



Immobilier

*Rapport Annuel 2022*

# Amundi Delta Capital Santé

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable



---

## SOMMAIRE

Organes de gestion et de contrôle	3
Edito	4
Chiffres clés au 31 décembre 2022	5
Conjoncture macro-économique et Immobilière	6
L'engagement de la Société de Gestion dans le développement durable	7
Rapport de la Société de Gestion	24
Comptes annuels au 31 décembre 2022	41
Annexe aux comptes annuels	46
Rapport général du Conseil de Surveillance	56
Rapports du Commissaire aux Comptes	57
Texte des résolutions	59



---

# Organes de gestion et de contrôle

## au 31 décembre 2022

### **Société de Gestion : Amundi Immobilier**

**SAS au capital de 16 684 660 €**

**Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris**

Président	Dominique CARREL-BILLIARD
Directeur Général	Marc BERTRAND
Directeur Général Délégué	Hélène SOULAS

### **Conseil de Surveillance - Amundi Delta Capital Santé**

Président	Daniel GEORGES
Vice-Président	Jean-Pierre MARC
Membres	Hervé DELABY
	Dominique DUTHOIT
	Michel MAS
	FCP ACAJOU
	CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL ALPES PROVENCE
	CREDIT AGRICOLE LANGUEDOC PATRIMOINE

### **Commissaire aux comptes**

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

### **Expert en évaluation immobilière**

CBRE VALUATION

### **Dépositaire**

CACEIS BANK FRANCE

## Résumé de l'activité de la SCPI

L'année 2022 a été marquée par :

- L'ouverture du produit à la commercialisation le 28 octobre 2022 et une collecte brute de 20 M€ en 2022 ;
- L'acquisition de 2 immeubles à rendement immédiat à Montpellier ("Eau de Verveine") et à Lyon ("Les Massues") pour 13 M€ (actes en main).

## Actualité locative & Résultats

Le taux d'occupation financier (TOF) annuel 2022 ressort à 100 % :

- l'immeuble haussmannien en copropriété à **Montpellier** proche de l'hyper centre d'une surface en rez-de-chaussée, sous-sols et 1<sup>er</sup> étage de 683 m<sup>2</sup> composé de 10 bureaux pour des praticiens, un espace de balnéothérapie et 2 salles d'activités est loué à 100 % à un locataire avec un bail de 6 ans ferme qui sous-loue les surfaces à des professionnels de la Santé.
- l'immeuble neuf livré en 2019 à **Lyon** est composé de 2 lots : une maison médicale sur 4 étages (1 837 m<sup>2</sup>) et une crèche de 40 berceaux sur 2 étages dont une partie est réservée aux salariés de la Croix rouge (494 m<sup>2</sup>). Il fait partie du Centre hospitalier de la Croix Rouge Les Massues devenu un pôle de référence en médecine physique et gériatrique. L'actif est loué à 16 locataires dont les deux principaux (Croix-Rouge et Crèche) représentent plus de 60 % des loyers sécurisés par des baux de 10 ans fermes. Le solde composé de bureaux d'une surface variant entre 30-120 m<sup>2</sup> sont loués à un laboratoire et à des praticiens de la Santé.

La vacance physique pour une valeur locative de l'immeuble représentant 22 % est couverte par une garantie locative de 12 mois jusqu'à fin 2023. Cette vacance concerne 9 bureaux de consultation pour une surface moyenne d'environ 60 m<sup>2</sup>.

S'agissant du résultat de votre SCPI, celui-ci s'établit à 56 K€. Les principaux commentaires sur les comptes sont les suivants :

- produits de l'activité immobilière : 101 K€, il s'agit des loyers des acquisitions depuis leurs acquisitions et la rémunération de la trésorerie placée. Aucun impayé n'est à constater à ce jour.
- total charges et provisions : -45 K€, il s'agit principalement des frais généraux pour 41K€ qui se répartissent entre la rémunération de la Société de Gestion (8 % du loyer quittancé) et les frais fixes comme la rémunération du Commissaire aux Comptes, des Evalueurs externes et les coûts liés à la communication réglementaire et tenues d'Assemblée Générale.

Les coûts fixes pèsent particulièrement en 2022. Lorsque la SCPI sera plus importante en taille de capitalisation les coûts fixes par part tendront à diminuer.

Il n'y a pas eu de distribution faite au titre de 2022.

## Collecte et Investissements & Cessions :

La collecte nette (après déduction des retraits et des frais de souscription) s'est élevée à 17,6 M€ en 2022, correspondant à 76 603 parts au prix net de frais de 230 € par part.

Cette collecte a permis de réaliser 2 investissements pour 13 M€ environ :

- "Eau de Verveine" à Montpellier le 24 octobre 2022 pour 3 225 K€ acte en main (actes en main),
- "Les Massues" à Lyon 5<sup>e</sup>, le 02 novembre 2022 pour 9 890 K€ (actes en main).

La différence soit 4 M€ environ est placée sur un OPCVM monétaire rémunéré en attendant son décaissement pour un prochain investissement.

## Valorisation

Les valeurs d'expertises au 31 décembre 2022 sont en ligne avec les prix d'acquisition des deux actifs. A titre d'illustration,

- "Eau de Verveine" : 3 120 K€ en valeur d'expertise droits compris à comparer au prix d'acquisition de 3 225 K€,
- "Les Massues" : 9 950 K€ en valeur d'expertise droits compris à comparer au prix d'acquisition de 9 890 K€.

Vous trouverez, à la fin de ce rapport, les résolutions à caractère ordinaire sur lesquelles vous êtes amenés à voter à l'occasion de l'Assemblée Générale Ordinaire relative à la clôture des comptes au 31 décembre 2022.

## Les perspectives 2023

S'agissant de votre SCPI la priorité va être donnée :

- au remplissage des surfaces vacantes sur l'immeuble "Les Massues" à Lyon, dont la garantie locative prend fin en 2023,
- au déploiement de la collecte dans les temps et à des rendements relatifs pour la SCPI.

# Chiffres clés

au 31/12/2022

# Amundi Delta Capital Santé

SCPI à capital variable

Infrastructures de santé, bien-être et dépendance



Date de création  
2022

Nombre d'associés  
125

Nombre de parts  
souscrites  
76 603

Capitalisation  
19 150 750 €

Résultat net par part  
11,03 €

## Les performances <sup>(1)</sup>

### Le patrimoine immobilier



Nombre d'immeubles  
**2**

- Surface du patrimoine  
**3 014 m<sup>2</sup>**
- Nombre de locataires  
**21**
- Taux d'occupation  
financier annuel <sup>(1)</sup>  
**100 %**

### Les valeurs de la SCPI



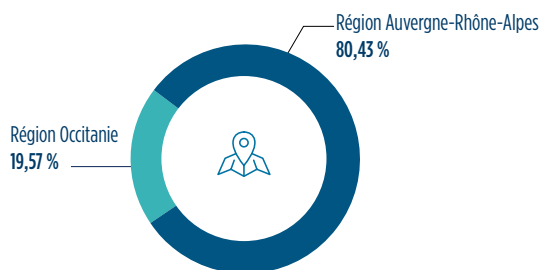
SCPI

Par part

■ Valeur comptable	<b>17 600 408,78 €</b>	<b>229,76 €</b>
■ Valeur de réalisation	<b>16 708 158,78 €</b>	<b>218,11 €</b>
■ Valeur de reconstitution	<b>19 078 292,15 €</b>	<b>249,05 €</b>

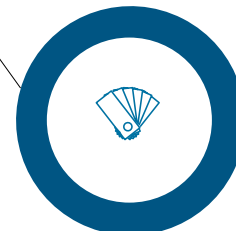
## Répartition du patrimoine en valeur vénale

### Répartition géographique



### Répartition sectorielle

Actifs de santé traditionnels  
100 %



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

# Conjoncture macro-économique et immobilière

## Europe : tendances 2022

### Contexte économique

L'année 2022 marque un changement significatif d'environnement géopolitique, économique et financier, entre guerre en Ukraine, forte inflation et hausse des taux d'intérêt.

En 2022 le PIB réel de la zone euro a augmenté de 3,5 % sur 1 an, porté par le 1<sup>er</sup> semestre. Au 4<sup>e</sup> trimestre 2022, il a progressé en 3 mois de 0,1 % (chiffre incluant de légères hausses en France et en Espagne et de légères baisses en Allemagne et en Italie).

En raison de la hausse des prix de l'énergie et de l'alimentation dans un contexte de guerre en Ukraine, l'inflation a été vive en 2022, à 8,4 % en zone euro.

Ce contexte inflationniste a amené la BCE (Banque Centrale Européenne) à augmenter fortement ses taux directeurs (+250 points de base au 2<sup>nd</sup> semestre 2022 pour le taux principal de refinancement), après plus de 10 ans de non augmentation.

Au 21 février 2023	Croissance du PIB réel (moyenne annuelle, %)			Inflation (variation de l'indice des prix à la consommation, %)		
	2022	2023 (prév.)	2024 (prév.)	2022	2023 (prév.)	2024 (prév.)
<b>Monde</b>	3,4	2,5	2,8	8,2	5,9	4,2
<b>Zone Euro</b>	3,5	0,2	0,9	8,4	6,2	3,2
<b>Allemagne</b>	1,9	0	0,9	8,7	7,3	3
<b>France</b>	2,6	0,3	1	5,9	5,4	2,9
<b>Italie</b>	3,9	0,3	0,9	8,7	6,9	2,3
<b>Espagne</b>	5,5	0,8	1,1	8,3	3,6	3,3
<b>Royaume-Uni</b>	4	-0,4	1	9	7,4	3,7

Source : Recherche Amundi (février 2023)

### Europe - Investissement

L'environnement financier a significativement changé en 2022, avec notamment la hausse des taux à 10 ans (près de + 260 points de base sur 1 an pour les taux à 10 ans français en décembre 2022) et un coût de financement en forte hausse. Cela a généré de

l'incertitude sur notamment le niveau des prix de marché, amenant à un attentisme marqué sur le marché de l'investissement au 2<sup>nd</sup> semestre 2022.

## France : tendances 2022

### Santé - France

En France, les remboursements de soins (en date de remboursement) par la Sécurité Sociale s'élèvent à 208,8 Mds € en 2022 (+ 5 % sur 1 an) dont 98,3 Mds € en soins de ville (+3,7 %) et 15,4 Mds € dans les établissements sanitaires privés (hospitalisation) (+1,3 % sur 1 an)(1).

L'investissement en immobilier de santé a atteint près de 1,4 Md d'euros d'après JLL, un niveau quasi stable sur 1 an. Bien qu'en recul sur douze mois les investissements en EHPAD sont restés conséquents dans une perspective historique illustrant la résilience de ce secteur d'activité.

Nous observons aussi une hausse de taux de rendement prime en fin d'année, dans des proportions moindres que pour les bureaux ou la logistique.

Source : Amundi immobilier, JLL, CBRE

(1) Source Cnamts - DSES, 14 mars 2023 ; Champ : régime général y compris les sections locales mutualistes, France Métropolitaine, pour l'ensemble des risques couverts : maladie, maternité, invalidité, décès, accident du travail et maladie professionnelle ; Séries statistiques labellisées par l'Autorité de la statistique publique

## Convictions et Perspectives 2023

### Europe

Dans notre scénario économique central, pouvant être modifié, la croissance du PIB en zone euro en 2023 a été révisée à la hausse. La croissance s'élèverait à 0,2 % sur 1 an. L'inflation devrait être moins vive qu'en 2022 mais rester significative, à 6,2 %. Le resserrement de la politique monétaire devrait constituer un net handicap à la croissance économique et la maintenir en dessous de son potentiel en 2023-2024. À 2,5 % fin février 2023, le taux de dépôt de la BCE pourrait atteindre 3,5 % six mois après (selon Amundi Institute au 21 février 2023).

Concernant le marché de l'investissement, suite au changement d'environnement observé en 2022, le niveau des taux et celui du

juste prix des actifs devraient rester au centre des préoccupations des investisseurs tant que la visibilité est limitée. Un certain attentisme est ainsi encore prévu durant au minima les premiers mois de 2023; il pourrait décroître une fois la visibilité du marché améliorée et favoriser une potentielle reprise des volumes investis au cours de l'année. La poursuite, durant les premiers mois de 2023, de la hausse des taux de marché conduisant à un certain réajustement des valeurs des actifs est probable.

Les thématiques ESG auront probablement un rôle clé dans les décisions des investisseurs.

# L'engagement de la Société de Gestion dans le développement durable

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

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

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

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

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

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

6. Etendre à 1 000 entreprises supplémentaires le périmètre d'entreprises avec lesquelles elle engage un dialogue continu sur le climat, avec l'objectif qu'elles définissent des stratégies crédibles en matière de réduction de leur empreinte carbone, de les faire voter en assemblée générale et que leurs dirigeants engagent une partie de leur rémunération sur ces stratégies.
7. Exclure dès 2022 de ses investissements les entreprises qui réalisent plus de 30 % de leur activité dans le pétrole et le gaz non conventionnel.

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

8. Réduire ses propres émissions directes de gaz à effet de serre de près de 30 % par collaborateur en 2025 par rapport à l'année 2018.
9. Indexer 20 % de la rémunération de ses 200 cadres dirigeants sur l'atteinte de ses objectifs d'investissement responsable et fixer des objectifs ESG à l'ensemble de ses gérants et commerciaux
10. Présenter sa stratégie climat lors de la prochaine assemblée générale en 2022 à ses actionnaires.



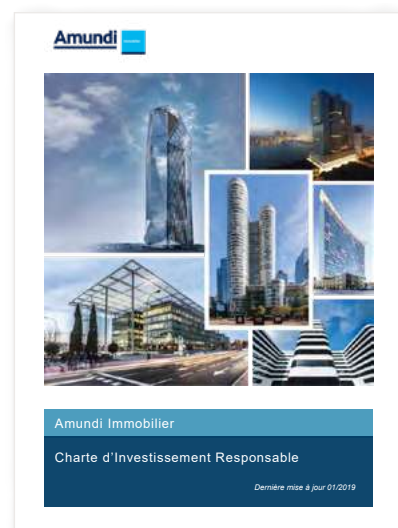
**Amundi a été l'un des signataires fondateurs des Principes de l'Investissement Responsable développés sous l'égide des Nations Unies dès 2006.**

## La stratégie d'Amundi Immobilier dans le développement durable

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

Une nouvelle Charte a été publiée en 2019 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 oeuvre des objectifs nationaux d'efficacité énergétique au sein du Plan Bâtiment Durable. Cette initiative lancée en 2009 fédérant un nombre important d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier autour d'une mission commune, favoriser l'atteinte des objectifs d'efficacité énergétique et environnementale de ce secteur. Différents dispositifs sont déployés au sein des actifs sous gestion visant à favoriser la gestion de l'énergie et son économie.

**Amundi Immobilier, au sein de l'ASPIM** (Association française des Sociétés de Placement de l'immobilier), a activement contribué à la création d'une **Charte d'Engagement en faveur du Développement de la gestion ISR en immobilier, gage de transparence et de sécurité pour les investisseurs finaux**.



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** pousse aussi **son engagement auprès de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) dont elle est l'un des membres fondateurs** en assurant la fonction de secrétaire général au sein du conseil d'administration de l'OID. La création de l'OID, en 2012, s'est inscrite dans une logique de transparence, pour 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 SANTE

Le Fonds AMUNDI DELTA CAPITAL SANTE est composé de 2 actifs :

- dont 100 % d'immeubles d'actifs de santé traditionnels.
- dont 80,43 % en Auvergne-Rhône-Alpes et 19,57 % en Occitanie.

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

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

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

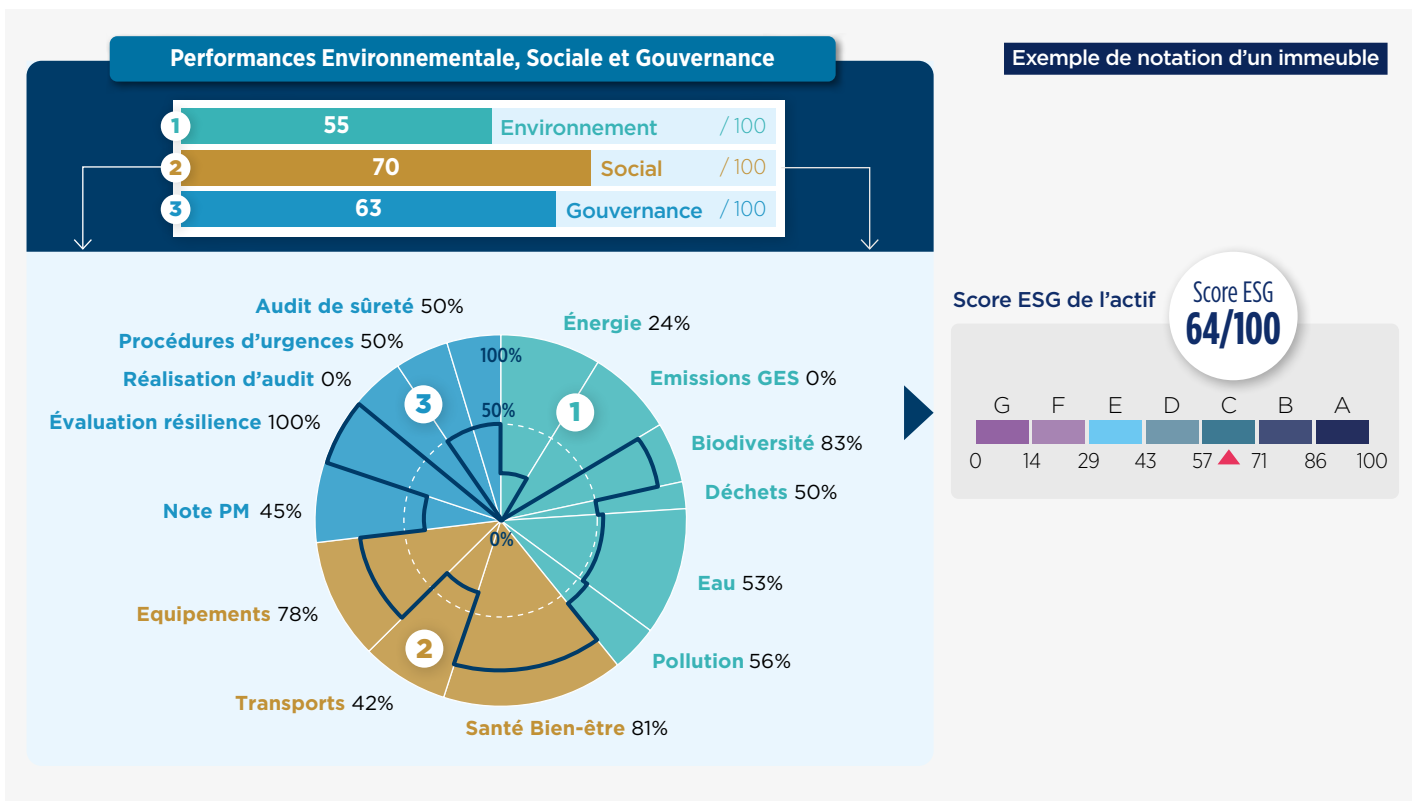
Ainsi chaque immeuble est noté sur 14 thématiques réparties sur les trois piliers ESG :

- Environnement **1** Les notes obtenues sur les 14 thématiques sont globalisées dans le score ESG allant de 0 à 100.
- Social **2** Cette note classe les actifs sur une échelle de A à G, la meilleure note étant A (100).
- Gouvernance **3**

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

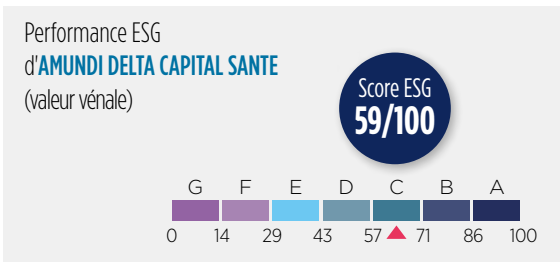


• **Score ESG de AMUNDI DELTA CAPITAL SANTE**

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

**Ainsi AMUNDI DELTA CAPITAL SANTE obtient le score ESG global de 59 / 100**

**Score ESG global d'AMUNDI DELTA CAPITAL SANTE**



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

**Les actifs dits BEST-IN-CLASS**

**bénéficient d'une performance extra-financière satisfaisante.**

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

**Les actifs dits BEST-IN-PROGRESS**

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

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

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

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

**Les deux actifs d'AMUNDI DELTA CAPITAL SANTE**

**Eau de Verveine**

13 Cours Gambetta, 34000 Montpellier

Santé  
**683 m<sup>2</sup>**

Score ESG **53/100**  
au 31/12/2022



**Maison médicale des Massues**

86-88 Rue Dr Edmond Locard, Lyon

Santé  
**2 331 m<sup>2</sup>**

Score ESG **61/100**  
au 31/12/2022



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

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

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

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

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

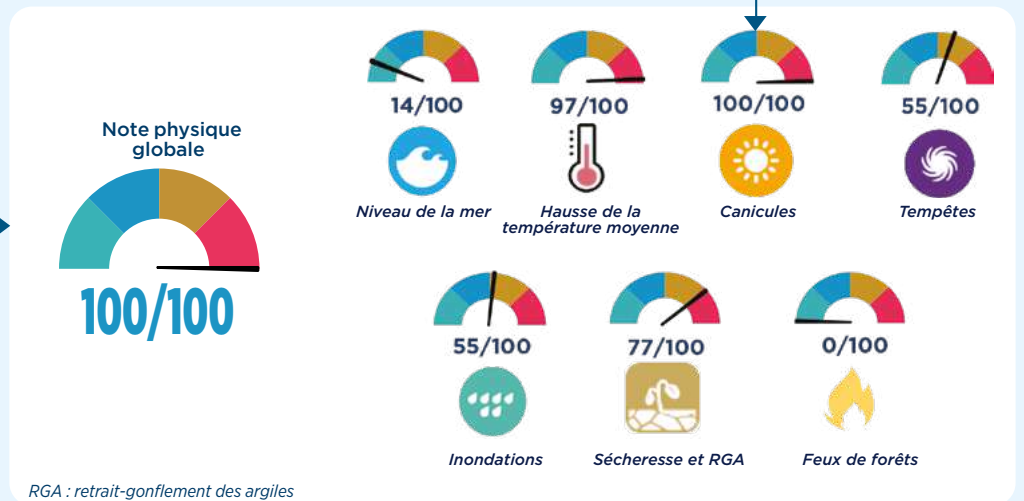
A partir de l'ensemble des actifs agrégés, le Fonds AMUNDI DELTA CAPITAL SANTE mesure son exposition globale à ces mêmes risques

**A partir de l'ensemble des actifs agrégés, la SCPI AMUNDI DELTA CAPITAL SANTE mesure son exposition globale à ces mêmes risques.**

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

- 1 La note moyenne des risques physiques liés au changement climatique de AMUNDI DELTA CAPITAL SANTE est calculée par rapport au risque le plus fort identifié parmi les 7 aléas climatiques. **Il s'agit ici du risque de canicules évalué à 100/100.**

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



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

Cette politique concerne aussi bien l'occupant/utilisateur des actifs que les prestataires en charge de la gestion locative et de la maintenance des actifs

### a. Les locataires

Conscient que chacun peut agir de manière considérable à sa propre échelle, Amundi Immobilier souhaite sensibiliser les utilisateurs des actifs tertiaires au sein de son parc immobilier. Citons l'initiative du **guide Ecogeste conçu en 2020**.

Ce guide sensibilise nos collaborateurs, partenaires et utilisateurs sur des gestes simples et pleins de bons sens vers des pratiques plus vertueuses. Quels que soient les situations de travail, les espaces de travail ou de services, le guide explique comment il est possible, il est possible, d'agir individuellement, pour réduire au bureau comme à la maison, les sources de gaspillage et de consommations d'énergie : à son poste de travail, en réunion, à la photocopieuse, pendant les pauses déjeuner ou café et aussi en dehors de son lieu de travail.

Amundi Immobilier vise le déploiement de ce guide éco-gestes auprès de 100 % de ses locataires d'ici trois ans. Celui-ci a été transmis à l'ensemble des sociétés de Property Management.

Ce guide a également été traduit en anglais pour favoriser le déploiement des éco-gestes sur l'ensemble du parc européen du fonds AMUNDI DELTA CAPITAL SANTE.

Par ailleurs, sensible aux retours favorables de ses locataires suite à son déploiement, une version dédiée pour les immeubles de typologie commerce est en cours de finalisation.

#### Exemples issus du guide éco-gestes

Exemples d'information de sensibilisation de consommation annuelle dans les bureaux  
(Source : OJD 2019)



Exemple de consommation sur d'autres prestations

Sources  
(1) m-habitat.fr  
(2) climamundi.fr  
(3) Ademe



#### Exemples issus du guide éco-gestes

Exemples d'impacts sur l'environnement de gestes et pratiques du quotidien dans les bureaux

Exemple de la consommation de bouteilles de plastique



#### PENDANT LA PAUSE CAFÉ

CHAQUE JOUR EN FRANCE  
**110 T.** de capsules de café sont consommées  
équivalent au poids de 20 éléphants d'Afrique

SEULEMENT  
**20% des capsules** de café sont recyclées

Exemple de l'utilisation des capsules de café.

Le problème majeur réside dans le fait qu'une capsule de café est composée à 90 % d'aluminium et à 10 % de café. Pour pouvoir la recycler, il faut séparer les deux, une technologie encore peu développée.

## b. Les parties prenantes clés

Amundi Immobilier déploie une **politique d'engagement à destination de ses principaux prestataires pour les sensibiliser et les inciter à agir en faveur de l'environnement et de la société civile**. Cette politique est à destination des parties prenantes dites "clés" que sont les sociétés de Property Management, Facility Management et Promoteurs Immobiliers. En effet, en lien direct avec les immeubles, ils sont au cœur des dispositifs pour diminuer, dans la mesure du possible, dans leurs activités, leurs impacts environnementaux et améliorer leur engagement sociétal.

Concrètement, cette politique se traduit par la mise en place d'une **Charte Fournisseur** pour améliorer les pratiques du secteur. L'ensemble des prestataires principaux doivent désormais adhérer à l'intégralité de cette charte.

La **Charte Fournisseur** mise en place depuis 2019, à laquelle les prestataires principaux **doivent adhérer, se base sur 11 principes issus des fondamentaux de la Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE)**, adaptée au secteur de l'immobilier. Ces 11 principes sont détaillés dans notre politique d'engagement sur le site internet d'Amundi Immobilier. [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

L'adhésion à la Charte s'accompagne aussi d'un questionnaire auquel l'ensemble de nos prestataires sont soumis. Ce questionnaire a pour but d'évaluer l'approche ESG (Environnementale, Sociale et de Gouvernance) portée par les parties prenantes clés et donne lieu à une notation sur 20. Tout comme l'adhésion à la Charte Fournisseur, Amundi Immobilier encourage chaque prestataire à remplir le questionnaire.

Le questionnaire s'intègre dans une démarche engagée et responsable et se veut un vecteur de progrès et d'innovation pour chacun. Il permet d'identifier et mieux connaître les pratiques mises en place par la structure évaluée sur chacun des 11 principes de la charte fournisseur. Il accompagne les prestataires principaux dans la prise en compte des critères ESG soulignés dans la Charte Fournisseur. Des exemples de questions sont détaillés dans notre politique d'engagement disponible sur le site internet d'Amundi Immobilier. ➔ [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

Amundi Immobilier s'engage à faire adhérer à la Charte Fournisseur l'ensemble de ses prestataires principaux puis d'évaluer leurs prises en compte des critères ESG au travers de la notation du questionnaire complété par chaque entité.

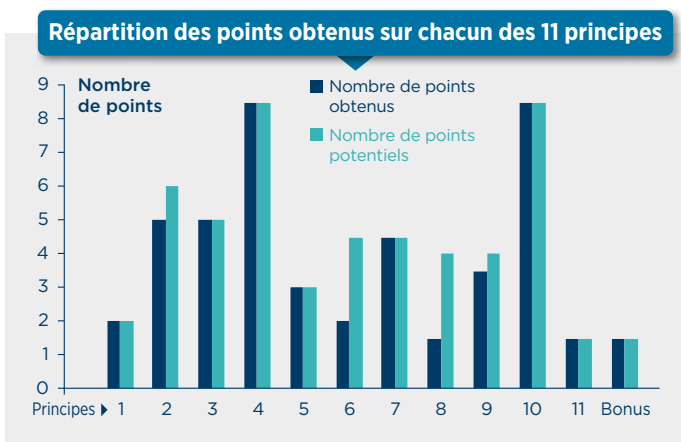
Concernant les sociétés de Property Management, acteurs déterminants pour la bonne gestion de l'immeuble, Amundi Immobilier va au-delà de la notation en privilégiant l'échange et la co-construction entre les 2 parties.

La démarche s'appuie sur un échange régulier, avec une première réunion durant laquelle l'équipe ISR d'Amundi Immobilier présente à la société la note qu'elle a obtenue et les axes proposés d'améliorations des pratiques RSE. L'objectif est de sensibiliser et accompagner le prestataire à développer ses pratiques pour les rendre plus respectueuses de l'environnement et de la société.

Ainsi, les sociétés de Property Management sont mises au défi sur leur capacité à améliorer leurs pratiques en fonction des résultats qu'elles ont obtenus au questionnaire. Cet échange constitue également une opportunité pour les différentes parties pour la mise en place d'un éventuel plan d'actions.

Parmi ces **11 principes**, nous pouvons relever la promotion de l'économie circulaire, la parité homme-femme, l'économie de ressources énergétiques,...

*Illustration des résultats obtenus par un Property Manager au questionnaire : points obtenus principe par principe, en lien avec la charte fournisseur*



Dans cet exemple, la société de Property Management serait "challengeée" sur sa capacité à améliorer ses pratiques sur les principes 2, 6, 8 et 9 où des marges de progressions sont constatées.

Amundi Immobilier veillera à entretenir une relation durable avec ses parties prenantes clés en échangeant régulièrement avec chaque Property Manager. Ces points d'étapes permettront de suivre l'avancement des améliorations et d'encourager les sociétés de Property Management dans l'optimisation de leurs pratiques.

Dans un premier temps, le déploiement de la charte fournisseurs et du questionnaire a prioritairement été engagé sur les sociétés de Property Management, partenaires avec lesquels Amundi Immobilier est en étroite relation au quotidien.

Au 31/12/2022, le déploiement couvre 91 % des property manager (86 % en 2021) ayant signé la charte et 94 % ayant complété le questionnaire d'évaluation de la performance RSE.

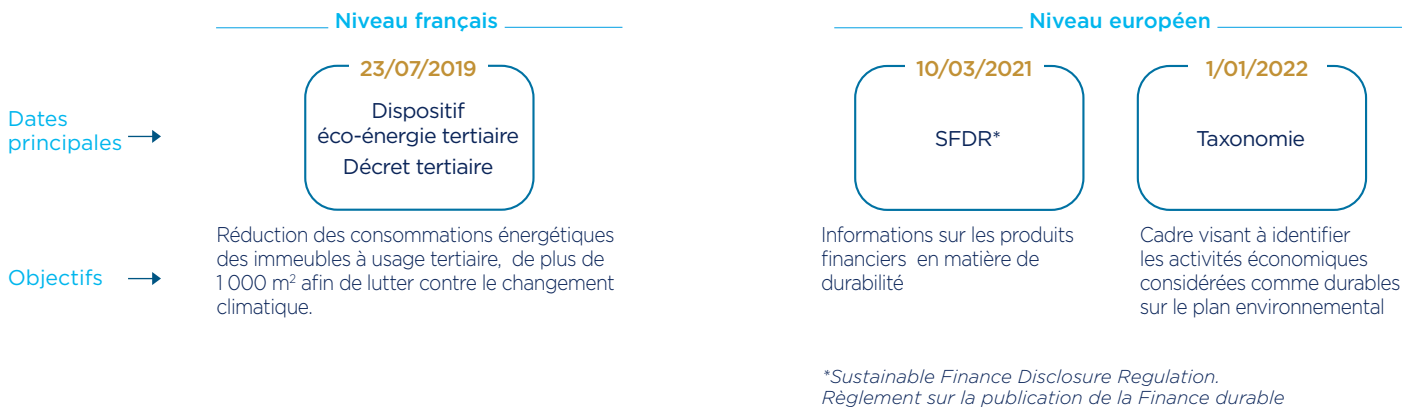
Une démarche similaire a aussi été initiée auprès des sociétés de Facility Management et des Promoteurs Immobiliers. Fin 2022, 28 % des sociétés de Facility Management recensées ont ratifié la Charte. Côté promoteurs, les échanges sont en cours.

L'objectif d'Amundi Immobilier est d'ici 2024, d'atteindre 100 % de signature de la charte fournisseurs par les principaux prestataires.

**Amundi Immobilier a engagé des démarches actives et est entré en contact avec 96 % des parties prenantes clés identifiées.**

## Un cadre réglementaire pour soutenir la finance durable

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



### 1) Dispositif éco-énergie tertiaire

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

Il vient préciser les modalités d'application de la loi susmentionnée, **qui vise à réduire les consommations énergétiques des immeubles à usage tertiaire marchand ou non marchand** (commerce ; hôtellerie ; bureau ; etc.) d'une surface égale ou supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>, 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/m<sup>2</sup>. 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.

Dans ce cadre, la SCPI AMUNDI DELTA CAPITAL SANTE a bâti une stratégie de réponse pour mettre ses bâtiments à usage tertiaire en conformité avec les obligations issues de la loi Elan et du décret tertiaire. Ainsi, elle déploie actuellement une plateforme de collecte automatique des données énergétiques, étape déterminante pour suivre précisément la consommation énergétique des bâtiments et, définir la trajectoire de réduction nécessaire par actif.

En parallèle, des audits énergétiques ont été réalisés durant l'année 2022 sur le parc d'actifs du Fonds afin d'identifier les potentiels travaux à mettre en œuvre pour réduire la consommation énergétique des bâtiments (isolation, optimisation des réglages des bâtiments, changements des équipements,...).

Les actions associées sont en cours de déploiement et s'étaleront sur plusieurs exercices à compter de 2023.

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

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

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

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

### 3) Règlement Taxonomie sur les activités durables

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

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

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



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 voir 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.

La méthodologie d'analyse ESG en amont et la prise en compte de la notation globale ESG dans la construction du portefeuille (en excluant les immeubles les moins bien notés et en privilégiant ceux ayant les meilleures notations) permet ainsi de promouvoir les 3 dimensions (environnementale, sociale et de gouvernance).

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

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 d'un immeuble 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 :**

- Energie
- Emissions de Gaz à effets de serre
- Biodiversité
- Déchets
- Eau
- Pollution

#### **Aspects Sociaux :**

- Santé et Bien-être
- Transports
- Equipements

#### **Aspects gouvernances :**

- Performance du Property Manager
- Evaluation de la résilience aux changements climatiques
- Réalisation d'audits
  - Energétique et technique
  - De sureté
- Mise en place des procédures d'urgences

A ce jour, 100 % des actifs immobiliers ont une notation ESG sauf exception dûment justifiée auprès du certificateur.

### La note ESG moyenne pondérée du portefeuille immobilier est de 59/100

Les indicateurs de durabilité utilisés pour ce produit sont les 8 indicateurs suivants au 31/12/2022 :

- La performance énergétique kwh/m<sup>2</sup> : 79kwh/m<sup>2</sup>
- La performance carbone kgCO<sub>2</sub>/ m<sup>2</sup> : 5,6 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- La favorisation des mobilités douces : 19/100
- Le suivi de la notation des principales parties prenantes : 67/100
- La mise en place ou l'utilisation des énergies renouvelables : 30,5/100
- La mise en place de projets de végétalisation : 19/100
- La capacité à assurer la sécurité des usagers : 23,8/100
- La mise en place de l'évaluation de la résilience aux changements climatiques : 100/100

#### ● **...et par rapport aux périodes précédentes?**

Les indicateurs de durabilité ci-dessus n'ont pas été comparés à ceux des périodes précédentes car le règlement n'était pas encore en vigueur.

#### ● **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.

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

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

**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.

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 au 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 taxonomie de l’UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxonomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxonomie 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 de la SPPICAV 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](http://www.amundi-immobilier.com/Notre-Engagement-Responsable).



La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d’investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir: **présents au 31/12/2022**

### 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 31/12/2022, la SCI Amundi Delta Capital Santé détient deux immeubles dont la typologie relève du secteur du bien-être et de la santé traditionnel.

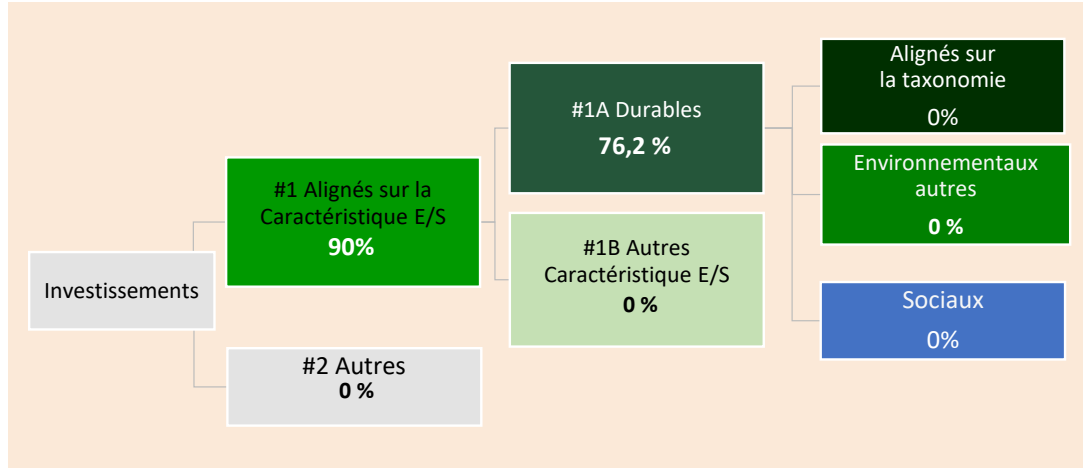
Investissements	Secteur	% dans le portefeuille immobilier	Pays
86-88 rue du Dr Edmond Locard – 69005 Lyon	Santé traditionnels	80,43 %	France
13 cours Gambetta – 34000 Montpellier	Santé traditionnels	19,57 %	France



## 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.

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

Au 31/12/2022, la SCI Amundi Delta Capital Santé détient deux immeubles dont la typologie relève du secteur du bien-être et de la santé traditionnel.

Secteur	% dans le portefeuille
Santé traditionnels	100 %

Les activités alignées sur la taxonomie 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 taxonomie de l'UE?**

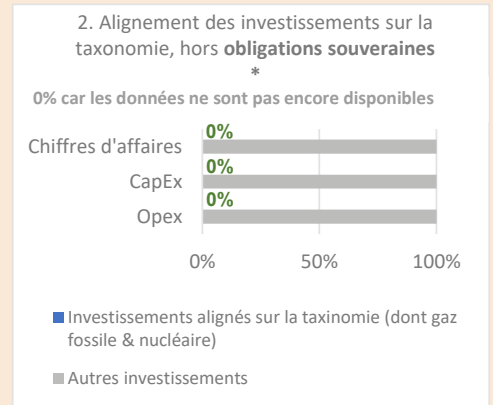
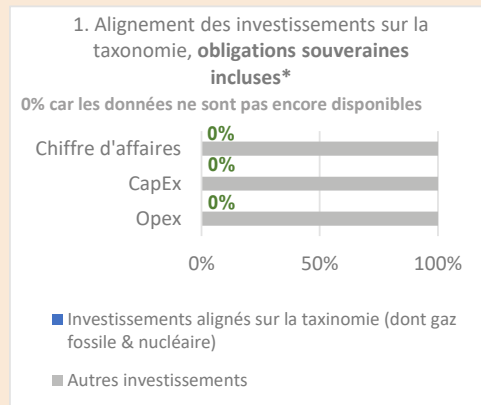
Des données fiables concernant la Taxonomie n'étaient pas disponibles au cours de la période.

● **Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE<sup>1</sup>?**

- Oui:
- Dans le gaz fossile
  - Dans l'énergie nucléaire
- Non

<sup>1</sup>Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxonomie 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 taxonomie 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 taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

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



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

**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 aligné sur la taxonomie était de **76,2 %** 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 ?**

Les investissements inclus dans la catégorie « autres » sont les investissements ne répondant pas aux critères d'un investissement durable au sens d'Amundi Immobilier.

Dans la mesure où la stratégie d'investissement du produit s'applique aux actifs concernés par la catégorie « autres », la stratégie extra-financière du produit décrite précédemment s'applique également à eux.

## Annexe (suite)



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

Les indicateurs d'investissement durable sont suivis trimestriellement par les équipes de gestion et ESG afin de s'assurer que les engagements du 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 références sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

---

## Définitions et Abréviations

**GES** : gaz à effets de serre

**Property Manager** : assure la gestion du parc immobilier. Il a en charge la gestion locative et technique (bon fonctionnement, prévision de travaux, réalisation d'audits,...) des immeubles dans le cadre des mandats confiés par le propriétaire.

**Facility manager** : prend en charge l'ensemble des services liés à la gestion d'un site. Il met à disposition des occupants un environnement de travail en adéquation avec les besoins de leur métier tout en veillant au respect des normes en matière d'hygiène, de sécurité et d'environnement, de maîtrise des coûts et d'amélioration de la qualité des services rendus.

# Rapport de la Société de Gestion

## I - Patrimoine

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

#### ■ Les acquisitions

Immeubles en direct					
Adresse	Type d'actif	Surface (m²)	Prix d'acquisition AEM (€)	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison
13 cours Gambetta - 34000 Montpellier	Actifs de santé traditionnels	683,00	3 225 000	24/10/2022	Actif livré
86-88, rue Dr Edmond LOCARD - 69005 Lyon	Actifs de santé traditionnels	2331,00	9 890 000	02/11/2022	Actif livré

#### Titres de participation

Néant.

#### ■ Les cessions

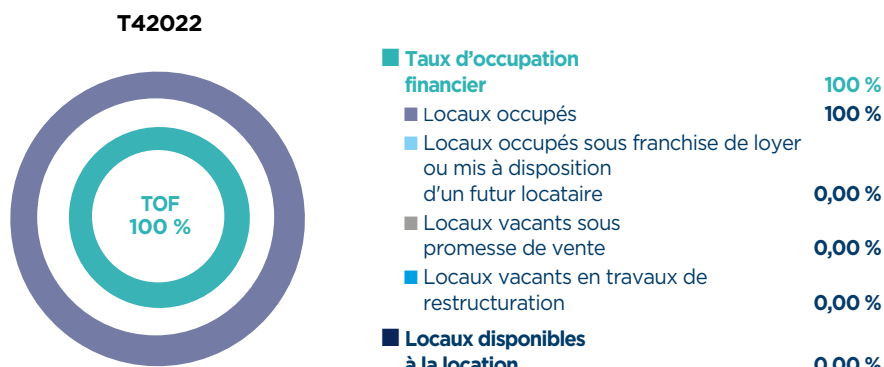
Il n'y a eu aucune cession en 2022.

### Le patrimoine immobilier de Amundi Delta Capital Santé



## 2 - Gestion locative des immeubles

■ Le taux d'occupation financier (TOF) pour le 4<sup>e</sup> trimestre 2022 calculé selon la nouvelle méthodologie ASPIM<sup>(1)</sup> mise en place depuis le 01/01/2021



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.

Le TOF ASPIM est calculé selon la nouvelle méthodologie applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021 pour permettre une comparaison rigoureuse entre SCPI, et autres produits d'investissements immobiliers. Il met en évidence les actifs disponibles à la location.

(1) Association Française des Sociétés de Placement Immobilier.

### ■ Les baux

Durant l'année 2022, 20 baux ont été signés, représentant une surface globale de 2 959 m<sup>2</sup> et un loyer annuel global HT de 626 K€ en année pleine.

Les principaux baux signés en 2022 (en quote-part de la SCPI) :

Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )	Loyer annuel HT/HC* (K€)
Eau de Verveine Centre santé soins et bien-être 13 cours Gambetta - 34000 Montpellier	641	170
Centre Médical des Massues 86 - 88 rue Dr Edmond Locard - 69005 Lyon	117	33
Centre Médical des Massues 86 - 88 rue Dr Edmond Locard - 69005 Lyon	999	215
Centre Médical des Massues 86 - 88 rue Dr Edmond Locard - 69005 Lyon	84	19
Centre Médical des Massues 86 - 88 rue Dr Edmond Locard - 69005 Lyon	644	107
Centre Médical des Massues 86 - 88 rue Dr Edmond Locard - 69005 Lyon	474	83

### ■ Les contentieux

Néant.

### ■ Les locaux vacants

Au 31 décembre 2022, le stock de lots vacants s'élevait à 5 représentant une surface de 361,94 m<sup>2</sup>. Ils bénéficient d'une garantie locative jusqu'au 1<sup>er</sup> novembre 2023.

## II - Marchés des parts, capital et valeur de la SCPI

### 1 - Marché des parts

#### ■ Marché Primaire

Mois	Nombre de parts	Prix de souscription (€)	Montant souscriptions (€)	Nombre de parts	Prix de retrait (€)	Montant des retraits (€)	Nombre de parts en attente de retrait
Janvier							
Février							
Mars							
Avril							
Mai							
Juin	5 078	230	1 167 940 €				
Juillet							
Août							
Septembre							
Octobre	53 352	250	13 338 000 €				
Novembre	17 806	250	4 451 500 €				
Décembre	4 367	250	1 091 750 €	4 000		920 000	
<b>Total</b>	<b>80 603</b>		<b>20 049 190 €</b>	<b>4 000</b>		<b>920 000</b>	<b>0</b>

#### ■ Marché secondaire

Néant.

#### ■ Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours de l'exercice 2022.

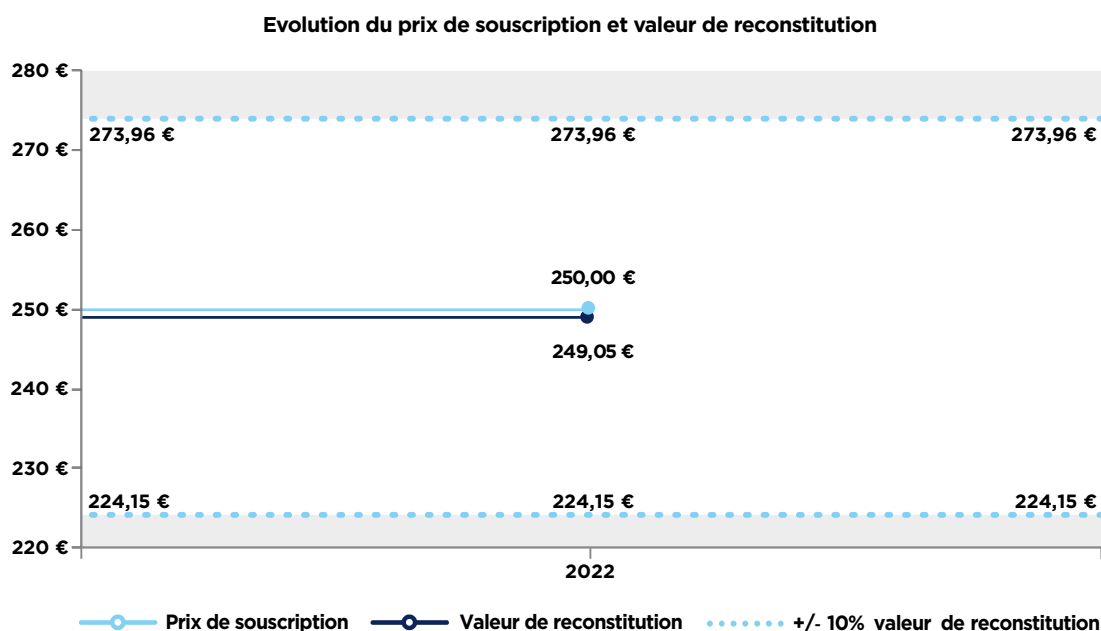
## 2 - Le capital

#### ■ Évolution du capital fin de période

	2022
Montant du capital nominal (€)	11 490 450
Nombre de parts	76 603
Nombre d'associés	125
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (€) <sup>(1)</sup>	19 054 230
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) (€)	
Prix d'entrée au 31 décembre (€) <sup>(2)</sup>	250

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

#### ■ Historique des valeurs de souscription



### 3 - Les valeurs de la SCPI

#### ■ Les expertises

La société CBRE Valuation, expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale a procédé fin 2022 à l'expertise des immeubles qui constituent le patrimoine de la SCPI Amundi Delta Capital Santé. L'expert a utilisé la méthode par capitalisation (établissement de la valeur par capitalisation de loyers) et la méthode par comparaison (établissement de la valeur via la comparaison avec des transactions ou éléments comparatifs existants).

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 12 230 000 € hors droits et à 13 073 870 € droits inclus, à rapprocher de la valeur d'acquisition de 13 122 250 €. 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 décembre 2022 de 16 708 158,78 €.

(€)	31/12/2022
Valeur de réalisation	16 708 158,78

Vous trouverez en annexe aux états financiers l'inventaire détaillé des placements immobiliers et leurs principales caractéristiques.

#### ■ Les différentes valeurs de la SCPI

##### Valeur comptable, de réalisation et de reconstitution

(€)		31/12/2022
Global	Valeur comptable	17 600 408,78
	Valeur de réalisation	16 708 158,78
	Valeur de reconstitution	19 078 292,15
Par part	Valeur comptable	229,76
	Valeur de réalisation	218,11
	Valeur de reconstitution	249,05

##### Valeur de reconstitution

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

La SCPI a été créée au T4 2022 et a démarré sa commercialisation le 28 octobre.

Les données relatives aux performances ne sont pas calculées.

Cela concerne :

- le taux de distribution :



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

- le rendement global immobilier :



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

- l'évolution du prix de souscription et de la valeur de réalisation par part,

- le taux de rendement interne :



Le TRI indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des dividendes bruts sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

## IV - Les comptes simplifiés

### ■ Présentation simplifiée du compte de résultat, des dividendes

Compte de résultat simplifié (€)	31/12/2022
<b>Produits</b>	
Produits de l'activité immobilière <sup>(1)</sup>	98 331,35
Autres produits	
Produits financiers <sup>(2)</sup>	3 149,79
<b>Sous-total Produits</b>	<b>101 481,14</b>
<b>Charges et provisions</b>	
Charges immobilières <sup>(3)</sup>	-1 531,91
Frais généraux	-40 641,37
Travaux de remise en état	
Provisions nettes <sup>(4)</sup>	
Provisions pour charges non récupérables	-3 292,97
Charges financières sur emprunts	
<b>Sous-total charges et provisions</b>	<b>-45 466,25</b>
Résultat exceptionnel	
<b>Résultat comptable</b>	<b>56 014,89</b>
Résultat comptable par part <sup>(5)</sup>	11,03
Dividendes bruts par part	
<b>R.A.N. comptable après affectation du résultat par part</b>	<b>11,03</b>

(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).

n.a non applicable.

### ■ Précisions sur certains postes de charges

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

(€)	31 décembre 2022
Entretiens et réparations	
Assurances	
Honoraires <sup>(1)</sup>	-607,67
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-924,24
Autres	
<b>Total</b>	<b>-1 531,91</b>

(1) Honoraires liés à la gestion des immeubles.

#### Provision pour gros entretien (PGE)

La SCPI n'a pas eu à constituer de provision pour gros entretien au titre de l'exercice 2022.

#### Travaux de remises en état

Néant.

#### Frais généraux

(€)	31 décembre 2022
Rémunérations de gestion	-6 766,35
Honoraires de Commissaires aux comptes	-5 775,00
Frais divers de gestion	-28 100,02
<b>Total</b>	<b>-40 641,37</b>

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) (15 542,71 €),
- Le coût lié à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance (12 472,59 €),
- Les frais bancaires (84,72 €).

#### Provision pour charges non récupérables

Elle s'élève à -3 292,97 €.

#### Charges financières sur emprunts

Néant.

## La distribution

### Distribution et report à nouveau 2022

(en € en cumul)	2022	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période		
Résultat comptable	56 014,89	11,03
Distribution brute annuelle		
Report à nouveau comptable après affectation du résultat	56 014,89	11,03

### Distribution prévisionnelle 2023

En ce début d'année 2023, la SCPI a réalisé une distribution de 2,50 € par part soit 10,00 € en base annuelle. L'objectif de rendement visé pour cette année est de distribuer un rendement courant de 4 % (distribution rapportée au prix de souscription).

## 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 2022 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.

## La fiscalité pour une part

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable <sup>(1)</sup>	Dividendes bruts <sup>(1)</sup>	Revenus imposables <sup>(1)</sup>	Revenus fonciers <sup>(1)</sup>	Produits financiers <sup>(1)</sup>
11,03	0,00	11,96	11,96	0,00

Pour les personnes morales, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable <sup>(1)</sup>	Dividendes bruts	Revenus imposables <sup>(2)</sup>
11,03	0,00	0,76

(1) Calculé sur la base du nombre de parts en jouissance au 31/12/2022.

(2) Calculé sur la base du nombre de parts souscrites au 31/12/2022.

Pour plus d'informations se reporter au texte de la fiscalité des associés.

### 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 avoir recours 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 2022 est nul.

Indicateurs de levier "AIFM" :

- levier méthode brute : 67,8%
- levier méthode de l'engagement : 100,0 %

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 2022, 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.

# Rapport de la Société de Gestion sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de Surveillance et les procédures de contrôle interne et la gestion des risques appliquées à la SCPI AMUNDI DELTA CAPITAL SANTÉ

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

## I - Conseil de Surveillance

### ■ Présentation du Conseil

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

Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres, un bureau composé d'un président, de deux vice-présidents, et d'un secrétaire, élus pour une durée expirant à l'issue de la prochaine assemblée générale ordinaire qui renouvellera le Conseil de Surveillance.

### ■ 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 ou à la demande du Président ou de la majorité des membres sur un ordre du jour déterminé.

## II - Dispositif de contrôle interne, de conformité, et de gestion des risques

### ■ 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.

### ■ 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<sup>er</sup> niveau et 2<sup>nd</sup> niveau et des contrôles périodiques dits de 3<sup>e</sup> niveau, réalisés par l'audit interne du groupe Amundi.

#### B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

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

#### C) Description du dispositif

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

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

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

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

- **Le contrôle permanent de 1<sup>er</sup> niveau**, ou première ligne de défense, est assuré par les équipes opérationnelles où 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> niveau**, ou troisième ligne de défense, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi.

## ■ Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité (Compliance) d'Amundi Immobilier.
- Ce dispositif permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus et notice d'information d'un produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG et l'ASPIM, et les normes internes du groupe Amundi et du Groupe Crédit Agricole, notamment le programme "Fides". Ce dernier a pour objectif de veiller à la bonne application des obligations réglementaires en les adaptant aux spécificités du Groupe.
- Les contrôles de conformité recouvrent notamment :
  - la sécurité financière, qui comprend le respect des 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. Le Responsable Conformité s'assure que chaque collaborateur respecte les dispositions de ce manuel.
  - la gestion des conflits d'intérêts,
  - la prévention de la fraude et de la corruption,
  - l'intégrité des marchés.
- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.
- L'investisseur peut retrouver sur le site [www.Amundi-Immobilier.com](http://www.Amundi-Immobilier.com) les informations relatives à la sélection des intermédiaires pour l'aide à la décision d'investissement et pour l'exécution des ordres (best execution).

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

## III - Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

La politique de rémunération mise en place au sein de Amundi Immobilier est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la "Directive AIFM"), et dans la directive 2014/91/UE du 23 juillet 2014 concernant les OPCVM (ci-après la "Directive UCITS V"). Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de Gestion que sur les fonds gérés. De plus, la politique de rémunération est conforme au Règlement (UE) 2019/2088 ("SFDR"), intégrant le risque de développement durable et les critères ESG dans le plan de contrôle d'Amundi, avec des responsabilités réparties entre le premier niveau de contrôles effectué par les équipes de Gestion et le deuxième niveau de contrôles effectué par les équipes Risques, qui peuvent vérifier à tout moment le respect des objectifs et des contraintes ESG d'un fonds.

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe Amundi, revue chaque année par son Comité des Rémunérations. Lors de la séance du 1<sup>er</sup> février 2022, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2021 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2022.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2022, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Audit Interne Amundi.

### ■ Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Sur l'exercice 2022, 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 (120 collaborateurs au 31 décembre 2022) s'est élevé à 11 914 109 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice :  
8 939 095 euros, soit 75 % 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 et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 2 975 014 euros, soit 25 % 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, aucun "carried interest" n'a été versé pour l'exercice.

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (3 collaborateurs au 31 décembre 2022) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (aucun collaborateur au 31 décembre 2022), le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

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

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

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

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

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

### 1. Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères quantitatifs :

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

Critères qualitatifs :

- Respect des règles de risque, de conformité, et de la politique ESG, et des règles légales
- Qualité du management
- Innovation/développement produit
- Transversalité et partage des meilleures pratiques
- Engagement commercial incluant la composante ESG dans les actions commerciales
- ESG :
  - Respect de la politique ESG et participation à l'offre Net-zero,
  - Intégration de l'ESG dans les processus d'investissement,
  - Capacité à promouvoir et diffuser la connaissance ESG en interne et en externe,
  - Participer à l'élargissement de l'offre et à l'innovation en matière ESG,
  - Aptitude à concilier la combinaison entre risque et ESG (le risque et le retour ajusté de l'ESG)

### 2. Fonctions commerciales

Critères quantitatifs :

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

Critères qualitatifs :

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

### 3. Fonctions de support et de contrôle

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

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

- Principalement des critères liés à l'atteinte d'objectifs qui leur sont propres (maîtrise des risques, qualité des contrôles, réalisation de projets, amélioration des outils et systèmes etc.)
- Lorsque des critères financiers sont utilisés, ils tournent essentiellement autour de la gestion et l'optimisation des charges.

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

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

A ce titre, notamment :

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

## V - Compléments et tableaux annexes

### 1 - La fiscalité des associés et des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2023

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

Les revenus distribués aux associés personnes physiques sont composés de revenus fonciers (provenant des loyers encaissés) et de revenus financiers (issus des placements de trésorerie).

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

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 %.

Le revenu foncier imposable est égal à la différence entre le revenu brut (qui correspond aux loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété (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.

#### Prélèvement à la source (PAS)

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu (le PAS) est entré en vigueur. 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'impôt sur les revenus 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 ou 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<sup>er</sup> 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.

#### Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 sur le patrimoine immobilier. Il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par le contribuable dès lors que le patrimoine immobilier net taxable excède 1 300 000 € au 1<sup>er</sup> janvier.

Pour les associés d'une SCPI, la valeur des parts de la SCPI à retenir dans la déclaration d'IFI correspond à la fraction de cette valeur représentative de biens ou droits immobiliers imposables à l'IFI détenus directement ou indirectement par la SCPI au 1<sup>er</sup> janvier de l'année.

Pour les SCPI à capital variable, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de retrait (retraitée de certains éléments).

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

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 % 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 ce taux est équivalent 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. L'abattement de 40 % s'applique en cas de dividendes.

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

- à 50 000 € pour les dividendes et revenus et assimilés et à 25 000 € pour les produits de placement à revenu fixe pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs
- à 75 000 € pour les dividendes et revenus et assimilés et à 50 000 € pour les produits de placement à revenu fixe pour les contribuables soumis à l'imposition commune

Une dispense d'acompte, sous la forme d'une attestation sur l'honneur par laquelle le contribuable indique à l'établissement payeur que son revenu fiscal de référence est inférieur aux revenus fiscaux visés ci-dessus, devra être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement.

#### Régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières Plus-values sur cession de parts de la SCPI ou sur cession d'immeubles de la SCPI (plus-values immobilières)

Les plus-values réalisées (i) par le porteur de parts à l'occasion de la cession de 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 par la SCPI pendant au moins six ans.

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

Les règles de détermination des plus-values immobilières sont identiques concernant la vente d'immeuble et des cessions de parts.

Des 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.

Pour les cessions réalisées depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013, le montant de la plus-value soumise à l'impôt sur le revenu (IR) est réduite d'un abattement de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>e</sup> jusqu'à la 21<sup>e</sup> puis de 4 % pour la 22<sup>e</sup> année. La plus-value est ainsi exonérée d'impôt sur le revenu après 22 ans de détention.

Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux (PS), l'abattement pour durée de détention est égal à 1,65 % pour chaque année au-delà de la 5<sup>e</sup> jusqu'à la 21<sup>e</sup>, à 1,60 % pour la 22<sup>e</sup> année puis à 9 % pour les années au-delà.

La plus-value est ainsi complètement exonérée (IR+PS) si l'immeuble est détenu depuis plus de 30 ans.

Une surtaxe (2 % à 6 %) est applicable lorsque la plus-value nette imposable est supérieure à 50 000 €.

La Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement dégagée par la cession des parts, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement. L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt (au taux de 36,2 % pour les personnes résidant en France) 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'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

#### 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 soumise,

au niveau de l'associé et à proportion de ses droits dans les bénéficiaires, à un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 %, ou sur option globale du contribuable au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Lorsque le contribuable a exercé l'option globale pour l'imposition au barème progressif, les plus-values de cession de titres acquis

avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018 sont réduites d'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, elles sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

## ■ Fiscalité des associés personnes morales résidents fiscaux français

### Régime d'imposition des loyers (revenus fonciers) et des produits de placement de trésorerie (revenus financiers) 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.

1. 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 ;
2. Si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif du bilan de personnes morales translucides fiscalement et imposables au titre des bénéficiaires industriels et commerciaux ("BIC") ou des bénéficiaires 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 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 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) ;

3. Si les parts sont détenues par un organisme sans but lucratif, la quote-part correspondant aux revenus fonciers devrait être exonérée (en ce sens, réponse Beauguitte, JO AN 1/07/1975, p. 5096, non reprise par l'administration fiscale dans sa base BOFIP).

### Régime d'imposition des plus-values immobilières (sur cession de parts et ventes d'immeubles de la SCPI) et mobilières (sur cession de la trésorerie investie en valeurs mobilières)

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

1. La quote-part de plus-value revenant à un associé **personne morale soumise à l'impôt** sur les sociétés relève du régime des plus-values professionnelles à court terme (la quote-part y afférente est intégrée dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun) ;
2. La quote-part de plus-value revenant à un associé **personne morale** translucide fiscalement et **imposable dans 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 prévues pour les personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé ;
3. La quote-part de plus-value mobilière ou immobilière revenant aux associés qui sont des **organismes sans but lucratif** n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés.

Pour tous les autres associés, la quote-part de plus-values correspondant à leurs droits est déterminée et imposée selon les mêmes règles que pour les personnes physiques.

## ■ Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents fiscaux français

Les règles suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales conclues entre la France et le pays de résidence 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 un Etat ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 A du CGI. D'après la dernière mise à jour résultant de l'arrêté en date du 6 janvier 2020, la liste des ETNC est la suivante : Anguilla, les Bahamas, les Fidji, Guam, les Iles Vierges américaines, les Iles Vierges britanniques, Oman, le Panama, les Samoa, les Samoa américaines, les Seychelles, Trinité-et-Tobago et le Vanuatu.

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

Les revenus fonciers de source française sont imposables dans les mêmes conditions que les résidents (sous réserve des conventions fiscales). Ils sont soumis au barème normal de l'impôt sur le revenu mais avec un taux minimum d'imposition de 20 % (ou 30 % au-delà d'une certaine limite). Cependant, cette imposition minimale n'est pas applicable si le contribuable justifie qu'elle est supérieure à l'imposition calculée en appliquant à ses revenus de source française le taux moyen qui résulterait de la taxation en France de l'ensemble de ses revenus de sources française et étrangère. Dans ce cas, c'est l'imposition ainsi calculée qui est exigible.

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

Les revenus de source non française (d'Allemagne, d'Espagne, de Pologne et des Pays-Bas) perçus par la SCPI sont imposés dans ces Etats ; les modalités d'imposition dans le pays de résidence de l'associé et, le cas échéant, de suppression de la double imposition doivent être analysés au cas particulier de l'associé concerné.

Les associés sont tenus d'effectuer une déclaration annuelle au centre des impôts des non-résidents<sup>1</sup>.

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.

### Régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières Plus-values sur cession de parts de la SCPI ou sur cession d'immeubles de la SCPI (plus-values immobilières)

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

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

Ces plus-values, lorsqu'elles sont imposables en France, sont soumises à un prélèvement spécifique au taux de 19 %.

Les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents 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 € est également applicable.

En outre, les plus-values réalisées par les non-résidents sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

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

### **Plus-values de cession de valeurs mobilières issues du placement de la trésorerie**

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. La quote-part des gains réalisés par la SCPI revenant à un associé non résident est exonérée d'impôt sur le revenu en France sous réserve que la SCPI n'ait pas détenu, à un moment quelconque au cours des cinq dernières années, plus de 25 % des droits aux bénéficiaires de la société dont les titres sont cédés. Si le pourcentage de détention atteint 25 % minimum, les plus-values mobilières sont soumises à une retenue à la source au taux de 12,8 % (article 244 bis B du CGI).

Lorsque l'associé est domicilié dans un ETNC, les plus-values sont soumises à un prélèvement de 75 % quel que soit le pourcentage des droits détenus dans la société dont les titres sont cédés.

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.

### **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 %.

### **Produits de placement à revenus fixes.**

Les produits de placements à revenu fixe, ne sont pas soumis à une retenue à la source (sauf paiement dans un ETNC).

L'imposition 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.

### **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 dès lors que la valeur nette de ce patrimoine immobilier excède 1 300 000 € au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. Les parts de SCPI détenues par des non-résidents sont assujetties à l'IFI à hauteur de la fraction de leur valeur qui est représentative de biens ou droits immobiliers situés en France.

## 2 - Tableaux annexes

### ■ Évolution du marché des parts

	2022
Nombre de parts cédées ou retirées	4 000
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	5,22 %
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 € HT)	

### ■ Évolution du dividende par part 5 ans

(€ par part)	2022
Report à nouveau avant affectation du résultat	
Dividende brut versé	
Résultat de l'exercice	11,03
Report à nouveau après affectation du résultat	11,03
Plus ou moins values comptables sur cessions d'immeubles	
Provision pour dépréciation	

### ■ Emploi des fonds

(€)	2022
<b>I - Fonds collectés</b>	17 544 393,89
Capital	11 490 450,00
Primes nettes de souscription / fusion <sup>(1)</sup>	6 053 943,89
<b>II - Emplois des fonds</b>	-13 122 250,00
Report à nouveau	
Investissements	-13 122 250,00
Acompte de liquidation	
<b>Total I+II</b>	<b>4 422 143,89</b>
Montant restant à investir (I + II)	<b>4 422 143,89</b>

(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 décembre 2022 par date d'échéance.

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

	Créances non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombre de factures concernées		1				1
Montant total des factures concernées (en € HT)		2 011				2 011
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice		1,81 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	1,81 %

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

## ■ 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 décembre 2022 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		5		8
Montant total des factures concernées (TTC en €)	59 090	289 220	1 064 640			1 412 950
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	3,60 %	0,00 %	17,60 %	64,78 %	0,00 %	85,98 %

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

## ■ Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

	2022	
	en €	% total revenus
<b>Pour une part en jouissance</b>		
<b>Revenus <sup>(1)</sup></b>		
Recettes locatives brutes	19,36	92,96 %
Produits financiers	0,62	2,98 %
Produits divers	0,85	4,06 %
<b>Total des revenus</b>	<b>20,83</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges externes <sup>(1)</sup></b>		
Commission de gestion	-1,33	-6,40 %
Autres frais de gestion	-7,52	-36,09 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice		
Charges locatives non récupérables	-0,95	-4,56 %
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>-9,80</b>	<b>-47,05 %</b>
<b>Charges internes <sup>(1)</sup></b>		
Amortissements		
- patrimoine		
- autres		
Provision nette <sup>(2)</sup>		
- pour travaux		
- autres		
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00 %</b>
<b>Total des charges</b>	<b>-9,80</b>	<b>-47,05 %</b>
Charges financières		
<b>Résultat courant</b>	<b>11,03</b>	<b>52,95 %</b>
Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles		
<b>Résultat net comptable</b>	<b>11,03</b>	<b>52,95 %</b>
Variation du report à nouveau <sup>(3)</sup> - Dotation (-) Reprise (+)	-11,03	-52,95 %
Revenu brut distribué		
Dont distribution exceptionnelle de RAN exercice antérieur		
Dont plus-values immobilières réalisées <sup>(4)</sup>		

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

# Comptes annuels - au 31 décembre 2022

## État du patrimoine

(€)	31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>		
<b>1 - Immobilisations locatives</b>		
Droits réels (usufruit, 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)	13 122 250,00	12 230 000,00
Immobilisations en cours		
<b>Sous-total 1 - Immobilisations locatives</b>	<b>13 122 250,00</b>	<b>12 230 000,00</b>
<b>2 - Provisions liées aux placements immobiliers</b>		
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives		
Provision pour gros entretien		
Provisions pour risques et charges		
<b>Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3 - Titres financiers contrôlés</b>		
Immobilisations financières contrôlées		
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées		
Provisions pour risques et charges		
<b>Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total I - Placements immobiliers</b>	<b>13 122 250,00</b>	<b>12 230 000,00</b>
<b>II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>		
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		
<b>Total II - Immobilisations financières</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>		
<b>1 - Actifs immobilisés</b>		
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		
<b>Sous-total 1 - Actifs immobilisés</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>2 - Créances</b>		
Locataires et comptes rattachés	28 533,87	28 533,87
Provisions pour dépréciation des créances		
Autres créances	676 113,86	676 113,86
<b>Sous-total 2 - Créances</b>	<b>704 647,73</b>	<b>704 647,73</b>

## État du patrimoine (suite)

(€)	31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>3 - Valeurs de placement et disponibilités</b>		
Valeurs mobilières de placement		
Fonds de remboursement		
Autres disponibilités	5 379 629,00	5 379 629,00
<b>Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>5 379 629,00</b>	<b>5 379 629,00</b>
<b>Total III - Actifs d'exploitation</b>	<b>6 084 276,73</b>	<b>6 084 276,73</b>
<b>IV - PASSIFS D'EXPLOITATION</b>		
Provisions pour risques et charges		
Dettes		
Dettes financières	-128 368,21	-128 368,21
Dettes d'exploitation	-1 419 716,35	-1 419 716,35
Dettes diverses	-58 033,39	-58 033,39
<b>Total IV - Passifs d'exploitation</b>	<b>-1 606 117,95</b>	<b>-1 606 117,95</b>
<b>V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>		
Charges constatées d'avance		
Autres comptes de régularisation		
Produits constatés d'avance		
<b>Total V - Comptes de régularisation</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>17 600 408,78</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)</b>		<b>16 708 158,78</b>

(\*) 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<sup>er</sup> juillet 1971.

## Tableau de variation des capitaux propres

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Affectation du résultat 31/12/2021	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2022
<b>1 - Capital</b>				
Capital souscrit			11 490 450,00	11 490 450,00
Droit de partage				
Acompte de liquidation				
Capital en cours de souscription				
<b>Sous-total 1 - Capital</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>11 490 450,00</b>	<b>11 490 450,00</b>
<b>2 - Primes d'émission</b>				
Primes d'émission ou de fusion			7 638 740,00	7 638 740,00
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion			-1 584 796,11	-1 584 796,11
<b>Sous-total 2 - Prime d'émission</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6 053 943,89</b>	<b>6 053 943,89</b>
<b>3 - Autres capitaux propres</b>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées				
Réserves				
Report à nouveau				
<b>Sous-total 3 - Autres capitaux propres</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>4 - Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice			56 014,89	56 014,89
Acomptes sur distribution				
<b>Sous-total 4 - Résultat de l'exercice</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>56 014,89</b>	<b>56 014,89</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>17 600 408,78</b>	<b>17 600 408,78</b>

## Engagements hors bilan

(€)	Exercice 2022
Dettes garanties	
Engagements donnés	
Engagements reçus	
Garanties données	
Garanties reçues	38 667 940
Aval, cautions	

Une garantie a été consentie auprès d'un établissement de crédit pour la somme maximum de 38 667 940 €. Ce cautionnement pourra être mis en jeu si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice du BALO (Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires), et l'expiration du délai d'une année à compter de cette date, n'atteignent pas 15 % du capital maximum de la SCPI AMUNDI DELTA CAPITAL SANTE, tel que fixé par ses statuts, soit un montant de trente-sept millions cinq cent mille euros (37 500 000 €).

## Engagements réciproques

Il n'y a pas d'engagement réciproque en 2022.

# Compte de résultat

(€)	31 décembre 2022	
	Détail	Total
<b>I - RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
<b>1 - Produits immobiliers</b>		
Loyers	98 331,35	
Charges facturées	13 084,21	
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprise de provisions		
Transfert de charges immobilières	4 300,00	
<b>Sous-total 1 - Produits immobiliers</b>		<b>115 715,56</b>
<b>2 - Charges immobilières</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	13 084,21	
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif		
Dotations aux provisions pour gros entretiens		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	4 824,88	
<b>Sous-total 2 - Charges immobilières</b>		<b>17 909,09</b>
<b>Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)</b>		<b>97 806,47</b>
<b>II - RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
<b>1 - Produits d'exploitation</b>		
Reprise d'amortissements d'exploitation		
Reprise de provisions d'exploitation		
Reprise de provisions pour créances douteuses		
Reprise de provisions pour risques et charges		
Transfert de charges d'exploitation	1 580 496,11	
Autres produits		
<b>Sous-total 1 - Produits d'exploitation</b>		<b>1 580 496,11</b>
<b>2 - Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la Société de gestion	6 766,35	
Charges d'exploitation de la société	105 171,13	
Diverses charges d'exploitation	1 513 500,00	
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses		
<b>Sous-total 2 - Charges d'exploitation</b>		<b>1 625 437,48</b>
<b>Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)</b>		<b>-44 941,37</b>
<b>III - RÉSULTAT FINANCIER</b>		
<b>1 - Produits financiers</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	3 149,79	
Reprise de provisions sur charges financières		
<b>Sous-total 1 - Produits financiers</b>		<b>3 149,79</b>
<b>2 - Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations des charges financières		
<b>Sous-total 2 - Charges financières</b>		<b>0,00</b>
<b>Total III - Résultat financier (1-2)</b>		<b>3 149,79</b>

(€)	31 décembre 2022	
	Détail	Total
<b>IV - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>		
<b>1 - Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels		
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
<b>Sous-total 1 - Produits exceptionnels</b>		<b>0,00</b>
<b>2 - Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>Sous-total 2 - Charges exceptionnelles</b>		<b>0,00</b>
<b>Total IV - Résultat exceptionnel (1-2)</b>		<b>0,00</b>
<b>Résultat net (I+II+III+IV)</b>		<b>56 014,89</b>

# Annexe aux comptes annuels

## Règles et méthodes comptables

### Faits caractéristiques de l'exercice

La SCPI a réalisé deux acquisitions d'actifs loués : un immeuble haussmannien dans l'hyper centre de Montpellier et un immeuble neuf à Lyon dans le 5ème arrondissement pour un montant global de 13 M€ AEM. Ces deux actifs ont pu être financés par une collecte nette de 17 M€ environ.

Le résultat 2022 s'élève à 0,73 € par part pleine ou 11,03 € par part en jouissance. Aucune distribution n'a été effectuée au titre de 2022 et le résultat 2022 est prévu d'être doté en réserves. Pour rappel, toute souscription à la SCPI reporte l'entrée en jouissance de la part de 5 mois pendant lesquels l'associé ne touche pas de distribution de revenus.

### Événements post-clôture

La collecte brute s'élève à 19 M€ depuis le début de l'année jusqu'à fin avril inclus soit une moyenne de 5 M€ par mois.

Aucun engagement n'a été encore pris par la SCPI sur de nouvelles acquisitions. Des dossiers sont en cours d'étude, principalement en France et aussi à l'Étranger sur des typologies d'actifs orientés plutôt dans les maisons médicales et hôtels hospitaliers.

### Règles et méthodes comptables

#### Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan, comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC.

Les états financiers annuels des SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un tableau de variation des capitaux propres, d'un état hors bilan, d'un compte de résultat et d'une annexe, qui forment un tout indissociable.

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

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

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

#### Immobilisations locatives

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

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

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

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

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

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

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

tiennent compte dans leur valorisation des éléments prévisionnels de travaux.

Le comité des expertises de la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 13 février 2023.

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 vénales des immeubles détenus par la société, de la valeur nette des autres actifs détenus et de la quote-part de détention du capital de la société par la SCPI.

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

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

- soit l'actif net réévalué correspond à l'actif net comptable de la société réévalué des éventuelles plus-values sur les immeubles valorisés droits inclus et diminué des droits d'enregistrement sur les parts. Cette méthode a été choisie pour les sociétés ayant acquis des immeubles terminés depuis plus de 5 ans. Dans cette hypothèse, la société serait vendue.

## 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 entretien

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 (2023-2027) 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 remploi des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement se décomposant comme suit :

- lors de la cession d'actifs immobilier : 1,25 % TTI du prix de vente net vendeur ;

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

- commission sur frais et pilotage de la réalisation des travaux : 3 % HT (soit 3,60 % TTC) calculée sur le montant des travaux effectués.

## Provision pour risques et charges

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

## Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

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

## Engagements hors bilan

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

- engagements sur les actes d'acquisition (promesse, contrat en VEFA) ou cessions,
- covenants sur les emprunts conclus, conditions de taux,
- garanties données sur les immeubles dans le cadre de leur financement (hypothèques, privilèges de prêteurs de deniers),
- cautions bancaires de locataire.

# Annexe aux comptes annuels

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(€)	31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>		
Actifs dédiés à la santé	13 122 250,00	12 230 000,00
<b>Total</b>	<b>13 122 250,00</b>	<b>12 230 000,00</b>

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

## Situation des investissements

### Situation des investissements des immeubles en direct

Adresse	Date acquisition	Année construction	Affectation	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur vénale hors droits (€)	Droits (€)	Prix d'acquisition	Travaux (€)	Valeur nette comptable (€)	
<b>Régions</b>										
13 Cours Gambetta 34000 Montpellier	24/10/2022		Pôle de santé	683			3 225 000,00	3 000,00	3 228 000,00	
82-86 rue Docteur Edmond Locard 69005 Lyon	02/11/2022		Maison Médicale & Crèche	2 331			9 890 000,00	4 250,00	9 894 250,00	
<b>Total Régions</b>				<b>2</b>	<b>3 014</b>	<b>12 230 000,00</b>	<b>843 870,00</b>	<b>13 115 000,00</b>	<b>7 250,00</b>	<b>13 122 250,00</b>
<b>Total 2022 (direct)</b>				<b>2</b>	<b>3 014</b>	<b>12 230 000,00</b>	<b>843 870,00</b>	<b>13 115 000,00</b>	<b>7 250,00</b>	<b>13 122 250,00</b>

## Plan pluri-annuel de gros entretien

Néant.

## Tableau de variation de l'actif immobilisé

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2022
<b>1 - Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
<b>Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>2 - Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives		13 122 250,00		13 122 250,00
Agencements et installations				
Immobilisations en cours				
Titres de sociétés de personnes - parts et actions				
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
<b>Sous-total 2 Immobilisations corporelles</b>	<b>0,00</b>	<b>13 122 250,00</b>	<b>0,00</b>	<b>13 122 250,00</b>
<b>3 - Immobilisations financières</b>				
Fonds de roulement sur charges syndics				
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations				
<b>Sous-total 3 - immobilisations financières</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>13 122 250,00</b>	<b>0,00</b>	<b>13 122 250,00</b>

## Titres de participation

Néant.

## Tableau de variation des amortissements

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2022
<b>1 - Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
<b>Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>2 - Immobilisations corporelles</b>				
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				
<b>Sous-total 2 - Immobilisations corporelles</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Détail des autres actifs d'exploitation

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Moins d'un an	Degré de liquidité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2022
<b>Créances locataires et comptes rattachés</b>					
Créances locataires		28 533,87			28 533,87
Locataires douteux					
Dépréciation des créances					
<b>Autres créances</b>					
Intérêts ou dividendes à recevoir					
Etat et autres collectivités		658 713,86			658 713,86
Associés opération sur capital		17 400,00			17 400,00
Syndic					
Autres débiteurs					
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>704 647,73</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>704 647,73</b>

## Tableau de variation de provision - actif

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Dotation	Reprise	Diminutions immeubles vendus	Situation de clôture au 31/12/2022
Provision pour gros entretien					
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Détail des autres passifs d'exploitation

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Moins d'un an	Degré d'exigibilité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2022
<b>Provisions pour risques et charges</b>					
Dépôts de garantie reçus				128 368,21	128 368,21
Dettes auprès d'établissements de crédit					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		1 419 716,35			1 419 716,35
Dettes diverses					
Dettes sur immobilisations					
Locataires créditeurs		9 210,07			9 210,07
Dettes aux associés					
Dettes fiscales		24 665,32			24 665,32
Autres dettes diverses		24 158,00			24 158,00
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>1 477 749,74</b>	<b>0,00</b>	<b>128 368,21</b>	<b>1 606 117,95</b>

## Tableau de variation de provision - passif

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2022
Dépréciations pour charges sur lots vacants et non récupérables				
Provision pour litiges				
Provision pour risques				
Provision pour charges				
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Emprunts

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

## Variations des placements et disponibilités

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Variation		Situation de clôture au 31/12/2022
		Augmentation	Diminution	
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités		19 520 786,56	14 141 157,56	5 379 629,00
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>19 520 786,56</b>	<b>14 141 157,56</b>	<b>5 379 629,00</b>

## Variation du poste de comptes de régularisation

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Variation		Situation de clôture au 31/12/2022
		Augmentation	Diminution	
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Détail des capitaux propres

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Nombre de parts		80 603	4 000	76 603
Valeur nominale (€)	150,00			150,00
<b>Total (€)</b>	<b>0,00</b>	<b>12 090 450,00</b>	<b>600 000,00</b>	<b>11 490 450,00</b>

Capitaux propres (€)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital		12 090 450,00			-600 000,00	11 490 450,00
Prime d'émission		7 958 740,00			-320 000,00	7 638 740,00
Acomptes de distribution et droit de partage						
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion		-1 584 796,11				-1 584 796,11
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles						
Distribution de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles						
Report à nouveau						
Résultat et distribution			56 014,89			56 014,89
<b>Total</b>	<b>0,00</b>					<b>17 600 408,78</b>

## Détail des plus ou moins-values

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2022
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles				
Distribution de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles				
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Il n'y a eu aucun immeuble cédé en 2022.

## Détail du compte de résultat

### Détail sur certains postes des produits immobiliers

(€)	31/12/2022
<b>Détail des charges refacturées</b>	
- Taxes foncières et taxes sur les ordures ménagères	
- Charges locatives	
- Entretien	
- Divers	13 084,21
<b>Total</b>	<b>13 084,21</b>
<b>Détail des produits annexes</b>	
- Indemnités de remise en état	
- Indemnités frais procédures	
- Indemnités de résiliation	
- Divers	
<b>Total</b>	<b>0,00</b>
<b>Détail des transferts de charges</b>	
- Frais acquisition	4 300,00
- Commission de cession	
- Remboursement assurance	
<b>Total</b>	<b>4 300,00</b>

### Détail sur certains postes de charges immobilières

(€)	31/12/2022
<b>Détail des autres charges immobilières</b>	
- Charges sur locaux vacants	
- Charges non récupérables	3 292,97
- Assurances non récupérables	
<b>Total</b>	<b>3 292,97</b>
<b>Détail des commissions et honoraires</b>	
- Honoraires de gestion	
- Honoraires de relocation	
- Honoraires d'avocats	
- Commission d'arbitrage	
- Honoraires d'acquisition	
- Honoraires d'Expertise	
- Frais de contentieux	
- Honoraires divers	607,67
<b>Total</b>	<b>607,67</b>
<b>Détail des impôts et taxes</b>	
- Taxes foncière	924,24
- Taxes sur les ordures ménagères	
- Taxes sur les bureaux	
- Autres taxes	
<b>Total</b>	<b>924,24</b>

## Détail sur certains postes de produits d'exploitation

(€)	31/12/2022
<b>Détail des transferts de charges</b>	
- Indemnité assurance	
- Frais d'acquisition (hono.expertise)	4 300,00
<b>Total</b>	<b>4 300,00</b>

## Détail sur certains postes de charges d'exploitation

(€)	31/12/2022
<b>Détail des frais d'Assemblées et de Conseils</b>	
- Rapports annuels	1 500,00
- Informations associés	5 791,00
- Frais d'Assemblée	1 681,59
- Affranchissements	100,00
- Conseil de surveillance - remboursement de frais	400,00
<b>Total</b>	<b>9 472,59</b>
<b>Détail des cotisations et contributions</b>	
- Cotisation AMF et autres	
- Coût Dépositaire	
- Cotisation sur la valeur ajoutée	
- TVA non récupérable	
<b>Total</b>	<b>0,00</b>
<b>Détail des autres charges d'exploitation</b>	
- Jetons de présence	3 000,00
- Perte sur créances irrécouvrables	
- Commission sur les souscriptions	1 510 500,00
- Autres charges de gestion courante	
<b>Total</b>	<b>1 513 500,00</b>

## Détail du calcul des commissions

Nature	Base (en €)	Taux TTI	Commission (en €)
Commission de gestion <sup>(1)</sup>	84 579,34	8,00 %	6 766,35
Commission de souscriptions	18 881 250,00	8,00 %	1 510 500,00
<b>Total</b>			<b>1 517 266,35</b>

(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

(€)	31/12/2022
<b>1 - Produits financiers</b>	
- Intérêts des comptes courants	
- Intérêts sur VEFA	
- Intérêts sur comptes bancaires	3 149,79
- Reprises de provisions	
<b>Total 1 - Produits financiers</b>	<b>3 149,79</b>
<b>2 - Charges financières</b>	
- Intérêts sur emprunts	
- Agios	
- Dotations aux provisions	
<b>Total 2 - Charges financières</b>	<b>0,00</b>
<b>Résultat financier (1-2)</b>	<b>3 149,79</b>

## Produits et charges exceptionnels

(€)	31/12/2022
<b>1 - Produits exceptionnels</b>	
- Pénalités	
- Indemnité diverses	
- Produits divers	
- Reentrée s/créance amortie	
- Reprises de provisions	
<b>Total 1 - Produits exceptionnels</b>	<b>0,00</b>
<b>2 - Charges exceptionnelles</b>	
- Charges diverses	
- Litige contentieux	
- Dotations aux provisions	
<b>Total 2 - Charges exceptionnelles</b>	<b>0,00</b>
<b>Résultat exceptionnel (1-2)</b>	<b>0,00</b>

## Parties liées

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

Entreprises liées (€)	Postes du bilan	Compte de résultat
	Dettes fournisseurs <sup>(1)</sup>	Commissions de gestion <sup>(2)</sup>
Amundi Immobilier et son délégataire	1 412 950,00	1 517 266,35
<b>Total</b>	<b>1 412 950,00</b>	<b>1 517 266,35</b>

(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, aux souscriptions et à la recherche d'actifs conformément aux dispositions statutaires.

# 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 notre rapport sur l'examen des comptes et de la gestion de notre société, pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Au cours de l'année nous avons consacré nos réunions au suivi de l'activité de la SCPI ainsi qu'à l'examen des comptes qui nous ont été soumis par la Société de Gestion, ainsi que des documents annexes nécessaires à l'accomplissement de notre mission.

Nous avons reçu à cet effet toutes les informations et les explications de la part de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes.

Le 31 mars 2023, le Conseil de Surveillance s'est réuni afin d'examiner l'activité de la société ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

## Capital et marché des parts

La collecte de la SCPI AMUNDI DELTA CAPITAL SANTÉ s'établit à 17,6 M€ en 2022, correspondant à 76 603 parts au prix net de frais de 230 € par part dont 5078 parts pour les membres fondateurs représentant 1,27 M€.

## Patrimoine

La SCPI ADCS s'est portée acquéreur en 2022 de 2 actifs pour un montant de 13 115 000 € frais inclus. La SCPI est donc propriétaire au 31 décembre 2022 d'une maison médicale et d'un centre de consultation et de soins.

Concernant les EPADHs la SCPI est restée à l'écart d'investissement compte tenu du contexte "ORPEA"

La Société de Gestion nous a régulièrement présenté des projets d'acquisition nous permettant d'apprécier le bien-fondé de chacune de ces opérations.

Le taux d'occupation financier (selon la méthode ASPIM) s'élève à 100% sur l'exercice 2022.

La Société de Gestion nous a exposé ses principaux axes stratégiques, collecte, partenariat avec les acteurs de santé majeurs, et l'acquisition d'actifs immobiliers répondant aux critères ESG.

## Valeur du patrimoine et valeur de la part

Les immeubles composant le patrimoine sont évalués à 12 230 000 € hors droits, 13 070 000 € fiscalité incluse.

Le Conseil de Surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, aux statuts de la société et à la réglementation relative aux SCPI.

Le prix de souscription est au 31 décembre 2022 de 250 € par part.

## Comptes sociaux

Le résultat net de l'exercice ressort à 56 014.89 euros soit 0.73 euros par part.

Il n'a pas été versé de dividende au titre de l'année 2022.

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

Votre conseil a été tenu informé des conventions visées à l'article L-214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes.

## Projets de résolutions

Le projet des résolutions qui nous a été présenté en mars 2023 qui vous sont soumises par la Société de Gestion n'appelle pas de notre part d'observations particulières. Par conséquent nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

Le Conseil exprime à la Société de Gestion sa confiance pour l'avenir dans ce contexte économique troublé.

Tels sont Mesdames, Messieurs les commentaires relatifs à l'exercice 2022 et que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

Nous tenons à remercier la Société de Gestion ainsi que l'ensemble des collaborateurs et le Commissaire aux Comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

Nous invitons les associés à participer à l'assemblée générale ou à voter par correspondance ou vote électronique et rappelons à chacun d'eux la nécessité de voter pour éviter une deuxième convocation, génératrice de frais supplémentaires.

Pour le Conseil de Surveillance

**Daniel GEORGES**  
Président

# Rapport du Commissaire aux comptes

## Exercice du 27 juin 2022 au 31 décembre 2022

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 du 27 juin 2022 au 31 décembre 2022, 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 27 juin 2022 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

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

### Vérifications spécifiques

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

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

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

### Responsabilités de la Société de Gestion relatives aux comptes annuels

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion.

### Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 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

Réunion de l'organe délibérant relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

À l'organe délibérant,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre S.C.P.I. et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, 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 avons été avisés des conventions suivantes conclues entre la Société de Gestion AMUNDI IMMOBILIER et la S.C.P.I. AMUNDI DELTA CAPITAL SANTE concernant l'exercice 2022 :

#### • 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 10 % maximum TTI du montant des produits locatifs HT encaissés.

Au titre de l'exercice 2022, la rémunération s'est élevée à 6 766,35 €.

#### • Commission de souscription

Une commission de souscription correspondant à 8 % TTI du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse.

Au titre de l'exercice 2022, la rémunération s'est élevée à 1 510 500,00 €.

#### • 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 2022, 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 2022, 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 2022, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

#### • Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers

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

- lors de la cession d'actifs immobiliers : 1,25 % TTI du prix de vente net vendeur ;

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

Au titre de l'exercice 2022, 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, après avoir entendu la lecture des rapports :

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

**approuve** 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, 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 donne quitus à la Société de Gestion de sa mission pour l'exercice écoulé.

### Quatrième résolution

#### *Quitus au Conseil de Surveillance*

L'Assemblée Générale donne quitus au Conseil de Surveillance de sa mission pour l'exercice écoulé.

### Cinquième résolution

#### *Affectation du résultat*

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que :

- le résultat du dernier exercice clos de : 56 014,89 €  
constitue un bénéfice distribuable de : 56 014,89 €  
décide de l'affecter :
- au compte de "report à nouveau" à hauteur de : 56 014,89 €  
soit 11,03 €  
par part de la SCPI en pleine jouissance

### Sixième résolution

#### *Approbation des valeurs de la SCPI*

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

- valeur nette comptable : 17 600 408,78 €, soit 229,76 € par part,
- valeur de réalisation : 16 708 158,78 €, soit 218,11 € par part,
- valeur de reconstitution : 19 078 292,15 €, soit 249,05 € par part.

### Septième résolution

#### *Rémunération de la Société de Gestion - rémunérations plafonnées*

L'Assemblée Générale 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

#### *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.







Amundi Delta Capital Santé - Société Civile de Placement Immobilier - Visa de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) N°22-09 en date du 5 juillet 2022  
Siège Social : 91-93 boulevard Pasteur - 75015 Paris - 803 405 075 RCS Paris - Adresse postale : 91-93 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 Paris cedex 15

SOCIÉTÉ DE GESTION - Amundi Immobilier, société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000033 en date du 26/06/2007. Société par actions simplifiée au capital de 16 684 660 euros. Siège social : 91-93 boulevard Pasteur - 75710 Paris cedex 15 - France - RCS Paris 315 429 837.  
Site internet : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

© Photos : Getty - Linkcity - Conception graphique : Atelier Art'6.