

Immobilier

Amundi Delta Capital Santé

Société Civile de Placement Immobilier
à capital variable

Rapport annuel 2025

Sommaire

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE.....	4
ÉDITO	5
CHIFFRES CLÉS - AU 31 DÉCEMBRE 2025	6
CONJONCTURE MACRO-ÉCONOMIQUE ET IMMOBILIÈRE.....	7
L'ENGAGEMENT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION DANS LE DÉVELOPPEMENT DURABLE	9
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	24
COMPTES ANNUELS - AU 31 DÉCEMBRE 2025	43
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	51
RAPPORT GÉNÉRAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE.....	58
RAPPORT SPÉCIAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE.....	60
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	61
TEXTE DES RÉOLUTIONS	64
ANNEXE AUX RÉOLUTIONS ORDINAIRES	66

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

Au 31 décembre 2025

SOCIÉTÉ DE GESTION : AMUNDI IMMOBILIER

S.A.S 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	Amandine DUFOURT

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

EXPERT EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

CBRE Valuation

DÉPOSITAIRE

Caceis Bank France

ÉDITO



Antoine Aubry
Directeur Général
d'Amundi Immobilier



Fortes de leur expertise du marché immobilier français, les équipes d'Amundi Immobilier et de Deltager interviennent au plus près de vos immeubles et de leurs occupants.

Nos spécialistes œuvrent au quotidien pour optimiser la valeur et le rendement de votre investissement - tant sur le plan immobilier que financier et extra-financier - notamment par l'intégration systématique des critères ESG.

Amundi Delta Capital Santé, avec un patrimoine de plus de 36 millions d'euros, offre une exposition spécialisée dans le secteur de la Santé.

Nous réalisons actuellement une opération commerciale permettant aux porteurs de bénéficier de frais de souscription réduits jusqu'au 31 décembre 2026. Ceci afin de saisir les opportunités d'acquisition sur ce marché et de diversifier davantage le patrimoine de votre SCPI.



Marché de l'Immobilier de la Santé - Contexte et stratégie d'investissement

En 2025, votre SCPI a évolué dans un contexte marqué par une reprise limitée de l'investissement en Immobilier de Santé avec 502 M€ de transactions réalisées sur le territoire national (26 opérations), soit une progression de 6 % par rapport à 2024.

Dans ce contexte sélectif, la stratégie d'investissement vise à renforcer le patrimoine de votre SCPI avec des actifs de Santé traditionnels tels que les cliniques MCO (Médecine, Chirurgie, Obstétrique), les établissements de soins médicaux et de réadaptation (SMR) ou psychiatriques, assortis de baux longs et d'un niveau de rendement compatible avec les objectifs de la SCPI. Cette approche vise à garantir la pérennité des revenus sur le long terme sans compromettre le niveau de distribution versé aux associés.

Activité locale

Le Taux d'Occupation Financier (TOF) annuel est resté stable en 2025, à 90,82 %. Le principal mouvement locatif a été la résiliation du bail sur l'actif Eau-de-Verveine au cours du 1^{er} trimestre, imputable aux difficultés du locataire, entraînant une perte de loyer annuel de 186 K€. Les surfaces libérées ont été immédiatement mises en commercialisation, et plusieurs visites ont été organisées sans aboutissement à ce jour. Afin d'accroître l'attrait de ces surfaces, une étude visant à diviser les lots et à adapter l'offre est lancée début 2026. La piste d'un co-worker santé faisant la même activité que le locataire sortant est celle qui nous semble la mieux correspondre aux caractéristiques de l'actif. Par ailleurs, l'actif des Massues à Lyon connaît une vacance proche de 20 % portant sur les surfaces de bureaux en étages. Des actions commerciales ciblées ont été engagées et des échanges sont en cours avec les praticiens proches de l'Hôpital afin de remédier à cette situation persistante.

Sur la base des données actuelles, le TOF est attendu stable pour 2026, à périmètre constant (hors acquisition et cession).

Valorisation du patrimoine et valeur de parts

Dans un contexte de ralentissement du marché de l'immobilier de santé, aucune opportunité d'acquisition examinée n'a rempli les critères de performance et de diversification : par conséquent, aucune acquisition ni cession n'a été réalisée au cours de l'exercice.

La valorisation du patrimoine de votre SCPI est en légère baisse de 0,32 % par rapport à 2024, témoignant d'une relative résistance face à la pression baissière observée sur le marché national : -2,3 % sur les bureaux, -1,9 % sur l'immobilier de Santé selon MSCI (*Morgan Stanley Capital International Index*).

Au 31 décembre 2025, la valeur de réalisation de votre SCPI s'établit à 45,17 M€ soit 212,73 € par part, représentant une hausse de 1,4 % par rapport à 2024 (en tenant compte de la trésorerie disponible à investir). La valeur de reconstitution s'élève à 51,3 M€ soit 241,59 € par part.

Collecte

En 2025, les SCPI spécialisées dans la Santé ont représenté 4 % de la collecte totale des SCPI en France. Après l'effervescence post-pandémie observée en 2022-2023, la remontée des taux a conduit les investisseurs à privilégier des SCPI offrant des rendements supérieurs, toutes classes d'actifs confondues.

Malgré une part de marché modeste, les atouts intrinsèques du secteur (maillage territorial, baux longs, rendements stables, et forte corrélation à l'évolution de la démographie), lui confère un rôle défensif et diversifiant.

En 2025, votre SCPI a collecté plus de 6 M€ portant à près de 10 M€ le montant total disponible à investir dans de nouveaux actifs en 2026.

Activité financière et distribution

Au titre de l'exercice 2025, le résultat annuel d'Amundi Delta Capital Santé s'établit à 2,16 M€ soit 12,04 € par part en jouissance, en amélioration par rapport à 2024. Ce résultat a été porté par l'acquisition des 2 derniers actifs en décembre 2024 : la Clinique Les Trois Soleils, exploitée par le Groupe VyV et l'entrepôt d'activité loué à Winnicare, fabricant de lits médicalisés.

Sur la base de ce résultat, la distribution a été portée de 10,00 € par part en 2024 à 11,25 € par part en 2025, soit une hausse de 12,5 %. Le reliquat du résultat non distribué a été affecté aux réserves.



Perspectives 2026

Pour 2026, la Société de Gestion restera attentive à l'exploitation du patrimoine existant et mettra en œuvre des actions visant à réduire la vacance locale, en priorité sur les actifs Eau de Verveine et Les Massues. L'intégralité des montants disponibles sera affectée à des opportunités conformes à la stratégie du fonds (cliniques MCO, établissements SMR ou PSY). Le taux de distribution est attendu à 4,5 % (non garanti) au minimum pour 2026, soit au même niveau qu'en 2025.

Dématérialisation

Dans le cadre de l'évolution réglementaire, la société de gestion a engagé une démarche de dématérialisation progressive des communications aux associés, avec une mise à disposition des documents sur son site internet, sauf demande expresse du format papier. Cette approche vise à réduire les coûts pour la SCPI et l'empreinte environnementale.

CHIFFRES CLÉS⁽¹⁾

au 31/12/2025

AMUNDI DELTA CAPITAL SANTÉ

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



Date de création
2022

Nombres d'associés
730

Nombre de parts souscrites
212 353

Capitalisation
53 088 250 €

Les performances⁽²⁾



Résultat par part
12,04 €



Distribution brute
par part⁽³⁾
11,25 €



Report à nouveau
par part⁽⁴⁾ (RAN)
22,45 €



Performance globale
annuelle⁽⁵⁾
4,50 %



Taux de distribution⁽⁵⁾
4,50 %

Le patrimoine immobilier



Nombre d'immeubles
5

- Surface du patrimoine
15 742 m²
- Nombre de locataires
25
- Taux d'occupation
financier annuel
90,82 %

Les valeurs de la SCPI



SCPI



Par part

- Valeur comptable
48 461 514,91 €228,21 €
- Valeur de réalisation
45 173 197,16 €212,73 €
- Valeur de reconstitution
51 303 284,16 €241,59 €

Répartition du patrimoine en valeur vénale

Répartition géographique



France	
■ Ile-de-France.....	52,0 %
■ Région Occitanie.....	21,9 %
■ Région Auvergne-Rhône-Alpes.....	26,1 %

Répartition sectorielle



■ Actifs de santé traditionnels.....	73,9 %
■ Actifs de santé moins conventionnels.....	26,1 %

(1) Source Amundi Immobilier.

(2) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Voir détail à la page 28

(3) Avant prélèvement forfaitaire et autre fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger et incluant les acomptes exceptionnels et la quote-part des plus-values distribuées. Voir détail à la page 28

(4) Après affectation du résultat 2025.

(5) Voir page 28 pour les définitions et précisions.

CONJONCTURE MACRO-ÉCONOMIQUE ET IMMOBILIÈRE

Rédaction achevée le 31 mars 2026

Contexte général

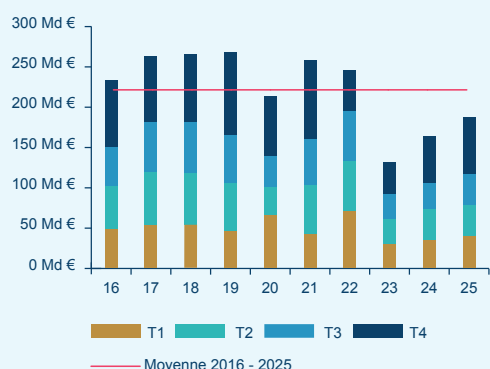
Les marchés immobiliers ont évolué en 2025 dans le contexte des guerres en Ukraine et au Moyen-Orient et du déclenchement d'une guerre commerciale par Donald Trump, après son retour à la présidence américaine.

La dynamique économique de la zone euro est néanmoins restée positive en 2025, malgré de fortes disparités entre pays. L'annonce d'un plan allemand de relance historique, axé sur les investissements dans l'énergie et les infrastructures, a contribué à améliorer les perspectives de croissance à moyen terme pour la zone euro. En France, la notation de la dette souveraine a été dégradée, et l'instabilité politique est devenue une source d'inquiétude.

Suite au recul de l'inflation, la Banque Centrale Européenne (BCE) a abaissé son taux de dépôt de 3 % à 2 % jusqu'en juin 2025, puis a maintenu ce niveau durant le 2nd semestre.

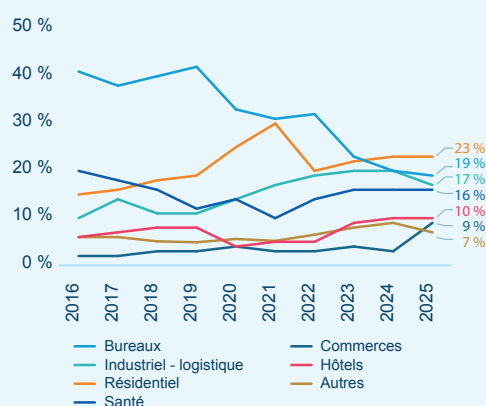
Marché de l'investissement - Europe

Volumes investis en immobilier d'entreprise en Europe



- Les volumes investis en immobilier d'entreprise en Europe en 2025 atteignent environ 190 Md €, en hausse sur 1 an.
- Le marché reste ralenti, avec des volumes inférieurs de 15 % à la moyenne décennale.

Répartition des investissements immobiliers par classe d'actif (% volume) - Europe

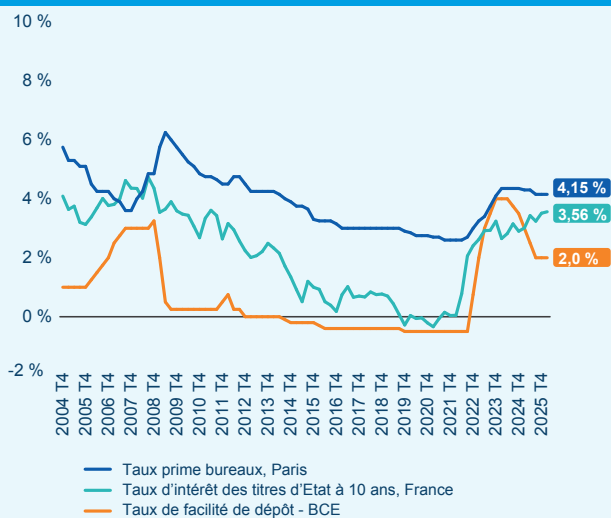


Source : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (2025 T4)

- Les investisseurs sont restés très sélectifs et ont poursuivi une stratégie de diversification de leur portefeuille en termes de classes d'actifs.
- Si les montants investis en bureaux augmentent sur 1 an, leur part a significativement diminué par rapport à la période pré COVID-19.

Investissement en immobilier - France

Taux d'intérêt, Taux immobilier (%)

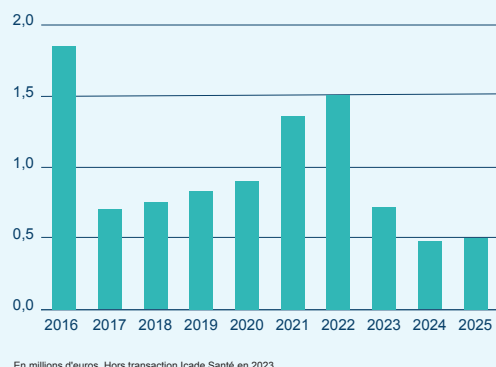


Sources : Amundi Immobilier sur Amundi, BCE, CBRE Recherche (2025 T4); les taux prime antérieurs au T4 2018 proviennent de CBRE Recherche et sont ensuite une estimation Amundi Immobilier (partiellement sur des données brokers), fin de trimestre

- Les taux de rendement se sont globalement stabilisés pour les actifs prime.
- L'écart entre taux à 10 ans de l'État français et **taux prime**⁽¹⁾ bureaux est resté inférieur à la moyenne de longue période.

Santé - France

Volumes investis en immobilier de santé en France



Source : CBRE Research (février 2026)

- En France, près de 500 millions d'€ (dont près de 50 % d'EHPAD) ont été investis en immobilier de santé en 2025, en légère hausse sur 1 an et ce qui reste inférieur à la moyenne décennale.
- Les taux de **rendement prime**⁽¹⁾ sont globalement stables sur la période, avec par exemple un taux de rendement prime pour les cliniques MCO (médecine, chirurgie, obstétrique) à environ 5,5 % en fin d'année.

Convictions et Perspectives économiques 2026 - Europe

Si des tendances comme la diversification des investissements par classes d'actifs immobiliers ou la grande segmentation des marchés immobiliers devraient se poursuivre, les perspectives de 2026 sont désormais très dépendantes de l'évolution du conflit en Iran et de ses répercussions sur les prix de l'énergie, l'inflation et les taux d'intérêt. Ce contexte renforce l'incertitude déjà significative et peut augmenter l'attentisme. Le conflit a des impacts « stagflationnistes » (ralentissement ou stagnation économique et stimulation de l'inflation). L'inflation plus élevée que prévue (via le coût de l'énergie notamment) devrait favoriser l'indexation des loyers des baux en cours, qui était ralentie, voire négative pour certains trimestres de 2025.

Dans la lignée des dernières années, les actifs à sous-jacents démographiques comme la santé ou le résidentiel devraient continuer à attirer les investisseurs.

Deux scénarios principaux sont actuellement envisagés : un choc temporaire et un choc prolongé.

Dans le cas du choc temporaire, l'inflation serait plus élevée quelques mois avant de se normaliser. Dans ce cadre les impacts sur la croissance économique et les marchés immobiliers resteraient dans l'ensemble limités, laissant envisager la poursuite de la hausse des volumes investis en immobilier. Il faudra rester attentif au positionnement des investisseurs quant aux écarts entre taux d'intérêt des titres d'Etat à 10 ans et taux immobiliers, déjà réduits sur certains marchés comme les bureaux **prime**⁽¹⁾ franciliens. Les marchés locatifs, resteraient très segmentés et la demande locative serait contrainte par la croissance économique modeste mais favorisée par la résilience de l'emploi. Malgré des reports observés vers des actifs et localisations plus abordables, une hausse des loyers prime bureaux est envisagée. En Ile-de-France, les marchés resteraient très segmentés y compris pour les loyers, et l'offre de bureaux devrait rester dans l'ensemble assez abondante en l'absence de fort rebond attendu de la demande placée ; si cela se confirme, le **taux de vacance**⁽²⁾ pour les bureaux franciliens qui ne devrait pas diminuer en 2026.

Dans l'autre scénario, l'inflation serait plus persistante, amenant à des effets de second tour comme des pressions haussières sur les salaires et une augmentation des anticipations d'inflation. Dans ce scénario, la possibilité de voir les banques centrales remonter leurs taux d'intérêt pour combattre l'inflation est accrue. Ce scénario apparaît davantage adverse pour l'immobilier avec un risque plus élevé de hausse des **taux de rendement**⁽¹⁾ et pouvant impacter négativement les prix des actifs selon les anticipations et le comportement des investisseurs. Ce scénario est également moins favorable aux dynamiques locatives et de volumes investis que le scénario de choc de court terme.

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** Taux de rendement procuré par la location aux conditions de marché des actifs - parfois peu nombreux - les plus recherchés par les investisseurs par rapport à l'offre disponible. C'est le taux le plus bas pour une catégorie d'actif et un secteur géographique donnés.

⁽²⁾ **Taux de vacance bureaux** : part des surfaces de bureaux sans occupant disponible immédiatement pour une commercialisation, rapportée à l'ensemble des surfaces de bureaux existantes.

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

LA STRATÉGIE ISR DU GROUPE AMUNDI ET D'AMUNDI IMMOBILIER

En décembre 2021, Amundi a présenté son nouveau plan d'action 2022-2025, intitulé « Ambitions ESG 2025 » qui définit trois objectifs :

- Renforcer le niveau d'ambition de ses solutions d'épargne en matière d'investissement responsable ;
- Mobiliser le plus grand nombre possible d'entreprises afin de définir des stratégies crédibles pour s'aligner sur l'objectif « zéro émission nette » à l'horizon 2050 ;
- Aligner ses collaborateurs et ses actionnaires sur ses nouvelles ambitions.

En 2025, Amundi atteint les ambitions Climat définies par cette stratégie quant à :

1. L'intégration de l'enjeu climatique dans la conduite de son activité, au travers notamment

- d'un dispositif d'alignement et de formation des collaborateurs,
- de formation des administrateurs,
- de réduction des émissions de GES des opérations directes
- ou encore de la contribution continue aux efforts de l'industrie avec en particulier l'accompagnement de nos clients sur les enjeux climatiques.

2. L'intégration de l'enjeu climatique dans sa gestion pour compte de tiers, avec

- le développement d'une note de transition à disposition des gérants actifs et publiée dans les reportings clients
- ou encore le développement d'une offre *Climat* sur l'ensemble des grandes classes d'actifs.

3. L'intégration des enjeux climatiques dans les actions envers les entreprises, qui a abouti à

- une augmentation du périmètre de dialogue actionnarial sur le sujet climatique de plus de 1 800 entreprises par rapport à 2022.

La **Stratégie Climat 2028** sera présentée lors de l'assemblée générale annuelle d'Amundi.



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

Amundi Immobilier se distingue par son engagement responsable en obtenant la note de 5 étoiles sur 5 aux évaluations PRI en 2025.

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 la gestion de l'énergie et son économie.

Dès 2018, Amundi Immobilier a participé au Groupe de Travail pour la création d'un label ISR d'Etat 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 (OID) dont elle est l'un des membres fondateurs en assurant la fonction de Trésorier au sein du conseil d'administration de l'OID. La création de l'OID, en 2012, s'est inscrite dans une logique de transparence, avec l'objectif de promouvoir le développement durable dans l'immobilier.

L'OID 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'OID 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'OID :

- **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 SANTÉ

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

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 ces 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 :

1. **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 SANTÉ**, appliquer une exclusion pour tout actif ayant une note inférieure à E.

2. **En phase de gestion courante** : la notation est révisée tous les 3 ans ou à chaque fois que des évolutions notables comme des travaux surviennent sur l'immeuble.

• Score ESG d'AMUNDI DELTA CAPITAL SANTÉ

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 ont pour objectif de maintenir leur performance ESG sur la durée voir 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'une réflexion autour de la mise en place d'un plan d'amélioration afin de contribuer à l'atteinte du niveau de performances ESG fixé pour le Fonds.

Ainsi :

- Pour les immeubles composant la poche Best in Progress, la Société de Gestion et son Déléguataire 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 Déléguataire 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 SANTÉ

Le patrimoine d'AMUNDI DELTA CAPITAL SANTÉ

Actiparc de Grézan-Nîmes

200 Rue Charles Tellier, 30000 Nîmes



Santé

5 897 m²

Score ESG

65/100

au 31/12/2025



Maison médicale des Massues

86-88 Rue Dr Edmond Locard, Lyon



Santé

2 331 m²

Score ESG

61/100

au 31/12/2025



Les Berges de La Saulaie

9 Avenue des Saules, 69600 Oullins



Santé

593,1 m²

Score ESG

57/100

au 31/12/2025



Eau de Verveine

13 Cours Gambetta, 34000 Montpellier



Santé

683 m²

Score ESG

53/100

au 31/12/2025



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.



Santé

12 477 m²

Score ESG

52/100

au 31/12/2025



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 phénomènes de canicules,
- Les inondations dues aux pluies,
- Les sécheresses,
- Les tempêtes,
- Les feux de forêts.
- La hausse de la température moyenne,

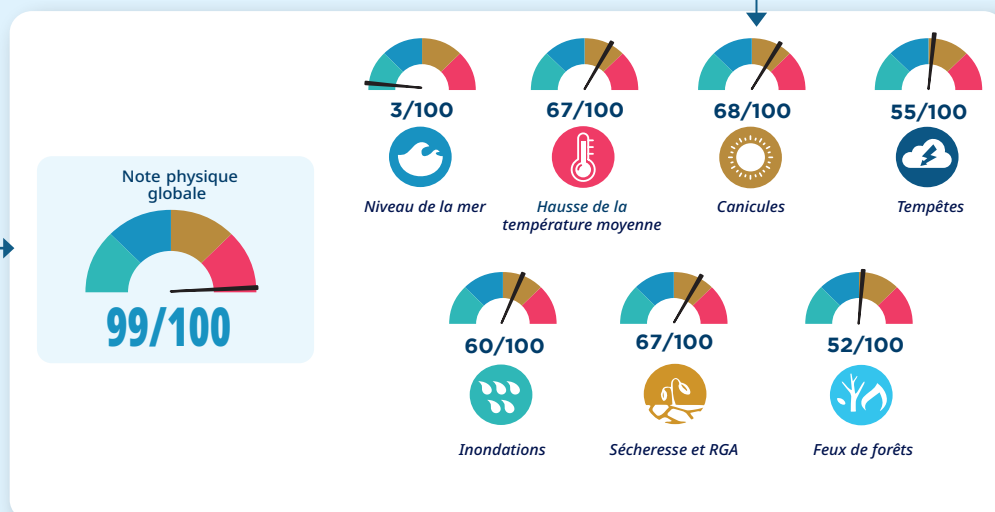
Chaque actif se voit attribuer une note sur 100 pour chacun des 7 aléas en fonction de la géolocalisation de l'immeuble ainsi que des équipements qui lui permettent d'améliorer sa capacité d'adaptation. Une note élevée signifiera que le risque d'exposition à l'aléa climatique identifié est fort. Inversement, 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 SANTÉ 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 climatiques d'AMUNDI DELTA CAPITAL SANTÉ est calculée par rapport au risque le plus fort identifié parmi **les 7 aléas climatiques**.
Il s'agit ici du risque de la hausse de la température évalué à 68/100.

- 2 Il est ensuite complété par l'analyse de l'ensemble des autres risques identifiés pour obtenir la note finale de 99/100.



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 (tels que les locataires, les gestionnaires de biens, les prestataires intervenant dans l'immeuble,...) 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 (<https://www.amundi-immobilier.com/Notre-Engagement-Responsable>)

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 noté 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 pour 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, les immeubles du fonds sont gérés par deux types de structure, une de moins de 20 employés et une autre structure de plus de 200 employés.

Nous opérons une distinction pour adapter le questionnaire d'évaluation en fonction de la taille de l'entreprise.

Un des deux gestionnaires de biens à démontrer la qualité de ses engagements responsables en super formant la partie « Gouvernance » de l'évaluation.

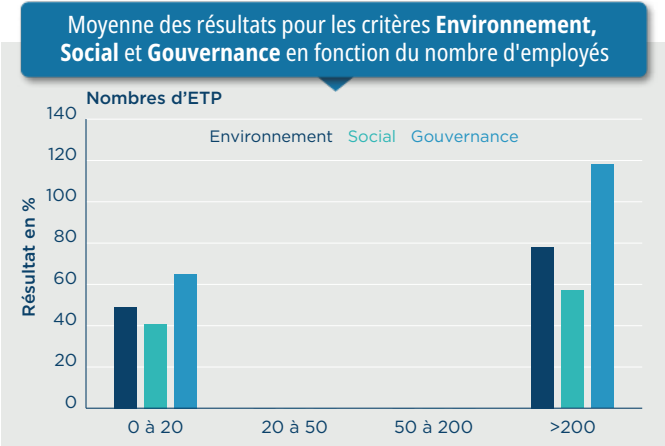
Ce rapport a pour objectif de mettre en évidence les problématiques récurrentes rencontrées par les Property Manager ainsi que les bonnes pratiques observées. Ce rapport a été complété par nos propres recommandations et a vocation à fournir une palette d'outils visant à améliorer les performances ESG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

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 se 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.Ges



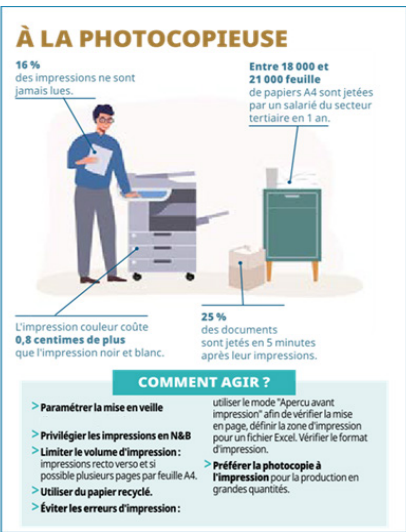
(1) Gestionnaires immobilier.

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

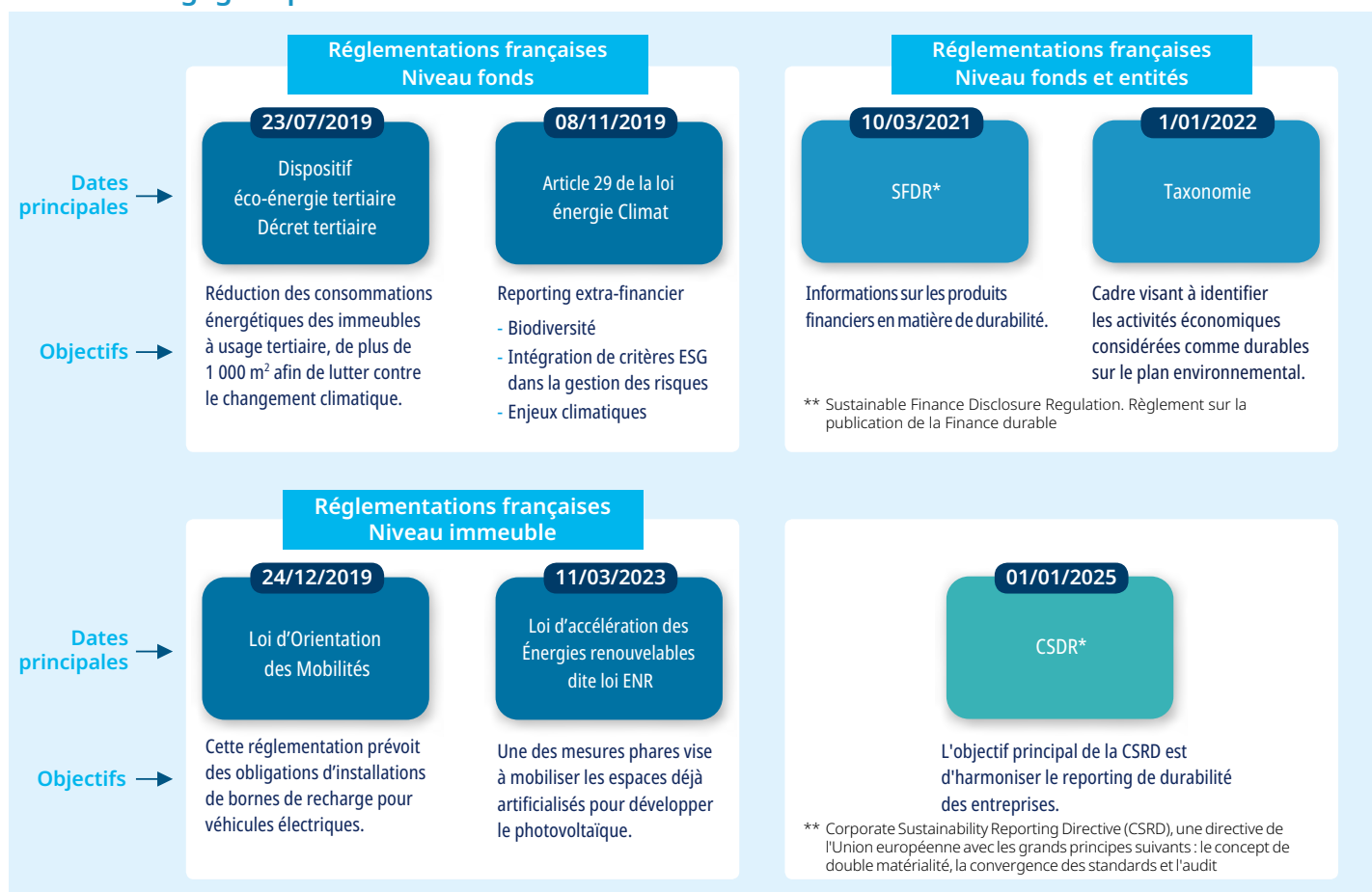


Dans le tableau ci-dessous présente les indicateurs de suivis relatifs à la politique d'engagement d'Amundi Immobilier.

Prestataire concerné	Nombre de signataires	Nombre total de prestataires	Pourcentage
Property Manager	2	2	100,00 %
Facility Manager	Non concerné	Non concerné	Non concerné
Promoteurs	Non concerné	Non concerné	Non concerné



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



6) 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 **visent 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.

7) 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.

8) 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 bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie 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 n'établit pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

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

- **DÉNOMINATION DU PRODUIT :**
AMUNDI DELTA CAPITAL SANTÉ
- **IDENTIFIANT D'ENTITÉ JURIDIQUE :**
969500USQ0LGECOBQ61

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?	
☒ ☒ ☐ Oui	☒ ☐ ☒ Non
☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : % ☐ Dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE. ☐ Dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.	☒ 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. ☐ Ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ☒ Ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ☐ Ayant un objectif social.
☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : __%	☐ 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 œuvre 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
- Intensité carbone
- Biodiversité
- Déchets
- Eau
- Pollution

Aspects Sociaux :

- Santé et Bien-être
- Transports
- Sécurité

Aspects gouvernances :

- Audit technique
- Certifications environnementales
- Contrats Prestataires
- Résilience au changement climatique
- Engagement des parties prenantes (note PM)

I - ANNEXE (SUITE)

Au 31/12/2025, 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 31/12/2025 :

- 1 La performance énergétique kwh/m²/an : 211 kwh/m²/an
- 2 La performance carbone kgCO₂/m²/an : 23 kgCO₂/m²/an
- 3 La favorisation des mobilités douces : 49/100
- 4 Le suivi de la notation des principales parties prenantes : 67/100
- 5 La mise en place ou l'utilisation des énergies renouvelables : 28/100
- 6 La mise en place de projets de végétalisation : 51/100
- 7 La capacité à assurer la sécurité des usagers : 51/100
- 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	2025
• La performance énergétique de la SCPI en kWhEF/m²/an	79	94	191	211
• La performance carbone en kgCO2/m2/an	5,6	12	23	23
• La favorisation des mobilités douces via la mise en place de racks à vélo	19	19	49	49
• Le suivi de la notation des principales parties prenantes	67	67	67	67
• La mise en place ou l'utilisation d'énergies renouvelables	30,5	30	28	28
• La mise en place de projets de végétalisation	19	19	50	51
• La capacité à assurer la sécurité des usagers sur les actifs de la SCPI	24	25	51	51
• La mise en place de l'évaluation de la résilience aux changements climatiques	100	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 sont 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 31/12/2025, la SCPI Amundi Delta Capital Santé détient 5 actifs dont la typologie relève du secteur du bien-être et de la santé.

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

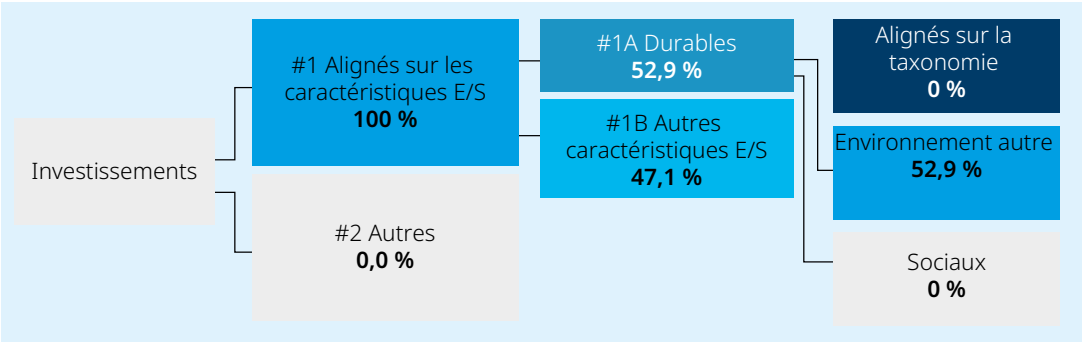
Actifs	Poids dans le portefeuille	Pays
Clinique des Trois Soleils - 19 rue du Château, 77310 Boissise-Le-Roi	52,0 %	France
Les Massues - 86-88 rue du DR Edmond Locard, 69005 Lyon	21,9 %	France
ActiParc Grézan - 200 Rue Charles Tellier, 30000 Nîmes	16,9 %	France
Eau de Verveine - 13 cours Gambetta, 34000 Montpellier	5,0 %	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 sur le plan environnemental et social.
 - 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 31/12/2025, 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 Taxonomie 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'UE⁽¹⁾ ?

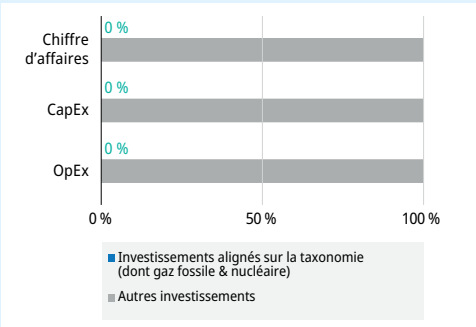
- ☐ Oui ☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire
☒ Non

(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.

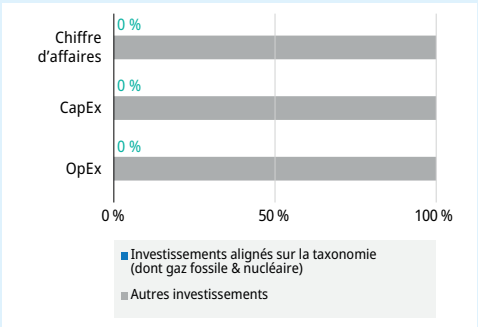
1. Alignement des investissements sur la taxinomie, obligations souveraines incluses*

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 taxonomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Aucune donnée fiable concernant la taxonomie 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 aligné sur la taxonomie de l'UE ?

La part des investissements durables avec un objectif environnemental non alignée sur la taxonomie 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 ».



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 produit 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 produit.

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

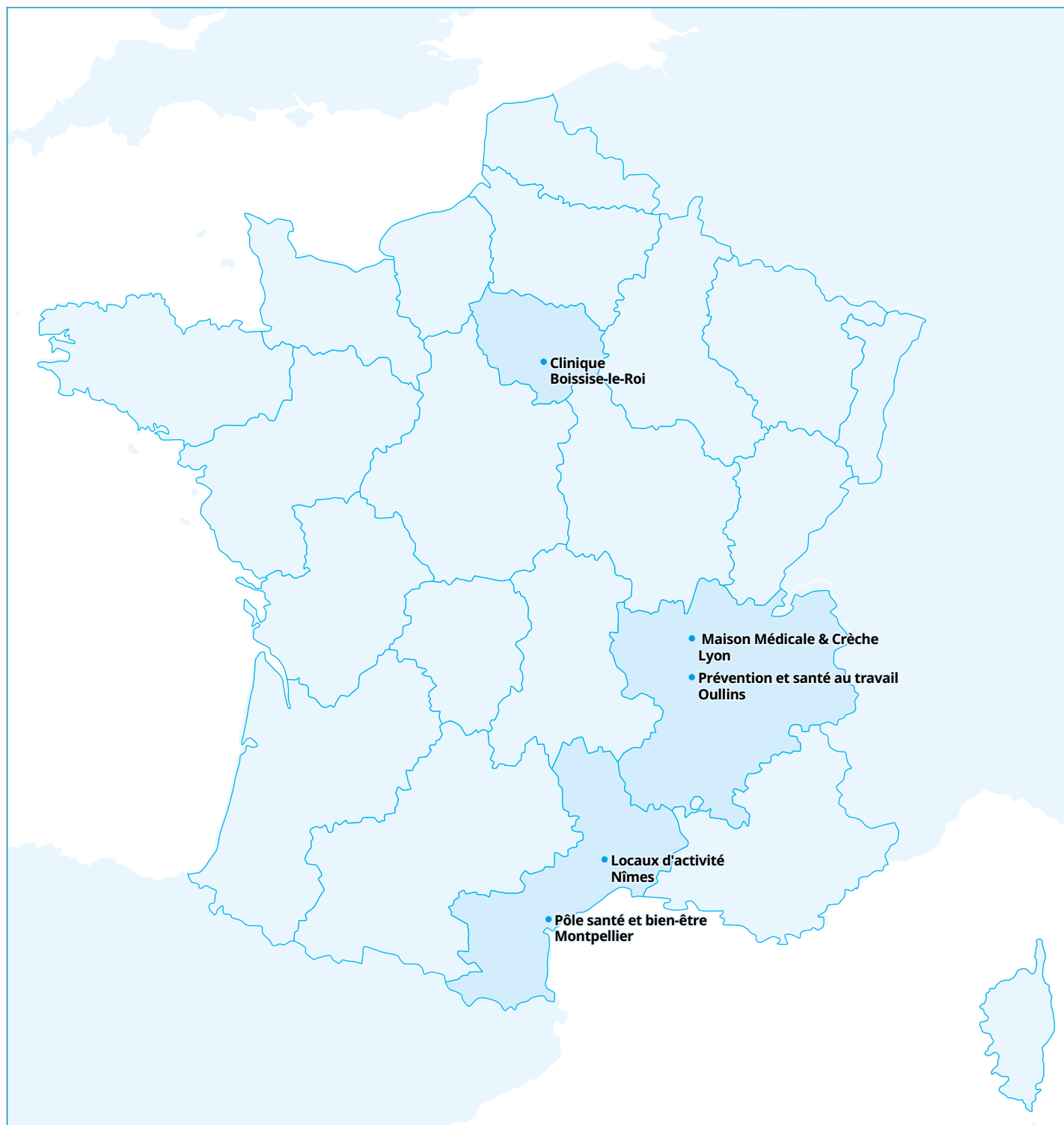
sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

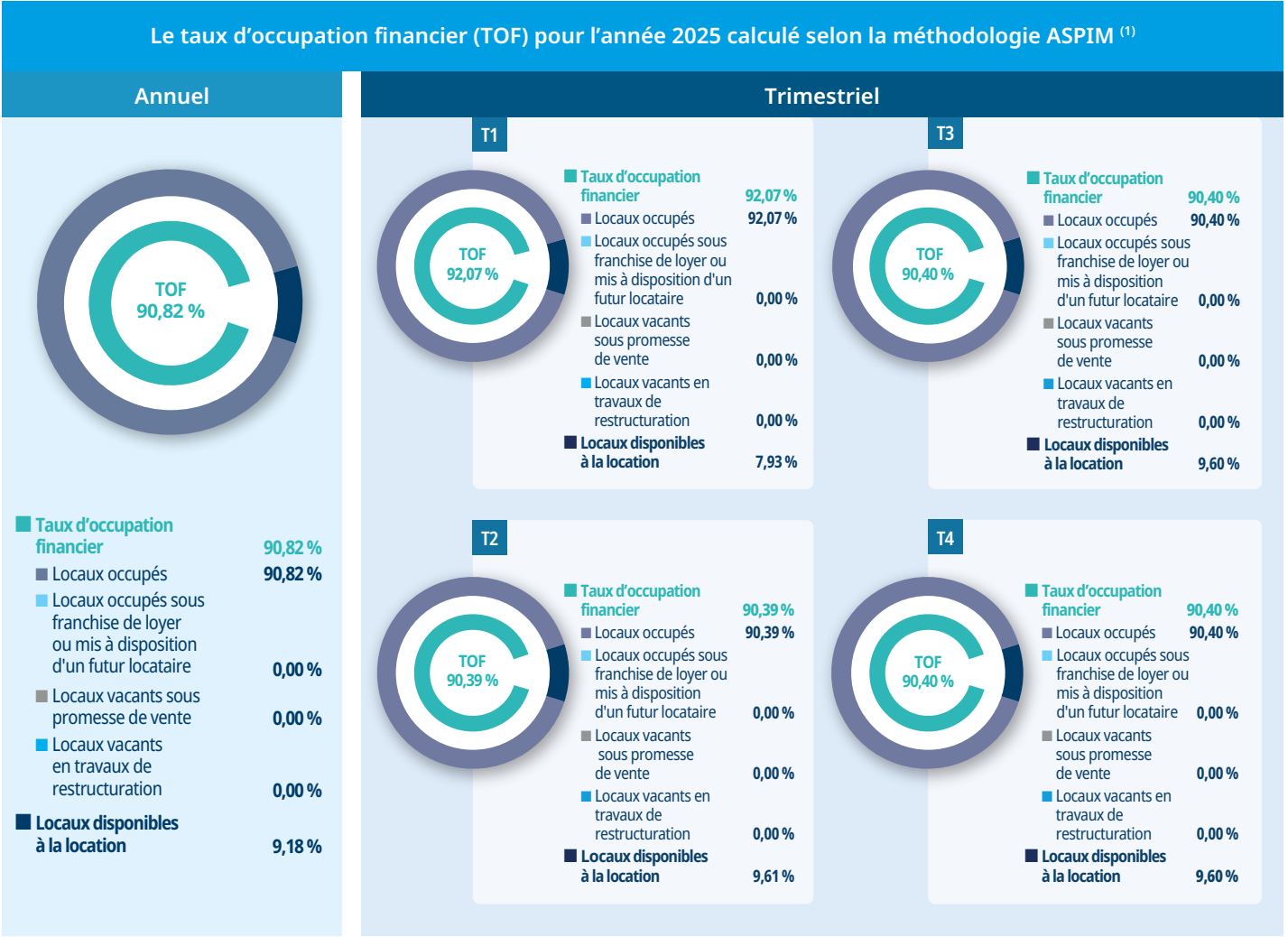
I - PATRIMOINE

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 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

Durant l'année 2025, aucun nouveau bail n'a été signé.

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2025, le stock de locaux vacants s'élevait à 1 147 m².

(en m²)	Bureaux	Activités	Entrepôts	Commerces	Hébergement	Santé	Total
Paris							0
Ile-de-France							0
Province						1 147	1 147
International							0
Total	0	0	0	0	0	1 147	1 147

Les contentieux

(€)	31 décembre 2025 (a)	31 décembre 2024 (b)	Var. (a-b)/b
Provision pour contentieux début de période	-266 052,58	-11 139,37	
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	-28 274,65	-255 184,48	
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	36 264,96	271,27	
Provision pour contentieux fin de période	-258 062,27	-266 052,58	-3.00 %

Contentieux significatifs

Aucun contentieux significatif au regard de la taille de la SCPI n'a été signifié durant l'exercice 2025.

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	1 679	250	419 750 €	1 652	379 960	0
Février	1 495	250	373 750 €	1 400	322 000	0
Mars	3 360	250	840 000 €	3 215	739 450	0
Avril	3 041	250	760 250 €	3 025	695 750	0
Mai	3 769	250	942 250 €	1 843	423 890	0
Juin	4 831	250	1 207 750 €		0	0
Juillet	4 000	250	1 000 000 €		0	0
Août	1 265	250	316 250 €		0	0
Septembre	3 572	250	893 000 €	74	17 020	0
Octobre	3 825	250	956 250 €		0	0
Novembre	1 577	250	394 250 €	160	36 800	0
Décembre	2 975	250	743 750 €	50	11 500	0
Total	35 389		8 847 250 €	11 419	2 626 370	

Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours de l'année 2025.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours de l'exercice 2025.

2- Le capital

Évolution du capital fin de période

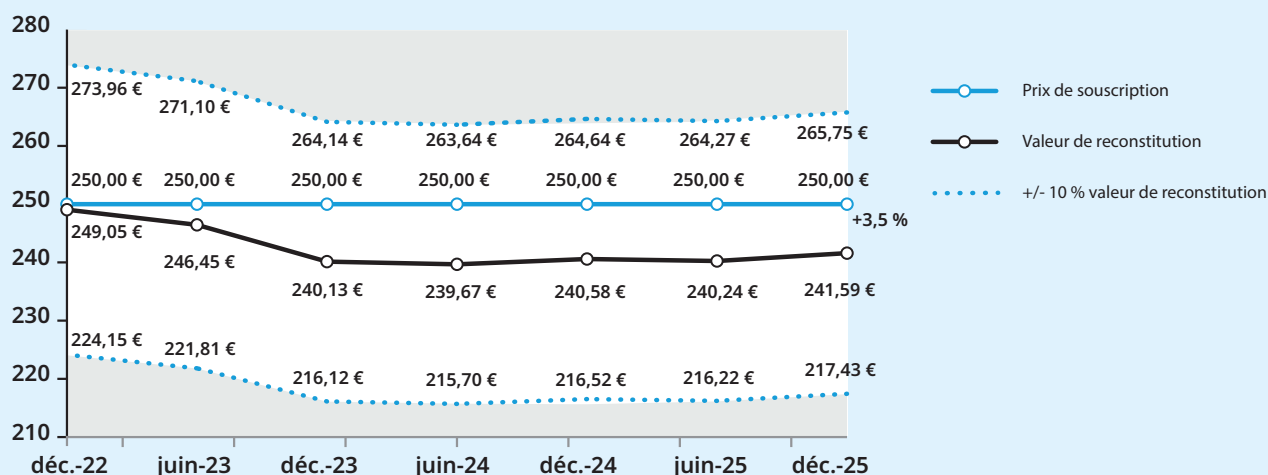
	2023	2024	2025
Montant du capital nominal (€)	23 366 700	28 257 450	1 061 765
Nombre de parts	155 778	188 383	212 353
Nombre d'associés	505	571	730
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (€) ⁽¹⁾	19 793 750	8 284 390	6 220 880
Rémunération TTI de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) (€)	2 781 120	785 240	707 780
Prix d'entrée au 31 décembre (€) ⁽²⁾	250	250	250

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

Historique des valeurs de souscription

Le prix de souscription d'une SCPI à capital variable est fixé par la Société de Gestion dans un tunnel réglementaire de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution. En 2025, le prix de souscription demeure inchangé à 250 € se situe à 3,48 % au-dessus de la valeur de reconstitution.

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 32 164 485,39 € hors droits et à 34 190 309,66 € droits inclus à rapprocher de la valeur d'acquisition de 35 452 803,14 €. 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 31/12/2025 de 45 173 197,16 €.

(€)	Réel 2025	Réel 2024	Évolution 2025/2024
Valeurs de réalisation	45 173 197,16	39 533 461,15	14,27 %

Les différentes valeurs de la SCPI

Valeur comptable, de réalisation et de reconstitution

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
Valeurs de la société		
Valeur comptable	48 461 514,91	42 845 231,33
Valeur de réalisation	45 173 197,16	39 533 461,15
Valeur de reconstitution	51 303 284,16	45 321 445,13
Valeurs de la société ramenées à une part		
Valeur comptable	228,21	227,44
Valeur de réalisation	212,73	209,86
Valeur de reconstitution	241,59	240,58

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

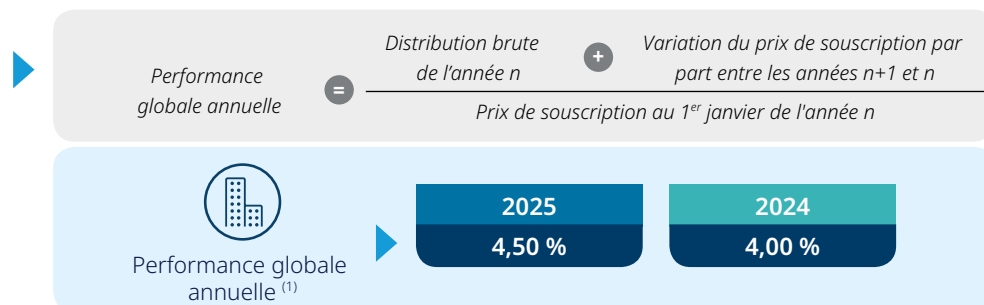
Elle correspond à la valeur d'acquisition hors taxes et/ou hors droits de la valeur des actifs augmentée des travaux d'investissement et des autres actifs et des dettes.

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*

Performance globale annuelle



Taux de distribution

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

	2025	2024
Taux de distribution ⁽¹⁾	4,50 %	4,00 %
• Distribution brute par part ⁽²⁾	11,25 €	10,00 €
- Dont revenus non récurrents ⁽³⁾ en %	0,00 %	87,41 %
- Dont impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé ⁽⁴⁾ en %	0,00 %	0,00 %
• Prix de souscription par part au 01/01 année n	250,00 €	250,00 €

Calcul de la distribution brute par part	2025	2024
Distribution brute par part ⁽²⁾ = A + B	11,25 €	10,00 €
= Distribution avant impôt sur revenus financiers A	11,25 €	10,00 €
+ Impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé ⁽⁴⁾ B = (a)+(b)	0,00 €	0,00 €
• Impôt payé sur la plus-value des cessions d'actifs ⁽⁵⁾ (a)	0,00 €	0,00 €
• Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger ⁽⁶⁾ (b)	0,00 €	0,00 €
• Impôt payé sur les revenus financiers en France ⁽⁷⁾ (c)	0,01 €	0,00 €
Distribution versée après impôt sur revenus financiers C = A - (c)	11,24 €	9,97 €

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

	2025	2024	2023
Prix de souscription au 01/01	250,00 €	250,00 €	250,00 €
Variation n/n-1	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Valeur de réalisation par part au 31/12	212,73 €	209,86 €	216,17 €
Variation n/n-1	1,37 %	-2,92 %	-0,89 %

* Source : Amundi Immobilier.

(1) Valeurs au 31/12/2025.

(2) Distribution avant prélèvement forfaitaire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, intègre les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées. La distribution brute est considérée au titre de l'année N, sans considération du délai de jouissance, opposable, le cas échéant, aux nouveaux porteurs.

(3) La distribution non récurrente comprend la distribution de plus-values de cessions d'immeubles ainsi que le recours au report à nouveau.

(4) Impôts payés sur les plus-values des cessions d'actifs et sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger (n'intègre pas les impôts payés sur les revenus financiers en France).

(5) En cas de vente d'un immeuble par la SCPI, les associés sont redevables de l'éventuel impôt sur la plus-value. Pour les associés personnes physiques ou morales non assujetties à l'impôt sur les sociétés, l'impôt est prélevé directement par le notaire, lors de la vente de l'immeuble, la fiscalité est payée directement par la SCPI pour le compte de l'associé. Pour les associés qui ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt en raison de leur statut fiscal, une distribution de régularisation est réalisée.

(6) Quant à l'imposition des revenus éventuels perçus de l'étranger, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer. Les porteurs ayant investi via des unités de compte (UC) ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci étant attribués à l'assureur.

(7) S'agissant des associés personnes physiques résidentes en France, les revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire de 30 % : imposition à l'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (sauf cas de dispense justifié) et prélèvements sociaux au taux de 17,2 % (jusqu'au 31/12/2025). Le montant mentionné est un montant moyen calculé pour une part en jouissance sur la période. Ces retenues à la source viennent en déduction du montant distribué par la SCPI. Ces chiffres peuvent varier selon la situation fiscale et les conditions d'imposition à l'étranger des dividendes perçus par les porteurs.

IV - LES COMPTES SIMPLIFIÉS

Présentation simplifiée du compte de résultat, de la distribution

Compte de résultat simplifié (€)	31 décembre 2025 (a)	31 décembre 2024 (b)	Var. (a-b)/b
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	1 039 213,51	637 301,90	
Autres produits	1 385 131,29	0,00	
Produits financiers ⁽²⁾	149 200,30	892 787,47	
Sous-total Produits	2 573 545,10	1 530 089,37	68,20 %
Charges et provisions			
Charges immobilières ⁽³⁾	-36 018,60	-29 373,70	
Frais généraux	-349 730,83	-207 937,31	
Travaux de remise en état	0,00	0,00	
Provisions nettes ⁽⁴⁾	7 990,31	-254 913,21	
Provisions pour charges non récupérables	-32 759,69	-27 776,44	
Charges financières sur emprunts			
Sous-total charges et provisions	-410 518,81	-520 000,66	-21,05 %
Résultat exceptionnel	0,00	0,00	
Résultat comptable	2 163 026,29	1 010 088,71	114,14 %
Résultat comptable par part ⁽⁵⁾	12,04	6,66	80,64 %
Distribution avant prélèvement d'impôts sur revenus financiers par part ⁽⁶⁾	-11,25	-10,00	12,50 %
<i>Dont Distribution plus-value immobilière</i>	-	-	
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part ⁽⁷⁾	22,45	21,40	

(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 redevances 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 2025 (a)	31 décembre 2024 (b)	Var. (a-b)/b
Entretiens et réparations	-7 575,48	-14 506,56	n.a
Assurances	-782,91	-400,09	n.a
Honoraires ⁽¹⁾	-3 623,83	-7 084,65	n.a
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-23 011,71	-6 869,40	n.a
Autres	-1 024,67	-513,00	n.a
Total	-36 018,60	-29 373,70	22,62 %

(1) Honoraires liés à la gestion des immeubles

Dont entretien et réparations 7 575,48 €

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 2025.

Travaux de remises en état

Néant.

Frais généraux

(€)	31 décembre 2025 (a)	31 décembre 2024 (b)	Var. (a-b)/b
Rémunération de gestion	-212 341,66	-104 915,58	102,39 %
Honoraires de Commissaires aux comptes	-9 744,00	-9 393,00	3,74 %
Frais divers de gestion	-127 645,17	-93 628,73	36,33 %
Total	-349 730,83	-207 937,31	68,19 %

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) (63 926,50 €),
- les frais dépositaires (25 965,82 €),
- Le coût lié à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance (34 595,33 €),
- Les frais bancaires (1 411,57 €).

Provision pour charges non récupérables

La provision pour charges non récupérables se décompose comme suit :

- des charges sur lots vacants pour 32 144,30 €,
- les charges non récupérables pour 423,70 €,
- les charges sur exercices antérieurs pour 191,69 €.

Charges financières sur emprunts

Néant.

La distribution

Distribution et report à nouveau 2025

(€ en cumul)	2025	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	3 569 968,41	21,40
Résultat comptable	2 163 026,29	12,04
Distribution brute annuelle	-2 022 177,21	-11,25
Distribution exceptionnelle de RAN exercice antérieur	0,00	0,00
Report à nouveau comptable après affectation du résultat ⁽¹⁾	4 382 690,51	22,45

(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⁾	Distribution brute ⁽³⁾	Revenus imposables	Revenus fonciers ⁽¹⁾	Produits financiers ⁽¹⁾
12,04	11,25	13,69	12,86	0,83

Pour les personnes morales, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable ⁽¹⁾	Distribution brute ⁽³⁾	Revenus imposables ⁽²⁾
12,04	11,25	10,89

(1) Calculé sur la base du nombre de parts moyen en jouissance au 31 décembre 2025

(2) Calculé sur la base du nombre de parts souscrites au 31/12/2025.

(3) Dont distribution exceptionnelle RAN sur exercice antérieur

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 2025 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'événements 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 niveau d'endettement au 31 décembre 2025 est de 9,1 %, en incluant par transparence l'endettement indirect de la SCPI lié à sa participation dans une SCI, proportionnellement à sa quote-part de détention.

Indicateurs de levier "AIFM" :

- levier méthode brute : 80,3 %
- levier méthode de l'engagement : 110,0 %

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 2025 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 trois membres au moins et de douze membres au plus nommés par l'assemblée générale ordinaire de la Société et choisis parmi les associés de la Société.

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) 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 et du Contrôle Interne 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'ASPIIM, et les normes internes du groupe Amundi et du Groupe Crédit Agricole. 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 sanctions internationales ainsi que la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément à la réglementation. 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.

Le Responsable Conformité et Contrôle Interne a un double rattachement :

- rattachement direct à la Direction Générale d'Amundi Immobilier,

- rattachement à la Direction de la Ligne Métier Conformité du groupe Amundi.

Le Comité Conformité tenu de façon périodique, a pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés et de prendre toute décision nécessaire s'y rapportant.

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.

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 Investissement Responsable 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 Investissement Responsable 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 31 janvier 2025, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2024 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2025.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2025, 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 2025, 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 (133 bénéficiaires⁽¹⁾) s'est élevé à 11 520 936 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 9 586 493 euros, soit 83 % 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 : 1 934 443 euros, soit 17 % 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.

Du fait du nombre réduit de « cadres dirigeants et cadres supérieurs » (4 bénéficiaires) et de « gérants décisionnaires » dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (aucun bénéficiaire), le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

⁽¹⁾ Nombre de collaborateurs (CDI, CDD) payés au cours de l'année, qu'ils aient été ou non encore présents au 31/12/2025

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 :

- Performance brute/absolue/relative des stratégies d'investissement (basées sur des composites GIPS) sur 1,3, 5 ans,
- Performance en fonction du risque basée sur Ratio d'Information / Ratio de Sharpe sur 1, 3 et 5 ans
- Classements concurrentiels à travers les classements Morningstar
- Collecte nette / demande de soumission, mandats réussis
- Performance fees
- Investissement Responsable :
 - Respecter la politique « beat the benchmark » de l'Investissement Responsable,
 - Délivrer de l'alpha tout en respectant les objectifs Investissement Responsable des fonds (basés sur le rating d'Amundi),
 - Dans le contexte des nouvelles politiques d'exclusion, désinvestir selon le calendrier, lorsqu'il y a lieu,
 - Contribuer au développement de l'offre Net Zéro

Critères qualitatifs :

- Respect des règles de risque, de conformité, et des règles légales
- Qualité du management
- Innovation/développement produit
- Transversalité et partage des meilleures pratiques
- Engagement commercial incluant la composante Investissement Responsable dans les actions commerciales
- Investissement Responsable :
 - Respect de la politique Investissement Responsable,
 - Intégration de l'Investissement Responsable dans les processus d'investissement,
 - Capacité à promouvoir et diffuser les connaissances sur l'Investissement Responsable en interne et en externe,
 - Aptitude à concilier la combinaison rendement et Investissement Responsable (rendement / risque ajusté de l'Investissement Responsable),
 - Intégration de la composante Investissement Responsable dans l'engagement des clients.

2. Fonctions commerciales

Critères quantitatifs :

- Collecte nette, notamment pour les produits Investissement Responsable
- Revenus
- Collecte brute
- Développement et fidélisation de la clientèle ; gamme de produits
- Investissement Responsable :
 - Nombre d'actions commerciales par an, et capacité à présenter l'offre Investissement Responsable, notamment en matière de prospection,
 - Nombre de clients contactés sur leur stratégie Net Zéro

Critères qualitatifs :

- Respect des règles de risque, de conformité, 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
- Investissement Responsable :

- Aptitude à expliquer et promouvoir les politiques, l'expertise et les solutions Investissement Responsable d'Amundi,
- Capacité à promouvoir et diffuser les connaissances sur l'Investissement Responsable en interne et en externe,
- Accompagnement des clients dans le nouveau contexte SFDR.

3. Fonction 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.

À 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 01/01/2026

Les développements ci-après ne constituent qu'un résumé du régime fiscal applicable aux revenus imposables au titre de l'année 2025. 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 (ci-après « CGI »), les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés (ci-après « 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 (ci-après « IR »), soit de l'IS 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

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

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-propiétaire, l'ensemble du bénéfice foncier courant 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-propiétaire 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-propiété 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-propiétaire de parts d'une société détenant un immeuble loué, pour financer l'acquisition de la nue-propiété 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.

À l'inverse, la circonstance que le contribuable bénéficie de la réduction d'impôt Duflot, 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 % (applicable jusqu'au 31 décembre 2025), soit une imposition globale de 30 %.

À compter du 1^{er} janvier 2026, le taux de la CSG est porté à 10,6 % sur certains revenus du capital (dont les dividendes et les produits de placement à revenu fixe), portant ainsi le taux global des prélèvements sociaux de 17,2 % à 18,6 %. Cette augmentation entraîne mécaniquement une hausse du taux global d'imposition des revenus soumis au PFU, qui passe de 30 % à 31,4 % (18,6 % de prélèvements sociaux + 12,8 % de PFU).

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

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.

Détermination de l'assiette imposable

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'IS.

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 1er 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 dont le taux global a été porté à 18,6 % à compter de l'imposition des revenus 2025 pour certains revenus du capital (dont les plus-values de cession de valeurs mobilières). 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 %). 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.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

L'impôt sur la fortune immobilière (« IFI ») 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.

A 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-proprétaire 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.

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

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 États 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 18 avril 2025, la liste des ETNC est la suivante : Anguilla, Antigua-et-Barbuda, Îles Turques-et-Caïques, Vanuatu, Fidji, Guam, Îles Vierges américaines, Palaos, Panama, Russie, Samoa, Samoa américaines, et Trinité-et-Tobago (les Seychelles, les Bahamas et le Belize ont été retirés)

- 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'IS.

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'État 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 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 ou britannique 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.

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'État 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'État 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'État 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'État 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 %. Sauf exceptions, 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 immobilières réalisées par les associés personnes physiques non-résidents supportent les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 % (porté à 18,6 % pour les plus-values réalisées à compter du 1^{er} janvier 2026) ou uniquement le prélèvement de solidarité au taux de 7,5 % lorsque lesdits associés relèvent d'un régime de sécurité sociale au sein de l'Espace économique européen (Union-Européenne, Islande, Norvège, Liechtenstein) ou de la Suisse ou britanniques et ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français.

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'État 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 État de résidence, est incertaine.

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 État 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.

2) Tableaux annexes

Évolution du marché des parts

	2023	2024	2025
Nombre de parts cédées ou retirées	59 881	6 657	11 419
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	38,44 %	3,53 %	5,38 %
Demandes de cession ou de retraits en attente			
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait*	1 MOIS		
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € TTC)			

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

Évolution de la distribution par part 5 ans

(€)	2023	2024	2025
Report à nouveau avant affectation du résultat	11,03	24,59	21,40
Distribution brute versée	10,00	10,00	11,25
Résultat de l'exercice	16,64	6,66	12,04
Report à nouveau après affectation du résultat	24,59	21,40	22,45
Plus ou moins values comptables sur cessions d'immeubles			
Provision pour dépréciation			

Emploi des fonds

(€)	2024	Variation	2025
I - Fonds collectés	39 275 262,92	4 803 561,48	44 078 824,40
Capital	28 257 450,00	-27 195 685,00	1 061 765,00
Primes nettes de souscription / fusion ⁽¹⁾	11 017 812,92	31 999 246,48	43 017 059,40
II - Emplois des fonds	-35 830 042,10	4 619 080,39	-31 210 961,71
Report à nouveau	3 997 295,40	244 546,03	4 241 841,43
Investissements	-39 827 337,50	4 374 534,36	-35 452 803,14
Acompte de liquidation			
Total I+II	3 445 220,82	9 422 641,87	12 867 862,69
Montant restant à investir (I + II)	3 445 220,82	9 422 641,87	12 867 862,69

(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 31/12/2025 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
Nombres de factures concernées		15	11	3	57	86
Montant total des factures concernées (en €) TTC		2 987	2 581	-11 771	385 106	378 903
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice		0,21 %	0,18 %	-0,84 %	27,46 %	27,02 %

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 31/12/2025 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
Nombres de factures concernées		2	1	1	0	4
Montant total des factures concernées (en €) TTC	63 809,14	2 976,34	755,76	900,00	-	68 441
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice		0,41 %	0,11 %	0,13 %	0,00 %	9,54 %

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		2025	
Par part en jouissance moyenne sur l'exercice	(en €)	% total revenus	(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%	13,47	94,00%
Produits financiers	0,62	2,98%	9,03	40,84%	5,89	51,77%	0,83	5,79%
Produits divers	0,85	4,06%	1,01	4,56%	1,29	11,35%	0,03	0,20%
Total des revenus	20,83	100,00%	22,12	100,00%	11,38	100,00%	14,33	100,00%
Charges externes ⁽¹⁾								
Commission de gestion	-1,33	-6,40%	-1,76	-7,94%	-0,69	-6,08%	-1,18	-8,24%
Autres frais de gestion	-7,52	-36,09%	-1,90	-8,60%	-0,68	-5,97%	-0,76	-5,33%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	0,00%	-	0,00%	-0,10	-0,84%	-0,05	-0,37%
Charges locatives non récupérables	-0,95	-4,56%	-1,61	-7,30%	-1,56	-13,75%	-0,34	-2,38%
Sous-total charges externes	-9,80	-47,05%	-5,27	-23,84%	-3,03	-26,65%	-2,34	-16,32%
Charges internes ⁽¹⁾								
Amortissements								
. patrimoine								
. autre								
Provisions nettes ⁽²⁾								
. pour travaux		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%
. autres	-	0,00%	-0,21	-0,97%	-1,68	-14,78%	0,04	0,31%
Sous-total charges internes	-	0,00%	-0,21	-0,97%	-1,68	-14,78%	0,04	0,31%
Total des charges	-9,80	-47,05%	-5,49	-24,80%	-4,71	-41,43%	-2,30	-16,01%
Charges financières	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	0,00	0,00%
Résultat courant	11,03	52,95%	16,64	75,20%	6,66	58,57%	12,04	83,99%
Produits exceptionnels	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	0,00	0,00%
Charges exceptionnelles		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%
Résultat net Comptable	11,03	52,95%	16,64	75,20%	6,66	58,57%	12,04	83,99%
Variation du report à nouveau ⁽³⁾ Dotation (-) Reprise (+)	-11,03	-52,95%	-6,64	-29,99%	3,34	29,33%	-0,78	-5,47%
Revenu brut distribué	-	0,00%	10,00	45,21%	10,00	87,90%	11,25	78,52%
<i>Dont distribution exceptionnelle de RAN exercice antérieur</i>					0,47	4,14%	0,00	0,00%

(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.

COMPTES ANNUELS - Au 31 décembre 2025

ÉTAT DU PATRIMOINE

(€)	31 décembre 2025		31 décembre 2024	
	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)	20 785 603,14	17 400 000,00	20 774 637,50	17 710 000,00
Immobilisations en cours				
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	20 785 603,14	17 400 000,00	20 774 637,50	17 710 000,00
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	14 667 200,00	14 764 485,39	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	14 667 200,00	14 764 485,39	19 052 700,00	18 805 567,32
TOTAL I - Placements immobiliers	35 452 803,14	32 164 485,39	39 827 337,50	36 515 567,32
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

(€)	31 décembre 2025		31 décembre 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
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	522 372,39	522 372,39	392 663,43	392 663,43
Provisions pour dépréciation des créances	-258 062,27	-258 062,27	-266 052,58	-266 052,58
Autres créances	636 310,07	636 310,07	131 111,57	131 111,57
Sous-total 2 - Créances	900 620,19	900 620,19	257 722,42	257 722,42
3 - Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	12 613 943,72	12 613 943,72	3 346 726,20	3 346 726,20
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	777 935,84	777 935,84	616 214,20	616 214,20
Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités	13 391 879,56	13 391 879,56	3 962 940,40	3 962 940,40
TOTAL III - Actifs d'exploitation	14 292 499,75	14 292 499,75	4 220 662,82	4 220 662,82
IV - Passifs d'exploitation				
Provisions pour risques et charges	-33 327,30	-33 327,30	-400,09	-400,09
Dettes				
Dettes financières	-290 636,20	-290 636,20	-173 736,81	-173 736,81
Dettes d'exploitation	-94 583,78	-94 583,78	-310 190,57	-310 190,57
Dettes diverses	-865 240,70	-865 240,70	-718 441,52	-718 441,52
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-1 283 787,98	-1 283 787,98	-1 202 768,99	-1 202 768,99
V - Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
TOTAL V - Comptes de régularisation	0,00	0,00	0,00	0,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	48 461 514,91		42 845 231,33	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		45 173 197,16		39 533 461,15

(*) 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

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Affectation du résultat 31/12/2024	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2025
1 - Capital				
Capital souscrit	28 257 450,00		-27 195 685,00	1 061 765,00
Droit de partage				
Acompte de liquidation				
Capital en cours de souscription				
Sous-total 1 - Capital	28 257 450,00		-27 195 685,00	1 061 765,00
2 - Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	20 147 500,00		33 416 565,00	53 564 065,00
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-5 455 196,35		-745 445,50	-6 200 641,85
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-3 674 490,73		-671 873,02	-4 346 363,75
Sous-total 2 - Prime d'émission	11 017 812,92		31 999 246,48	43 017 059,40
3 - Autres capitaux propres				
Écart de réévaluation				
Écart 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	3 997 295,40	-427 326,99	671 873,02	4 241 841,43
Sous-total 3 - Autres capitaux propres	3 997 295,40	-427 326,99	671 873,02	4 241 841,43
4 - Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	1 010 088,71	-1 010 088,71	2 163 026,29	2 163 026,29
Acomptes sur distribution	-1 437 415,70	1 437 415,70	-2 022 177,21	-2 022 177,21
Sous-total 4 - Résultat de l'exercice	-427 326,99	427 326,99	140 849,08	140 849,08
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)	42 845 231,33	0,00	5 616 283,58	48 461 514,91

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements hors bilan (en €)	Exercice 2025	Exercice 2024
Dettes garanties		
Engagements donnés		
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES

Il n'y a pas d'engagement réciproque en 2025.

COMPTE DE RÉSULTAT

(€)	31 décembre 2025		31 décembre 2024	
	Détail	Total	Détail	Total
I - Résultat de l'activité immobilière				
1- Produits immobiliers				
Loyers		1 035 856,51		636 051,55
Charges facturées		362 965,80		198 051,56
Produits des participations contrôlées		1 385 131,29		
Produits annexes		3 357,00		1 250,35
Reprise de provisions				,00
Transfert de charges immobilières				194 450,00
Sous-total 1 - Produits immobiliers		2 787 310,60		1 029 803,46
2 - Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits		362 965,80		198 051,56
Travaux de gros entretiens				
Charges d'entretien du patrimoine locatif		7 575,48		14 506,56
Dotations aux provisions pour gros entretiens				
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières		61 202,81		237 093,58
Sous-total 2 - Charges immobilières		431 744,09		449 651,70
Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)		2 355 566,51		580 151,76
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		36 264,96		271,27
Reprise de provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation				785 240,00
Autres produits		1,59		0,83
Sous-total 1 - Produits d'exploitation		36 266,55		785 512,10
2 - Charges d'exploitation				
Commissions de la Société de gestion		212 341,66		104 915,58
Charges d'exploitation de la société		128 387,22		94 019,50
Diverses charges d'exploitation		9 003,54		794 243,06
Dotations aux amortissements d'exploitation				
Dotations aux provisions d'exploitation				
Dépréciation des créances douteuses		28 274,65		255 184,48
Sous-total 2 - Charges d'exploitation		378 007,07		1 248 362,62
Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)		-341 740,52		-462 850,52

COMPTE DE RÉSULTAT (SUITE)

(€)	31 décembre 2025		31 décembre 2024	
	Détail	Total	Détail	Total
III - RÉSULTAT FINANCIER				
1 - Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers		149 200,30		892 787,47
Reprise de provisions sur charges financières				
Sous-total 1 - Produits financiers		149 200,30		892 787,47
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)		149 200,30		892 787,47
IV - Résultat exceptionnel				
1 - Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels				
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Sous-total 1 - Produits exceptionnels		0,00		0,00
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		0,00
Résultat net (I+II+III+IV)		2 163 026,29		1 010 088,71

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Règles et méthodes comptables

Faits caractéristiques de l'exercice

Les comptes annuels au 31 décembre 2025 ont été préparés dans un contexte économique complexe notamment marqué par des incertitudes géopolitiques internationales (guerres en Ukraine et au Moyen-Orient ainsi que par le retour de Donald Trump à la présidence américaine enclenchant une guerre commerciale) et une instabilité politique intérieure en France qui est devenue une source d'inquiétude alors que la notation de la dette souveraine française a été dégradée. Ce contexte est également marqué par une volatilité accrue des marchés immobiliers et un marché de l'investissement en immobilier d'entreprise européen qui est resté ralenti bien qu'en progression sur un an.

En France, l'année a été marquée par le retour des transactions d'envergure dans un marché qui reste attentiste. La phase de stabilisation des taux de rendement prime s'est en moyenne poursuivie en Europe en 2025 dans un contexte de marchés très segmentés.

Ces conditions ont eu des répercussions 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.

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 de la valeur de la Société.

** Source : Amundi Immobilier, Amundi Institute, Immostat, CBRE Recherche, brokers (2025 T4)*

Évènements post-clôture

Les opérations militaires en Iran qui ont commencé le 28 février 2026 et qui affectent d'autres pays du Moyen-Orient peuvent avoir des incidences directes ou indirectes sur l'activité de nombreuses entreprises et ont déjà une incidence sur l'économie mondiale. La Société n'ayant pas d'exposition directe dans cette zone, il n'y a pas d'impact de cet évènement sur son patrimoine immobilier et financier à la clôture de cet exercice. Les risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Règles et méthodes comptables

Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 sont présentés conformément aux du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Changements de méthodes comptables :

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1^{er} janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;

- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n°2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Les incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025 concernent principalement la suppression des comptes de transferts de charges. Ci-dessous la liste des postes concernés :

Postes	Commentaires	Présentation selon compte de résultat au 31/12/2025	Présentation selon compte de résultat au 31/12/2024
Charges d'exploitation	Commissions de souscriptions (charge)	707 780,00	785 240,00
	Imputation sur la prime d'émission (charge)	-707 780,00	
Transfert de charges	Imputation sur la prime d'émission des commissions de souscription (produit)		-785 240,00
Charges immobilières	Frais d'acquisition (charge)	37 665,50	194 450,00
	Imputation sur la plus ou moins-value (charge)	-37 665,50	
Transfert de charges	Imputation sur la plus ou moins-value des frais d'acquisition (produit)		-194 450,00

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 vénale 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 a minima effectuées d'après une visite triennale des actifs donnant lieu à un rapport complet avec des actualisations semestrielles pour les périodes intermédiaires... 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 09 février 2026.

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 contrôlées par la SCPI est déterminé en tenant compte des valeurs vénale 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 (2026-2030) 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 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.

- 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

(en €)	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Actifs dédiés à la santé	20 785 603,14	17 400 000,00	20 774 637,50	17 710 000,00
Sous-total terrains et constructions locatives	20 785 603,14	17 400 000,00	20 774 637,50	17 710 000,00
Titres et créances de participations contrôlées				
Actifs dédiés à la santé	14 667 200,00	14 764 485,39	19 052 700,00	18 805 567,32
Sous-total titres et créances de participations contrôlées	14 667 200,00	14 764 485,39	19 052 700,00	18 805 567,32
Total	35 452 803,14	32 164 485,39	39 827 337,50	36 515 567,32

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

Adresse	Code postal-Ville	Date acquisition	Année construction	Affectation	Surface (m²)	Valeur vénale hors droits (€)	Droits (€)	Prix d'acquisition (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
Régions										
13 Cours Gambetta	34000 Montpellier	24/10/2022	1887	Pôle de santé	683			3 225 000,00	5 896,88	3 230 896,88
82&86 rue Docteur Edmond Locard	69005 Lyon	02/11/2022	2019	Maison Médicale & Crèche	2 331			9 890 000,00	10 634,38	9 900 634,38
9, avenue des Saules	69600 Oullins	24/06/2024	2005	Prevention et santé au travail	593			1 550 000,00	5 696,88	1 555 696,88
200 rue Charles Tellier	30000 Nîmes	06/12/2024	1996/2000/2010	Bureaux	5 897			6 093 300,00	5 075,00	6 098 375,00
Total Régions				4	9 504	17 400 000	1 287 600	20 758 300,00	27 303,14	20 785 603,14

Total 2025			4	9 504	17 400 000	1 287 600	20 758 300,00	27 303,14	20 785 603,14
Rappel 2024			4	9 504	17 710 000	1 220 000	20 758 300,00	16 337,50	20 774 637,50

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	Clinique	18/05/2020	1	6 238	14 764 485	738 224			14 667 200
Total Amundi Delta Capital Santé 2025 (indirect)			1	6 238	14 764 485	738 224			14 667 200
Rappel Total Amundi Delta Capital Santé 2024 (indirect)			1	6 238	18 805 567	940 278			19 052 700

TOTAL Amundi Delta Capital Santé 2025 (direct et indirect)	5	15 742	32 164 485	2 025 824	20 758 300	27 303	35 452 803
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

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 01/01/2025	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2025
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	20 774 637,50	10 965,64		20 785 603,14
Agencements et installations				
Immobilisations en cours				
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	19 052 700,00		4 385 500,00	14 667 200,00
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 Immobilisations corporelles	39 827 337,50	10 965,64	4 385 500,00	35 452 803,14
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	39 827 337,50	10 965,64	4 385 500,00	35 452 803,14

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	0,00	1 050,00	19 002 700,00	-4 335 500,00	14 667 200,00	14 764 485,39
Total	19 001 650,00	0,00	1 050,00	19 002 700,00	-4 335 500,00	14 667 200,00	14 764 485,39

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 01/01/2025	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2025
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 01/01/2025	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2025
		Moins d'un an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Créances locataires et comptes rattachés					
Créances locataires	77 842,95	225 906,76			225 906,76
Locataires douteux	314 820,48	296 465,63			296 465,63
Dépréciation des créances	-266 052,58	-258 062,27			-258 062,27
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir		339 138,22			339 138,22
Etat et autres collectivités	110 757,12	94 231,85			94 231,85
Associés opération sur capital		202 940,00			202 940,00
Syndic					
Autres débiteurs	20 354,45				
Total	257 722,42	900 620,19		0,00	900 620,19

DÉTAIL DES AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Degré d'exigibilité			Situation de clôture au 31/12/2025
		Moins d'un an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Provisions pour risques et charges					
Dépôts de garantie reçus	173 736,81			290 636,20	290 636,20
Dettes auprès d'établissements de crédit					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	310 190,57	94 583,78			94 583,78
Dettes diverses					
Dettes sur immobilisations					
Locataires créditeurs	4 278,82	20 700,42			20 700,42
Dettes aux associés	529 993,59	604 565,13			604 565,13
Dettes fiscales	45 062,08	144 579,92			144 579,92
Autres dettes diverses	139 107,03	95 395,23			95 395,23
Total	1 202 368,90	959 824,48		290 636,20	1 250 460,68

TABLEAU DE VARIATION DE PROVISION - PASSIF

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2025
Provision pour charges sur locaux vacants et non récupérables	400,09	33 327,30		33 327,30
Provision pour litiges				
Provision pour risques				
Provision pour charges				
Total	400,09	33 327,30	0,00	33 327,30

EMPRUNTS

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

VARIATIONS DE PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2025
Valeurs mobilières de placement	3 346 726,20	40 779 495,42	31 512 277,90	12 613 943,72
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	616 214,20	430 353,52	268 631,88	777 935,84
Total	3 962 940,40	41 209 848,94	31 780 909,78	13 391 879,56

VARIATION DU POSTE DE COMPTES DE RÉGULARISATION

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Variation		Situation de clôture au 31/12/2025
		Augmentation	Diminution	
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

DÉTAIL DES CAPITAUX PROPRES

Capital social	Début d'exercice	souscriptions	retraits	Diminution capital	Fin d'exercice
Nombre de parts	188 383	35 389	11 419		212 353
Valeur nominale (en €) *	150,00			145,00	5,00
Total	28 257 450,00	176 945,00	57 095,00	27 315 535,00	1 061 765,00

* Le prix de la part a diminué de 149 € passant de 150 € à 1 €.

Capitaux propres (€)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Acomptes		
Capital	28 257 450,00	119 850,00			-27 315 535,00	1 061 765,00
Prime d'émission	20 147 500,00	35 985 840,00			-2 569 275,00	53 564 065,00
Acomptes de distribution et droit de partage						
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-9 129 687,08	-1 417 318,52				-10 547 005,60
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles *						
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles						
Report à nouveau	3 997 295,40	671 873,02	1 010 088,71	-1 437 415,70		4 241 841,43
Résultat et distribution	-427 326,99		2 163 026,29	-2 022 177,21	427 326,99	140 849,08
Total	42 845 231,33					48 461 514,91

* incluant les éventuelles provisions pour dépréciation d'actifs

DÉTAIL DES PLUS OU MOINS-VALUES

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2025
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

(€)	31/12/2025	31/12/2024
Détail des charges refacturées		
- Taxes foncières et taxes sur les ordures ménagères	99 601,53	53 534,67
- Charges locatives	121 980,31	72 022,06
- Entretien		
- Divers	141 383,96	72 494,83
Total	362 965,80	198 051,56
Détail des produits annexes		
- Indemnités de remise en état	3 357,00	894,41
- Indemnités frais procédures		
- Indemnités de résiliation		
- Divers		355,94
Total	3 357,00	1 250,35
Détail des transferts de charges		
- Frais acquisition		194 450,00
- Commission de cession		
- Remboursement assurance		
Total	0,00	194 450,00

Détail sur certains postes de charges immobilières

(€)	31/12/2025	31/12/2024
Détail des charges locatives		
- Charges sur locaux vacants	32 335,99	24 897,03
- Charges non récupérables	423,70	2 879,41
- Assurances non récupérables	782,91	400,09
Total	33 542,60	28 176,53
Détail des commissions, honoraires et frais de contentieux		
- Honoraires de gestion	410,67	2 743,86
- Honoraires de relocation	100,00	
- Honoraires d'avocats	2 718,64	
- Honoraires d'acquisition	37 665,50	194 450,00
- Transfert de charges honoraires d'acquisition	-37 665,50	
- Honoraires d'expertise		
- Frais de contentieux		513,00
- Honoraires divers	1 419,19	4 340,79
Total	4 648,50	202 047,65
Détail des impôts et taxes		
- Taxes foncière	23 011,71	6 869,40
- Taxes sur les ordures ménagères		
- Taxes sur les bureaux		
- Autres taxes		
Total	23 011,71	6 869,40

Détail sur certains postes de produits d'exploitation

(€)	31/12/2025	31/12/2024
Détail des transferts de charges		
- Indemnité d'assurance		
- Frais d'acquisition		194 450,00
Total	0,00	194 450,00

Détail sur certains postes de charges d'exploitation

(€)	31/12/2025	31/12/2024
Détail des frais d'assemblées et de conseils		
- Rapports annuels	10 665,00	9 150,94
- Informations associés	4 484,74	3 087,65
- Frais d'assemblée	3 629,19	5 246,98
- Affranchissements	5 153,22	2 586,77
- Conseil de surveillance - remboursement de frais	1 663,18	3 242,89
Total	25 595,33	23 315,23

Détail des cotisations et contributions		
- Cotisation AMF et autres	1 296,00	1 156,00
- Coût Dépositaire	25 965,82	23 977,74
- Cotisation sur la valeur ajoutée	448,00	
- TVA non récupérable		
Total	27 709,82	25 133,74

Détail des autres charges d'exploitation		
- Jetons de présence	9 000,00	9 000,00
- Perte sur créances irrécouvrables	0,00	
- Commission sur les souscriptions	707 780,00	785 240,00
- Transfert de charges commission sur les souscriptions	-707 780,00	
- Autres charges de gestion courante	3,54	3,06
Total	9 003,54	794 243,06

Détail du calcul des commissions

Nature des commissions ⁽¹⁾	Base (en €)	Taux TTI	Commissions (en €)
Commission de Gestion	2 505 083,50	8,00 %	200 406,68
Commission sur produits de placement	149 187,25	8,00 %	11 934,98
Commission de souscriptions	8 847 250,00	8,00 %	707 780,00
Total			920 121,66

(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

(€)	31/12/2025	31/12/2024
1 - Produits financiers		
- Intérêts des comptes courants	0,00	
- Intérêts sur VEFA	0,00	
- Intérêts sur comptes bancaires	149 200,30	892 787,47
- Reprises de provisions	0,00	
Total 1 - Produits financiers	149 200,30	892 787,47
2 - Charges financières		
- Intérêts sur emprunts	0,00	
- Agios	0,00	
- Dotations aux provisions		
Total 2 - Charges financières	0,00	0,00
Résultat financier (1 - 2)	149 200,30	892 787,47

Produits et charges exceptionnels

(€)	31/12/2025	31/12/2024
1 - Produits exceptionnels		
- Pénalités		
- Indemnités diverses		
- Produits divers		
- Rentrée sur créance amortie		
- Reprises de provisions		
Total 1 - Produits exceptionnels	0,00	0,00
2 - Charges exceptionnelles		
- Charges diverses		
- Litige contentieux		
- Dotations aux provisions		
Total 2 - Charges exceptionnelles	0,00	0,00
Résultat exceptionnel (1 - 2)	0,00	0,00

PARTIES LIÉES

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

Entreprises liées (€)	Poste du bilan	Compte de résultat
	Dettes fournisseurs ⁽¹⁾	Commissions de gestion ⁽²⁾
Amundi Immobilier	63 809,14	920 121,66
Total	63 809,14	920 121,66

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 SPECIAL DE LA SOCIETE DE GESTION SUR LES RESOLUTIONS EXTRAORDINAIRES

Depuis plusieurs années, Amundi Immobilier a initié une réflexion sur la décimalisation des parts de SCPI.

En effet, la décimalisation présente un intérêt en termes d'accessibilité et de modularité de l'investissement. Elle permet d'abaisser le seuil d'entrée, facilitant ainsi la souscription à une base d'investisseurs plus large, tout en favorisant une allocation plus fine de l'épargne, en cohérence avec les besoins de gestion patrimoniale des investisseurs, en permettant notamment la mise en place de versements programmés ou le réinvestissement des dividendes.

La note d'information et les statuts de la SCPI Amundi Delta Capital Santé prévoyaient déjà la possibilité pour la société de gestion de décimaliser les parts sociales dès lors que les dispositions législatives et réglementaires applicables aux SCPI le permettront.

Depuis les évolutions réglementaires du régime des SCPI intervenues en juillet 2024, le principal obstacle à la décimalisation qu'était la valeur nominale minimale de 150 € a été supprimé.

Nous vous proposons donc de modifier l'article 11 « PARTS SOCIALES » des statuts de la SCPI, qui sera désormais rédigé comme suit :

«

11. PARTS SOCIALES

11.1 ~~Forme des parts~~

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé résultent des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts, et des cessions ou transferts de parts régulièrement consentis, et de leur inscription sur le registre des associés.

~~**Dès lors où la législation et la réglementation applicables aux SCPI intégreront la possibilité de décimaliser des parts de SCPI, Sur**~~
décision de la Société de Gestion, les parts sociales de la Société pourront être décimalisées en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales. Les dispositions de la présente note d'information applicables aux parts sociales seront applicables aux fractions de parts sociales.

A la demande écrite d'un associé, des attestations de propriété des parts sociales pourront être établies au nom de chacun des associés, précision étant ici faite que ces attestations sont incessibles.

Les attestations de propriété, s'il en est créé, devront obligatoirement être restituées à la Société avant toute transcription de cession sur le registre des transferts.

En cas de perte, vol, destruction d'une attestation de propriété de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original. Une nouvelle attestation de propriété de parts portant la mention « DUPLICATA », sera alors délivrée. »

Les autres stipulations des statuts restent inchangées.

La note d'information de la SCPI sera mise à jour en conséquence par la Société de Gestion.

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 votre SCPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Un environnement de marché exigeant pour les SCPI

L'exercice 2025 s'inscrit dans un contexte particulièrement complexe pour l'ensemble du marché des SCPI, marqué par la persistance de taux d'intérêt élevés, un marché de l'immobilier d'entreprise avec des ajustements de valorisation des actifs immobiliers et des tensions accrues sur la liquidité des actifs immobiliers à la vente. Dans cet environnement, la sélectivité des investissements, la qualité des locataires et la solidité des stratégies de gestion constituent plus que jamais des facteurs déterminants de performance et de résilience.

Activité du Conseil de Surveillance

Au cours de l'année écoulée, le Conseil de Surveillance a exercé pleinement sa mission de contrôle en consacrant ses travaux au suivi attentif de l'activité de la SCPI et à l'examen des comptes présentés par la société de gestion.

Nous avons également pris connaissance de l'ensemble des documents nécessaires à l'accomplissement de notre mission et avons obtenu toutes les informations et explications requises, tant de la société de gestion que du Commissaire aux Comptes.

Le Conseil s'est réuni le 19 mars 2026 afin d'examiner l'activité de la société et les comptes soumis à votre approbation.

Capital et marché des parts

Depuis sa création en 2022, la SCPI AMUNDI DELTA CAPITAL SANTÉ a réalisé une collecte totale de 44,89 M€, représentant 212 353 parts pleines souscrites au prix net de frais de 230 € par part.

Au titre de l'exercice 2025, la collecte nette s'est élevée à 5,51 M€, correspondant à 23 970 parts. Dans un contexte de ralentissement global de la collecte sur le marché des SCPI, ce niveau traduit une capacité de résistance appréciable.

Patrimoine

Au cours de l'exercice, aucune acquisition ni cession n'a été réalisée. Cette prudence s'inscrit dans une logique d'adaptation aux conditions actuelles de marché, caractérisées par des incertitudes sur les valorisations et sur certains segments immobiliers. La SCPI a notamment écarté à ce stade les investissements en EHPAD, compte tenu des difficultés rencontrées par certains exploitants du secteur.

La société de gestion a toutefois présenté régulièrement au Conseil plusieurs opportunités d'investissement, permettant d'en apprécier la pertinence au regard des critères de qualité, de rendement et de risque.

Le taux d'occupation financier (méthode ASPIM) s'établit à 90,82 % pour l'exercice 2025, reflétant un niveau satisfaisant dans le contexte actuel, tout en mettant en évidence certains points de vigilance.

Ainsi :

- l'immeuble "Eau-de-Verveine à Montpellier", libéré en février 2025, est en cours de commercialisation sans relocation à ce stade malgré plusieurs visites ;
- à Lyon, l'immeuble des Massues présente une vacance proche de 20 %, faisant l'objet d'actions de commercialisation actives.

La société de gestion nous a par ailleurs exposé ses axes stratégiques, articulés autour de :

- la poursuite de la collecte,

- le développement de partenariats avec des acteurs majeurs du secteur de la santé,
- l'acquisition d'actifs répondant à des critères ESG exigeants.

Valeur du patrimoine et valeur des parts

La valeur du patrimoine immobilier ressort à 36 025 000 € hors droits, en légère diminution de 0,32 % à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2024, illustrant une relative stabilité dans un contexte globalement orienté à la baisse pour les valorisations immobilières.

Le Conseil a constaté que les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution ont été déterminées conformément aux dispositions légales, aux statuts et à la réglementation applicable aux SCPI.

Au 31 décembre 2025, le prix de souscription demeure fixé à 250 € par part.

Comptes sociaux

Le résultat net de l'exercice s'élève à 2,16 M€, soit 12,03 € par part.

Un dividende annuel de 11,25 € par part a été distribué au titre de 2025, représentant une performance de 4,5 % sur le prix de souscription, en ligne avec les SCPI comparables du secteur, dans un environnement pourtant moins favorable.

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

Le Conseil a été informé des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, lesquelles sont détaillées dans le rapport du Commissaire aux Comptes.

Projets de résolutions

Les projets de résolutions présentés par la société de gestion en mars 2026 n'appellent aucune observation particulière de la part du Conseil. En conséquence, nous vous invitons à les approuver dans leur intégralité.

Dans un environnement économique incertain et exigeant pour les SCPI, le Conseil réaffirme sa confiance dans la capacité de la société de gestion à piloter le développement de votre SCPI avec rigueur, prudence et sélectivité.

Remerciements et gouvernance

Nous adressons nos remerciements :

- à la société de gestion et à l'ensemble de ses collaborateurs,
- au Commissaire aux Comptes pour la qualité de ses travaux,
- ainsi qu'aux membres du Conseil pour leur engagement constant et la qualité du dialogue instauré avec la société de gestion dans l'intérêt des associés.

Le mandat de ces membres arrivant à échéance, nous vous invitons à leur renouveler votre confiance.

Enfin, nous encourageons vivement l'ensemble des associés à participer à l'Assemblée Générale, que ce soit en présentiel, par correspondance ou via le vote électronique.

Pour le Conseil de Surveillance,

Daniel GEORGES
Président

RAPPORT SPÉCIAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le projet de résolution extraordinaire de l'Assemblée Générale, présenté par la Société de Gestion visant la décimalisation des parts n'appellent aucune observation particulière du conseil de surveillance. Nous souhaitons que cette mesure permette de faciliter l'action commerciale dans une perspective de collecte. Par conséquent, nous vous invitons à l'approuver.

Nous invitons tous les associés à participer activement à l'Assemblée Générale ou à voter par correspondance ou via le vote électronique.

Pour le Conseil de Surveillance,

Daniel GEORGES

Président

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2025

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 2025, 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 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n° 2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

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 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 DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Sur les conventions réglementées (Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025)

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'attachait 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 pour les actifs détenus directement ou indirectement et des autres produits financiers encaissés.

Au titre de l'exercice 2025, la rémunération s'est élevée à € 212 341,66.

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 2025, la rémunération s'est élevée à € 707 780.

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 2025, 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 2025, 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 2025, 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 remploi 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 2025, 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 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 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 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 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 majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

Prend acte, de l'affectation au poste report à nouveau d'une somme de 671 873,02 € prélevée sur la prime d'émission, permettant de reconstituer, pour les porteurs présents au 31 décembre 2025 leur niveau de report à nouveau par part nette du report à nouveau distribué en 2026.

Sixième résolution

Affectation du résultat

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que :

• le résultat du dernier exercice clos de :	2 163 026,29 €
• le solde du report à nouveau est de :	3 569 968,41 €
• Augmenté de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission de :	671 873,02 €
• Solde distribuable	6 404 867,72 €

Décide de l'affecter :

• À la distribution d'un dividende à hauteur de :	2 091 189,46 €
dont	2 022 177,21 €
	Soit : 11,25 €

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

dont 69 012,25 €

Soit : 0,34 €

par part en pleine jouissance sur le 1er trimestre 2026 correspondant au prélèvement sur le report à nouveau versé aux associés en Avril 2026

• au compte de « report à nouveau » à hauteur de :	4 313 678,26 €
--	----------------

L'assemblée générale prend acte que le report à nouveau, avant prise en compte de l'acompte versé aux associés en 2026, ressortirait à 4 382 690,51 €.

Septième résolution

Rémunération de la Société de Gestion – rémunérations plafonnées

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions 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.

Huitième 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.

Neuvième résolution

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale :

- rappelle que l'article 22 des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de Surveillance de la SCPI est composé de 3 membres au moins et de 12 membres au plus, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et toujours rééligibles,

- prend acte de l'arrivée à terme des mandats de 8 membres du Conseil de Surveillance de la SCPI (M. Michel MAS, M. Hervé DELABY, M. Dominique DUTHOIT, M. Daniel GEORGES, M. Jean-Pierre MARC, FCP ACAJOU, CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL ALPES PROVENCE, CREDIT AGRICOLE LANGUEDOC PATRIMOINE),
- décide en conséquence de nommer en qualité de membres au Conseil de Surveillance, pour une période de 3 ans et dans la limite des 12 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

À titre extraordinaire

Dixième résolution

Modification de l'article 11 des statuts

L'Assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 11 des statuts qui sera désormais rédigé comme suit :

11. PARTS SOCIALES

~~11.1 Forme des parts~~

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé résultent des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts, et des cessions ou transferts de parts régulièrement consentis, et de leur inscription sur le registre des associés.

~~Dès lors où la législation et la réglementation applicables aux SCPI intégreront la possibilité de décimaliser des parts de SCPI,~~
Sur décision de la Société de Gestion, les parts sociales de la Société pourront être décimalisées en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales. Les dispositions de la présente note d'information applicables aux parts sociales seront applicables aux fractions de parts sociales.

A la demande écrite d'un associé, des attestations de propriété des parts sociales pourront être établies au nom de chacun des associés, précision étant ici faite que ces attestations sont incessibles.

Les attestations de propriété, s'il en est créé, devront obligatoirement être restituées à la Société avant toute transcription de cession sur le registre des transferts.

En cas de perte, vol, destruction d'une attestation de propriété de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original. Une nouvelle attestation de propriété de parts portant la mention « DUPLICATA », sera alors délivrée. »

Onzième 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.

ANNEXE AUX RESOLUTIONS ORDINAIRES

NOMINATION DE MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance est composé de :

Président	Daniel GEORGES
Vice-Président	Jean-Pierre MARC
Membres	Hervé DELABY
	Dominique DUTHOIT
	Michel MAS
	FCP ACAJOU Représentée par Sandrine VANNIER
	CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL ALPES PROVENCE Représenté par Jérôme VUILLEMOT
	CREDIT AGRICOLE LANGUEDOC PATRIMOINE Représenté par Christophe POUZOL

Le présent Conseil de Surveillance a été nommé lors de l'Assemblée Générale du 21 juin 2022, pour un mandat de trois exercices.

Il doit être renouvelé en intégralité lors de l'Assemblée Générale du 25 juin 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Ainsi, de 3 à 12 postes sont à pourvoir.

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat sont les suivants : *(par ordre alphabétique)*

Prénom Nom	Date de naissance	Références Professionnelles et activités au cours des 5 dernières années	Nombre de parts détenues dans la SCPI AMUNDI DELTA CAPITAL SANTE	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI gérées ou non par Amundi Immobilier
Hervé DELABY	10/06/1955	Médecin Généraliste Membre fondateur de la SCPI ADCS	415	Membre du CS d'EDISSIMMO
Dominique DUTHOIT	21/06/1954	Médecin directeur de laboratoire retraité Gérant de plusieurs SCPI Membre fondateur de la SCPI ADCS	10	Membre du CS de REXIMMO PATRIMOINE
CAISSE REGIONALE CREDIT AGRICOLE MUTUEL ALPES PROVENCE Représenté par Jérôme VUILLEMOT	De son représentant permanent : 31/01/1974	Du représentant permanent : Crédit Agricole Alpes Provence : Directeur Financier Crédit agricole Alpes Provence : Directeur Développement et Transitions des Territoires Membre fondateur de la SCPI ADCS	419	Du représentant permanent : Aucun
CREDIT AGRICOLE LANGUEDOC PATRIMOINE Représenté par Christophe POUZOL	De son représentant permanent : 18/12/1965	Du représentant permanent : Directeur du développement de l'immobilier Membre fondateur de la SCPI ADCS	419	Du représentant permanent : Aucun
Daniel GEORGES	28/08/1957	Médecin radiologue Membre fondateur de la SCPI ADCS	10	Membre du CS de GENEPIERRE Membre du CS de PIERVAL SANTE Membre du CS de LF AVENIR SANTE Membre du CS d'EUROIMMO Membre du CS d'EPARGNE FONCIERE
Michel MAS	24/03/1952	Médecin pendant plus de 40 ans En retraite depuis 2020 Membre fondateur de la SCPI ADCS	10	Président du CS d'EDISSIMMO Membre du CS de GENEPIERRE

Aucun autre associé n'a envoyé sa candidature.

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 juillet 2022.

Siège Social : 91-93 boulevard Pasteur - 75015 PARIS 914 946 611 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.