

La confiance, ça se mérite

Amundi Delta Capital Santé

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Infrastructures de santé, bien-être et dépendance

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

Chiffres clés⁽¹⁾ au 30/06/2026

Distribution⁽²⁾ par part
2,80 € T1 / 2,80 € T2Taux d'occupation Financier
91,95 %Prix de souscription par part
du 01/01/2026 au 30/04/2026
250,00 €du 01/05/2026 au 31/12/2026
239,60 €Prix de retrait
230,00 €Valeur de réalisation⁽³⁾
47,9 M€Valeur de reconstitution⁽³⁾
52,0 M€Capitalisation : **54,3 M€**Endettement : **4,5 M€**Nombre d'immeubles
5Surface du patrimoine
15 742 m²Note ESG⁽⁴⁾ au 31/12/2025
56/100Nombre de parts
226 448Nombre d'associés
798

Edito

Chers Associés,

Au 1^{er} semestre 2026, la SCPI Amundi Delta Capital Santé affiche un taux d'occupation financier de 91,95 %, en légère hausse par rapport au 2^e semestre 2025 (90,40 %). Le départ du locataire de l'immeuble Eau-de-Verveine (Montpellier) au 1^{er} semestre 2025 représente la principale vacance du patrimoine et en moindre mesure la vacance sur l'actif de Lyon – Les Massues qui demeure stable. Les efforts de commercialisation se poursuivent, avec plusieurs visites à Montpellier.

La valeur d'expertise au 30 juin 2026 de votre SCPI est en légère baisse de 0,1 % par rapport à celle du 31 décembre 2025. L'expert a revu légèrement à la baisse la valorisation de la clinique des Trois Soleils pour tenir compte de la remontée des taux ce semestre.

14 845 parts ont été souscrites au premier semestre 2026, pour un montant net collecté de 3,5 M€, portant ainsi le montant de la collecte à investir à 13,0 M€ environ. A partir du 1^{er} mai, le prix de souscription est passé de 250,00 € à 239,60 € par part grâce à la baisse temporaire des frais de souscription. Ce prix est proposé aux nouveaux porteurs comme aux anciens porteurs qui le souhaitent, jusqu'au 31 décembre 2026.

Au 1^{er} semestre 2026, aucune acquisition n'a été réalisée. En revanche, l'acquisition d'une clinique en Bourgogne est actuellement à l'étude. Les analyses techniques et juridiques sont en cours. Si celles-ci sont favorables, votre SCPI pourrait finaliser cette opération avant la fin de l'année.

En termes de distribution, votre SCPI a distribué un montant de 2,80 € par part au 1^{er} trimestre 2026 et au 2nd trimestre 2026, soit un montant de 5,60 € par part au titre du 1^{er} semestre 2026 conformément au budget de distribution prévisionnelle.

L'immobilier de Santé s'impose comme un actif stratégique dans un contexte de déficit d'infrastructures au regard des besoins. Ce marché a jusqu'à présent démontré sa résilience, avec des taux de rendement restant stables malgré les remontées successives des taux. *Source : CBRE Research.* Il est donc essentiel pour votre SCPI de poursuivre sa croissance d'autant que le momentum de marché reste favorable pour cette classe d'actif. L'ensemble des équipes de la Société de Gestion reste pleinement mobilisé pour atteindre cet objectif.

Nous vous remercions pour votre confiance et vous souhaitons un bel été.

Cordialement,
Emmanuel Rodriguez-Gagnebe,
Gérant de la SCPI

Dématérialisation

Conformément à la réglementation en vigueur et dans une démarche de réduction de notre empreinte environnementale, le bulletin semestriel ne sera plus adressé par voie postale, à partir de décembre 2026.

Il sera à votre disposition sur le site internet d'Amundi Immobilier ainsi que sur votre Espace Privé :
<https://espace-prive.amundi-immobilier.com/login>.

(1) Source : Amundi Immobilier

(2) Avant prélèvement d'impôt sur revenus financiers.

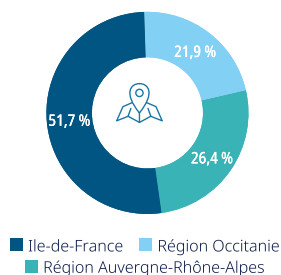
(3) Valeur de réalisation : somme des valeurs vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs. Valeur de reconstitution : valeur de réalisation augmentée des frais et droits d'acquisition.

(4) Environnement, Social et Gouvernance.

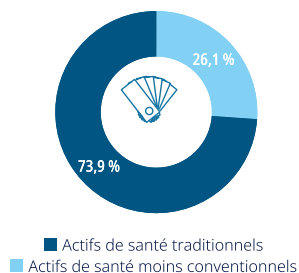
Le patrimoine immobilier de la SCPI*

5 immeubles / 15 742 m²

Répartition géographique au 30/06/2026



Répartition sectorielle au 30/06/2026



Note ESG 2025* du patrimoine immobilier (Environnement/Social/Gouvernance)

Note ESG* de la SCPI

56/100

Note ESG des actifs de la SCPI

▪ Pôle de santé « Eau de Verveine »

53/100

▪ Maison Médicale « Les Massues »

61/100

▪ Les Berges de la Saulaie Oulins

57/100

▪ Actiparc Grézan-Nîme

65/100

▪ Clinique des Trois Soleils

52/100

*Données au 31/12/2025. La note ESG de la SCPI correspond à la moyenne des notes ESG de chaque actif pondérée par leur valeur vénale. Une note seuil minimale de 53/100 a été définie au niveau de la SCPI. Pour les immeubles affichant une note inférieure à ce seuil, un plan d'action à 3 ans est déployé permettant d'améliorer la performance ESG de l'immeuble et atteindre le niveau seuil minimal de 53/100.

Activité locative du 1^{er} semestre 2026*

Taux d'occupation financier (TOF)



Taux d'occupation financier	91,95 %
Locaux occupés	91,95 %
Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire	0,00 %
Locaux vacants sous promesse de vente	0,00 %
Locaux vacants en restructuration	0,00 %
Locaux disponibles à la location ...	8,05 %

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



Taux encaissement des loyers : 98,91 %**

Loyers encaissés : 1 230 K€

** % de loyers encaissés du semestre au 30/06/2026.

Situation Locative



Locations

Aucune nouvelle location.



Libérations

Nombre de libérations	1
Surface (m ²)	35
Montant des loyers (K€)	8

Principales libérations

86-88 rue du Docteur Edmond Locard 69005
Lyon 35 m² de maison médicale

Distribution au 30 juin 2026⁽¹⁾

		T1	T2	Total
Distribution brute par part⁽²⁾	A+B	2,80 €	2,80 €	5,60 €
= Distribution avant impôt sur revenus financiers	A	2,80 €	2,80 €	5,60 €
+ Impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé ⁽³⁾	B= (a)+(b)	0,00 €	0,00 €	0,00 €
• Impôt payé sur la plus value immobilière des cessions d'actifs ⁽⁴⁾	(a)	0,00 €	0,00 €	0,00 €
• Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger ⁽⁵⁾	(b)	0,00 €	0,00 €	0,00 €
• Impôt payé sur les revenus financiers en France ⁽⁶⁾	(c)	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Distribution versée après impôt sur revenus financiers	C = A - (c)	2,80 €	2,80 €	5,60 €
Montant des revenus financiers		0,01 €	0,01 €	0,01 €
Date de versement		20/04/26	20/07/26	
Distribution brute	A+B	2,80 €	2,80 €	5,60 €
• dont revenus récurrents		92,50 %	87,50 %	90,00 %
• dont revenus non récurrents ⁽⁷⁾		7,50 %	12,50 %	10,00 %
• dont impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé ⁽³⁾	(a+b)/(A+B)	0,00 %	0,00 %	0,00 %

Performances 2025

Performance globale annuelle⁽⁸⁾

2025
4,50 %

La performance globale annuelle de l'année N est égale au rapport entre (Distribution brute de l'année N + (prix de souscription au 01/01/N+1 - prix de souscription au 01/01/N)) et le prix de souscription au 01/01/N.

Taux de distribution⁽⁸⁾

2025
4,50 %

Le taux de distribution pour l'année N est égal au rapport entre la distribution brute versée au titre de l'année N (avant prélèvement forfaitaire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, en France ou à l'étranger et incluant les acomptes exceptionnels ainsi que la quote-part de plus-values distribuées) et le prix de souscription au 01/01/N (250 € par part au 01/01/2025).

Distribution brute : 10 € par part

- dont revenus non récurrents⁽⁷⁾ : 0,00 € par part (0,00 %)
- dont impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé⁽³⁾ : 0,00 € par part (0,00 %)

(1) Source Amundi Immobilier. Valeurs au 30/06/2026 (écarts d'arrondi sur « Total » le cas échéant). (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) 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). (4) 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. (5) 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. (6) S'agissant des associés personnes physiques résidentes en France, les revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire de 31,4 % depuis le 01/01/2026 : imposition à l'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (sauf cas de dispense justifié) et prélèvements sociaux au taux de 18,6 %. 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. (7) La distribution non récurrente comprend la distribution de plus-values de cessions d'immeubles ainsi que le recours au report à nouveau. (8) Source Amundi Immobilier. Valeurs au 31/12/2025.

Marché des parts du 1^{er} semestre 2026

	1T 2026	2T 2026	1S 2026
Souscriptions			
Nombre de parts	6 459	8 386	14 845
Prix de souscription (en €)	250,00	250,00 / 239,60 ⁽¹⁾	250,00 / 239,60 ⁽¹⁾
Montant (en €)	1 614 750	2 050 397	3 665 147
Demande de retraits			
Nombre de parts compensées	278	472	750
Prix de retrait (en €)	230,00	230,00	230,00
Montant (en €)	63 940	108 560	172 500
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0

Capital social : 1 132 240 € au 30 juin 2026.

Marché de gré à gré : aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 1^{er} semestre 2026.

Modalités de souscription et de retrait

⁽¹⁾**Souscription de parts** : le prix de souscription par part (commission de souscription incluse) est de 250,00 €, **il passe à 239,60 € pour la période du 1^{er} mai 2026 au 31 décembre 2026.** Le prix de retrait est de 230,00 € par part.

Le minimum de souscription est d'une part. Les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1^{er} jour du 6^e mois suivant la date de souscription.

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

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

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

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



À savoir ce semestre

Assemblée Générale

L'Assemblée Générale de la SCPI AMUNDI DELTA CAPITAL SANTE s'est tenu le **jeudi 25 juin 2026 à 14h00**.

Au cours de cette assemblée toutes les résolutions ordinaires et extraordinaires ont été adoptées à la majorité.

Renouvellement du Conseil de Surveillance

Candidats réélus

CRCA ALPES PROVENCE

CREDIT AGRICOLE LANGUEDOC PATRIMOINE

Monsieur Hervé DELABY

Monsieur Michel MAS

Monsieur Dominique DUTHOIT

Monsieur Daniel GEORGES

Option dispense de prélèvement à la source

Demande de dispense du prélèvement forfaitaire non libératoire à titre d'acompte sur les revenus de placements à revenu fixe ou à revenu variable pour l'année 2027.

Les revenus financiers perçus par la SCPI sont soumis au prélèvement forfaitaire unique (« PFU ») au taux de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux global de 18,6 %, soit une imposition globale de 31,4 %, ou sur option exercée sur la déclaration des revenus, au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Le PFU est retenu à la source par l'établissement financier.

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

- **Produits de placement à revenu fixes** (placements financiers) : les contribuables doivent appartenir à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence 2025 est inférieur à 25 000 € (célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 € (soumis à une imposition commune).

- **Revenus distribués** (issus de valeurs mobilières) : les contribuables doivent appartenir à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence 2025 est inférieur à 50 000 € (célibataires, divorcés ou veufs) ou à 75 000 € (soumis à une imposition commune).

Jusqu'au 30 novembre 2026, vous pouvez demander à être dispensé du prélèvement forfaitaire obligatoire sur les revenus de capitaux mobiliers ayant nature d'intérêts et/ou de dividendes à percevoir en 2027. Dans ce cas, retourner le formulaire joint au présent bulletin semestriel, par email ou par courrier postal.

À défaut de dispense, le prélèvement réalisé s'imputera sur l'impôt sur le revenu (taxation forfaitaire par défaut au taux de 12,8 % ou, sur option, barème progressif) dû au titre de l'année 2027. S'il excède l'impôt dû, l'excédent sera restitué par l'administration fiscale.

Fiscalité

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

Revenus : les SCPI sont fiscalement transparentes. Leurs associés déclarent, en conséquence, leur quote-part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci. Les revenus de la SCPI sont constitués des revenus fonciers provenant de la location des immeubles et des revenus financiers issus du placement de la trésorerie disponible. Les revenus financiers 2026 sont soumis à une imposition forfaitaire de 31,4 % composée de 18,6 % de prélèvements sociaux et de 12,8 % au titre d'impôt sur le revenu.

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

Impôt sur la fortune immobilière (IFI) : il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI. Cette valeur IFI pour les SCPI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de référence de la part au 1^{er} janvier de l'année n. Pour Amundi delta Capital Santé, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur vénale des actifs retraitée de certains éléments.

Valeur IFI au 01/01/2026 : 151,47 €

SCPI AMUNDI DELTA CAPITAL SANTÉ : Visa AMF SCPI N°22-09 du 5 juillet 2022.

Amundi Immobilier : 91-93, boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 Paris Cedex 15 - France / Site internet : www.amundi-immobilier.com / Société par actions simplifiée au capital de 16 684 660 € - 315 429 837 RCS Paris / Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le 26 juin 2007 n°GP 07000033.

Conception graphique Art'6 - Crédit photo : MyPhotoAgency.



Votre site : amundi-immobilier.com

Votre espace privé : espace-prive.amundi-immobilier.com

Nous contacter



associe-amundi-immobilier@amundi.com



04 90 87 96 28

lundi-vendredi (09h00-16h45)



Amundi Immobilier - Gestion des associés
TSA 56003/26906 VALENCE Cedex 9