

Document d'information clé

Le présent document contient des informations sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce Produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à de comparer à d'autres produits.

SCPI AMUNDI DELTA CAPITAL SANTE

Société Civile de Placement Immobilier

Code LEI : 969500USQQLGECOGBQ61

Initiateur : Amundi Immobilier (société de gestion de portefeuille - GP 07000033)

Site internet : www.amundi-immobilier.com – Appelez le 0820 04 10 30 pour de plus amples informations

Autorité de tutelle compétente : Autorité des marchés financiers. Etat Membre : France

Date de publication de ce document : 23 septembre 2022

Avertissement : Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce produit ?

Type : SCPI AMUNDI DELTA CAPITAL SANTE est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (le Produit)

Objectifs :

L'objectif du Produit est de constituer et de gérer un patrimoine immobilier à usage professionnel diversifié en lien avec le secteur de la santé, des soins, du bien-être et de la dépendance, principalement en France et dans la zone euro, et à titre secondaire les autres pays d'Europe, tout en intégrant des critères ESG dans le processus de sélection et d'analyse des actifs. Le Produit a vocation à investir dans des actifs de santé traditionnels (cliniques, hôpitaux, EHPAD) à hauteur de 40 % minimum de la valeur vénale de son patrimoine immobilier. Le Produit pourra également investir dans des actifs de santé moins conventionnels (hébergements et centres de formation de soignants, bien-être ou établissements de soins connexes, centre de thalassothérapie, résidences services senior, bureaux ou locaux d'activité dont l'objet social des locataires à l'acquisition a trait au secteur de la santé, du bien-être et de la dépendance), et dans l'immobilier d'entreprise non lié à ces secteurs, (notamment les résidences gérées, les actifs hôteliers et les actifs liés à l'éducation) dans la limite de 20 % de la valeur vénale de son patrimoine.

Les actifs immobiliers feront l'objet d'une location nue par la SCPI aux exploitants, qui pourront eux-mêmes ensuite, s'ils le souhaitent, louer les actifs en meublés aux occupants ou utilisateurs finaux. Il est précisé que le Produit ne détiendra pas les biens meubles qui pourraient être nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de l'immeuble par l'exploitant.

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

Le Produit est autorisé à recourir à l'endettement bancaire et non-bancaire, direct ou indirect, en ce compris les opérations de crédit-bail, et à procéder à des acquisitions payables à terme, dans les conditions définies par la Note d'Information, le tout 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).

La durée de placement recommandée est de 10 ans minimum. La performance du Produit résulte des revenus de son portefeuille d'actifs, dont le patrimoine immobilier détenu de manière directe ou indirecte, et de l'évolution des marchés immobiliers et financiers français et européens.

S'agissant des actifs immobiliers, l'analyse extra-financière aboutit à une notation ESG de chaque actif sur une échelle allant de A (la meilleure note) à G (la moins bonne).

Des critères ESG seront pris en compte dès l'acquisition des actifs immobiliers, en vue d'améliorer de façon durable et significative le score ESG des actifs dont la note serait inférieure à la note seuil fixée pour le fonds (c'est à dire tous les actifs dont la note serait inférieure à la note seuil de 53/100) durant la phase de gestion de ces actifs (approche en amélioration de note dite « Best in Progress ») afin d'atteindre cette note seuil, ou a minima de faire progresser de 20 points la note ESG de ces actifs. Ces critères sont liés à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, à l'amélioration du cadre de vie des utilisateurs/patients, et à la mise en place d'un dialogue avec les principales parties prenantes de l'immeuble pour une adhésion collective aux ambitions environnementales, sociales et de gouvernance du fonds.

Il existe toutefois un biais méthodologique lié à l'utilisation de données provenant de prestataires externes. En effet, l'évaluation des critères ESG est réalisée sur la base d'une grille co-construite par la Société de Gestion et un auditeur technique, en fonction des critères quantitatifs et/ou qualitatifs jugés les plus pertinents, et alimentée à l'aide des données fournies par cet auditeur permettant d'attribuer une note à chaque immeuble.

S'agissant des actifs financiers, la trésorerie de la SCPI sera investie de manière systématique dans des OPC monétaires ayant le label ISR ou respectant eux-mêmes les critères quantitatifs issus de ce label

La performance du Produit résulte des revenus locatifs de son portefeuille immobilier et de l'évolution des marchés immobiliers français et européen principalement en zone euro.

Dans le respect des conditions prévues à l'article 318-62 du Règlement général de l'AMF, la Société de Gestion a délégué à la société Deltager, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-14000017 en date du 23/06/2014, les décisions d'investissement, de désinvestissement et de gestion des actifs immobiliers dont la valeur unitaire (hors droit et hors taxe), au jour de leur acquisition, n'excède pas 30 millions d'euros (hors taxe et hors droit), ou 50 millions d'euros (hors taxe et hors droit) lors de l'acquisition d'un portefeuille d'actifs immobiliers en bloc, et situés en France Métropolitaine hors région Ile de France.

Investisseurs de détail visés :

Investisseurs particuliers recherchant des revenus réguliers dans un investissement immobilier collectif et la valorisation du capital.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans le Produit dépend de la situation patrimoniale et des objectifs de l'investisseur, au regard d'un horizon d'investissement à long terme durée de placement recommandée de 10 ans minimum) et de l'acceptation des risques spécifiques à un investissement immobilier.

Chaque associé est tenu des dettes et obligations du Produit en proportion et dans la limite du capital qu'il détient.

Ce produit n'est pas destiné à l'usage des résidents ou citoyens des Etats Unis d'Amérique et des « US Persons ».

Assurance : avantages et coûts : Non applicable

Profil de risque et de rendement



L'indicateur synthétique de risque (ISR) permet d'apprécier le niveau de risque par rapport à d'autres produits. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé ce Produit dans la classe de risque 4 sur 7 qui est une **classe de risque moyenne**. Cette notation résulte de l'application du Règlement Délégué 2017/653 de la Commission Européenne du 8 mars 2017. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est possible que notre capacité à vous payer en soit affectée.

L'ISR part de l'hypothèse que vous conservez le Produit pendant toute la période de détention recommandée de 10 ans minimum.

Les risques et la performance du Produit sont liés :

- aux fluctuations des marchés immobiliers, des taux d'intérêts et de l'évolution de l'économie sur des cycles longs et des évolutions réglementaires
- aux caractéristiques spécifiques des immeubles du portefeuille du Produit (typologie des actifs immobiliers, emplacement et état général)
- aux conditions de location (taux d'occupation, valeurs locatives, régularité des paiements des locataires)
- à l'endettement (effet de levier) du Produit qui peut accentuer les performances positives ou négatives du Produit.

Le Produit présente un risque de liquidité. Des rachats ne sont possibles que dans la limite des souscriptions que le Produit reçoit. Il existe également un risque de perte en capital. En effet, ce Produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marchés, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

L'ISR ne prend pas en compte les risques suivants : Risque de liquidité : le risque de liquidité correspond à la difficulté que pourrait avoir un épargnant à réaliser ses parts. Il est rappelé que le Produit ne garantit pas la revente des parts.

Risque de contrepartie : le risque de défaillance de toute contrepartie avec laquelle la SCPI a des relations d'affaires conduisant à un défaut de paiement, qui peut entraîner une baisse de rendement et/ou une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

Risque de durabilité : le risque lié à un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

Risque réglementaire et fiscal : l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicables peut avoir une incidence sur l'évolution des marchés de la forêt. **L'ISR ne tient pas compte du traitement fiscal du produit selon la situation patrimoniale et fiscale de l'investisseur de détail visé. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre Produit ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour. Le Produit ne comporte pas de garantie de rendement ou de garantie du capital.**

Scénarios de performances

Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter pour la période de placement recommandée. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits.

Scénarios	Pour un Investissement de 10 000 € sur :	1 an	5 ans	10 ans *
Scenario de tensions	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	7 103 €	6 847 €	6 023 €
	<i>Rendement annuel moyen</i>	-29,0%	-7,3%	-4,9%
Scenario défavorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	9 042 €	10 310 €	12 694 €
	<i>Rendement annuel moyen</i>	-9,6%	0,6%	2,4%
Scenario intermédiaire	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	9 742 €	12 125 €	15 938 €
	<i>Rendement annuel moyen</i>	-2,6%	3,9%	4,8%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	10 408 €	14 137 €	19 841 €
	<i>Rendement annuel moyen</i>	4,1%	7,2%	7,1%

*durée minimum d'investissement recommandée

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur la période de détention recommandée en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 Euros.

Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de ce Produit. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez le Produit.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer (voir ci-dessus le paragraphe risques).

Les chiffres indiqués sont calculés nets de tous les coûts mentionnés à la rubrique « que va me coûter l'investissement ? ». Ils ne prennent pas en compte tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur ni votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez. Ils sont présentés dividendes réinvestis dans le placement.

Que se passe-t-il si l'initiateur n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

La Société de Gestion est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des marchés financiers. A ce titre, la Société de Gestion doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement, notamment en matière de fonds propres réglementaires.

Les fonds de l'investisseur dans le Produit et les revenus du Produit sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom du Produit qui sont indépendants de ceux de la Société de Gestion. Par conséquent, un défaut de la Société de Gestion n'aurait pas d'impact sur les actifs du Produit, dont la conservation est assurée par le dépositaire du Produit.

L'investissement dans le Produit ne fait pas l'objet en lui-même d'une couverture ou d'une garantie par un mécanisme national de compensation. La revente des parts, le capital et les revenus du Produit ne sont pas garantis par la Société de Gestion.

Que va me coûter cet investissement ?

Pour un Investissement de 10 000 €, calculé sur la base d'un scénario intermédiaire, si vous sortez après :	10 ans*		
	1 an	5 ans	10 ans*
Coûts totaux	958 €	1 588 €	2 376 €
<i>Incidence sur le rendement (Réduction du rendement RIY) par an</i>	10,32%	3,59%	2,72%

Coûts au fil du temps :

Il se peut que la personne qui vous vend ce Produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera sur ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

*Durée minimum de placement recommandée

Composition des coûts :

Le tableau ci-dessous indique :

- * l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- * la signification des différentes catégories de coûts ;
- * les données retenues sont issues des comptes approuvés par l'assemblée générale des associés ;
- * les données comprennent la part de TVA non récupérée le cas échéant à l'exception des commissions d'entrée non soumises à TVA.

Les coûts récurrents présentés ci-dessous tiennent compte à la fois des coûts de fonctionnement du Produit (exemple : commission de gestion et de transaction revenant à la société de gestion) et des coûts spécifiques de l'exploitation opérationnelle des actifs immobiliers composant le portefeuille du Produit. Les coûts de transaction présentés (établis à partir d'une estimation) incluent **des droits de mutation à titre onéreux et impôts payés à l'administration fiscale**.

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an			
Coûts ponctuels	Coûts d'entrée (commission d'acquisition de parts)	0,89%	La commission comprend la commission de recherche de capitaux reversée au réseau distributeur et la commission de recherche d'investissements revenant à la société de gestion. Il s'agit du montant maximal que vous paierez, il se pourrait que vous payiez moins.
	Coûts de sortie (retrait / cession)	0,00%	Incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents	Coûts de transaction des actifs composant le portefeuille	1,04%	L'incidence des coûts encourus lorsque le fonds achète ou vend des investissements sous-jacents au Produit.
	Autres coûts récurrents (*)	0,79%	Incidence des coûts prélevés par l'initiateur du Produit chaque année pour la gestion des investissements et les coûts supportés par le Produit.
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats	0,00%	Incidence des commissions liées aux résultats conformément aux statuts de la SCPI.
	Commission d'intéressement (« carried interest »)	0,00%	Incidence de la commission d'intéressement conformément aux statuts de la SCPI.

*dont commissions de gestion de 0,61% et charges d'exploitation des actifs immobiliers de 0,12%.

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Durée minimum de l'investissement conseillée : **10 ans**. Ce Produit, d'une durée de 99 ans à compter de sa création, est construit dans la perspective de détention des actifs immobiliers sur un horizon long terme.

Le Produit présente une faible liquidité. Il existe en principe deux moyens pour sortir du Produit (i) Formuler une demande de retrait à l'Initiateur du Produit en vue d'obtenir le remboursement de ses parts la demande de retrait sera exécutée s'il existe en contrepartie une demande de souscription pour la compenser (*) (ii) ou céder les parts de gré à gré sans intervention de l'Initiateur du Produit.

(*) Dans l'hypothèse où le mécanisme des retraits ne fonctionnerait pas correctement, la variabilité du capital du Produit pourra être suspendu et les parts pourraient être cédées sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenus au siège de l'Initiateur du Produit. Les modalités détaillées figurent dans la note d'information en vigueur du Produit. Il est précisé que les marchés primaire et secondaire ne peuvent fonctionner qu'alternativement et non cumulativement.

La sortie du Produit peut donc être longue et se réaliser à un prix inférieur à la valeur des parts, l'écart entre l'offre et la demande pouvant conduire à une décote de liquidité. Le Produit ne garantit ni le remboursement, ni la revente des parts.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Vous pouvez adresser votre réclamation auprès de votre conseiller habituel.

Vous pouvez également adresser votre réclamation à l'initiateur du Produit par courriel à l'adresse suivante : serviceclients-amundiimmo@amundi.com ou par courrier à l'adresse suivante : Amundi Immobilier, Gestion des associés, TSA 56003, 26906 VALENCE Cedex 9.

Autres informations pertinentes :

Les informations clés pour l'investisseur ici fournies sont exactes et à jour au 23 septembre 2022, établies en application du Règlement Délégué 2017/653 de la Commission Européenne du 8 mars 2017.

Ce document d'informations clés ne tient pas compte (i) des modalités de commissionnement du réseau distributeur du Produit ni (ii) de la durée de détention spécifique au contrat de distribution duquel le Produit est un sous-jacent (exemple : contrat d'assurance-vie), (iii) ni des frais de transfert de parts de 100 euros TTI qui sont prélevés par la société de gestion dans le cas d'une transmission à titre gratuit du Produit (ce forfait vise notamment le transfert de titres lors des Successions ou le partage des titres lors de donation ou divorce), (iv) ni des frais fixes de 50 euros TTI par dossier prélevés dans le cas d'un transfert de titres de gré à gré.

Pour toute acquisition du Produit, il vous sera remis préalablement : les statuts, la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, le dernier rapport annuel, le dernier bulletin trimestriel en vigueur et le bulletin de souscription.

Nous révisons et publions ce Document d'Information Clé au moins une fois par an.

Vous trouverez la dernière version des documents réglementaires sur notre site web : www.amundi-immobilier.com.