur de réalisation :	39 533 461,15 €	soit 209,86 € par part,
• valeur de reconstitution :	45 321 446,13 €	soit 240,58 € par part.

Huitième résolution

Rémunération de la Société de Gestion – rémunérations plafonnées

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

décide de reconduire les conditions de rémunération de la Société de Gestion jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

Neuvième résolution

Rémunération du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale fixe à 9 000 € la rémunération globale à allouer au Conseil de surveillance au titre de l'exercice en cours.

Les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance seront remboursés dans le cadre des règles fixées par le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

À titre extraordinaire

Dixième résolution

Réduction du capital social non motivée par des pertes par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

rappelle que la valeur nominale des parts de la SCPI telle que prévue par les statuts est de cent cinquante (150) euros ;

rappelle que l'article 12 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 (l' "**Ordonnance 2024**") portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs a supprimé pour les SCPI l'exigence d'un montant nominal minimal de cent cinquante (150) euros par part afin de permettre aux SCPI d'avoir un prix de souscription inférieur à ce plancher ;

décide à compter de la date d'adoption de la présente résolution :

- de diminuer la valeur nominale des parts sociales de la SCPI à hauteur de cent quarante-cinq (145) euros, pour la ramener de cent cinquante (150) euros à un (5) euro ;
- d'affecter corrélativement sur le compte prime d'émission le produit de la réduction de capital ;
- de fixer le capital social maximum statutaire à cent cinquante millions (150 000 000) euros, divisé en trente millions (30 000 000) parts de cinq (5) euro de valeur nominale chacune ;

constate que, compte tenu des modalités de réduction du capital, la répartition du capital social de la SCPI ne sera pas modifiée du fait de la réduction de capital, et que le nombre de parts possédées par chacun des associés demeurera inchangé.

constate que la répartition du capital ne sera pas modifiée du fait de la réduction de capital, et que le nombre de parts détenues par chacun des associés restera inchangé ;

constate que la réduction de capital n'aura pas d'incidence sur le prix de souscription et sur le prix de retraits qui resteront inchangés.

décide corrélativement d'apporter à l'article 6 "CAPITAL SOCIAL" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "*Rédaction de l'article 6 après modification*" :

Rédaction de l'article 6 avant modification	Rédaction de l'article 6 après modification
<p>ARTICLE 6 – CAPITAL SOCIAL</p> <p>• Capital social effectif</p> <p>Le capital social effectif, qui a été souscrit et entièrement libéré, est fixé à la somme de sept cent soixante-et-un mille sept cents (761 700) euros divisé en cinq mille soixante-dix-huit (5 078) parts de cent cinquante (150) euros chacune, numérotées de un (1) à cinq mille soixante-dix-huit (5 078), attribuées aux membres fondateurs en représentation de leurs apports en numéraire, à savoir :</p> <p>[LISTE DES FONDATEURS – non repris au titre de cet extrait]</p> <p>Ils ont versés, en sus du nominal, une prime d'émission de quatre-vingt (80) euros pour chaque part souscrite, soit un capital social effectif initial, prime d'émission incluse, s'élevant à un million, cent soixante-sept mille neuf-cent quarante (1 167 940) euros, dont quatre-cent six mille, deux-cent quarante (406 240) euros de prime d'émission. Ces parts sont inaliénables pour une durée de trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF, conformément à l'article L. 214-86 Code monétaire et financier.</p> <p>• Capital social minimum</p> <p>Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de sept cent soixante mille (760 000) euros.</p> <p>• Capital social maximum</p> <p>Le montant du capital social maximum autorisé est fixé à cent cinquante millions (150 000 000) d'euros.</p> <p>Le capital social maximum constitue le plafond au-delà duquel les souscriptions ne pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.</p>	<p>ARTICLE 6 – CAPITAL SOCIAL</p> <p>• Capital social effectif</p> <p>Le capital social effectif, qui a été souscrit et entièrement libéré, est fixé à la somme de sept cent soixante-et-un mille sept cents (761 700) euros divisé en cinq mille soixante-dix-huit (5 078) parts de cent cinquante (150) euros chacune, numérotées de un (1) à cinq mille soixante-dix-huit (5 078), attribuées aux membres fondateurs en représentation de leurs apports en numéraire, à savoir :</p> <p>[LISTE DES FONDATEURS – non repris au titre de cet extrait]</p> <p>Ils ont versés, en sus du nominal, une prime d'émission de quatre-vingt (80) euros pour chaque part souscrite, soit un capital social effectif initial, prime d'émission incluse, s'élevant à un million, cent soixante-sept mille neuf-cent quarante (1 167 940) euros, dont quatre-cent six mille, deux-cent quarante (406 240) euros de prime d'émission. Ces parts sont inaliénables pour une durée de trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF, conformément à l'article L. 214-86 Code monétaire et financier.</p> <p><u>L'assemblée générale extraordinaire en date du 19 juin 2025 a décidé de réduire le capital social par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales pour la ramener de 150 euros à 5 euro ; le produit de la réduction de capital a été porté au compte prime d'émission.</u></p> <p>• Capital social minimum</p> <p>Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de sept cent soixante mille (760 000) euros.</p> <p>• Capital social maximum</p> <p>Le montant du capital social maximum autorisé est fixé à cent cinquante millions (150 000 000) d'euros.</p> <p>Le capital social maximum constitue le plafond au-delà duquel les souscriptions ne pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.</p>

L'Assemblée Générale Extraordinaire précise que les autres dispositions de l'article 6 "CAPITAL SOCIAL" ne sont pas modifiées par la présente résolution.

autorise la Société de Gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI afin d'y insérer le nouveau montant de la valeur nominale des parts de la SCPI.

Onzième résolution

Alignement du montant des frais prévus dans les statuts sur le montant des frais prévus par la note d'information de la SCPI

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

rappelle que dans le cadre de la loi de finances pour 2020, le régime de TVA applicable aux frais de gestion des fonds d'investissement, en ce compris des SCPI, a été modifié afin d'aligner la législation française sur le droit européen ;

rappelle que à compter du 1^{er} janvier 2020, les commissions relatives à la gestion financière (fund management) et à la gestion stratégique (asset management) de la SCPI n'ont plus été assujetties à la TVA, à la différence de la commission relative à la gestion locative (property management) et aux frais de comptabilité ;

rappelle que la note d'information de la SCPI avait été mise à jour pour refléter ces nouvelles modalités ;

décide, dans un souci d'alignement avec la note d'information, de procéder à une simple mise à jour des statuts, sans que cela n'implique une augmentation des frais et commissions à la charge des associés ;

décide corrélativement d'apporter à l'article 20.4 "Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article 20.4 après modification" :

Rédaction de l'article 20.4 avant modification	Rédaction de l'article 20.4 après modification
<p>20.4 Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers</p> <p>Pour la cession d'actifs immobiliers ou de participations et en cas de réinvestissement du produit de cession des actifs immobiliers relevant de la Poche Non-Déléguée, il sera facturé une commission d'arbitrage et de remploi se décomposant comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none">- lors de la cession d'actifs immobiliers : 1,25 % TTI maximum du prix de vente ;- en cas de réinvestissement du produit de cession d'actifs immobiliers : 1,25 % TTI maximum du prix d'acquisition net vendeur. <p>Le taux effectif sera de 0,75 % TTI maximum cas de transaction (cession ou acquisition) conclue entre deux sociétés gérées par Amundi Immobilier.</p> <p>S'agissant des actifs immobiliers ou des participations relevant de la Poche Déléguée, le Déléguataire recevra une commissions d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers et de remploi des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement se décomposant comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none">- Lors de la cession d'actifs immobilier : 1,25 % HT (soit 1,50 % TTC) maximum du prix de vente net vendeur ;- En cas de réinvestissement du produit de cession d'actifs immobiliers : 1,25 % TTI (soit 1,50 % TTC) maximum du prix d'acquisition net vendeur ; <p>Ces commissions seront facturées par la Société de Gestion ou le Déléguataire à la Société ou aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation le cas échéant, et prélevées par la Société de Gestion ou le Déléguataire à la date de l'acquisition ou de la cession de l'immeuble.</p> <p>Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas d'acquisition ou de cession de parts ou actions de sociétés dans lesquelles elle détient une participation, l'assiette des commissions d'arbitrage correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont acquises ou cédées telle retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la Société.</p>	<p>20.4 Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers</p> <p>Pour la cession d'actifs immobiliers ou de participations et en cas de réinvestissement du produit de cession des actifs immobiliers relevant de la Poche Non-Déléguée, il sera facturé une commission d'arbitrage et de remploi se décomposant comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none">lors de la cession d'actifs immobiliers : 1,25 % TTI maximum du prix de vente ;en cas de réinvestissement du produit de cession d'actifs immobiliers : 1,25 % TTI maximum du prix d'acquisition net vendeur. <p>Le taux effectif sera de 0,75 % TTI maximum cas de transaction (cession ou acquisition) conclue entre deux sociétés gérées par Amundi Immobilier.</p> <p>S'agissant des actifs immobiliers ou des participations relevant de la Poche Déléguée, le Déléguataire recevra une commissions d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers et de remploi des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement se décomposant comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none">- Lors de la cession d'actifs immobilier : 1,25 % HT (soit 1,50 % TTC) maximum du prix de vente net vendeur ;- En cas de réinvestissement du produit de cession d'actifs immobiliers : 1,25 % TTIHT (soit 1,50 % TTC) maximum du prix d'acquisition net vendeur ; <p>Ces commissions seront facturées par la Société de Gestion ou le Déléguataire à la Société ou aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation le cas échéant, et prélevées par la Société de Gestion ou le Déléguataire à la date de l'acquisition ou de la cession de l'immeuble.</p> <p>Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas d'acquisition ou de cession de parts ou actions de sociétés dans lesquelles elle détient une participation, l'assiette des commissions d'arbitrage correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont acquises ou cédées telle retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la Société.</p>

précise que la présentation des autres frais et commission fait déjà l'objet d'un alignement sur les frais et commissions présentés dans la note d'information.

Douzième résolution

Modification des statuts pour tenir compte des évolutions législatives 2024

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

rappelle que l'Ordonnance 2024 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs a modifié le régime juridique des SCPI. L'Assemblée Générale constate en particulier que :

- l'article 8 de l'Ordonnance 2024 a étendu l'objet et les actifs éligibles des SCPI notamment pour leur permettre de s'adapter aux nouveaux besoins des locataires et contribuer davantage à la transition écologique ;
- l'article 11 de l'Ordonnance 2024 a modifié le régime de validation des valeurs de reconstitution et de réalisation des SCPI, en supprimant le recours à une assemblée générale ou au conseil de surveillance, et en obligeant les SCPI à capital variable à arrêter ces valeurs à la fin de chaque premier semestre ainsi qu'à la clôture de chaque exercice ;

constate que certains articles des statuts de la SCPI ne tiennent pas compte des récentes évolutions législatives et réglementaires des SCPI ;

décide de modifier, afin de tenir compte des évolutions apportées par l'Ordonnance 2024, certaines dispositions des statuts ;

décide de modifier, afin de tenir compte des évolutions apportées par l'Ordonnance 2024, la stratégie d'investissement de la note d'information de la SCPI ;

décide en conséquence de modifier les statuts selon les modalités suivantes :

- d'apporter à l'article 2 "OBJET" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article 2 après modification" :

Rédaction de l'article 2 avant modification	Rédaction de l'article 2 après modification
<p>ARTICLE 2 – OBJET</p> <p>La Société a pour objet, en France et à l'étranger :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ; • l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ; <p>Pour les besoins de cette gestion, la Société peut, directement et indirectement, conformément au cadre législatif et réglementaire, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • procéder directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, leur transformation, leur changement de destination ou leur restructuration ; • acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles, ; <ul style="list-style-type: none"> • céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, <ul style="list-style-type: none"> • détenir des dépôts et des liquidités, • consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier ; • détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article D.211-1 A-I-1 du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change ou de taux, et réaliser plus généralement toutes opérations prévues par l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier. 	<p>ARTICLE 2 – OBJET</p> <p>La Société a pour objet, en France et à l'étranger :</p> <p>l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;</p> <p>l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;</p> <p>Pour les besoins de cette gestion, la Société peut, directement et indirectement, conformément au cadre législatif et réglementaire, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • procéder directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, leur transformation, leur changement de destination ou leur restructuration ; • <u>acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles acquérir des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers ;</u> • céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, • <u>procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables (en ce compris, la vente de l'électricité produite) ;</u> • détenir des dépôts et des liquidités, • consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier ; • détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article D.211-1 A-I-1 L.211-1 III du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change ou de taux, et réaliser plus généralement toutes opérations prévues par compatibles avec les dispositions de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

- d'apporter à l'article 9 "AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article 9 après modification" :

Rédaction de l'article 9 avant modification	Rédaction de l'article 9 après modification
<p>ARTICLE 9 – AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prix de souscription <p>En vertu de la législation relative aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société.</p>	<p>ARTICLE 9 – AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prix de souscription <p>En vertu de la législation relative aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société.</p>

Rédaction de l'article 9 avant modification	Rédaction de l'article 9 après modification
<p>Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieurs à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'AMF dans des conditions fixées par arrêté du Ministre de l'économie.</p> <p>La valeur de reconstitution de la Société est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la date de clôture de l'exercice.</p> <p>[...]</p>	<p>Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieurs à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'AMF dans des conditions fixées par arrêté du Ministre de l'économie.</p> <p>La valeur de reconstitution de la Société est établie à la clôture de chaque exercice et à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice, sur la base de la valeur de réalisation et est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre ou à la date de clôture de l'exercice.</p> <p>[...]</p>

L'Assemblée Générale Extraordinaire précise que les autres dispositions de l'article 9 "AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF" ne sont pas modifiées.

- d'apporter à l'article 22.6 "Pouvoirs du Conseil de Surveillance" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article 22.6 après modification" :

Rédaction de l'article 22.6 avant modification	Rédaction de l'article 22.6 après modification
<p>ARTICLE 22.6 – Pouvoirs du Conseil de Surveillance</p> <p>Le Conseil de Surveillance a pour mission :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'assister la Société de Gestion, - de présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale, un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion de la Société et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion. A cette fin, il peut à toute époque de l'année, après les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société, - d'émettre un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés de la Société, - de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale, - en cas de défaillance de la Société de Gestion, de convoquer sans délai une Assemblée Générale des associés de la Société devant pourvoir au remplacement de la Société de Gestion. <p>En outre, en cours d'exercice et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la Société sur rapport motivé de la Société de Gestion.</p> <p>Chaque année, la Société de Gestion communiquera au Conseil de Surveillance la stratégie d'investissement de la Société pour l'année à venir, incluant la stratégie qui sera menée en termes d'endettement, de VEFA, d'acquisition et les cessions en France ou à l'étranger.</p> <p>Enfin, la société de gestion informera, les cas échéant, le Conseil de Surveillance concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'activité locative en cours ; - les financements en cours et réalisés sur la période écoulée ; - les opérations d'acquisition en cours et réalisées sur la période écoulée ; - les opérations de cession en cours et réalisées sur la période écoulée ; - les opérations d'acquisition de terrains nus avec contrat de promotion immobilière, en cours et réalisées sur la période écoulée ; - les travaux en cours sur le patrimoine immobilier, hors travaux courants. <p>Le Conseil de Surveillance devra s'abstenir de tout acte de gestion.</p>	<p>ARTICLE 22.6 – Pouvoirs du Conseil de Surveillance</p> <p>Le Conseil de Surveillance a pour mission :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'assister la Société de Gestion, - de présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale, un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion de la Société et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion. A cette fin, il peut à toute époque de l'année, après opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société, - d'émettre un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés de la Société, - de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale, - en cas de défaillance de la Société de Gestion, de convoquer sans délai une Assemblée Générale des associés de la Société devant pourvoir au remplacement de la Société de Gestion. <p>En outre, en cours d'exercice et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la Société sur rapport motivé de la Société de Gestion.</p> <p>Chaque année, la Société de Gestion communiquera au Conseil de Surveillance la stratégie d'investissement de la Société pour l'année à venir, incluant la stratégie qui sera menée en termes d'endettement, de VEFA, d'acquisition et les de cessions en France ou à l'étranger.</p> <p>Enfin, la société de gestion informera, les cas échéant, le Conseil de Surveillance concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'activité locative en cours ; - les financements en cours et réalisés sur la période écoulée ; - les opérations d'acquisition en cours et réalisées sur la période écoulée ; - les opérations de cession en cours et réalisées sur la période écoulée ; - les opérations d'acquisition de terrains nus avec contrat de promotion immobilière, en cours et réalisées sur la période écoulée ; - les travaux en cours sur le patrimoine immobilier, hors travaux courants. <p>Le Conseil de Surveillance devra s'abstenir de tout acte de gestion.</p>

- d'apporter à l'article 25 "EXPERT IMMOBILIER" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article 25 après modification" :

Rédaction de l'article 25 avant modification	Rédaction de l'article 25 après modification
<p>ARTICLE 25 – EXPERT IMMOBILIER</p> <p>La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la SCPI sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisés par un expert immobilier externe ou plusieurs agissant solidairement.</p>	<p>ARTICLE 25 – EXPERT IMMOBILIER</p> <p>La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la SCPI sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice et à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice, sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisés par un expert immobilier externe ou plusieurs agissant solidairement.</p>

Rédaction de l'article 25 avant modification

Chaque immeuble fait au moins l'objet d'une expertise tous les cinq (5) ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la SCPI.

L'expert, qui est présenté par la Société de Gestion après acceptation de sa candidature par l'AMF, est nommé par l'Assemblée Générale pour cinq (5) ans.

Rédaction de l'article 25 après modification

Chaque immeuble fait au moins l'objet d'une expertise ~~tous les cinq (5) ans~~ **à la fréquence prévue par la réglementation**. Cette expertise est actualisée chaque semestre par l'expert.

La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la SCPI.

L'expert, qui est présenté par la Société de Gestion après acceptation de sa candidature par l'AMF, est nommé par l'Assemblée Générale pour cinq (5) ans **la durée prévue par la réglementation**.

autorise en conséquence la société de gestion à modifier la note d'information pour refléter les changements décidés ci-dessus.

Treizième résolution**Modification de la note d'information pour tenir compte des évolutions législatives**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

rappelle que l'Ordonnance 2024 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs a modifié le régime juridique des SCPI. L'Assemblée Générale constate en particulier que l'article 8 de l'Ordonnance a étendu l'objet et les actifs éligibles des SCPI notamment pour leur permettre de s'adapter aux nouveaux besoins des locataires et contribuer davantage à la transition écologique ;

constate que la stratégie d'investissement prévue par la note d'information de la SCPI ne tient pas compte des récentes évolutions législatives et réglementaires des SCPI ;

décide de modifier, afin de tenir compte des évolutions apportées par l'Ordonnance 2024, la politique de gestion et d'investissement de la note d'information de la SCPI ;

décide en conséquence d'apporter à l'article 1.2 "POLITIQUE DE GESTION ET D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI" de la note d'information les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "*Rédaction de l'article 1 après modification*" :

Rédaction de l'article 1.2 avant modification**1.2.1 Politique de gestion**

La SCPI est une SCPI à capital variable dont l'objectif est de constituer et de gérer un patrimoine immobilier à usage professionnel diversifié en lien avec le secteur de la santé, des soins, du bien-être et de la dépendance, principalement en France et dans la zone euro, et à titre secondaire les autres pays d'Europe. La SCPI promeut des caractéristiques environnementales, sociale et de gouvernance sur son patrimoine afin d'en améliorer de façon durable les performances. La stratégie extra-financière de la SCPI est détaillée au paragraphe 1.2.2 ci-après.

La SCPI procédera à des acquisitions directes ou indirectes d'actifs immobiliers, soit en l'état générant des revenus potentiels immédiats et compatibles avec l'objectif de gestion, soit en l'état futur d'achèvement, construits exclusivement en vue de leur location, permettant une valorisation de l'actif à moyen terme.

Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut également, directement ou indirectement, conformément au cadre législatif et réglementaire :

- procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, leur transformation, leur changement de destination ou leur restructuration ;
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- céder des éléments de patrimoine dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ;
- détenir des dépôts et des liquidités, qui pourront être investis dans des OPC monétaires dans les conditions précisées dans la politique d'investissement décrite ci-après ;
- consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts) ;
- détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change ou de taux ; et
- conclure toute avance en compte courant avec les sociétés qu'elle détient dans les conditions prévues par la réglementation applicable.

La SCPI peut conclure des contrats de promotion immobilière pour la construction, la réhabilitation ou la rénovation d'actifs immobiliers en vue de leur location, ou leur équivalent sur le fondement d'un droit étranger.

Rédaction de l'article 1.2 après modification**1.2.1 Politique de gestion**

La SCPI est une SCPI à capital variable dont l'objectif est de constituer et de gérer un patrimoine immobilier à usage professionnel diversifié en lien avec le secteur de la santé, des soins, du bien-être et de la dépendance, principalement en France et dans la zone euro, et à titre secondaire les autres pays d'Europe. La SCPI promeut des caractéristiques environnementales, sociale et de gouvernance sur son patrimoine afin d'en améliorer de façon durable les performances. La stratégie extra-financière de la SCPI est détaillée au paragraphe 1.2.2 ci-après.

La SCPI procédera à des acquisitions directes ou indirectes d'actifs immobiliers, soit en l'état générant des revenus potentiels immédiats et compatibles avec l'objectif de gestion, soit en l'état futur d'achèvement, construits exclusivement en vue de leur location, permettant une valorisation de l'actif à moyen terme.

Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut également, directement ou indirectement, conformément au cadre législatif et réglementaire :

- procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, leur transformation, leur changement de destination ou leur restructuration ;
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- céder des éléments de patrimoine dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ;
- détenir des dépôts et des liquidités, qui pourront être investis dans des OPC monétaires dans les conditions précisées dans la politique d'investissement décrite ci-après ;
- consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts) ;
- détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change ou de taux ; et
- conclure toute avance en compte courant avec les sociétés qu'elle détient dans les conditions prévues par la réglementation applicable.

La SCPI peut conclure des contrats de promotion immobilière pour la construction, la réhabilitation ou la rénovation d'actifs immobiliers en vue de leur location, ou leur équivalent sur le fondement d'un droit étranger.

Rédaction de l'article 1.2 avant modification

Les travaux d'amélioration, d'agrandissement, et de reconstruction représenteront au maximum 15 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos.

Les parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, peuvent représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la SCPI.

La SCPI peut détenir, en France et à l'étranger, les actifs listés ci-après, dans la limite pour chacun d'eux de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :

- des parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ne répondant pas aux conditions définies au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;
- des parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), d'organismes professionnels de placement collectif immobilier (OPPCI) et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, ces différents fonds pouvant être ou non gérés par Amundi Immobilier ou une entité liée ;
- des terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

Les cessions d'éléments du patrimoine immobilier de la SCPI se réalisent dans les conditions définies à l'article R. 214-157 3° du Code monétaire et financier.

Rédaction de l'article 1.2 après modification

Les travaux d'amélioration, d'agrandissement, et de reconstruction représenteront au maximum 15 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos.

Les parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, peuvent représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la SCPI.

La SCPI peut détenir, en France et à l'étranger, les actifs listés ci-après, dans la limite pour chacun d'eux de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :

- des parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ne répondant pas aux conditions définies au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;
- des parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), d'organismes professionnels de placement collectif immobilier (OPPCI) et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, ces différents fonds pouvant être ou non gérés par Amundi Immobilier ou une entité liée ;
- des terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

Le patrimoine de la SCPI pourra ainsi être constitué :

a) d'immeubles construits ou acquis en état futur d'achèvement (VEFA) ou dans le cadre de vente à terme, en vue de la location, ainsi que des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que tout procédé de production d'énergies renouvelables en vue de la location ou de l'exploitation ou de ces deux finalités, et des droits réels portant sur de tels biens (en ce compris emphytéose, bail à construction...) ;

b) de parts ou actions de sociétés à prépondérance immobilière mentionnées au 2° et au 2 bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, telles que des sociétés civiles immobilières (SCI), des sociétés par actions simplifiées (SAS), les parts ou actions de ces sociétés pouvant représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la SCPI ;

c) dans la limite de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :

- **de parts ou actions de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° et au 2° bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ne répondant pas aux conditions définies au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;**
- **de parts de SCPI, de parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (« OPCI ») ou d'organismes de placement collectif immobilier professionnels (« OPPCI ») et d'actions ou droits détenus dans tout autre type de fonds de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme ;**
- **de terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.**

Les actifs mentionnés au a et b ci-dessus pourront représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la SCPI.

Les cessions d'éléments du patrimoine immobilier de la SCPI se réalisent dans les conditions définies à l'article R. 214-157 3° du Code monétaire et financier.

L'actif des sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier dont la SCPI détient des parts pourra comprendre outre des immeubles acquis ou construits en vue de la location et de droits réels portant sur de tels biens :

- **des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers ;**
- **tout procédé de production d'énergies renouvelables en vue de la location ou de l'exploitation ou de ces deux finalités ;**
- **des participations directes ou indirectes répondant aux conditions du 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier.**

La Société de Gestion est susceptible de rencontrer, dans le cadre de la gestion de la SCPI, des situations potentiellement génératrices de conflits d'intérêts. C'est pourquoi la Société de Gestion met en œuvre des moyens d'identification, de prévention et de gestion des conflits d'intérêts conformément aux dispositions des articles 318-12 à 318-14 du RGAMF.

1.2.2 Politique d'investissement

- S'agissant des actifs immobiliers

La politique d'investissement de la SCPI consiste à privilégier des investissements sur le long terme dans des actifs immobiliers à usage professionnel appartenant lors de l'acquisition aux secteurs de la santé, du bien-être et de la dépendance.

La SCPI pourra investir à hauteur de 40 % minimum de la valeur vénale de son patrimoine immobilier, dans des actifs de santé traditionnels tels que notamment :

- sanitaire et soins de ville (cliniques, hôpitaux, établissements spécialisés en médecine et/ou chirurgie obstétrique, établissements spécialisés en soins de suite, rééducation et réadaptation, établissements spécialisés en santé mentale, hôtel hospitalier, psychiatrie et addiction, cabinets médicaux, pharmacies, laboratoires d'analyses médicales,...),
- médico-social (établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes).

La SCPI pourra également investir dans des actifs de santé moins conventionnels tels que :

- hébergement ou formation directement liés au secteur de la santé (hébergements de soignants, centre de formation de soignants...),
- bien-être ou établissements de soins connexes (centre de thalassothérapie,...),
- résidences services senior,
- bureaux ou locaux d'activité dont l'objet social des locataires à l'acquisition a trait au secteur de la santé, du bien-être et de la dépendance, tels que notamment bureaux abritant le siège social d'une société pharmaceutique, hangar logistique et lieux de stockage de médicaments et de vaccins, centres de recherches en santé.

Enfin, la SCPI pourra également investir dans l'immobilier d'entreprise non lié au secteur de la santé, du bien-être, de la dépendance (notamment les résidences gérées, les actifs hôteliers et les actifs liés à l'éducation) dans la limite de 20 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier.

Les actifs immobiliers feront l'objet d'une location nue par la SCPI aux exploitants, qui pourront eux-mêmes ensuite, s'ils le souhaitent, louer les actifs en meublés aux occupants ou utilisateurs finaux.

Il est précisé que la SCPI ne détiendra pas les biens meubles qui pourraient être nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de l'immeuble par l'exploitant.

Ces actifs immobiliers seront situés :

- principalement en France et dans la zone euro ;
- à titre secondaire dans le reste de l'Europe.

Les investissements seront réalisés en portant une attention particulière à la combinaison de :

- la profondeur du marché locatif ;
- le dynamisme de la zone géographique ;
- la qualité du locataire ;
- la durée du bail ;

L'actif des sociétés mentionnées au 2 bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier dont la SCPI détient des parts ou actions sera principalement constitué :

- **d'immeubles construits ou acquis, ou de droits réels portant sur de tels biens ;**
- **de meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers ;**
- **tout procédé de production d'énergies renouvelables en vue de la location ou de l'exploitation ou de ces deux finalités ;**
- **de participations directes ou indirectes dans des sociétés répondant aux conditions des a, b et d du 2° ou du 2° bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ;**
- **d'avances en compte courant consenties à ces sociétés.**

La Société de Gestion est susceptible de rencontrer, dans le cadre de la gestion de la SCPI, des situations potentiellement génératrices de conflits d'intérêts. C'est pourquoi la Société de Gestion met en œuvre des moyens d'identification, de prévention et de gestion des conflits d'intérêts conformément aux dispositions des articles 318-12 à 318-14 du RGAMF.

1.2.2 Politique d'investissement

- S'agissant des actifs immobiliers

La politique d'investissement de la SCPI consiste à privilégier des investissements sur le long terme dans des actifs immobiliers à usage professionnel appartenant lors de l'acquisition aux secteurs de la santé, du bien-être et de la dépendance, **dans les limites prévues à l'article 1.2.1 (Politique de gestion).**

La SCPI pourra investir à hauteur de 40 % minimum de la valeur vénale de son patrimoine immobilier, dans des actifs de santé traditionnels tels que notamment :

- sanitaire et soins de ville (cliniques, hôpitaux, établissements spécialisés en médecine et/ou chirurgie obstétrique, établissements spécialisés en soins de suite, rééducation et réadaptation, établissements spécialisés en santé mentale, hôtel hospitalier, psychiatrie et addiction, cabinets médicaux, pharmacies, laboratoires d'analyses médicales,...),
- médico-social (établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes).

La SCPI pourra également investir dans des actifs de santé moins conventionnels tels que :

- hébergement ou formation directement liés au secteur de la santé (hébergements de soignants, centre de formation de soignants...),
- bien-être ou établissements de soins connexes (centre de thalassothérapie,...),
- résidences services senior,
- bureaux ou locaux d'activité dont l'objet social des locataires à l'acquisition a trait au secteur de la santé, du bien-être et de la dépendance, tels que notamment bureaux abritant le siège social d'une société pharmaceutique, hangar logistique et lieux de stockage de médicaments et de vaccins, centres de recherches en santé.

Enfin, la SCPI pourra également investir dans l'immobilier d'entreprise non lié au secteur de la santé, du bien-être, de la dépendance (notamment les résidences gérées, les actifs hôteliers et les actifs liés à l'éducation) dans la limite de 20 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier.

Les actifs immobiliers feront l'objet d'une location nue par la SCPI aux exploitants, qui pourront eux-mêmes ensuite, s'ils le souhaitent, louer les actifs en meublés aux occupants ou utilisateurs finaux.

Il est précisé que la SCPI ne détiendra pas les biens meubles qui pourraient être nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de l'immeuble par l'exploitant.

Ces actifs immobiliers seront situés :

- principalement en France et dans la zone euro ;
- à titre secondaire dans le reste de l'Europe.

Les investissements seront réalisés en portant une attention particulière à la combinaison de :

- la profondeur du marché locatif ;
- le dynamisme de la zone géographique ;
- la qualité du locataire ;
- la durée du bail ;

Rédaction de l'article 1.2 avant modification

- la qualité environnementale du bâtiment,
- la performance ESG.
Chaque année, la Société de Gestion présentera à titre d'information au Conseil de Surveillance la stratégie d'investissement de la SCPI pour l'année à venir.
[...]

Rédaction de l'article 1.2 après modification

- la qualité environnementale du bâtiment,
- la performance ESG.
Chaque année, la Société de Gestion présentera à titre d'information au Conseil de Surveillance la stratégie d'investissement de la SCPI pour l'année à venir.
[...]

L'Assemblée Générale Extraordinaire précise que les autres dispositions de l'article 1.2 "POLITIQUE DE GESTION ET D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI" de la note d'information ne sont pas modifiées.

Quatorzième résolution

Modification des statuts pour tenir compte des évolutions législatives 2025

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

rappelle que l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 (l' "Ordonnance 2025") relative aux organismes de placement collectif a modifié le régime juridique des SCPI. L'Assemblée Générale constate en particulier que :

- l'article 4 de l'Ordonnance 2025 a supprimé les conditions de quorum pour que l'assemblée générale délibère valablement ; et
- l'article 8 de l'Ordonnance 2025 a modifié les règles de composition du conseil de surveillance en prévoyant qu'il peut être composé de 3 à 12 membres maximum

constate que certains articles des statuts de la SCPI ne tiennent pas compte des récentes évolutions législatives des SCPI ;

décide de modifier, afin de tenir compte des évolutions apportées par l'Ordonnance 2025, les statuts selon les modalités suivantes :

- d'apporter à l'article 26 "ASSEMBLÉES GÉNÉRALES" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article 26 après modification" :

Rédaction de l'article 26 avant modification

ARTICLE 26 – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale dans les six (6) premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées :

- par le Conseil de Surveillance ;
- par le ou les Commissaires aux Comptes ;
- par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés, réunissant au moins le dixième du capital social ;
- par les liquidateurs.

Les Assemblées sont qualifiées d'"Ordinaires" lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts et d'"Extraordinaires" dans les autres cas et en particulier en cas de modification des statuts.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales conformément à la loi. Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés. Ainsi qu'il est prévu à l'article 14 des présents statuts, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social. Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée. Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée Générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tout associé peut voter par correspondance. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société de Gestion avant la réunion de l'assemblée dans le délai fixé par des dispositions légales et réglementaires. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Rédaction de l'article 26 après modification

ARTICLE 26 – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale dans les six (6) premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées :

- par le Conseil de Surveillance ;
- par le ou les Commissaires aux Comptes ;
- par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés, réunissant au moins le dixième du capital social ;
- par les liquidateurs.

Les Assemblées sont qualifiées d'"Ordinaires" lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts et d'"Extraordinaires" dans les autres cas et en particulier en cas de modification des statuts.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales conformément à la loi. Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés. Ainsi qu'il est prévu à l'article 14 des présents statuts, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social. Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée. Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée Générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tout associé peut voter par correspondance. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société de Gestion avant la réunion de l'assemblée dans le délai fixé par des dispositions légales et réglementaires. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Rédaction de l'article 26 avant modification

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion ; à défaut l'Assemblée élit son président. Sont scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix acceptant cette fonction.

Le bureau de l'assemblée est formé du Président et de ses deux scrutateurs ; il en désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés. Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi. Un état récapitulatif des votes par correspondance lui est joint.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la Société de Gestion, un membre du Conseil de Surveillance ou le secrétaire de l'Assemblée Générale. L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. Pour permettre aux associés ou groupes d'associés de demander que soient mis à l'ordre du jour des projets de résolutions lors des assemblées générales, la Société de Gestion appliquera la réglementation en vigueur et notamment l'article 17 du décret du 9 juin 1994.

Rédaction de l'article 26 après modification

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion ; à défaut l'Assemblée élit son président. Sont scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix acceptant cette fonction.

Le bureau de l'assemblée est formé du Président et de ses deux scrutateurs ; il en désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés. Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi. Un état récapitulatif des votes par correspondance lui est joint.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la Société de Gestion, un membre du Conseil de Surveillance ou le secrétaire de l'Assemblée Générale. L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. Pour permettre aux associés ou groupes d'associés de demander que soient mis à l'ordre du jour des projets de résolutions lors des assemblées générales, la Société de Gestion appliquera la réglementation en vigueur et notamment l'article 17 du décret du 9 juin 1994.

• d'apporter à l'article 27 "ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article 27 après modification":

Rédaction de l'article 27 avant modification**ARTICLE 27 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE**

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices.

Elle se prononce sur la candidature de l'Expert externe en évaluation chargé d'expertiser le patrimoine, préalablement à sa désignation par la Société de Gestion pour une durée de 5 ans.

Elle nomme le Dépositaire et le Commissaire aux Comptes.

Elle approuve les valeurs : nette comptable, de réalisation et de reconstitution.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et arrête chaque année, en rémunération de leur fonction, (i) une somme fixe forfaitaire par membre du Conseil de Surveillance, à titre de jetons de présence et (ii) une somme maximum par membre du Conseil de Surveillance, à titre de remboursement des frais et des dépenses engagés par chaque membre du Conseil de Surveillance dans l'intérêt de la Société un budget dont la répartition entre les membres du Conseil de Surveillance est définie dans le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

Elle révoque la Société de Gestion et nomme, en cas de besoin, une nouvelle Société de Gestion.

Elle autorise la Société de Gestion à mettre en place un fonds de remboursement doté des produits de cession et en fixe le montant maximum, et autorise la reprise des sommes affectées au fonds de remboursement que la Société de Gestion considérerait comme nécessaire.

Elle autorise la Société de Gestion à contracter, au nom de la Société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite d'un montant fixé dans la note d'information. Ces opérations se réaliseront aux conditions et modalités arrêtées par la Société de Gestion et feront l'objet d'une information annuelle du Conseil de Surveillance pour les opérations écoulées et en cours. Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs qui lui sont conférés seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six (6) jours calendaires d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.

Rédaction de l'article 27 après modification**ARTICLE 27 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE**

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices.

Elle se prononce sur la candidature de l'Expert externe en évaluation chargé d'expertiser le patrimoine, préalablement à sa désignation par la Société de Gestion pour la durée prévue par la réglementation.

Elle nomme le Dépositaire et le Commissaire aux Comptes.

~~Elle approuve les valeurs : nette comptable, de réalisation et de reconstitution.~~

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et arrête chaque année, en rémunération de leur fonction, (i) une somme fixe forfaitaire par membre du Conseil de Surveillance, à titre de jetons de présence et (ii) une somme maximum par membre du Conseil de Surveillance, à titre de remboursement des frais et des dépenses engagés par chaque membre du Conseil de Surveillance dans l'intérêt de la Société un budget dont la répartition entre les membres du Conseil de Surveillance est définie dans le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

Elle révoque la Société de Gestion et nomme, en cas de besoin, une nouvelle Société de Gestion.

Elle autorise la Société de Gestion à mettre en place un fonds de remboursement doté des produits de cession et en fixe le montant maximum, et autorise la reprise des sommes affectées au fonds de remboursement que la Société de Gestion considérerait comme nécessaire.

Elle autorise la Société de Gestion à contracter, au nom de la Société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite d'un montant fixé dans la note d'information. Ces opérations se réaliseront aux conditions et modalités arrêtées par la Société de Gestion et feront l'objet d'une information annuelle du Conseil de Surveillance pour les opérations écoulées et en cours. Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs qui lui sont conférés seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

~~Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.~~

~~Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six (6) jours calendaires d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.~~

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.

- d'apporter à l'article 28 "ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article 248 après modification":

Rédaction de l'article 28 avant modification	Rédaction de l'article 28 après modification
<p>ARTICLE 28 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE</p> <p>L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la Société.</p> <p>Elle peut décider notamment la transformation de la Société en société de toute autre forme autorisée par la loi et notamment en société commerciale.</p> <p>Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié (50%) du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.</p> <p>Si la condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six (6) jours calendaires d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.</p>	<p>ARTICLE 28 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE</p> <p>L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la Société.</p> <p>Elle peut décider notamment la transformation de la Société en société de toute autre forme autorisée par la loi et notamment en société commerciale.</p> <p>Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié (50%) du capital social, et ses décisions: Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.</p> <p>Si la condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six (6) jours calendaires d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.</p>

- d'apporter à l'article 29 "CONSULTATION ÉCRITE VALANT ASSEMBLÉE GÉNÉRALE" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article 29 après modification":

Rédaction de l'article 29 avant modification	Rédaction de l'article 29 après modification
<p>ARTICLE 29 – CONSULTATION ÉCRITE VALANT ASSEMBLÉE GÉNÉRALE</p> <p>Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés.</p> <p>Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions proposées et y ajoute s'il y a lieu tous renseignements et explications utiles.</p> <p>Les associés ont un délai de vingt (20) jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir, par écrit, leur vote à la Société de Gestion. La Société de Gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.</p> <p>En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.</p> <p>La Société de Gestion ou toute autre personne par elle désignée rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats de vote.</p> <p>Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la Société de Gestion, un membre du Conseil de Surveillance ou le secrétaire de l'Assemblée Générale.</p> <p>Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales.</p>	<p>ARTICLE 29 – CONSULTATION ÉCRITE VALANT ASSEMBLÉE GÉNÉRALE</p> <p>Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés.</p> <p>Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions proposées et y ajoute s'il y a lieu tous renseignements et explications utiles.</p> <p>Les associés ont un délai de vingt (20) jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir, par écrit, leur vote à la Société de Gestion. La Société de Gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.</p> <p>En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.</p> <p>La Société de Gestion ou toute autre personne par elle désignée rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats de vote.</p> <p>Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la Société de Gestion, un membre du Conseil de Surveillance ou le secrétaire de l'Assemblée Générale.</p> <p>Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales.</p>

- d'apporter à l'article 22 "CONSEIL DE SURVEILLANCE" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article 22 après modification":

Rédaction de l'article 22 avant modification	Rédaction de l'article 29 après modification
<p>ARTICLE 22 – CONSEIL DE SURVEILLANCE</p> <p>22.1 Composition</p> <p>Le Conseil est composé de sept membres au moins et de quinze membres au plus nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société.</p> <p>Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés parmi les associés de la Société. Dans l'hypothèse où un membre du Conseil de Surveillance viendrait à ne plus être associé, il sera réputé démissionnaire d'office.</p> <p>Les candidats au Conseil de Surveillance doivent posséder au minimum cent (100) parts, à l'exception des premiers membres du Conseil de Surveillance, et ne pas être âgés de plus de 77 ans au jour de leur nomination ou de leur éventuel renouvellement.</p>	<p>ARTICLE 22 – CONSEIL DE SURVEILLANCE</p> <p>22.1 Composition</p> <p>Le Conseil est composé de sept trois membres au moins et de quinze douze membres au plus nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société.</p> <p>Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés parmi les associés de la Société. Dans l'hypothèse où un membre du Conseil de Surveillance viendrait à ne plus être associé, il sera réputé démissionnaire d'office.</p> <p>Les candidats au Conseil de Surveillance doivent posséder au minimum cent (100) parts, à l'exception des premiers membres du Conseil de Surveillance, et ne pas être âgés de plus de 77 ans au jour de leur nomination ou de leur éventuel renouvellement.</p>

Rédaction de l'article 22 avant modification	Rédaction de l'article 29 après modification
<p>L'associé qui présentera sa candidature aux fonctions de membre du Conseil de Surveillance conformément au paragraphe 22.2 ci-dessous, devra communiquer à la Société de Gestion la liste des mandats de membre de Conseil de Surveillance qu'il occupe dans d'autres sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine.</p> <p>Lorsqu'une personne morale devient membre du Conseil de Surveillance, elle est tenue de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre du Conseil de Surveillance en son nom propre sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Lorsque la personne morale révoque son représentant, elle est tenue de pourvoir en même temps à son remplacement. Il en est de même en cas de décès ou de démission du représentant permanent.</p> <p>Lorsque, par suite de vacance, décès ou démission, le nombre de membres du Conseil de Surveillance devient inférieur au minimum légal, le Conseil de Surveillance peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Les nominations provisoires effectuées par le Conseil de Surveillance sont soumises à ratification de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil de Surveillance n'en demeurent pas moins valables.</p> <p>Le membre du Conseil de Surveillance nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.</p>	<p>L'associé qui présentera sa candidature aux fonctions de membre du Conseil de Surveillance conformément au paragraphe 22.2 ci-dessous, devra communiquer à la Société de Gestion la liste des mandats de membre de Conseil de Surveillance qu'il occupe dans d'autres sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine.</p> <p>Lorsqu'une personne morale devient membre du Conseil de Surveillance, elle est tenue de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre du Conseil de Surveillance en son nom propre sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Lorsque la personne morale révoque son représentant, elle est tenue de pourvoir en même temps à son remplacement. Il en est de même en cas de décès ou de démission du représentant permanent.</p> <p>Lorsque, par suite de vacance, décès ou démission, le nombre de membres du Conseil de Surveillance devient inférieur au minimum légal, le Conseil de Surveillance peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Les nominations provisoires effectuées par le Conseil de Surveillance sont soumises à ratification de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil de Surveillance n'en demeurent pas moins valables.</p> <p>Le membre du Conseil de Surveillance nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.</p>

Quinzième résolution

Possibilité d'organiser des assemblées générales par voie de télécommunication

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

rappelle que l'article 8 de l'Ordonnance 2025 a permis aux SCPI d'organiser leurs assemblées générales par voie de télécommunication,

décide en conséquence de modifier les statuts selon les modalités suivantes :

- d'apporter à l'article 27 "ASSEMBLÉES GÉNÉRALES" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article 27 après modification" :

Rédaction de l'article 27 avant modification	Rédaction de l'article 27 après modification
<p>ARTICLE 27 – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES</p> <p>L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes.</p> <p>Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices.</p> <p>Elle se prononce sur la candidature de l'Expert externe en évaluation chargé d'expertiser le patrimoine, préalablement à sa désignation par la Société de Gestion pour une durée de 5 ans.</p> <p>Elle nomme le Dépositaire et le Commissaire aux Comptes.</p> <p>Elle approuve les valeurs : nette comptable, de réalisation et de reconstitution.</p> <p>Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et arrête chaque année, en rémunération de leur fonction, (i) une somme fixe forfaitaire par membre du Conseil de Surveillance, à titre de jetons de présence et (ii) une somme maximum par membre du Conseil de Surveillance, à titre de remboursement des frais et des dépenses engagés par chaque membre du Conseil de Surveillance dans l'intérêt de la Société un budget dont la répartition entre les membres du Conseil de Surveillance est définie dans le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.</p> <p>Elle révoque la Société de Gestion et nomme, en cas de besoin, une nouvelle Société de Gestion.</p>	<p>ARTICLE 27 – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES</p> <p>L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes.</p> <p><u>A l'initiative de la société de gestion, les associés peuvent être autorisés à participer et à voter à l'assemblée générale par un moyen de télécommunication permettant leur identification, conformément à l'article L. 214-107-1 du Code monétaire et financier et dans le respect des conditions d'application fixées par décret en Conseil d'Etat.</u></p> <p>Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices.</p> <p>Elle se prononce sur la candidature de l'Expert externe en évaluation chargé d'expertiser le patrimoine, préalablement à sa désignation par la Société de Gestion pour la durée prévue par la réglementation.</p> <p>Elle nomme le Dépositaire et le Commissaire aux Comptes.</p> <p>Elle approuve les valeurs : nette comptable, de réalisation et de reconstitution.</p> <p>Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et arrête chaque année, en rémunération de leur fonction, (i) une somme fixe forfaitaire par membre du Conseil de Surveillance, à titre de jetons de présence et (ii) une somme maximum par membre du Conseil de Surveillance, à titre de remboursement des frais et des dépenses engagés par chaque membre du Conseil de Surveillance dans l'intérêt de la Société un budget dont la répartition entre les membres du Conseil de Surveillance est définie dans le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.</p> <p>Elle révoque la Société de Gestion et nomme, en cas de besoin, une nouvelle Société de Gestion.</p>

Rédaction de l'article 27 avant modification

Elle autorise la Société de Gestion à mettre en place un fonds de remboursement doté des produits de cession et en fixe le montant maximum, et autorise la reprise des sommes affectées au fonds de remboursement que la Société de Gestion considérerait comme nécessaire.

Elle autorise la Société de Gestion à contracter, au nom de la Société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite d'un montant fixé dans la note d'information. Ces opérations se réaliseront aux conditions et modalités arrêtées par la Société de Gestion et feront l'objet d'une information annuelle du Conseil de Surveillance pour les opérations écoulées et en cours. Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs qui lui sont conférés seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six (6) jours calendaires d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.

Rédaction de l'article 27 après modification

Elle autorise la Société de Gestion à mettre en place un fonds de remboursement doté des produits de cession et en fixe le montant maximum, et autorise la reprise des sommes affectées au fonds de remboursement que la Société de Gestion considérerait comme nécessaire.

Elle autorise la Société de Gestion à contracter, au nom de la Société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite d'un montant fixé dans la note d'information. Ces opérations se réaliseront aux conditions et modalités arrêtées par la Société de Gestion et feront l'objet d'une information annuelle du Conseil de Surveillance pour les opérations écoulées et en cours. Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs qui lui sont conférés seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six (6) jours calendaires d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.

Seizième résolution

Pouvoirs en vue des formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.



© Crédits photos : GettyImages - Réalisation graphique : Atelier Art'6 / Ateliers Hiver.

Amundi
Investment Solutions

La confiance, ça se mérite

AMUNDI DELTA CAPITAL SANTE

Société Civile de Placement Immobilier - VISA AMF SCPI N°22-09 du 05/07/2022

Siège Social : 91-93 boulevard Pasteur - 75015 PARIS - 803 405 075 RCS PARIS

Adresse postale : 91-93 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 PARIS CEDEX 15

SOCIÉTÉ DE GESTION – Amundi Immobilier, société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000033 en date du 26/06/2007. Société par actions simplifiée au capital de 16 684 660 euros.

Siège social : 91-93 boulevard Pasteur 75710 - Paris cedex 15 - France - RCS Paris 315 429 837.

Site internet : www.amundi-immobilier.com

Conception graphique : Atelier Art'6.