La SCPI Unidelta
FranceSCPI.com

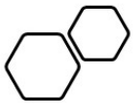
DELTAGER

# Rapport Annuel 2021

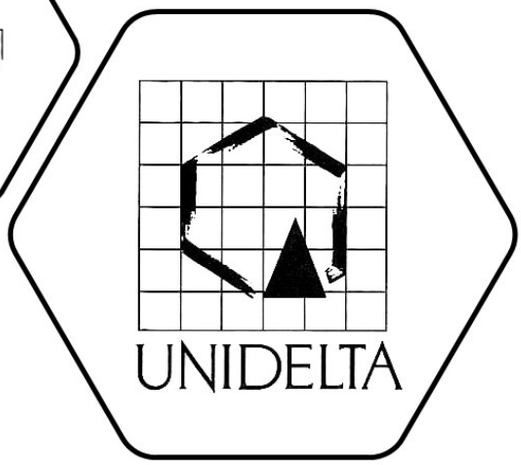
**SCPI UNIDELTA**

Société Civile de Placement Immobilier

UNIDELTA



DELTAGER


UNIDELTA

# Sommaire

Organes de gestion et de contrôle ..... 2
Chiffres clés au 31 décembre 2021 ..... 3
Edito : L'avenir du bureau ..... 4
Rapport de la Société de Gestion ..... 6
La fiscalité des associés ..... 23
Dispositif de conformité, de contrôle interne et de gestion des risques ..... 27
Rapport général et spécial du Conseil de Surveillance ..... 31
Le patrimoine immobilier ..... 33
Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels ..... 37
Comptes annuels au 31 décembre 2021 ..... 40
Règles et méthodes comptables ..... 44
Annexes aux comptes annuels 2021 ..... 47
Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'Article L214-106 du Code Monétaire et Financier ..... 54
Assemblée Générale Mixte du 15 juin 2022 ..... 55
Notes ..... 63

# Organes de gestion et de contrôle

## SA DELTAGER — Société de Gestion de Portefeuille

Société anonyme au capital de 240 000 € — 378 684 914 RCS MONTPELLIER
Siège social : 1231, avenue du Mondial 98 — CS 79506 – 34961 MONTPELLIER Cedex 02
Agrément AMF : GP-14 000017 du 23/06/2014

Président Directeur Général : M. Serge GAONA
Directeur Général Délégué : M. Johan SACY

### Administrateurs

*Personnes morales*

Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Alpes Provence,
Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Centre Est,
Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel du Languedoc,
Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Provence Côte d'Azur,
Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel des Savoie,
Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Sud Rhône Alpes,

*Personnes physiques*

M. Serge GAONA,
M. Benoît TASSOU,
M. Cyrille CATTELAN,
M. Thierry HARDY,
M. François LAROCHETTE DE ROECK,
M. François GUILLEBERT.

## SCPI UNIDELTA — Société Civile de Placement Immobilier

### Conseil de surveillance

Président : M. Jean-Pierre MARC
Vice-président : M. René SALOMONE

M. Claude BEL,
M. Jean-Paul BERNON,
M. Freddy CHABROL,
M. Claude CREGUT,
M. Pierre DEFONTENAY,
M. Gabriel DEGERT,
M. René DEJEAN,
Mme Hélène KARSENTY,
M. Philippe PANNOUX,
M. Francis SOLE.

### Commissaires aux Comptes

**IFEC | Institut Fiduciaire d'Expertise Comptable** représenté par M. Jean-Michel TRIAL
**MAZARS** représenté par M. Cyril GALLARD

### Expert immobilier

**CBRE Valuation**
29, boulevard de Dunkerque
13002 MARSEILLE

### Dépositaire

**CACEIS Bank**
14, rue Rouget de l'Isle
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX

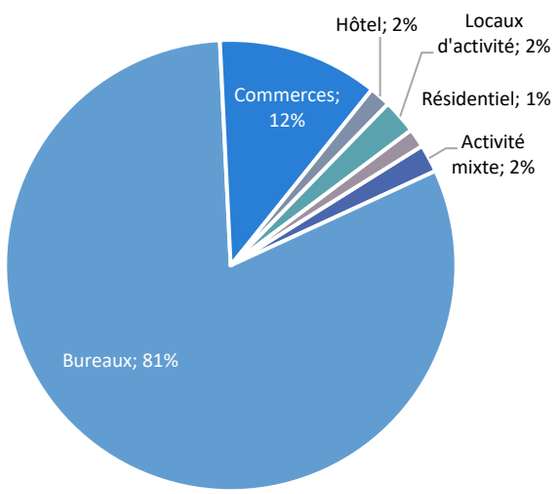
### Responsable de l'information

M. Johan SACY – Directeur Général Délégué
1231, avenue du Mondial 98 – CS 79506 – 34961 MONTPELLIER Cedex 02
Tél. : 04.67.13.65.80
Contact : contact@deltager.fr

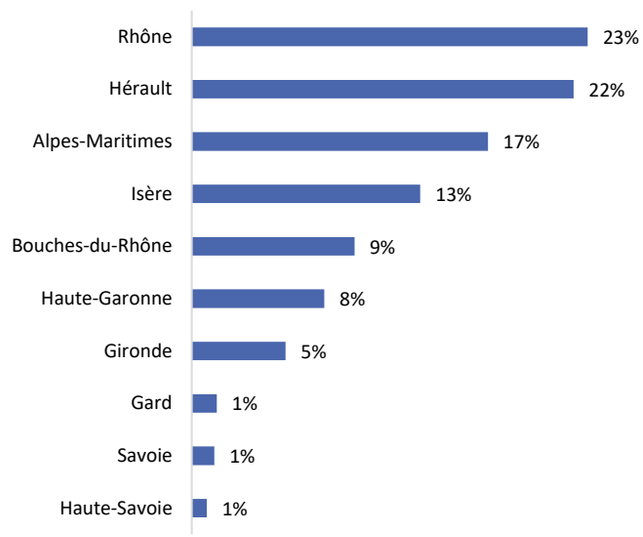
# Chiffres clés au 31 décembre 2021

| | |
|---|---|
| Date de création | 1990 |
| Valeur de réalisation | 345 274 673 € |
| Valeur de la part | 1 370 € |
| Nombre de parts | 277 803 |
| Capitalisation | 380 590 110 € |
| Capital social | 211 963 689 € |
| Capital fixé par les statuts | 500 000 000 € |
| Collecte | 315 797 941 € |
| Nombre d'associés | 7 068 |
| Nombre d'immeubles | 90 |
| Nombre de baux (hors résidentiel) | 268 |
| Surface du patrimoine | 177 423 m² |
| Taux d'Occupation Financier annuel | 90,33 % |

**Composition du patrimoine immobilier au 31.12.2021**
*Pourcentages calculés à partir de la valeur vénale du patrimoine : 352 662 890 €*




**Répartition des investissements au 31.12.2021**
*Pourcentages calculés à partir de la valeur vénale du patrimoine : 352 662 890 €*




| Indicateurs de performance | Valeurs |
|---|---|
| Taux de Distribution [1] | 5,71 % |
| % de revenus non récurrents | 3,34 % |
| Variation de la valeur de réalisation par part de l'année 2021 (par rapport à 2020) | 4,73 % |
| Rendement global immobilier [2] | 10,44 % |

[1] Selon les nouvelles modalités de calcul de l'ASPIM applicables à compter du 1er janvier 2022, le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1, pour les SCPI à capital fixe.
[2] Il s'entend comme la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année N.

| ***Année de référence 2021*** | |
|---|---|
| *Nombre de parts en détention au 31.12.2021* | 277 803 |
| *Nombre de parts en jouissance à compter du 01.01.2021* | 258 696 |
| *Nombre de parts en jouissance au 31.12.2021* | 258 696 |
| *Nombre moyen de parts en jouissance sur l'année et en prorata temporis* | 258 696 |

# Edito : L'avenir du bureau

Bousculé par la crise sanitaire, bousculé par les nouvelles attentes et besoins des utilisateurs, bousculé par le changement climatique, le monde de l'immobilier tertiaire et en particulier le bureau connait une profonde mutation.

## Bousculé par la crise sanitaire

Le travail à distance ou télétravail se démocratise et s'installe durablement. En effet, après un « télétravail de crise » instauré ces deux dernières années, le télétravail structurel s'installe au sein des entreprises. Le 100% télétravail ayant montré ses limites durant les différentes phases de confinement, la tendance est à l'hybridation du travail qui mixe le travail distanciel et le travail présentiel entre 2 et 3 jours. Le télétravail, assuré principalement depuis le domicile du salarié, est en général consacré aux tâches administratives et répétitives, aux appels téléphoniques, au travail rédactionnel ou de réflexion individuelle. Le bureau reste lui le lieu privilégié des réunions d'équipe, de la réflexion collective et du relationnel client.

Les entreprises adaptent, en conséquence, les espaces de travail afin de favoriser les échanges et la collaboration et pour répondre aux nouvelles attentes et besoins exprimés par leurs salariés. L'entreprise doit faire une place plus importante à la qualité de vie et au bien-être des salariés pour faire du bureau un véritable lieu de vie et concurrencer le « bureau domicile ». Ceci se traduit par des bureaux flexibles avec moins d'espaces individuels, plus d'espaces collaboratifs et de concentration qui favorisent l'innovation, la créativité et les synergies. Les bureaux proposent des services ou prestations intégrés (garages vélos, douches, vestiaires, espace de restauration, accès extérieurs…) ou à proximité afin de donner envie de revenir au bureau et de fidéliser les salariés. La pandémie n'a été qu'un facteur accélérateur d'une tendance déjà à l'œuvre.
En conclusion, il apparaît donc évident que la réduction potentielle du nombre de postes de travail « physiques », liée à la généralisation du télétravail, sera au moins en partie compensée par le développement d'autres types d'espaces et par une réallocation des surfaces pour mettre fin à la densification des espaces.

## Bousculé par les nouveaux enjeux de durabilité

Un changement de paradigme diront certains, une plus grande prise de conscience de la nécessaire transition écologique par les salariés et par les entreprises est constatée. Un nouveau rapport au bureau se dessine, au bien-être et à la flexibilité, s'ajoutent des exigences en matière de durabilité environnementale et d'efficacité énergétique. Pour ce faire, les entreprises intègrent notamment les critères ESG (Environnement, Social et Gouvernance).
L'enjeu environnemental est désormais crucial dans l'immobilier et l'habitat, secteurs très impactés par la nécessaire transition écologique. En effet, le secteur du bâtiment représente à lui seul environ 44 % des consommations énergétiques annuelles françaises et génère 25 % des émissions de gaz à effet de serre (GES) (Source : www.ecologie.gouv.fr/re2020). Plusieurs réglementations (décret tertiaire, décret BACS …) et une nouvelle norme énergétique (Réglementation Environnementale RE 2020) sont entrées en vigueur pour encadrer et suivre les objectifs de réduction des consommations et des émissions de GES. L'objectif est de réduire de 40% la consommation énergétique d'ici 2030 et d'atteindre la neutralité carbone en 2050.

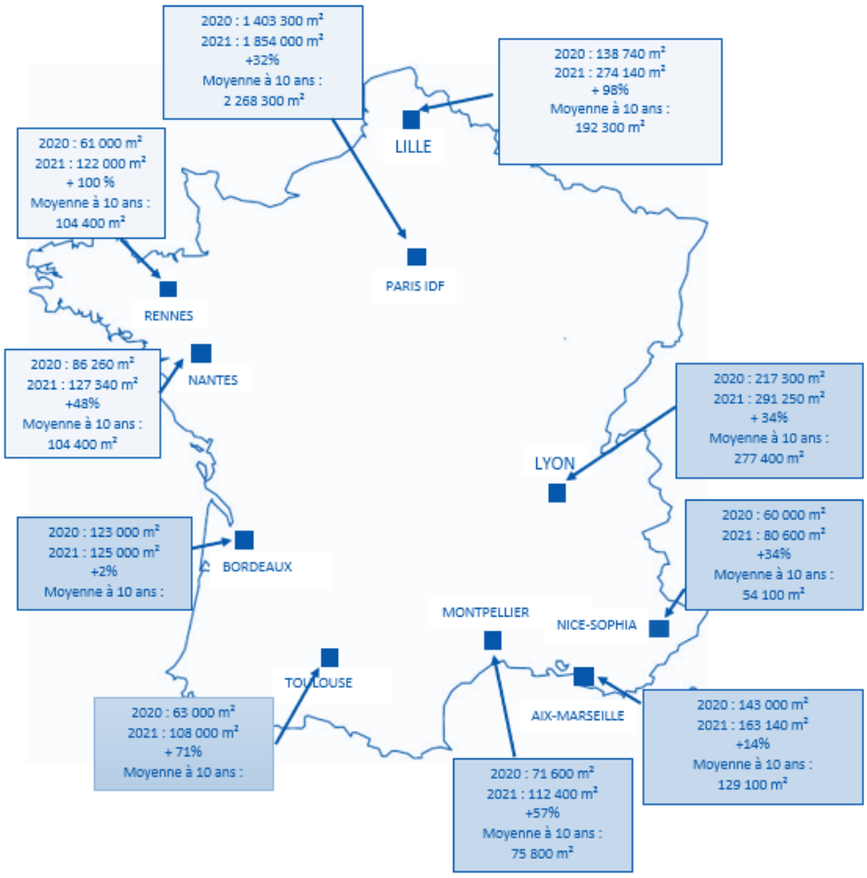
## Chiffres clés du marché de l'immobilier en 2021

### En île de France

Une nette reprise a été constatée sur le marché parisien avec plus de 1,8 millions de m² commercialisés en 2021, loin encore du niveau de 2019 avec 2,4 millions de m² (source cabinet JLL Research). Les opérations sont concentrées dans le centre de Paris (43%). 14,7 milliards € ont été investis en 2021, très loin des 28,6 milliards € enregistrés en 2019 et en recul de 25% par rapport à 2020 (19,5 milliards €). Les taux de rendement (prime) des actifs immobiliers les plus recherchés sont stables à 2,5%.

# En régions

Le marché de l'immobilier tertiaire se porte mieux qu'en région parisienne. Les régions ont connu une croissance importante en termes d'investissement avec plus de 11,1 milliards € investis. Les régions ont réalisé leur deuxième meilleure année.




Pour les surfaces commercialisées selon les données fournies par les études du cabinet Arthur Loyd, 1 460 000 m² ont été placées dans les 10 plus grandes métropoles régionales, soit une hausse de 39% par rapport 2020. L'écart de parts de marché avec la région parisienne se resserre avec 56% pour l'île de France et 44% pour les 10 principales régions.

Lyon reste toujours en tête avec plus de 291 250 m² (en hausse de 34%), suivie de près par Lille avec 274 140 m² en hausse de 98%. Toutes les métropoles connaissent une hausse de la demande placée.
Les loyers prime au m² varient entre 200€ (Montpellier) et 340€ (Lyon).

Extrait Arthur Loyd - Etudes et recherches

# Rapport de la Société de Gestion

## L'évolution du capital social

### Marché primaire – Augmentation de capital

Au niveau national, 7,37 milliards € ont été collectés (collecte nette) soit une hausse de 22% par rapport à 2020. La capitalisation des SCPI s'établit à 78,6 milliards € en hausse de 10% par rapport à 2020 (Source ASPIM - Association Française des Sociétés de Placement Immobilier).

Pour la SCPI UNIDELTA, l'augmentation de capital prévue en 2020, n'avait pas eu lieu, en raison du contexte sanitaire et des incertitudes économiques. La dernière collecte, qui devait se dérouler du 5 juillet au 17 décembre 2021, a été prorogée de 3 mois jusqu'au 18 mars 2022. Au 31 décembre 2021, 19 107 parts ont été souscrites pour un montant de 26,2 millions €. Il était prévu 21 900 parts pour un montant total de 30 millions €. Le reliquat, soit 2 793 parts pour un montant de 3,8 millions € a été souscrit au 1er trimestre 2022. La capitalisation d'UNIDELTA s'établit à fin 2021 à 380,6 millions € en hausse de 10,6 % par rapport à 2020.

| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| Montant du capital nominal au 31 décembre | 168 925 148 € | 184 185 148 € | 197 385 048 € | 197 385 048 € | 211 963 689 € |
| Montant des capitaux apportés à la SCPI par les Associés lors des souscriptions de l'année | | 26 600 000 € | 23 009 000 € | | 26 176 590 € |
| Nombre de parts souscrites au 31 décembre (en détention) | 221 396 | 241 396 | 258 696 | 258 696 | 277 803 |
| Nombre d'associés au 31 décembre | 5 979 | 6 342 | 6 697 | 6 693 | 7 068 |
| Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion de souscriptions (au cours de l'année) | - € | 815 179 € | 700 411 € | - € | 785 355 € |
| Valeur de la part au 31 décembre | 1 250 € | 1 330 € | 1 330 € | 1 330 € | 1 370 € |

Au cours de l'année 2021, la rémunération des intermédiaires et de la Société de Gestion est répartie comme en suivant :

| Augmentation de capital | 2021 |
|---|---|
| Montant des souscriptions | 26 176 590 € |
| Rémunération des intermédiaires (*) | 1 308 761 € |
| Rémunération de la gérance (*) | 785 355 € |
| **Rémunération totale** | **2 094 116 €** |

(*) La commission de souscription s'élève à 8,60% TTC de la collecte :
- Souscription directe : 8,60% TTC pour la Société de Gestion de Portefeuille ;
- Souscription intermédiée : 5% TTI pour l'intermédiaire et 3,60% TTC pour la Société de Gestion de Portefeuille.

### Marché secondaire

1,3 milliard €, au niveau national, ont été échangés sur le marché secondaire soit 1,63% de la capitalisation (Source ASPIM).

3,3 millions € ont été échangés sur le marché secondaire de la SCPI UNIDELTA soit 0,88% de la capitalisation. 2 702 parts ont été échangées pour un prix moyen pondéré acquéreur de 1 363 € contre 3 029 parts pour un prix moyen pondéré acquéreur de 1 405 € en 2020, soit une diminution du volume des parts échangées (-10,8 %) et du prix (-2,9 %) par rapport à 2020.

Ci-après, l'évolution des conditions de cessions pour l'année 2021 :

| Mois | Prix d'exécution 2020 | Prix d'exécution 2021 | Évolution du prix d'exécution | Nombre de parts échangées 2020 | Nombre de parts échangées 2021 | Évolution du nombre de parts | Montant total cessions hors frais 2020 | Montant total cessions hors frais 2021 | Évolution du montant total cessions |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Janvier | 1 265 € | 1 280 € | 1,2% | 264 | 327 | 23,9% | 333 960 € | 418 560 € | 25,3% |
| Février | 1 270 € | 1 280 € | 0,8% | 196 | 315 | 60,7% | 248 920 € | 403 200 € | 62,0% |
| Mars | 1 275 € | 1 280 € | 0,4% | 308 | 284 | -7,8% | 392 700 € | 363 520 € | -7,4% |
| Avril | 1 270 € | 1 270 € | 0,0% | 99 | 233 | 135,4% | 125 730 € | 295 910 € | 135,4% |
| Mai | 1 265 € | 1 270 € | 0,4% | 359 | 98 | -72,7% | 454 135 € | 124 460 € | -72,6% |
| Juin | 1 265 € | 1 250 € | -1,2% | 388 | 140 | -63,9% | 490 820 € | 175 000 € | -64,3% |
| Juillet | 1 280 € | 1 200 € | -6,3% | 305 | 36 | -88,2% | 390 400 € | 43 200 € | -88,9% |
| Août | 1 275 € | 1 200 € | -5,9% | 193 | 271 | 40,4% | 246 075 € | 325 200 € | 32,2% |
| Septembre | 1 280 € | 1 200 € | -6,3% | 138 | 318 | 130,4% | 176 640 € | 381 600 € | 116,0% |
| Octobre | 1 280 € | 1 200 € | -6,3% | 213 | 365 | 71,4% | 272 640 € | 438 000 € | 60,7% |
| Novembre | 1 280 € | 1 200 € | -6,3% | 338 | 240 | -29,0% | 432 640 € | 288 000 € | -33,4% |
| Décembre | 1 300 € | 1 151 € | -11,5% | 228 | 75 | -67,1% | 296 400 € | 86 325 € | -70,9% |
| **Totaux** | | | | **3 029** | **2 702** | **-10,8%** | **3 861 060 €** | **3 342 975 €** | **-13,4%** |

Ci-dessous, la rémunération des intermédiaires et de la Société de Gestion.

| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nombre de parts cédées | 3 557 | 3 511 | 4 415 | 3 029 | 2 702 |
| Prix d'exécution moyen pondéré cédant | 1 200 € | 1 231 € | 1 248 € | 1 275 € | 1 237 € |
| Montant des cessions hors frais (en €) | 4 269 297 € | 4 323 096 € | 5 510 208 € | 3 861 060 € | 3 342 975 € |
| Demandes de cessions en suspens (en %) | 0,11% | 0,14% | 0,01% | 0,01% | 0,69% |
| Délai moyen d'exécution d'une cession (en mois) | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| **Rémunération des intermédiaires sur les cessions (*)** | **164 387 €** | **134 101 €** | **213 654 €** | **154 442 €** | **120 079 €** |
| **Rémunération de la gérance sur les cessions (*)** | **48 013 €** | **75 583 €** | **61 633 €** | **38 611 €** | **44 797 €** |
| **Rémunération totale sur les cessions** | **212 401 €** | **209 684 €** | **275 287 €** | **193 053 €** | **164 875 €** |

(*) La commission de cession s'élève à 5,20% TTC de la collecte :
- Souscription directe : 5,20% TTC pour la Société de Gestion de Portefeuille ;
- Souscription intermédiée : 4% TTI pour l'intermédiaire et 1,20% TTC pour la Société de Gestion de Portefeuille.

Il est rappelé que la commission de cession est réglée par l'acquéreur.

## Marché de gré à gré

Les cessions de parts, effectuées sur le marché de gré à gré, sont réalisées directement entre associés et acquéreurs sans intervention de la Société de Gestion. Les cessions sont constatées par écrit et leur prix est librement débattu entre les parties.

59 parts ont été échangées en 2021 soit 0,02 % du nombre de parts total.

## Les valeurs de la SCPI UNIDELTA

Au 31/12/2021, la valeur de réalisation de la SCPI UNIDELTA s'établit à 345 274 673 € en hausse de 12,5 % par rapport à 2020 et la valeur de reconstitution atteint 404 031 311 €, en augmentation de 12,2 % par rapport à 2020.

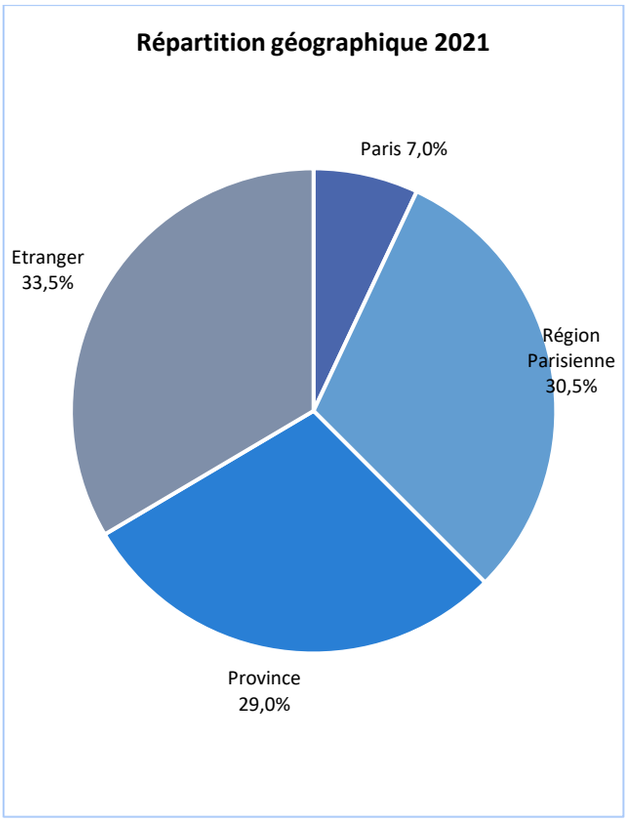
Par part, la valeur de réalisation s'élève à 1 242,88 € et la valeur de reconstitution à 1 454,38 € au 31/12/2021. Ces valeurs sont en hausse respectivement de + 4,7 % et + 4,5 % par rapport à 2020. Ci-après l'évolution des valeurs sur les 2 dernières années :

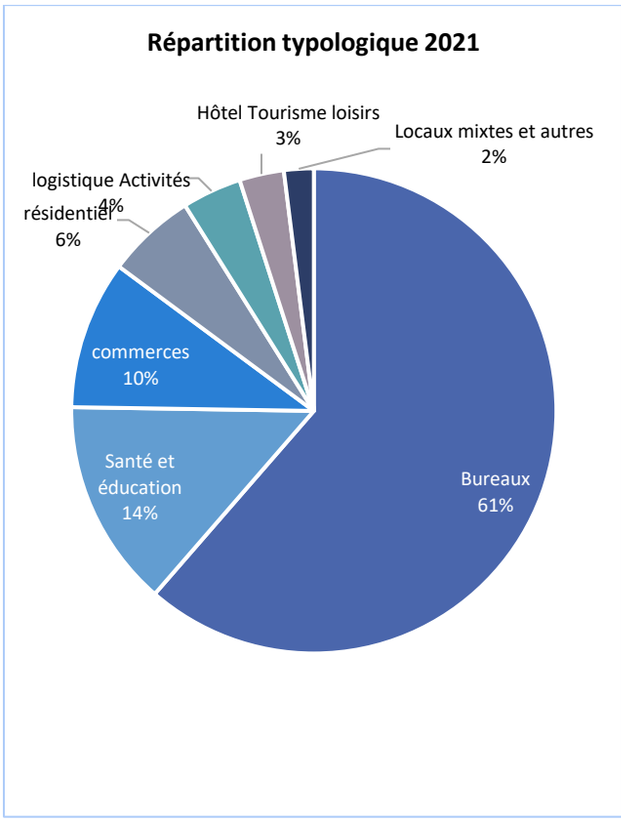
| Valeurs de parts | 2020 | 2021 | Variation 2021/2020 |
|---|---|---|---|
| Nombre de parts | 258 696 | 277 803 | 7,4% |
| Capitaux propres | 267 585 723 € | 304 172 037 € | 13,7% |
| Valeur de réalisation | 307 020 200 € | 345 274 673 € | 12,5% |
| Valeur de reconstitution | 360 088 723 € | 404 031 311 € | 12,2% |
| Par part | | | |
| **Valeur nette comptable (1)** | **1 034,36 €** | **1 094,92 €** | **5,9%** |
| **Valeur de réalisation (2)** | **1 186,80 €** | **1 242,88 €** | **4,7%** |
| **Valeur de reconstitution (3)** | **1 391,94 €** | **1 454,38 €** | **4,5%** |

**(1)Valeur nette comptable**
Elle correspond à la valeur d'acquisition hors taxes et hors droits des immeubles et à la valeur nette des autres actifs.
**(2) Valeur de réalisation**
Elle correspond à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs en tenant compte des plus ou moins-values latentes sur actifs financiers.
La valeur vénale est déterminée suivant les expertises et actualisations d'expertises confiées au Cabinet CBRE Valuation.
La valeur vénale correspond au prix de cession net vendeur à la date de clôture (avec fiscalité applicable au patrimoine au 31 décembre 2021).
**(3) Valeur de reconstitution**
La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution du patrimoine (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscription).

## Les nouveaux investissements, les arbitrages et la composition du patrimoine

Au niveau national, d'après les données fournies par l'ASPIM, les fonds immobiliers alternatifs grand public (SCPI, OPCI grand public, Société civile en UC) ont réalisé en 2021 plus de 10,1 milliards € d'investissements dont 7,8 milliards € par les SCPI. Avec 61%, le bureau reste majoritairement recherché par les investisseurs.




Source ASPIM

## Les acquisitions réalisées par la SCPI UNIDELTA

Dans le cadre du renouvellement et de la diversification de son patrimoine, la SCPI UNIDELTA a poursuivi ses investissements. L'année 2021 aura été une année record en termes d'investissements pour la SCPI UNIDELTA avec 54 millions € HT acte en main investis dans 4 opérations qui devraient générer 3,5 millions € de revenus locatifs potentiels sur une année pleine.

© Eurocommercial - « Les 3 Dauphins »

**Les 3 Dauphins – Grenoble**

Situé dans le cœur ancien de la ville de Grenoble, cette acquisition est réalisée dans le cadre d'une Indivision (50/50) avec la Foncière du Crédit Agricole de Sud Rhône Alpes. L'ensemble immobilier consiste en un immeuble mixte, de 16 823 m², comprenant : trois commerces en pied d'immeuble, trois lots de bureaux, 64 logements et un hôtel de 71 chambres, ainsi que 188 emplacements de stationnement. Le prix d'acquisition est de 18,25 millions € avec un loyer annuel de 1,25 millions € (pour la quote-part UNIDELTA). Le rendement brut s'établit à 7 %.

© Carrère Promotion - « Zephyr »

**Zephyr – Toulouse Aerospace**

Situé dans la zone de Toulouse Aerospace, l'actif, en pleine propriété, développe 2 910 m² de surface utile en R+4, et bénéficie de 89 parkings aériens. Une garantie locative de 18 mois est accordée par le promoteur. Le loyer annuel prévisionnel est de 455 K€ HT HC. Le prix d'acquisition est de 7,1 millions € HT Acte en Mains. Le rendement brut s'établit à 6,40 %. La livraison est prévue fin 2022.

© Stonehedge - « Saint Bonnet de Mure »

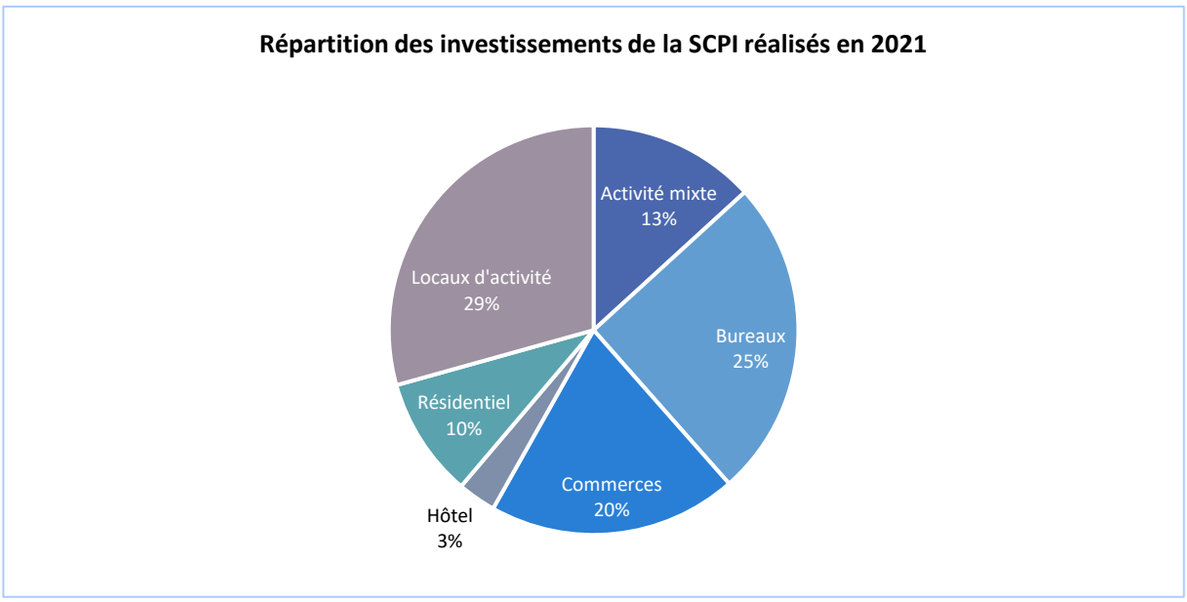
**St Bonnet de Mure – Est de la Métropole Lyonnaise**

Il s'agit d'une construction en VEFA de locaux à usage d'activités avec bureaux d'accompagnement sur la commune de St-Bonnet-de-Mure à l'Est de la Métropole Lyonnaise. L'ensemble comprend 6 cellules pour une surface de 11 304 m² et 124 places de stationnement. L'actif sera labellisé BREEAM GOOD. La livraison est prévue pour fin 2022. Pour cet actif, acquis en blanc, le loyer prévisionnel est de 1 million € avec une garantie locative de 15 mois. Le prix d'acquisition est de 15,75 millions € HT acte en mains (AEM) faisant ressortir un rendement à 6,88 % AEM.

© GGL - « At Work »

**At Work – Dardilly (nord-ouest de Lyon)**

Il s'agit d'une construction en VEFA de 3 bâtiments à usage de bureaux sur la commune de Dardilly au nord-ouest de la Métropole Lyonnaise. La livraison est prévue au 1er semestre 2023. L'ensemble immobilier, en R+3, dispose d'une surface de plancher de 4 126 m² qui sera divisible en 2 à 4 cellules par niveau. Le rez-de-chaussée sera occupé par 91 places de stationnement. L'actif est pré-loué à 70 % avec un bail ferme de 10 ans. Les autres surfaces bénéficient d'une garantie locative de 12 mois. Le loyer annuel attendu est de 673 K€. Le prix de 12,57 millions € HT acte en mains (AEM) fait ressortir un taux de rendement de 5,36 %.




## Les cessions réalisées par la SCPI UNIDELTA

Au niveau national, d'après les données fournies par l'ASPIM, les fonds immobiliers alternatifs grand public ont réalisé des cessions d'actifs immobiliers pour plus de 2,3 milliards € dont 1,5 milliards € par les SCPI.

La SCPI UNIDELTA a cédé un local commercial situé à Cannes, sur la Croisette, en face du Palais des festivals. Le bien, référencé 187 « 5/6 Croisette », avait été acquis le 13 décembre 2004 pour un montant de 6,3 millions €. La vente a été réalisée pour un montant de 23 millions € (au-dessus de la valeur d'expertise : 17,7 millions €). Cette vente a généré une plus-value fiscale de 14,9 millions €.

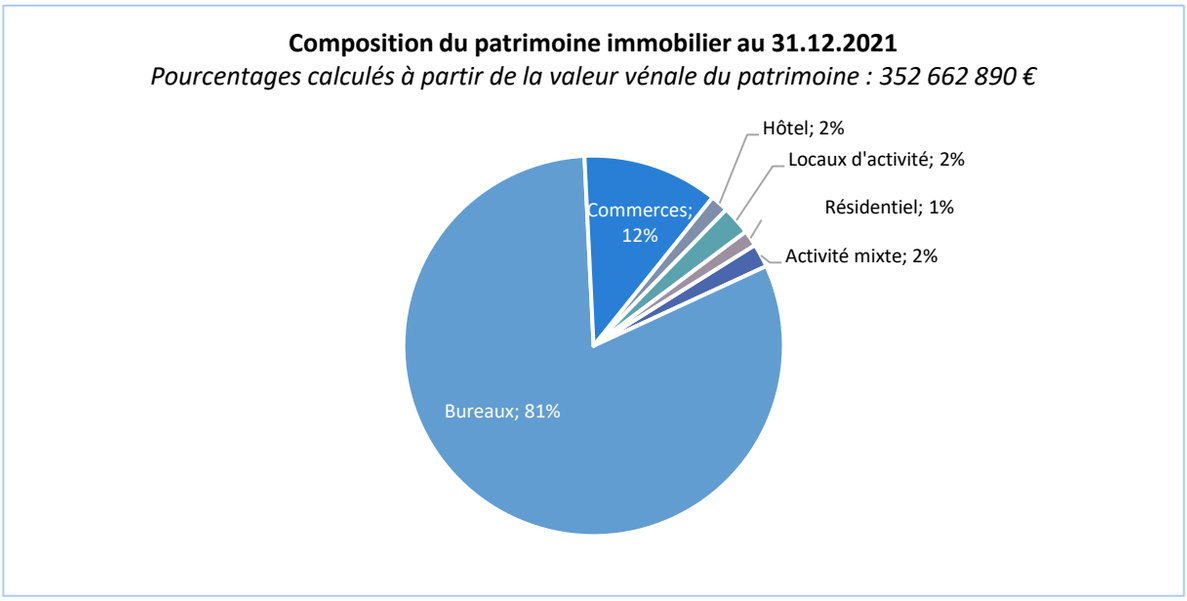
La SCPI UNIDELTA détenait, depuis 2008, 4 lots diffus dans la copropriété « Le Parc des Alizés » situés sur le pôle d'activités d'Aix-en-Provence pour une surface de 994 m². Un premier lot de 120,50 m² a été cédé pour un montant de 262 000 €, faisant ressortir une plus-value brute de 35 247 €. Ce dernier était loué jusqu'au 31 mars 2022, avec une recherche de successeur depuis septembre 2019. Un second lot de 255 m² a été vendu pour un montant de 510 000 €, faisant ressortir une plus-value brute de 33 772 €. Ce dernier était vacant depuis le 1er avril 2021. Les 2 derniers lots restants devraient faire l'objet d'arbitrage en 2022.

Tous les immeubles ont été cédés au-dessus de leur valeur d'expertise.

| | Date d'acquisition | Prix de cession HT (H.D) | Date de cession | Valeur Nette Comptable | Plus ou moins-value comptable | Plus ou moins-values fiscale | Impôt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5/6 Croisette | 13/12/2004 | 23 000 000 € | 11/02/2021 | 6 400 000 € | 16 600 000 € | 14 930 000 € | 2 872 281 € |
| Parc des Alizés (1) | 29/09/2008 | 262 000 € | 23/12/2021 | 226 753 € | 35 247 € | | |
| Parc des Alizés (3) | 29/09/2008 | 510 000 € | 30/12/2021 | 476 228 € | 33 772 € | | |
| **Total cessions réalisées** | | **23 772 000 €** | | **7 102 981 €** | **16 669 019 €** | **14 930 000 €** | **2 872 281 €** |

## La composition du patrimoine

Les données sont exprimées en valeur vénale, uniquement pour la quote-part de la SCPI UNIDELTA. Au 31 décembre 2021, la SCPI UNIDELTA détient un patrimoine de 352,7 millions €, constitué majoritairement de bureaux avec 81% (en % de la valeur vénale) et situé dans les métropoles régionales du sud de la France.




## La division des risques locatifs

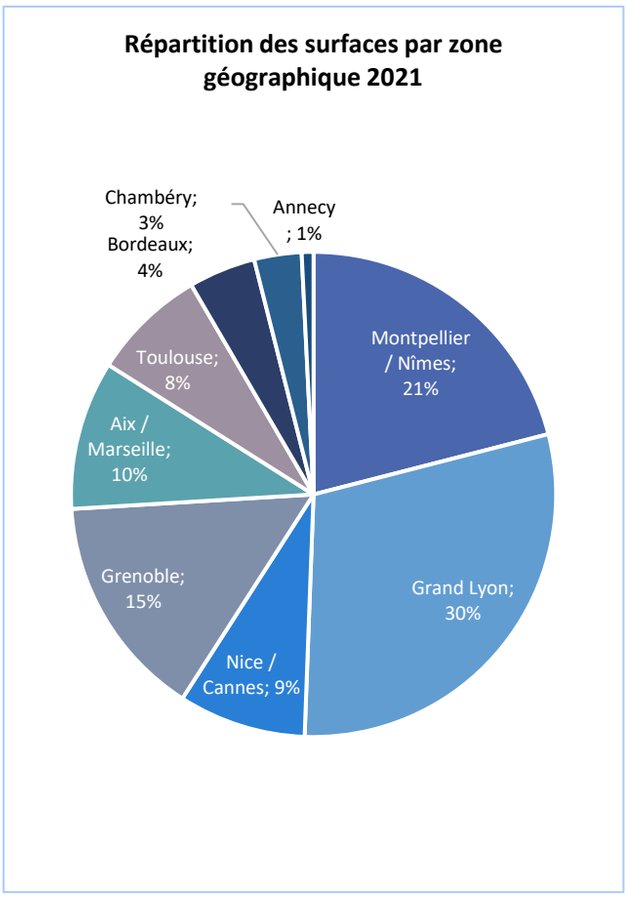
Dix locataires représentent environ 26 % des revenus locatifs. Hormis la société SOPRA STERIA, au travers de 2 baux (Toulouse et Montpellier), qui représente 6,32 % des revenus locatifs, tous les autres locataires ne dépassent pas 3,5 % des revenus locatifs, ce qui permet d'assurer une bonne diversification des risques. A noter également que La SCPI n'est exposée à aucun secteur d'activité particulier.

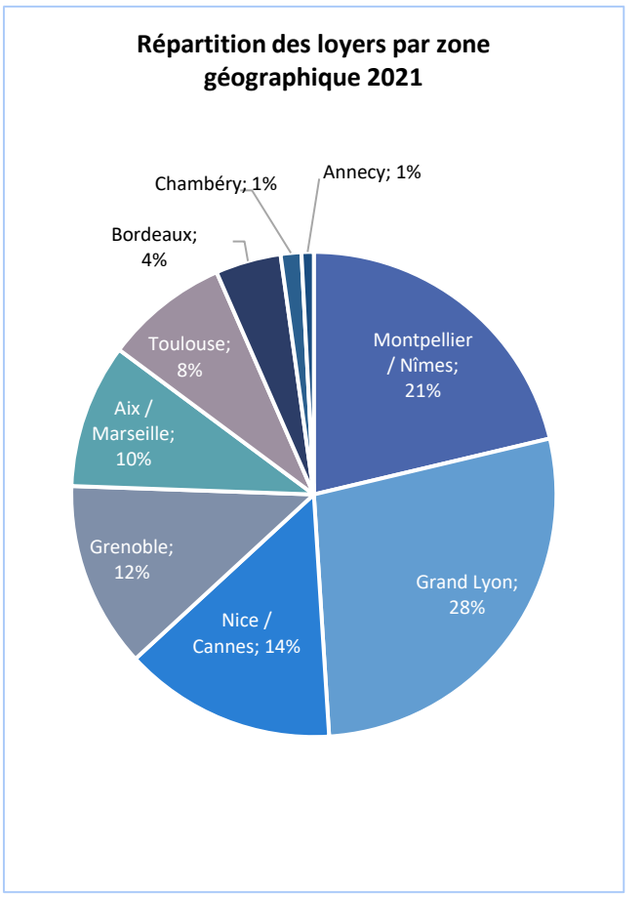
| N° | Locataires | Loyers 2021 | % loyers | Cumul % loyers |
|---|---|---|---|---|
| **1** | **SOPRA STERIA GROUP** | **1 315 521 €** | **6,32%** | **6,32%** |
| 2 | DRFIP69 SCE FACTURIER | 696 928 € | 3,35% | 9,66% |
| 3 | ADP GSI FRANCE | 583 055 € | 2,80% | 12,46% |
| 4 | BORDEAUX METROPOLE | 485 675 € | 2,33% | 14,80% |
| 5 | CRCAM DU LANGUEDOC | 430 725 € | 2,07% | 16,86% |
| 6 | SUEZ EAU FRANCE | 427 399 € | 2,05% | 18,92% |
| 7 | CNAMTS | 394 765 € | 1,90% | 20,81% |
| 8 | APAVE SUD EUROPE | 367 162 € | 1,76% | 22,58% |
| 9 | VILLAGE BY CA LANGUEDOC | 347 795 € | 1,67% | 24,25% |
| 10 | RELAIS FNAC | 334 255 € | 1,61% | 25,85% |

## La concentration géographique

Le patrimoine de la SCPI est réparti dans 9 villes ou agglomérations du sud de la France dans une optique de diversification géographique et de mutualisation des risques.

| Localisation | Surface (m²) | % surface totale | Valeur Nette Comptable (VNC) | % VNC totale | VNC/m² | Loyers potentiels 2021 | % loyers totaux | Loyers/ m² |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Montpellier / Nîmes | 37 252 | 21% | 70 148 986 € | 22% | 1 883 € | 5 655 375 € | 21% | 152 € |
| Grand Lyon | 52 502 | 30% | 67 711 199 € | 22% | 1 290 € | 7 356 833 € | 28% | 140 € |
| Nice / Cannes | 15 089 | 9% | 46 140 475 € | 15% | 3 058 € | 3 759 809 € | 14% | 249 € |
| Grenoble | 26 535 | 15% | 43 216 431 € | 14% | 1 629 € | 3 294 515 € | 12% | 124 € |
| Aix / Marseille | 17 604 | 10% | 30 569 470 € | 10% | 1 736 € | 2 554 699 € | 10% | 145 € |
| Toulouse | 13 522 | 8% | 25 436 716 € | 8% | 1 881 € | 2 194 536 € | 8% | 162 € |
| Bordeaux | 7 922 | 4% | 20 452 308 € | 7% | 2 582 € | 1 159 753 € | 4% | 146 € |
| Chambéry | 5 605 | 3% | 7 199 796 € | 2% | 1 285 € | 366 460 € | 1% | 65 € |
| Annecy | 1 390 | 1% | 3 042 700 € | 1% | 2 189 € | 217 178 € | 1% | 156 € |
| **Total général** | **177 423** | **100%** | **313 918 081 €** | **100%** | **1 769 €** | **26 559 157 €** | **100%** | **150 €** |




# Les indicateurs de performance de la SCPI UNIDELTA

***« Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, ne sont pas constantes dans le temps et ne constituent en aucun cas une garantie future de performance ou de capital ».***

## Le Taux de Rentabilité Interne (TRI)

Les TRI sont calculés sur la période comme suit :

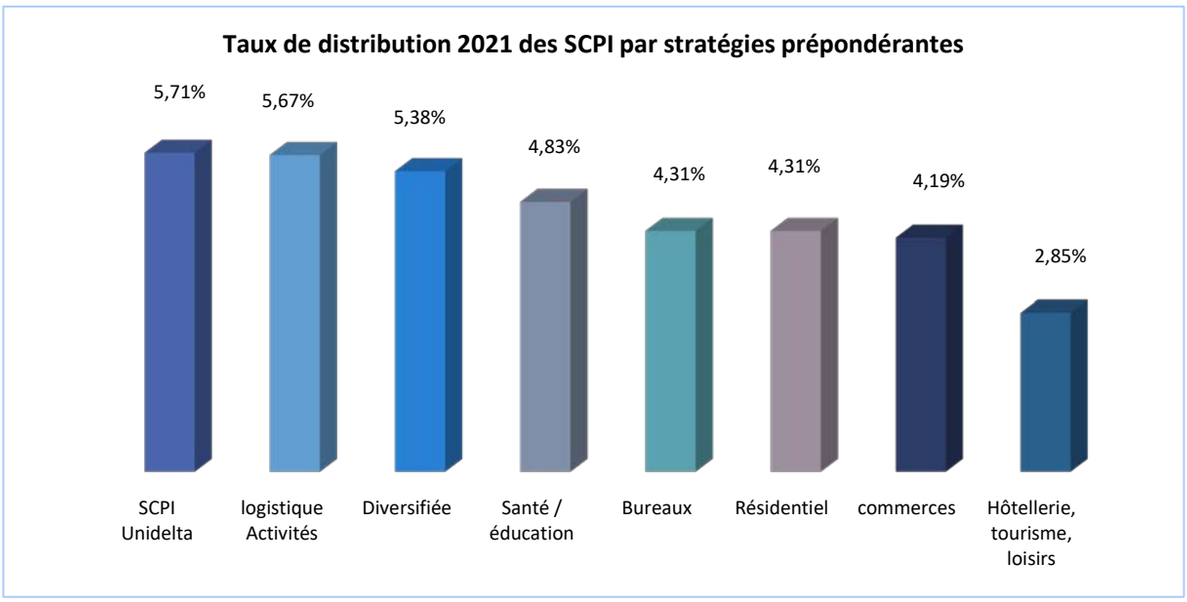
- à l'entrée : le prix acquéreur ;
- sur la période : les revenus distribués ;
- à la sortie : la somme du dernier revenu distribué et du dernier prix d'exécution au 31 décembre 2021.

| | 5 ans 2016/2021 | 10 ans 2011/2021 | 15 ans 2006/2021 | 20 ans 2001/2021 |
|---|---|---|---|---|
| Taux de rentabilité interne (TRI) (*) | 2,81% | 5,09% | 6,82% | 7,28% |

Nous attirons votre attention sur le fait que le prix du mois de décembre est retenu dans le calcul du TRI. Or la faiblesse du marché secondaire sur le dernier mois de l'année 2021 (75 parts échangées à un prix de 1 151 €), a conduit à une régression des taux de rentabilité internes. Pour mémoire, le dernier prix de l'année est retenu pour le calcul des performances.

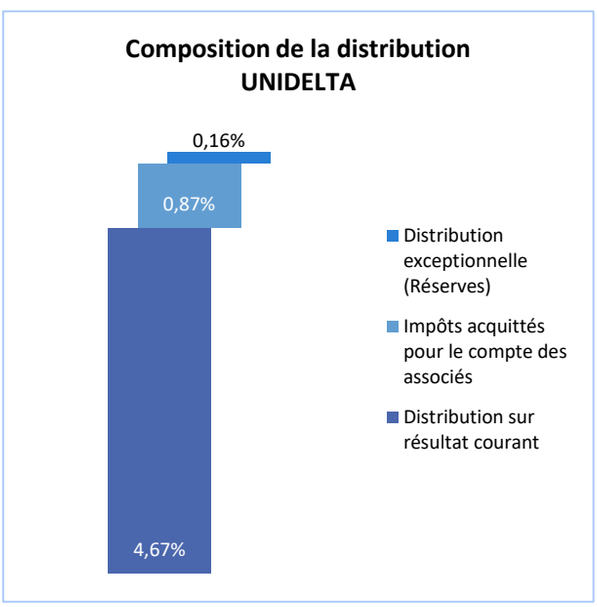
## Le Taux de Distribution (TD)

Au niveau national et selon les nouvelles modalités de calcul de l'ASPIM, le taux de distribution des SCPI par stratégies prépondérantes varie entre 2,85% pour l'hôtellerie, tourisme à 5,67% pour la logistique/activités (Source ASPIM).




(Source ASPIM)

Le taux de distribution de la SCPI UNIDELTA s'établit à 5,71%, soit 1,4 point au-dessus du taux moyen des SCPI de bureaux (4,31%).

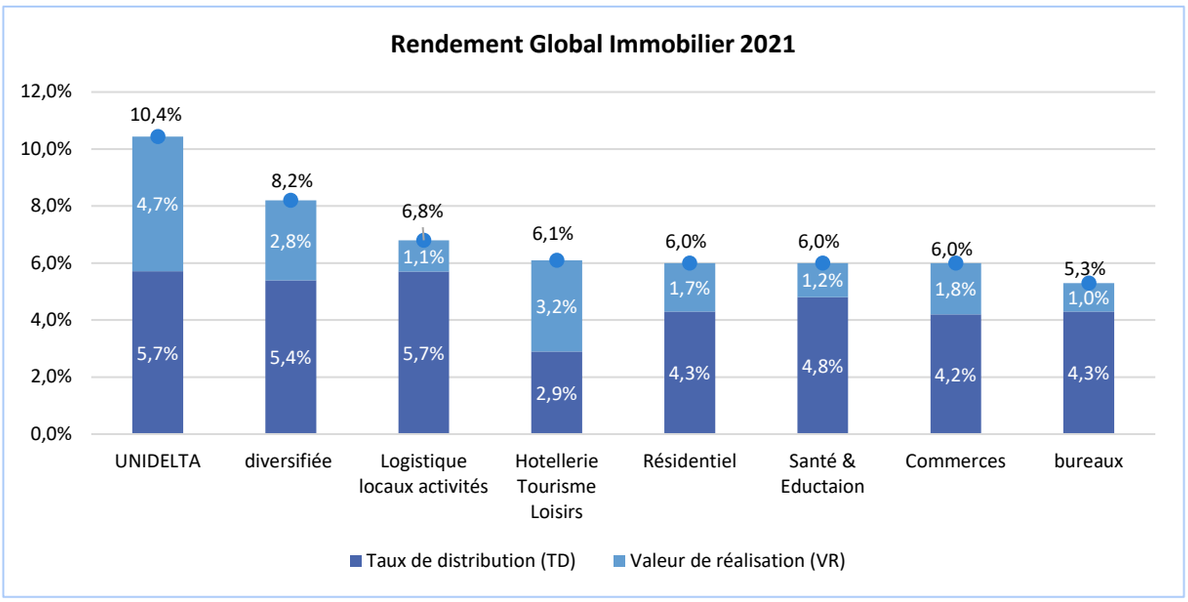



## Le Rendement Global Immobilier (RGI)

Le rendement global immobilier reflète la performance globale annuelle de la SCPI, il correspond à la somme du taux de distribution de l'année et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année.

Pour la SCPI UNIDELTA, ce rendement en 2021 s'établit à 10,44% (dont 5,71% pour le taux de distribution et 4,73% correspondant à la variation de la valeur de réalisation).

Ci-après le rendement global moyen par catégorie de SCPI :




(Source ASPIM)

# La gestion locative

## Le Taux d'Occupation Financier (TOF)

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 annuel est la division de la somme des 4 numérateurs des TOF trimestriels par la somme des 4 dénominateurs des TOF trimestriels.

Ce taux cumulé sur les 4 trimestres ressort au 31 décembre 2021 à 90,33 %, en baisse de 1,83 point par rapport à 2020.

À fin 2021, la SCPI compte 268 baux signés (hors résidentiel).

| | 1er Trimestre 2021 | 2ème Trimestre 2021 | 3ème Trimestre 2021 | 4ème Trimestre 2021 | Cumulé à fin 2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Taux d'occupation financier** | 88,35% | 90,88% | 90,67% | 91,35% | 90,33% |
| Locaux sans locataires | 6,97% | 6,37% | 6,28% | 5,99% | 6,40% |
| Locaux sous franchises de loyer | 3,38% | 1,34% | 2,23% | 1,91% | 2,20% |
| Locaux en travaux de restructuration | 1,31% | 1,23% | 0,65% | 0,65% | 0,96% |
| Locaux sous promesse de vente | 0,00% | 0,17% | 0,17% | 0,11% | 0,11% |

### *Évolution du taux d'occupation financier de la SCPI UNIDELTA sur les 5 dernières années*

| 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|---|---|---|---|---|
| 93,49% | 93,42% | 90,49% | 92,16% | 90,33% |

### *Montant des loyers facturés et facturables 2021*

| | Période 1er Trimestre | Période 2ème Trimestre | Période 3ème Trimestre | Période 4ème Trimestre | Cumulé à fin décembre |
|---|---|---|---|---|---|
| Loyers facturés | 4 956 524 € | 5 352 848 € | 5 331 458 € | 5 360 695 € | 21 001 525 € |
| Loyers facturables | 5 610 258 € | 5 890 246 € | 5 879 780 € | 5 868 514 € | 23 248 799 € |
| **Taux d'Occupation Financier** | **88,35%** | **90,88%** | **90,67%** | **91,35%** | **90,33%** |
| Locaux sans locataires | 390 872 € | 375 473 € | 369 280 € | 351 274 € | 1 486 900 € |
| Locaux sous franchises de loyer | 189 422 € | 79 195 € | 131 081 € | 111 807 € | 511 505 € |
| Locaux en travaux de restructuration | 73 441 € | 72 721 € | 37 952 € | 38 066 € | 222 179 € |
| Locaux sous promesse de vente | - € | 10 009 € | 10 009 € | 6 673 € | 26 690 € |
| Manque à gagner | 653 734 € | 537 398 € | 548 322 € | 507 820 € | 2 247 274 € |

## Les 5 principales vacances

| Lot vacant depuis le | N° immeuble | Ville (Département) | Surfaces vacantes (m²) | Loyers annuels H.T |
|---|---|---|---|---|
| 01/08/2020 | 112 – Le Colysée 2 | Villeurbanne (69) | 1 026 | 188 160 € |
| 29/04/2019<br>28/03/2020<br>23/11/2020 | 174 – Le Gray d'Albion | Cannes (06) | 210 | 173 205 € |
| 01/06/2017 | 189 – Espace Langevin | Fontaine (38) | 1 149 | 126 390 € |
| 12/07/2021 | 154 - Parc du Chêne 2 | Bron (69) | 1 017 | 119 445 € |
| 01/09/2018<br>01/12/2021 | 173 - Bois des Côtes | Limonest (69) | 935 | 116 875 € |
| **Total** | | | **4 337** | **724 075 €** |

## Le taux de recouvrement des loyers

Malgré un contexte de pandémie toujours instable, la Société de Gestion a pu recouvrer pour l'exercice 2021 plus de 99,55 % des loyers facturés.

| | T1 2021 | T2 2021 | T3 2021 | T4 2021 | Cumulé au 31/12/2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| Taux de recouvrement | 100,00% | 99,95% | 99,77% | 98,55% | 99,55% |

## Les travaux d'entretien du patrimoine

| Nature des travaux | 2020 | 2021 | Évolution 2020/2021 |
|---|---|---|---|
| Travaux de gros entretiens | 577 118 € | 515 458 € | -10,7% |
| Travaux de remise en état (*) | 286 537 € | - € | -100,0% |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | 836 708 € | 820 434 € | -1,9% |
| **Total** | **1 700 363 €** | **1 335 891 €** | **-21,4%** |

(*) Provision non reconduite sur l'exercice 2021

Ci-après, l'évolution du montant consacré aux travaux sur les 5 dernières années :

| 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|---|---|---|---|---|
| 368 506 € | 1 795 726 € | 1 406 517 € | 1 700 363 € | 1 335 891 € |

Ci-après, la liste des principaux travaux (supérieurs à 50 000 €) validés en 2021 :

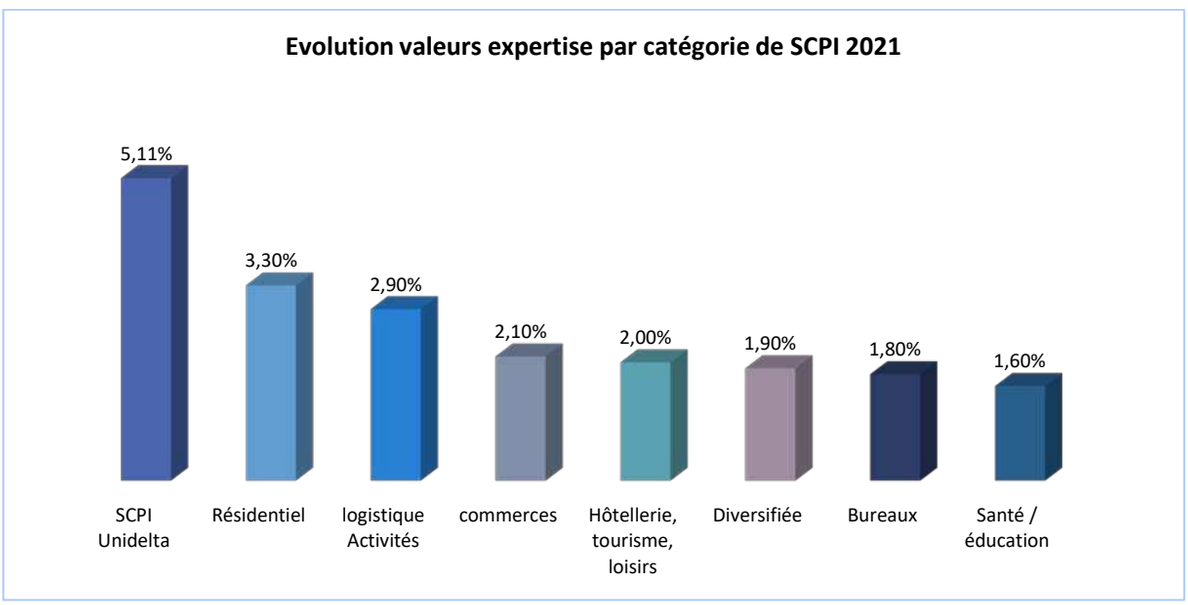
| Date | Année | N° Immeuble | Immeuble | Montant prévu | Descriptif travaux |
|---|---|---|---|---|---|
| 03/05/2021 | 2021 | 1113 | Plein Cintre (Nîmes) | 130 650 € | Galerie commerciale, regroupement cellules suite avis commission de sécurité |
| 06/09/2021 | 2021 | 1303 | Espace de Condamines (Eybens) | 100 000 € | Travaux de divisions de lots |
| 30/09/2021 | 2021 | 1133 | Tour Europa (Montpellier) | 70 000 € | Remplacement des châssis vitrés |
| 13/12/2021 | 2021 | 1163 | Green Side (Sophia Antipolis) | 70 000 € | Division physique électrique, remise en état partiel de lots |
| 20/12/2021 | 2021 | 1309 | Business Airport (Vaux Milieu) | 60 000 € | Division physique et électrique, sans remise en état |

## Les expertises et actualisations

L'expertise annuelle a été réalisée par la société CBRE Valuation basée à Marseille. Il est rappelé qu'en dehors de la mission et des honoraires d'expertises, CBRE Valuation ne bénéficie d'aucun avantage, tant en termes financiers qu'en termes de prestations de toute nature, afin de garantir le caractère d'indépendance de la société et de son expertise. La réalisation de l'expertise par la société a été effectuée en accord avec les normes professionnelles en vigueur en France (Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière élaborée sous l'égide de l'Institut Français de l'Expertise Immobilière (IFEI), rapport C.O.B. de février 2000 - C.O.B est devenue A.M.F depuis 2004) ainsi que les règles provenant du Appraisal and Valuation Manual réalisées par The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Les expertises répondent également aux normes professionnelles européennes TEGOVA.

### En synthèse :

Selon l'ASPIM, les valeurs d'expertise pour les SCPI bureaux ont progressé en 2021 de 1,6% par rapport à l'année 2020. La progression de la valeur d'expertise de la SCPI UNIDELTA est de +5,11% (à périmètre constant).




Source ASPIM

Le patrimoine de la SCPI a montré sa résilience dans le contexte sanitaire et économique toujours incertain. Pour la dixième année consécutive, la SCPI UNIDELTA enregistre une hausse de la valeur vénale hors droits de son patrimoine.

Sur la base de l'analyse du cabinet d'expertise CBRE, la Société de Gestion a conclu pour 2021 à :

- une valeur totale hors droits à 382 531 800 € ;

- une valeur retraitée hors droits (minorée des appels de fonds non exigibles sur les VEFA) à 352 662 890 €.

Par rapport à 2020, la SCPI UNIDELTA enregistre une hausse de :

- + 5,11 % (+ 16,2 millions €) à périmètre constant (en excluant les achats et ventes réalisés en 2021) ;
- + 20,80 % (+ 65,9 millions €) en intégrant les nouvelles acquisitions. L'année 2021 a été marquée par l'acquisition de 4 nouveaux immeubles portant le portefeuille à 90 actifs.

Les hausses les plus significatives du portefeuille se concentrent majoritairement sur les actifs lyonnais. En effet, le marché de la Part Dieu est très demandé et peu offreur. Il en est de même pour sa périphérie (Villeurbanne, Bron). Les actifs situés dans la métropole lyonnaise présentent un taux d'occupation moyen de 88%.
Les actifs toulousains se stabilisent malgré une année 2020 difficile pour le secteur dépendant de l'industrie aéronautique. En 2021, la hausse est de 0,75% en moyenne avec des taux relativement stables grâce à la qualité des locataires et la stabilité des taux d'occupation (immeubles loués à 100%).
Sur le marché grenoblois, les évolutions sont plus contrastées. La hausse moyenne est de 2,47% sur les valeurs pour des actifs loués à 88%.
Les marchés d'Aix et de Marseille ont été relativement résilients. Respectivement, les valeurs d'Aix baissent de 3,73%. Quant à Marseille, la hausse est de 5,39%. Sur la métropole Aix-Marseille, le taux d'occupation est de 91%.
Le marché de Nice-Sophia a été marqué en 2020 par une livraison de surfaces neuves de bureaux relativement importante. En 2021, l'offre disponible est majoritairement neuve et qualitative. Sur le portefeuille, la hausse des valeurs est de 3,98% (hors Cannes). Le taux d'occupation moyen sur le secteur est de 96%.
Enfin, nous constatons à Montpellier en général mais davantage sur les actifs sécurisés, une appétence des investisseurs pour ces produits générant une baisse des taux et parallèlement, une légère augmentation des valeurs locatives selon les actifs. Sur le portefeuille, la hausse représente 4,61% en moyenne sur les actifs situés à Montpellier. Les actifs situés dans ce secteur sont présentés avec un des meilleurs taux d'occupation du portefeuille soit 97% en moyenne.

## La division des risques immobiliers

- Les 10 premiers actifs en termes de valeur vénale représentent 32 % de la valeur globale ;
- 2 immeubles représentent chacun plus de 5% de la valeur vénale globale du patrimoine ;
- 3 actifs sont valorisés à plus de 10 millions € chacun et sont multilocataires.

| | Nom de l'actif | Situation géographique | Valeur vénale nette | % valeur vénale totale | Cumul % valeur vénale | Nombre de locataires |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | @7 Center | Montpellier | 19 940 000 € | 5,65% | 5,65% | 6 |
| 2 | Anis | Nice | 19 040 000 € | 5,40% | 11,05% | 16 |
| 3 | Les 3 Dauphins | Grenoble | 17 150 000 € | 4,86% | 15,92% | 7 (*) |
| 4 | Villa Denise | Cannes | 11 380 000 € | 3,23% | 19,14% | 2 |
| 5 | Cadéra 2.0 | Mérignac | 9 760 000 € | 2,77% | 21,91% | 10 |
| 6 | Cœur Bersol | Pessac | 9 120 000 € | 2,59% | 24,50% | 1 |
| 7 | Neos | Montpellier | 8 760 000 € | 2,48% | 26,98% | 7 |
| 8 | Nova Sophia | Sophia Antipolis | 8 565 000 € | 2,43% | 29,41% | 5 |
| 9 | Parc du Puy D'Or | Limonest | 8 280 000 € | 2,35% | 31,76% | 1 |
| 10 | ZAC du Perget 2 | Colomiers | 8 060 000 € | 2,29% | 34,04% | 1 |
| | | | **352 662 890 €** | | | |

(*) hors résidentiel

# Les comptes de l'exercice 2021

## Les loyers

Le montant des loyers facturés en 2021 s'établit à 20,8 millions € en légère baisse de 2,4% (-516K€) par rapport à 2020. Cette évolution s'explique par une libération des surfaces locatives plus importante que les nouvelles prises à bail et un contentieux enregistré sur la galerie commerciale du Gray d'Albion à Cannes.

| Situation locative | Loyer en Millier € |
|---|---|
| **Entrées** | 1 301K€ |
| **Sorties** | -1 429 K€ |
| **Contentieux** | -388 K€ |
| **Total** | **-516** K€ |

# Endettement - Produits et charges financiers

La SCPI UNIDELTA n'a souscrit aucune ligne de crédit à moyen terme. Elle dispose de lignes de crédit de trésorerie à hauteur de 38 millions € conformément aux autorisations votées en Assemblée Générale. Ces limites sont susceptibles d'être modifiées chaque année par l'Assemblée Générale. Au 31 décembre 2021, les lignes de crédit sont utilisées à hauteur de 17 millions €. Le taux d'intérêt appliqué est un taux variable indexé sur l'euribor 3M +0,80%.

Les charges financières composées des intérêts et commissions d'engagement des lignes de crédit, s'établissent à 110 879€. Elles connaissent une baisse de 21% (-29 468€) par rapport à 2020.

Les produits financiers sont constitués de la rémunération des appels de fonds dans le cadre des constructions en VEFA. Ils atteignent 69 894€, en hausse de 62 769€ par rapport à l'année 2020.

# Les charges

## *Les charges immobilières*

Les charges immobilières non refacturées et hors provisions passent de 1,51 millions € en 2020 à 1,24 millions € en 2021, en baisse de 17,4%.

### Détail des charges immobilières

| Nature | 2020 | 2021 | Evolutions 2020/2021 |
|---|---|---|---|
| Charges d'entretien du patrimoine | 836 708 € | 820 434 € | -1,9% |
| Charges locatives et de copropriétés non récupérées | 145 706 € | -204 478 € (*) | -240,3% |
| Commissions et honoraires des prestataires | 282 998 € | 322 841 € | 14,1% |
| Frais de contentieux | 18 337 € | 15 824 € | -13,7% |
| Impôts et taxes | 221 492 € | 288 427 € | 30,2% |
| **Total** | **1 505 241 €** | **1 243 047 €** | **-17,4%** |

(*) Régularisation des exercices antérieurs

## *Les charges d'exploitation*

Les charges d'exploitation, sans contrepartie en produits, sont stables à 2,93 millions € (-1,4%). Elles sont détaillées ci-après.

### Détail des charges d'exploitation

| Nature | 2020 | 2021 | Evolutions 2020/2021 |
|---|---|---|---|
| Commissions de la Société de Gestion | 2 234 764 € | 2 314 930 € | 3,6% |
| Honoraires | 61 082 € | 49 426 € | -19,1% |
| Frais d'assemblées et de conseils | 38 431 € | 44 924 € | 16,9% |
| Services bancaires | 8 806 € | 7 946 € | -9,8% |
| Cotisations et contributions | 268 126 € | 179 367 € | -33,1% |
| Provisions pour créances douteuses | 356 367 € | 328 978 € | -7,7% |
| **Total** | **2 967 577 €** | **2 925 570 €** | **-1,4%** |

### Détail des commissions prélevées par la Société de Gestion

| Nature | Taux | 2020 | 2021 | Évolution 2020/2021 |
|---|---|---|---|---|
| Produits locatifs encaissés | 10,00% | 2 090 764 € | 2 077 210 € | -0,6% |
| Cessions | 1,00% | 57 600 € | 237 720 € | 312,7% |
| Acquisitions | 1,50% | 86 400 € | - € | -100,0% |
| **Total** | | **2 234 764 €** | **2 314 930 €** | **3,6%** |

## Les provisions

### *Les dotations pour gros entretiens*

Le plan pluriannuel de travaux sur les 5 prochaines années nécessite une dotation aux provisions pour gros entretiens à hauteur de 968K€ pour l'année 2021.

| Nature | Provisions au début de l'exercice | Dotations de l'exercice | Reprises de l'exercice | Provisions à la fin de l'exercice | Évolution 2020/2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| Gros entretiens | 1 887 400 € | 968 000 € | 497 572 € | 2 357 828 € | +24,9% |

### *La dotation pour créances douteuses*

Les créances douteuses, du fait des actions contentieuses en recouvrement, engagées à l'encontre des locataires défaillants, sont provisionnées en totalité.

Les dotations aux provisions pour créances douteuses de l'exercice s'établissent à 328 978 €. Compte tenu des reprises sur provisions effectuées pour un montant de 387 846 € et à la suite des créances recouvrées, le solde net de l'exercice 2021 est un produit de 58 868 €.

En fin d'exercice, le cumul des provisions s'établit à 567 260 € et représente 2,7% des loyers facturés en 2021.

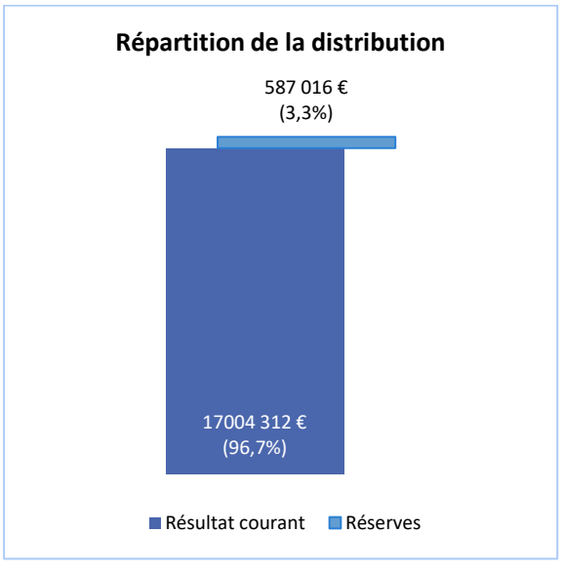
| Nature | Provisions au début de l'exercice | Dotations de l'exercice | Reprises de l'exercice | Provisions à la fin de l'exercice | Évolution 2020/2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| Créances douteuses | 626 128 € | 328 978 € | 387 846 € | 567 260 € | -9,4% |

## Le résultat de l'exercice 2021 et la distribution de dividendes

Le résultat, comptable avant distribution, franchit la barre symbolique des 17 millions € (17 004 312€) en hausse de 3,1% (+515 162 €) par rapport à l'exercice précédent.

En concertation avec votre Conseil de Surveillance, compte tenu du résultat et du bon niveau des réserves, il sera proposé à l'Assemblée Générale :

- de verser au titre de la distribution courante, un dividende courant de 63,00 € par part en pleine jouissance sur l'année ;
- de distribuer un dividende exceptionnel de 5,00 € par part en pleine jouissance pour porter à 68 € le montant total de la distribution.




Au global, il sera distribué 17 591 328 € .
Pour un résultat de 17 004 312€ et un montant de dividendes distribués de 17 591 328 €, il est proposé de prélever 587 016 € sur le compte report à nouveau.

Après distribution, le montant des réserves distribuables s'établit à 18,57 millions € (67€ /part) composé comme suit :

- montant du report à nouveau : 2,2 millions € (8€/part) ;
- montant de la plus-value distribuable : 16,3 millions € (59€ /part).

Ainsi ce niveau de distribution permet :

- d'assurer un rendement attractif avec un taux de distribution à 5,71 % ;
- de sécuriser les réserves de la SCPI UNIDELTA en les portant à 18,57 millions €, soit l'équivalent de 13 mois de distribution.

# Les perspectives 2022

## Travaux – Aménagements – Services

© Courtin Real Estate - « Naturae »

Le bureau qui se dessine est un bureau flexible, durable, collaboratif, serviciel et facilement accessible. Les critères d'investissement de la SCPI UNIDELTA tiendront compte des nouvelles tendances et des travaux seront engagés afin de rendre le patrimoine attractif.

En effet depuis quelques années, la SCPI UNIDELTA a entrepris de renouveler et de développer son patrimoine avec l'acquisition d'immeubles localisés dans des emplacements privilégiés, respectueux de l'environnement et des normes énergétiques. A titre d'exemple, l'immeuble NATURAE situé à Sophia Antipolis près de NICE qui sera livré en septembre 2022.

Environ 1/3 tiers du patrimoine en surface (56 000 m²) de la SCPI a été renouvelé durant les 5 dernières années. Il reste les 2/3 du patrimoine sur lequel les priorités pour les années à venir seront :

- d'améliorer les performances énergétiques avec l'objectif de réduire de 40% la consommation d'ici 2030 ;
- d'améliorer l'attractivité des immeubles plus anciens ou obsolètes avec des travaux visant à :
    - réduire les charges des locataires ;
    - proposer des installations répondant aux nouveaux besoins (systèmes de recharges avec l'essor des voitures électriques …) ;
    - aménager des lieux d'échanges, de convivialité, de services dans les immeubles disposant d'espaces suffisants (intérieurs et extérieurs) ;
    - aménager des espaces extérieurs pour améliorer l'accessibilité de immeubles de la SCPI aux nouveaux modes de déplacement « mobilité douce » (vélos, trottinettes …).

Enfin, des solutions seront recherchées avec des professionnels pour proposer des prestations de services (conciergerie, repassage, pressing, restauration, food truck, sport, yoga …) afin d'apporter des services aux locataires.

## Développement – Augmentation de capital – Ligne de crédit

Le développement de la SCPI UNIDELTA devrait se poursuivre avec le lancement d'une nouvelle augmentation de capital comprise entre 20 et 25 millions € qui serait planifiée en 2022 avec une jouissance des parts en 2023.

Trois immeubles acquis en VEFA seront livrés courant du 4ème trimestre 2022 :

- Naturae à Sophia Antipolis ;
- Zephyr à Toulouse ;
- ST Bonnet dans la métropole Lyonnaise.

Il est prévu environ 2 millions € de revenus locatifs supplémentaires avec la livraison de ces immeubles en cours de construction.

Les actifs présentant des risques locatifs ou les lots de copropriétés en phase d'obsolescence seront cédés en priorité.

Afin d'accompagner son développement, il sera proposé à l'Assemblée Générale de porter la ligne de crédit de 38 à 60 millions € ce qui représentera environ 17% de l'actif de la SCPI (valeur de réalisation). La SCPI ne dispose d'aucune ligne de crédit moyen terme.

## Prévisions – Résultat 2022

La SCPI UNIDELTA dispose de fondamentaux solides, en particulier des réserves estimées à 13 mois de distribution qui devraient lui permettre de réaliser ses travaux de rénovation tout en assurant une régularité de la distribution.

Le résultat 2022 est estimé à 16,7 millions en léger retrait de 2% par rapport à 2021.

Le dividende provisoire proposé pour 2022 s'établit à 63€ par part en pleine jouissance sur l'année.

## Guerre en Ukraine : Quelles conséquences pour le secteur de l'immobilier ?

L'année 2022 démarre dans un environnement économique toujours instable du fait de La crise sanitaire encore présente et amplifié par la guerre en Ukraine. A l'heure de la rédaction de ce rapport, les premières conséquences de la guerre en Ukraine sur le secteur immobilier se font ressentir avec la hausse des prix de l'énergie, des matériaux (aluminium, acier, bois, isolants…) et les difficultés d'approvisionnement qui vont retarder certains chantiers et surenchérir les coûts des travaux et de construction. En effet, Il devient difficile pour certains acteurs de l'immobilier de s'engager sur des prix tant l'évolution des prix reste difficile à appréhender. La Société de Gestion restera vigilante avec une surveillance particulière des coûts des travaux.

## La synthèse des résolutions extraordinaires proposées à l'Assemblée Générale Mixte

Pour cette Assemblée Générale Mixte, en plus du projet de résolutions à caractère ordinaire habituel, il est proposé un projet des résolutions à caractère extraordinaire qui vise à modifier les clauses statutaires de la SCPI UNIDELTA. Les grandes lignes de ces modifications statutaires sont :

### *Distribution des plus-values immobilières aux seuls usufruitiers*

Il est proposé d'intégrer une clause statutaire prévoyant qu'en cas de distribution, et sauf convention contraire dûment notifiée à la Société de gestion, le bénéfice et les produits exceptionnels seront distribués aux seuls usufruitiers, à charge pour eux, le cas échéant, de restituer les sommes dues au titre du quasi-usufruit qu'ils auront acquis sur les sommes distribuées.

### *Intégration de la visioconférence pour la tenue des Conseils de Surveillance*

Durant la phase de crise sanitaire, les moyens de télécommunication et pratiques de réunion à distance ont montré leur efficacité. De ce fait, il est proposé de pérenniser ces systèmes de réunion en les intégrant aux statuts de la SCPI.

## *Intégration de la mise en place d'un règlement intérieur du Conseil de Surveillance*

Il est proposé l'élaboration d'un règlement intérieur du Conseil de Surveillance qui sera soumis à la validation des membres du Conseil puis sera ratifié lors de la prochaine Assemblée Générale. Ce règlement permettra de déterminer les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du Conseil de Surveillance.

## *Intégration de la Commission de suivi des travaux*

La Société de Gestion investit une part importante de son temps dans le pilotage des travaux pour le parc immobilier de la SCPI UNIDELTA. Ces travaux permettent d'entretenir, de préserver et de restructurer les actifs immobiliers de la SCPI. Le poids réglementaire, les évolutions dans le cadre de la finance durable et les nouvelles attentes utilisateurs vont nécessiter la réalisation de travaux de plus en plus conséquents et un pilotage affiné de ces derniers. Aussi, il est proposé d'intégrer une commission de pilotage des travaux.

# La fiscalité des associés

En l'état actuel de la législation, le régime fiscal applicable aux associés de la SCPI est résumé ci-après. Nous attirons l'attention des associés sur le fait que ce régime fiscal est susceptible d'être modifié par le législateur. Les souscripteurs ou acquéreurs de parts de la SCPI sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code Général des Impôts. Les associés des SCPI sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu (pour les personnes physiques) ou à l'impôt sur les sociétés (s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt), sur la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la SCPI.

Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre.

## Fiscalité des associés personnes physiques (résidant en France et agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé)

Chaque associé personne physique est personnellement passible de l'impôt sur le revenu pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la SCPI. Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre. La quote-part de résultat ainsi déterminée est imposable entre les mains de l'associé, que cette quote-part soit ou non effectivement distribuée par la SCPI à l'associé.

Corrélativement, si l'associé reçoit des dividendes distribués par la SCPI, ceux-ci ne sont jamais imposables, conformément à la réglementation fiscale.

La catégorie d'imposition au niveau de l'associé diffère selon la nature des bénéfices encaissés par la SCPI :

- Revenus fonciers pour les recettes locatives ;
- Revenus des capitaux mobiliers et plus-values mobilières ;
- Plus-values immobilières éventuelles pour les ventes d'immeubles.

## Revenus fonciers

La base d'imposition tient compte de l'ensemble des produits encaissés et des charges réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année.

Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI et diminués des charges de la propriété (les charges réelles déductibles). Cette quote-part ne correspond pas forcément à ce qui est effectivement versé au détenteur de parts, la SCPI pouvant conserver des loyers au titre de provisions comptables, pour travaux par exemple.

Cette situation résulte du régime de la transparence ou translucidité fiscale dont relèvent les SCPI. Le cas échéant, les bénéfices non distribués mais cependant fiscalisés au niveau de l'associé sont inscrits en report à nouveau. Ce dernier s'il était versé ultérieurement aux associés, serait alors distribué en franchise d'impôt.

Le revenu foncier imposable est en outre soumis aux prélèvements sociaux en vigueur (actuellement au taux global de 17,20%).

## Revenus de capitaux mobiliers et plus-values mobilières

La loi de finances pour 2018 a réformé la fiscalité applicable aux revenus de capitaux mobiliers et aux plus-values mobilières en instaurant un prélèvement forfaitaire unique (PFU).

A compter du 1er janvier 2018, les revenus de capitaux mobiliers perçus par la SCPI et les plus-values mobilières réalisées sont désormais soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30% se décomposant de la manière suivante :

- En impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 12,8% ;
- Et en prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2%.

À noter que l'abattement de 40% applicable aux plus-values mobilières est supprimé. Toutefois, s'il y trouve avantage, le contribuable a la possibilité d'opter pour le régime de l'imposition au taux progressif de l'impôt sur le revenu. Dans ce cas, l'abattement de 40% pourra s'appliquer. Cette option pour le barème progressif, opérée lors du dépôt de la déclaration de revenus, est globale et doit concerner l'ensemble des revenus de capitaux mobiliers et des plus-values mobilières.

Une demande de dispense d'acompte peut être formulée, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant celle du versement, par les contribuables dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 25 000 € pour une personne seule ou à 50 000 € pour un couple soumis à une imposition commune.

## Plus-value immobilière

À la date de la présente note d'information et en l'état actuel de la fiscalité applicable, les conditions de droit commun d'imposition des plus-values immobilières sont les suivantes :

### *Le régime général*

Le régime des plus-values immobilières s'applique aussi bien aux cessions de parts réalisées par les associés, qu'aux cessions d'immeubles effectuées par la SCPI.

Depuis le 1er janvier 2018, les plus-values sont soumises:

- À l'impôt sur le revenu au taux de 19% ;
- Et aux prélèvements sociaux pour un taux global de 17,2%.

La plus-value est diminuée d'un abattement pour durée de détention dont le montant diffère selon que l'on détermine la plus-value imposable au titre de l'impôt sur le revenu (19%) ou des prélèvements sociaux (17,2%).

Le taux et la cadence de l'abattement sont différents pour déterminer l'assiette imposable à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux.

Au titre de l'impôt sur le revenu, l'abattement est de :

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

L'exonération totale des plus-values immobilières au titre de l'impôt sur le revenu est ainsi acquise à l'issue d'un délai de détention de vingt-deux ans.

Au titre des prélèvements sociaux, l'abattement s'établit comme suit :

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

L'exonération des prélèvements sociaux est ainsi acquise à l'issue d'un délai de détention de trente ans. Entre vingt-trois et trente ans de détention, les plus-values ne sont soumises qu'aux prélèvements sociaux.

#### Le cas particulier des moins-values

En l'état actuel de la législation, aucune imputation de moins-values n'est possible tant sur des plus-values de même nature que sur le revenu global. Par ailleurs, il n'existe aucune possibilité de report des moins-values sur des plus-values de même nature qui seraient réalisées au cours des années suivantes.

#### La surtaxe sur les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 €

Depuis 2013, une taxe spécifique s'applique sur les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 € réalisées par les personnes physiques ou les sociétés et groupements relevant de l'impôt sur le revenu.

Les plus-values imposables sont soumises à la taxe sur leur montant total, selon le barème suivant :

| Montant de la PV imposable | Montant de la taxe (€) |
|---|---|
| De 50.001 à 60.000 € | 2% PV (*) - (60.000 - PV) x 1/20 |
| De 60.001 à 100.000 € | 2,00% |
| De 100.001 à 110.000 € | 3% PV - (110.000 - PV) x 1/10 |
| De 110.001 à 150.000 € | 3,00% |
| De 150.001 à 160.000 € | 4% PV - (160.000 - PV) x 15/100 |
| De 160.001 à 200.000 € | 4,00% |
| De 200.001 à 210.000 € | 5% PV - (210.000 - PV) x 20/100 |
| De 210.001 à 250.000 € | 5,00% |
| De 250.001 à 260.000 € | 6% PV - (260.000 - PV) x 25/100 |
| Supérieur à 260.000 € | 6,00% |

(*) PV : Montant de la plus-value imposable

### *Les cessions d'immeubles par la SCPI*

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

Dans ce cadre-là, le notaire fera le calcul de la plus-value et prélèvera, à la source, l'impôt et éventuellement la taxe, pour ensuite les reverser aux services fiscaux.

Par ailleurs, aucune plus-value n'est imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000€. Ce seuil s'appréciant opération par opération.

Sauf exception (en cas de vente d'un immeuble acquis par fractions successives constatée par le même acte et en cas de fusion de SCPI), la moins-value brute réalisée sur les biens ou droits cédés n'est pas compensable avec une plus-value.

En cas de paiement de l'impôt sur les plus-values, la Société de Gestion veillera au respect de l'égalité entre les associés (personnes physiques - personnes morales - non-résidents) qui connaissent des fiscalités différentes.

### *Les cessions de parts par les associés*

En cas de vente de parts dans le cadre du marché secondaire organisé, la Société de Gestion fera le calcul de la plus-value lors de la cession effective des parts et reversera directement l'impôt et éventuellement la taxe, aux services fiscaux, pour le compte de l'associé vendeur.

## Impôt sur la Fortune Immobilière

L'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) est applicable aux personnes physiques (foyer fiscal ou personnes vivant en concubinage notoire ou liées par un Pacte Civil de Solidarité, ainsi que leurs enfants mineurs) qui disposent au 1er janvier de l'année d'imposition – et pour la première fois au 1er janvier 2018 – d'un patrimoine immobilier d'une valeur d'au moins 1 300 000€ (patrimoine immobilier diminué des dettes admises en déduction).

Le patrimoine immobilier recouvre les biens immobiliers détenus directement par le redevable ou les membres de son foyer fiscal, ainsi que les parts ou actions des sociétés à raison de la fraction de leur valeur représentative des immeubles détenus.

L'IFI est calculé selon le barème suivant, par tranches progressives :

| Valeur nette taxable | Taux applicable |
|---|---|
| Jusqu'à 800 000 € | 0,00% |
| De 800 000 € à 1 300 000 € | 0,50% |
| De 1 300 001 € à 2 570 000 € | 0,70% |
| De 2 570 001 € à 5 000 000 € | 1,00% |
| De 5 000 001 € à 10 000 000 € | 1,25% |
| Supérieur à 10 000 000 € | 1,50% |

Pour atténuer l'effet de seuil (taxation à partir de 800 000 € alors que le seuil d'imposition est de 1 300 000 €), une décote est prévue pour les patrimoines compris entre 1 300 000 € et 1 400 000 €. La formule de lissage est : 17 500 € – 1,25% du patrimoine.

### *Plafonnement*

Un mécanisme de plafonnement identique à celui qui s'appliquait pour l'ISF (Impôt de Solidarité sur la Fortune) a été mis en place. Le total formé par l'Impôt sur la Fortune Immobilière et les impôts dus sur les revenus de l'année précédente ne peut excéder 75% de l'ensemble des revenus de cette même année.

### *Applications aux porteurs de parts de SCPI*

Dans la mesure où le patrimoine net au 1er janvier 2018 excède le seuil de 1 300 000 € et comprend des parts de SCPI, celles-ci doivent être déclarées, selon la valeur à retenir communiquée par la Société de Gestion.

# Fiscalité des associés personnes morales résidentes en France

## Revenus fonciers et revenus de capitaux mobiliers

### *Sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés de droit commun*

Si l'associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, le revenu imposable est en principe déterminé conformément aux règles applicables aux Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC). La quote-part de résultat et de produits financiers, calculée par la Société de Gestion, est intégrée dans son résultat fiscal annuel.

### *Sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés de droit commun*

- Les organismes sans but lucratif bénéficiant d'une exonération (par application de l'article 206-5 du Code Général des Impôts ; en ce sens réponse BEAUGUITTE, n°18.984 du 1er juillet 1975, J.O. AN 1/07/1978, p. 5 096) ;
- Les sociétés de personnes appliquant le régime de la translucidité fiscale, l'imposition s'effectuant au niveau de chaque associé et en fonction de ses droits.

## Plus-values immobilières

Les sociétés imposables à l'impôt sur les sociétés relèvent du régime des plus-values professionnelles à

court terme pour les BIC-IS et peuvent, le cas échéant, relever du régime du long terme pour les BIC-IR.
Les organismes sans but lucratif sont exonérés de taxation des plus-values et les sociétés de personnes sont imposées au niveau de chaque associé, selon son statut fiscal, en application du régime des particuliers ou des plus ou moins-values professionnelles.

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

## Le dispositif de contrôle interne

### Textes de référence en matière de contrôle interne

En tant que Société de Gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), la SA DELTAGER obéit à un cadre législatif et règlementaire strict en matière de contrôle interne. A ce titre, elle doit se conformer :

- Aux livres III et IV du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF) ;
- Au Code Monétaire et Financier dans son livre II, titre I^er^, chapitre IV ;
- Au Code de déontologie de la gestion des SCPI de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) ;
- À l'ensemble des procédures du Groupe Crédit Agricole, ainsi qu'aux procédures internes de la SA DELTAGER.

### Principes d'organisation du dispositif de contrôle interne

#### *Les principes fondamentaux*

Le dispositif de contrôle interne a pour principaux objectifs fondamentaux de s'assurer :

- Du respect de la réglementation, du programme d'activité de la Société de Gestion ainsi que du respect et de l'efficacité des procédures internes ;
- Du respect de l'intérêt et de l'égalité des porteurs de parts ;
- De la prévention du blanchiment des capitaux et de la lutte contre le financement du terrorisme ;
- De la prévention et de la gestion des conflits d'intérêts ;
- De la formalisation et de l'actualisation d'un corps procédural mis à la disposition des collaborateurs ;
- De l'organisation du processus de gestion, depuis les activités opérationnelles jusqu'aux décisions d'investissement ou de cession ;
- Du suivi des risques opérationnels et des seuils réglementaires et internes ;
- Du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires, administrateurs ou membres du Conseil de Surveillance pour la protection des porteurs et la régularité des opérations.

#### *Les divers niveaux de contrôle*

L'organisation du contrôle interne de la société s'organise en trois niveaux de contrôle : les deux premiers niveaux représentant le contrôle permanent et un troisième niveau représentant le contrôle périodique.

##### Les acteurs du contrôle permanent

Un plan de contrôle interne permet d'encadrer le dispositif de contrôle permanent de la société.

##### Le premier niveau

Le contrôle permanent de premier niveau est assuré au quotidien par les opérationnels qui exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent en conformité avec les procédures internes.

##### Le second niveau

Sur la base d'un plan de contrôle permanent, le Responsable Conformité et Contrôle Interne (RCCI) réalise les contrôles de second niveau de la société.

Le RCCI procède à une restitution semestrielle de ces contrôles de second niveau en Comité de Contrôle Interne.

En outre, la SA DELTAGER est également intégrée dans le périmètre de contrôle sur base consolidée de l'une de ses Caisses Régionales de Crédit Agricole actionnaires.

##### Les acteurs du contrôle périodique

Le contrôle de troisième niveau est assuré de manière indépendante et périodique par l'une des Caisses Régionales actionnaires de Crédit Agricole de la SA DELTAGER.

##### Les autres acteurs de contrôle

Outre ce dispositif de contrôle en trois niveaux, la Société de Gestion fait l'objet d'autres contrôles et

notamment des contrôles assurés par les acteurs ci-dessous.

### *Le Conseil de Surveillance*

Le Conseil de Surveillance de la SCPI est chargé d'assister mais également de contrôler la Société de Gestion. Il opère, à toute époque de l'année, les vérifications et les contrôles qu'il juge opportun et peut se faire communiquer tout document.
Il est également chargé de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la SCPI.

### *Les Commissaires aux Comptes*

Les Commissaires aux Comptes exercent un contrôle de la société. Ils auditent, vérifient et doivent certifier les comptes de la SCPI au travers de rapports général et spécial. Également, ils valident la distribution des dividendes.

### *Le dépositaire*

Le dépositaire a notamment pour mission de garder les actifs de la SCPI, d'en vérifier la propriété et de suivre ses flux de liquidités.
Il réalise également une mission générale de contrôle de la régularité des décisions prises par la Société de Gestion.

## *Le dispositif de contrôle de l'activité comptable et financière*

La Société de Gestion DELTAGER a confié la tenue de la comptabilité à la Société H3P Financial Advisory qui dispose d'un système automatisé et sécurisé qui permet une vision comptable trimestrielle. Le système assure l'intégrité des informations financières.

Le dispositif de contrôle comptable, qui fait partie intégrante du système de contrôle de DELTAGER, s'appuie sur une méthodologie visant notamment à :

- S'assurer que le système d'informations comptables et financières et les référentiels qui lui sont associés permettent le respect des dispositions réglementaires et notamment l'existence et la continuité de la piste d'audit ;
- Exercer un contrôle constitué d'un 1$^{er}$ degré par le cabinet comptable et le Responsable Administratif et Financier et d'un 2$^{ème}$ degré assuré par le RCCI.

## *Contrôle des Prestations de Services Essentiels Externalisés (PSEE)*

La SA DELTAGER a délégué certaines de ses attributions, dans le respect des conditions réglementaires, notamment :

- Les prestations informatiques relatives à la gestion des associés à AMUNDI Immobilier et celles relatives à la gestion des immeubles à Crédit Agricole Immobilier (Groupe Crédit Agricole S.A.) ;
- La tenue de la comptabilité générale à la société à H3P Financial Advisory ;
- La commercialisation des parts de SCPI UNIDELTA à ses Caisses Régionales de Crédit Agricole actionnaires ;
- L'activité de traitement des successions à l'un de ses actionnaires, la Caisse Régionale de Crédit Agricole du Languedoc.

Tout comme les domaines d'activités qui n'ont fait l'objet d'aucune délégation, ceux qui ont été délégués sont intégrés dans le plan de contrôle permanent de la société.

## *Le pilotage du dispositif de contrôle*

Le RCCI veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne. Pour ce faire, entre autres, il élabore et met à jour des politiques et des procédures, en conformité avec les évolutions réglementaires, tout en s'assurant de leur application.

A la suite de contrôles opérés sur ces procédures, il peut être amené à émettre des recommandations afin notamment de se conformer aux exigences réglementaires et internes.

Le RCCI est directement rattaché au Président Directeur Général de la SA DELTAGER et les moyens qui lui sont affectés lui permettent de remplir ses missions.

# Le dispositif de gestion des risques

Conformément à ses obligations réglementaires, la Société de Gestion DELTAGER établit et maintient opérationnelle une fonction permanente de gestion des risques.

Cette fonction permanente de la gestion des risques est séparée, sur le plan fonctionnel et hiérarchique, des unités opérationnelles et veille au respect des limites encadrant les différents risques auxquels est exposée la SCPI UNIDELTA.

Le Responsable Administratif et Financier assure, au sein de la SA DELTAGER, la fonction de responsable de gestion des risques.

### *Profil de risque*

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine. Le fonds ne bénéficie de garantie ou de protection, ni sur le capital ni sur la performance.

### *Risque de perte en capital*

La SCPI comporte un risque de perte totale en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

### *Risque de marché immobilier*

Comme tout investissement, l'immobilier présente notamment des risques de gestion discrétionnaire, d'absence de rendement ou de perte de valeur.

Afin d'atténuer ces risques, la Société de Gestion conduit une politique :

- De diversification sectorielle et/ou géographique ;
- D'entretien permanent du patrimoine, gage du maintien de sa qualité et de son adaptation constante aux attentes des locataires.

Également, la société conduit une politique de rajeunissement de son patrimoine immobilier en renouvelant ses actifs.

### *Risque de liquidité*

La SCPI est à capital fixe et la liquidité des parts n'est pas garantie. La vente des parts de SCPI dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande. Cette confrontation entre offre et demande aboutit à un prix d'équilibre, aussi appelé prix d'exécution. Les conditions de cession (délais, prix, etc.) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

### *Risque de contrepartie*

Le risque de contrepartie se concentre principalement sur les locataires. Une diversification locative du portefeuille de la SCPI peut limiter ce risque.

### *Risque de crédit*

Le financement bancaire auquel peut souscrire la SCPI s'accompagne d'engagements contractuels dont le non-respect rendrait la dette exigible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution des revenus de la SCPI.

### *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.

Les risques opérationnels sont suivis par le biais d'une cartographie et des plans d'actions sont mis en œuvre si nécessaire.

### *Levier*

Une autorisation et un plafond pour contracter un emprunt sont votés à chaque Assemblée Générale des associés selon la règlementation en vigueur. Pour 2021, ce plafond était fixé à 38 000 000 €.

La SCPI a recours à l'endettement, via trois lignes de crédit : 22 000 000 € auprès de la Caisse Régionale de Crédit Agricole du Languedoc, 7 000 000 € auprès de la Caisse Régionale de Crédit Agricole de Provence Côte d'Azur et 9 000 000 € auprès de la Caisse Régionale de Crédit Agricole de Alpes Provence.

## La politique de rémunération

La Société de Gestion DELTAGER dispose d'une politique de rémunération, tenant compte de son organisation, de son activité et de ses actifs gérés conforme à la Directive AIFM 2011/61/UE. Il est précisé que cette politique de rémunération se compose d'une partie fixe et d'une partie variable. Cette rémunération est également complétée d'un dispositif d'épargne salariale (intéressement).

Cette politique de rémunération a fait l'objet d'une révision annuelle et a été validée en Conseil d'Administration le 28 octobre 2021.

L'effectif de la Société de Gestion DELTAGER est composé de salariés de la SA DELTAGER et de personnel détaché de la Caisse Régionale du Languedoc.

### *Salariés de la SA DELTAGER*

Au cours de l'exercice 2021, le montant total des rémunérations brutes versées au personnel – hors charges sociales et épargne salariale - par la SA DELTAGER s'est élevé à 306 383 € pour 9 collaborateurs présents sur l'année 2021 ; soit 8,1 équivalents temps plein.
Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 300 442 € et de rémunérations variables à hauteur de 5 941 €.

### *Personnel détaché de la Caisse Régionale de Crédit Agricole du Languedoc*

25 % de l'effectif de la Société de Gestion (soit 26 % en équivalent temps plein) sont du personnel détaché de la Caisse Régionale de Crédit Agricole du Languedoc. La rémunération de ce personnel est encadrée par des accords collectifs de l'entité à laquelle il appartient (Groupe Crédit Agricole) et ne contrevient pas aux exigences de la Directive AIFM.
Cette prestation de service a été refacturée à la Société de Gestion pour un montant global de 264 174 €.

### *Preneurs de risque*

Pour l'exercice 2021, la SA DELTAGER a identifié deux (2) de ses salariés et une (1) personne du personnel détaché de la Caisse Régionale de Crédit Agricole du Languedoc comme étant preneurs de risque. Le montant total de leurs rémunérations s'est élevé :

- pour les salariés de la SA DELTAGER, pour leurs rémunérations fixes et variables, à 93 446 € ;
- pour le personnel détaché, pour le montant refacturé de la prestation, à 129 582 €.

Les collaborateurs de la SA DELTAGER, également les collaborateurs preneurs de risque et le personnel détaché Caisse Régionale, perçoivent une rémunération fixe, sans autre forme de rémunération variable susceptible de compromettre leur objectivité dans l'exercice de leurs missions.

À noter que la SCPI ne verse aucun intéressement à la Société de Gestion. Les dirigeants, les salariés de la SA DELTAGER et le personnel détaché Caisse Régionale ne perçoivent aucune part variable ni aucune autre forme de rémunération prenant en compte des critères liés à la gestion ou à la performance de la SCPI UNIDELTA.

## Informations extra-financières

### *SFDR*

La Société est classifiée article 6 au titre du Règlement UE 2019/288 du Parlement Européen du 27 novembre 2019 et à ce titre ne promeut pas d'objectifs de durabilité sur le plan environnemental dans sa stratégie d'investissement.

La politique d'investissement du fonds ne prévoit pas à ce stade de promouvoir la dimension environnementale, sociale et de gouvernance de ses actifs.

Afin d'atteindre son objectif d'amélioration continue de sa politique d'investissement responsable, la Société de gestion veillera toutefois dans les conditions à intégrer dans ses décisions de gestion des facteurs de durabilité.

### *Taxonomie*

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

# Rapport général et spécial du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance vous présente son rapport annuel concernant l'exercice social arrêté au 31 Décembre 2021.

Au cours des réunions avec la Société de Gestion, nous avons examiné les comptes sociaux de l'exercice 2021, la situation du marché des parts et du patrimoine. Nous avons échangé sur la politique de collecte, d'investissements et d'arbitrages, de distribution et d'affectation des résultats. Nous avons reçu sur ces points toutes les informations et explications nécessaires pour analyser et comprendre leur évolution.

Le Conseil de Surveillance a également pris connaissance du contexte évolutif marqué par d'importants enjeux de développement durable et des conséquences sur notre patrimoine immobilier. La Société de Gestion nous a présenté sa démarche de projet de transformation et son plan d'actions pour répondre à ces nouvelles exigences réglementaires et aux attentes des locataires. Ce faisant, nous appuyons la stratégie initiée par la Société de Gestion qui vise, entre autres, à réaliser la transition énergétique d'un parc immobilier existant.

Le rapport détaillé, présenté par la Société de Gestion, vous donne tous les renseignements utiles sur :

- les échanges de parts sur les marché primaire et secondaire ;
- les investissements et arbitrage réalisés ;
- la gestion locative ;
- les comptes sociaux 2021 et les perspectives 2022.

## *Marché des parts*

La dernière augmentation de capital a permis de collecter plus de 26 millions € au 31 décembre 2021 et au moment où nous rédigeons ce rapport, la totalité des parts prévues ont été souscrites pour un montant de 30 millions €. Le volume des parts échangées sur le marché secondaire reste à niveau très bas.

## *Investissements et gestion locative*

Le local commercial situé 5/6 Croisette à Cannes a été cédé en début d'année pour un montant de 23 millions € net vendeur. Nous saluons cette belle opération réalisée par la Société de Gestion qui a permis d'enregistrer une plus-value importante et a conforté ainsi nos réserves.

Nous notons les investissements importants réalisés cette année par la SCPI qui contribuent à renouveler et à diversifier le patrimoine de notre SCPI. Ainsi quatre nouvelles acquisitions pour un montant total de de 54 millions € ont été réalisées avec des rendements bruts compris entre 5 et 7 %.

Dans un contexte sanitaire et économique instable, le taux de recouvrement des loyers à 99,55% reste excellent et la valeur du patrimoine de la SCPI connait une évolution favorable de plus de 5% à périmètre comparable.

Nous sommes très attentifs aux impacts de la crise sanitaire. Le taux d'occupation reste légèrement au-dessus des 90%, en retrait de 2 points environ par rapport à la moyenne des 5 dernières années (92%). Face à des immeubles neufs, certains immeubles de seconde main restent difficiles à louer et nécessitent des travaux de rénovation en profondeur pour améliorer leur attractivité.

## *Distribution 2021 et perspectives 2022*

Malgré des loyers en légère baisse, le résultat 2021, avec plus de 17 millions €, affiche une progression de 3% par rapport au résultat 2020.

Nous avons donné un avis favorable pour la distribution d'un dividende de 63€ par part auquel est ajouté un dividende exceptionnel de 5€. Les réserves, après cette distribution, restent à niveau confortable, à plus de 18 millions €, soit 13 mois de distribution. Ainsi, avec un taux de distribution à 5,71% et une évolution de 4,73% de la valeur de réalisation par part, notre SCPI se classe parmi les SCPI les plus performantes.

L'année 2022 verra la livraison en fin d'année de trois immeubles neufs situés à Sophia Antipolis, Toulouse et Lyon, qui contribueront à conforter les revenus locatifs de notre SCPI.

Des travaux de rénovation seront lancés en 2022 et seront étalés sur plusieurs années. Ces travaux sont nécessaires pour s'adapter aux nouvelles normes et exigences réglementaires. Nous sommes conscients que ces travaux auront un impact sur les prochains résultats de la SCPI, mais in fine, nos immeubles rénovés présenteront un bilan énergétique performant

avec des factures allégées pour nos locataire et faciliteront donc la relocation.

Une nouvelle augmentation de capital de la SCPI sera proposée afin de poursuivre le développement, la rénovation et d'assurer la restructuration de notre parc immobilier. Enfin, nous sommes favorables à l'augmentation de la ligne de crédit pour la porter à 60 millions € afin d'accompagner notre développement.

## *Conflit en Ukraine*

A la crise sanitaire, s'est ajoutée début 2022 la guerre en Ukraine, qui entraîne des répercussions fortes sur le secteur immobilier et en particulier sur les coûts de construction. L'instabilité de l'environnement économique et géopolitique pourrait impacter défavorablement les prévisions financières de la SCPI.

## *Assemblée Générale Mixte*

Nous avons pris connaissance des différentes commissions prélevées par la Société de Gestion qui restent conformes à la rémunération fixée lors de notre dernière Assemblée Générale. Nous sommes favorables à la reconduction de ces conditions de rémunération pour 2022.

Les projets des résolutions ont été présentés par la Société de Gestion lors de notre réunion du 13 avril 2022, ils ont fait l'objet d'échanges et de débats. Nous vous invitons à approuver dans son intégralité le projet de résolutions à caractère ordinaire. Il a été également présenté un projet des résolutions à caractère extraordinaire, relatifs à la modification de plusieurs articles. À cette occasion, le Conseil a pu faire part de ses commentaires et interrogations à la Société de Gestion. Au terme de cette réunion, le Conseil de Surveillance a décidé à l'unanimité de recommander l'adoption de l'ensemble des résolutions à caractère extraordinaire.

Nous remercions les Commissaires aux Comptes et la Société de Gestion qui ont facilité l'accomplissement de notre mission d'assistance et de contrôle.

***Pour le Conseil de Surveillance d'UNIDELTA,***
***Monsieur Jean-Pierre MARC, Président***

# Le patrimoine immobilier

## Constructions locatives au 31.12.2021

| N° Immeuble | Situation de l'immeuble | Année de construction | Année d'achèvement | Date d'acquisition | Type d'investissement | Nature de propriété (*) | Surface (m²) | VNC (*) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 101 | Le Triade<br>Montpellier | 1991 | 1992 | 14/01/1991 | Bureaux | C | 1 871 | 2 291 697 € |
| 109 | Le Colysée (3ème étage)<br>Villeurbanne | 1992 | 1992 | 28/06/1993 | Bureaux | C | 446 | 763 117 € |
| 110 | Pichaury 2<br>Aix Les Milles | 1994 | 1994 | 22/07/1993 | Bureaux | P | 1 128 | 1 414 475 € |
| 112 | Le Colysée (2ème étage)<br>Villeurbanne | 1992 | 1992 | 29/11/1993 | Bureaux | C | 1 026 | 1 654 072 € |
| 113 | Plein Cintre<br>Nîmes | 1989 | 1990 | 11/12/1993 | Commerces | P | 3 385 | 3 188 624 € |
| 115 | Parc Technologique<br>Sainte Victoire<br>Aix Meyreuil | 1992 | 1992 | 16/12/1993 | Bureaux | P | 1 137 | 1 255 462 € |
| 116 | Le Florence<br>Montpellier | 1993 | 1993 | 29/12/1993 | Bureaux | P | 930 | 1 216 086 € |
| 118 | Le Président 1<br>Lyon | 1993 | 1993 | 04/02/1994 | Bureaux | C | 339 | 548 816 € |
| 121 | Le Madura<br>Lyon | 1994-1995 | 1995 | 29/06/1994 | Bureaux | C | 1 163 | 1 952 116 € |
| 127 | Espace Jacobin<br>Lyon | 1989 | 1989 | 26/09/1994 | Commerces | C | 372 | 914 694 € |
| 130 | Jacques Cartier (rdc)<br>Montpellier | 1994 | 1994 | 23/12/1994 | Bureaux | C | 213 | 243 918 € |
| 131 | Jacques Cartier (1er étage)<br>Montpellier | 1994 | 1994 | 23/12/1994 | Bureaux | C | 292 | 343 931 € |
| 133 | Tour Europa<br>(2ème, 3ème et 4ème étages)<br>Montpellier | 1995 | 1996 | 28/02/1995 | Bureaux | C | 1 936 | 2 713 593 € |
| 135 | 6ème Avenue 1<br>Lyon | 1991 | 1992 | 31/05/1995 | Bureaux | C | 304 | 434 480 € |
| 136 | Tour Europa (rdc)<br>Montpellier | 1995 | 1996 | 24/11/1995 | Bureaux | C | 278 | 350 633 € |
| 137 | Jacques Cartier (3ème étage)<br>Montpellier | 1994 | 1994 | 26/02/1996 | Bureaux | C | 140 | 139 474 € |
| 140 | Tour Europa<br>Montpellier | 1995 | 1996 | 11/10/1996 | Bureaux | C | 834 | 1 130 562 € |
| 143 | Alliance 1<br>Montpellier | 1997 | 1997 | 21/04/1997 | Bureaux | C/I | 1 065 | 1 260 882 € |
| 145 | Le Madura 2<br>Lyon | 1994-1995 | 1995 | 03/12/1997 | Bureaux | C | 455 | 690 032 € |
| 147 | Le Quartz<br>Villeurbanne | 1991 | 1992 | 19/12/1997 | Bureaux | C | 461 | 520 156 € |
| 148 | Villa Denise<br>Cannes | 1930 | 1930 | 09/01/1998 | Commerces | C | 325 | 2 184 793 € |
| 149 | Le Président 2<br>Lyon | 1993 | 1993 | 19/05/1998 | Bureaux | C | 754 | 951 848 € |
| 151 | Alliance 2<br>Montpellier | 1998 | 1998 | 09/07/1998 | Bureaux | P | 1 510 | 1 742 027 € |
| 154 | Parc du Chêne 2<br>Bron | 1990 | 1990 | 19/05/1999 | Bureaux | P | 1 232 | 1 067 143 € |
| 155 | Europarc Pichaury<br>Aix Les Milles | 1999 | 1999 | 26/08/1999 | Bureaux | P | 951 | 1 051 898 € |
| 156 | Parc du Chêne 3<br>Bron | 1999 | 1999 | 04/10/1999 | Bureaux | P | 806 | 695 168 € |
| 157 | Résidence Impératrice<br>Cannes | 1969 | 1969 | 03/11/1999 | Commerces | C | 150 | 670 776 € |
| 160 | Masse 206<br>Villeurbanne | 1999 | 1999 | 17/12/1999 | Bureaux | C/I | 2 113 | 3 211 028 € |
| 161 | Avenue du Mondial 98<br>Montpellier | 2000 | 2001 | 15/02/2000 | Bureaux | P | 3 063 | 4 193 206 € |
| 163 | Green Side<br>Sophia Antipolis | 2000 | 2000 | 18/09/2000 | Bureaux | C/I | 2 169 | 3 220 773 € |
| 164 | Le Tritium<br>Aix en Provence | 2000 | 2000 | 18/09/2000 | Bureaux | 0 | 1 008 | 1 214 183 € |
| 165 | Chemin des Bruyères<br>Dardilly | 2000 | 2000 | 22/09/2000 | Activité mixte | P | 1 660 | 1 263 147 € |
| 168 | Le Quadrant<br>Aix en Provence | 2000 | 2000 | 08/12/2000 | Bureaux | P | 973 | 1 279 200 € |
| 169 | ZAC du Perget 1<br>Colomiers | 2000 | 2001 | 18/12/2000 | Bureaux | P | 3 912 | 4 367 752 € |
| 171 | Les Jardins d'Entreprises 1<br>Lyon | 2000 | 2000 | 28/12/2000 | Bureaux | P | 1 907 | 2 744 082 € |
| 172 | Les Jardins d'Entreprises 2<br>Lyon | 2000 | 2000 | 28/12/2000 | Bureaux | P | 2 250 | 3 098 938 € |

| N° Immeuble | Situation de l'immeuble | Année de construction | Année d'achèvement | Date d'acquisition | Type d'investissement | Nature de propriété (*) | Surface (m²) | VNC (*) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 173 | Le Bois des Côtes<br>Limonest | 2000 | 2001 | 02/02/2001 | Bureaux | P | 2 535 | 3 489 916 € |
| 174 | Le Gray d'Albion<br>Cannes | 2001 | 2001 | 21/02/2001 | Commerces | P | 644 | 4 558 041 € |
| 176 | Symphonie Sud<br>Montpellier | 2001 | 2002 | 28/03/2002 | Bureaux | C | 1 717 | 2 455 000 € |
| 177 | Les Méridiens<br>Aix en Provence | 2001 | 2002 | 25/07/2002 | Bureaux | C | 1 078 | 1 460 000 € |
| 178 | Étoile Richter<br>Montpellier | 2001 | 2002 | 30/07/2002 | Bureaux | C | 1 913 | 3 164 290 € |
| 179 | Les Jardins d'Entreprises 3<br>Lyon | 2003 | 2003 | 20/02/2003 | Bureaux | P | 1 970 | 2 689 500 € |
| 180 | Antarès<br>Échirolles | 2003 | 2003 | 21/03/2003 | Bureaux | P | 1 048 | 1 309 955 € |
| 181 | Le Ponant Littoral<br>Marseille | 2003 | 2003 | 30/07/2003 | Bureaux | P | 1 540 | 1 695 000 € |
| 182 | 6ème Avenue 2<br>Lyon | 1991 | 1992 | 01/08/2003 | Bureaux | P | 2 217 | 3 396 906 € |
| 183 | Henri Fouquet<br>Montpellier | 2003 | 2003 | 13/11/2003 | Bureaux | P | 1 040 | 1 350 000 € |
| 184 | Le Capitole<br>Lyon | 1992 | 1992 | 11/12/2003 | Bureaux | P | 957 | 1 626 269 € |
| 185 | Le Sémaphore<br>Grenoble | 2002-2004 | 2004 | 22/12/2002 | Bureaux | P | 2 601 | 3 877 278 € |
| 186 | L'Optimum<br>Montpellier | 2004-2005 | 2005 | 21/06/2004 | Bureaux | P | 2 414 | 3 465 000 € |
| 189 | Espace Langevin<br>Fontaine | 2004-2005 | 2005 | 02/02/2015 | Bureaux | C | 1 820 | 2 110 000 € |
| 190 | 6ème Avenue 3<br>Lyon | 1992 | 1992 | 27/05/2005 | Bureaux | C | 729 | 1 378 000 € |
| 191 | L'Européen<br>Grenoble | 2004 | 2004 | 01/07/2005 | Bureaux | C | 594 | 1 023 000 € |
| 193 | Le Condorcet<br>Marseille | 2005 | 2006 | 19/12/2005 | Bureaux | C | 2 200 | 3 610 000 € |
| 194 | Rue Albert Camus<br>Bron | 2005 | 2006 | 12/01/2006 | Bureaux | C | 4 165 | 7 911 577 € |
| 196 | Les Allées du Prado<br>Marseille | 2006 | 2006 | 22/03/2006 | Bureaux | C | 558 | 1 250 000 € |
| 197 | Cours de la Libération<br>Grenoble | 2006 | 2006 | 01/06/2006 | Bureaux | C | 2 274 | 2 583 100 € |
| 198 | Galaxy 1<br>Chambéry | 2006 | 2006 | 05/10/2006 | Bureaux | C | 848 | 1 130 000 € |
| 199 | Galaxy 2<br>Chambéry | 2006 | 2006 | 05/10/2006 | Bureaux | C | 733 | 865 500 € |
| 300 | Rue Eugène Ducretet<br>Chambéry | 2006 | 2006 | 05/10/2006 | Commerces | C | 1 424 | 1 325 535 € |
| 302 | Le Grand Panorama<br>Marseille | 2007 | 2007 | 10/01/2007 | Bureaux | C | 1 457 | 3 058 788 € |
| 303 | Espaces des Condamines<br>Eybens | 2007 | 2007 | 29/06/2005 | Activité mixte | C | 2 132 | 2 618 700 € |
| 304 | Chemins des Communaux<br>Albertville | 2008 | 2008 | 25/07/2008 | Commerces | P | 2 600 | 3 700 000 € |
| 305 | Les Parc des Alizés<br>Aix en Provence | 2008 | 2009 | 29/09/2008 | Bureaux | P | 619 | 1 147 019 € |
| 306 | Parc du Puy D'Or<br>Limonest | 2013 | 2013 | 06/11/2013 | Bureaux | P | 3 650 | 8 427 810 € |
| 307 | ZAC du Perget 2<br>Colomiers | 2013 | 2014 | 29/10/2014 | Bureaux | P | 3 547 | 8 208 416 € |
| 308 | Parc Altaïs<br>Chavanod | 2008 | 2008 | 13/09/2013 | Bureaux | P | 1 390 | 3 042 700 € |
| 309 | Parc Technologique<br>Business Airport<br>Vaulx Milieu | 2012 | 2012 | 09/10/2013 | Bureaux | P | 3 250 | 6 546 000 € |
| 310 | Le Sunstone<br>Jonage | 2014 | 2014 | 01/08/2014 | Bureaux | P | 2 313 | 5 285 398 € |
| 311 | Le Liner<br>Pérols | 2014 | 2014 | 21/12/2014 | Bureaux | P | 1 635 | 4 135 000 € |
| 312 | @7 Center<br>Montpellier | 2015 | 2018 | 11/05/2015 | Bureaux | P | 5 747 | 16 281 765 € |
| 313 | Espace Mangin 1<br>Grenoble | 2014 | 2014 | 19/08/2015 | Locaux d'activité | P | 4 017 | 5 390 000 € |
| 314 | Le Crossroad<br>Aix en Provence | 2012 | 2013 | 22/12/2015 | Bureaux | P | 2 794 | 7 020 000 € |
| 315 | L'Olivier<br>Aix en Provence | 2012 | 2013 | 22/12/2015 | Bureaux | P | 1 031 | 2 369 634 € |
| 316 | Le Patio<br>Aix en Provence | 2012 | 2015 | 22/12/2015 | Bureaux | P | 1 130 | 2 735 655 € |
| 317 | Espace Mangin 2<br>Grenoble | 2015 | 2016 | 13/06/2016 | Locaux d'activité | P | 1 648 | 2 090 000 € |
| 318 | Les 2 Cyprès<br>Saint Aunès | 2016 | 2016 | 30/06/2016 | Bureaux | P | 2 579 | 5 802 750 € |
| 319 | Elipsys<br>Toulouse | 2016 | 2016 | 21/12/2016 | Bureaux | P | 1 294 | 4 631 900 € |

| N° Immeuble | Situation de l'immeuble | Année de construction | Année d'achèvement | Date d'acquisition | Type d'investissement | Nature de propriété (*) | Surface (m²) | VNC (*) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **320** | Anis | 2017 | 2018 | 22/02/2017 | Bureaux | I | 5 552 | 18 383 800 € |
| | Nice | | | | | | | |
| **321** | Parc de la Lyre | 2017-2019 | 2019 | 15/12/2017 | Hôtel | P | 1 936 | 4 341 655 € |
| | Montpellier | | | | | | | |
| **322** | Cadéra 2.0 | 2014 | 2016 | 03/08/2018 | Bureaux | P | 4 608 | 11 160 000 € |
| | Mérignac | | | | | | | |
| **323** | Cœur Bersol | 2018-2019 | 2019 | 03/07/2019 | Bureaux | P | 3 314 | 9 292 308 € |
| | Pessac | | | | | | | |
| **324** | Campus Pre Mayen | 2018-2019 | 2019 | 06/03/2019 | Bureaux | C | 1 990 | 3 903 478 € |
| | Montbonnot Saint Martin | | | | | | | |
| **325** | Neos | 2017-2018 | 2018 | 10/09/2019 | Bureaux | I | 2 755 | 9 874 702 € |
| | Montpellier | | | | | | | |
| **326** | Adonis | 2019-2021 | 2021 | 04/10/2019 | Bureaux | P | 1 876 | 4 314 000 € |
| | Toulouse | | | | | | | |
| **327** | Nova Sophia | 2018-2019 | 28/01/2019 | 20/12/2019 | Bureaux | I | 2 954 | 9 123 000 € |
| | Sophia Antipolis | | | | | | | |
| **330** | Les 3 Dauphins | 1903 | 1980 | 25/03/2021 | Bureaux<br>Commerces<br>Hôtel<br>Résidentiel | I | 545<br>4 300<br>1 228<br>2 340 | 968 367 €<br>10 566 910 €<br>1 628 134 €<br>5 086 589 € |
| | Grenoble | | | | | | | |
| | | | **TOTAL CONSTRUCTIONS LOCATIVES** | | | | **155 806** | **294 841 128 €** |

# Agencements et installations au 31.12.2021

| N° Immeuble | Situation de l'immeuble | Année de construction | Année d'achèvement | Date d'acquisition | Type d'investissement | Nature de propriété (*) | Surface (m²) | VNC (*) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **113** | Plein Cintre | 1989 | 1990 | 11/12/1993 | Commerces | P | | 384 191 € |
| **168** | Le Quadrant | 2000 | 2000 | 08/12/2000 | Bureaux | P | | 8 156 € |
| **312** | @7 Center | 2015 | 2018 | 11/05/2015 | Bureaux | P | | 80 000 € |
| **324** | Campus Pre Mayen | 2018-2019 | 2019 | 06/03/2019 | Bureaux | C | | 60 920 € |
| | | | **TOTAL AGENCEMENTS ET INSTALLATIONS** | | | | | **533 267 €** |

# Constructions locatives sur immobilisations en cours au 31.12.2021

| N° Immeuble | Situation de l'immeuble | Année de construction | Année d'achèvement | Date d'acquisition | Type d'investissement | Nature de propriété (*) | Surface (m²) | VNC (*) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **328** | Naturae | VEFA | VEFA | 22/07/2020 | Bureaux | I | 3 295 | 7 999 292 € |
| | Sophia Antipolis | | | | | | | |
| **329** | Zephyr | VEFA | VEFA | 29/03/2021 | Activité mixte | P | 2 893 | 3 914 648 € |
| | Toulouse | | | | | | | |
| **331** | St Bonnet | VEFA | VEFA | 09/07/2021 | Locaux d'activité | P | 11 304 | 3 937 500 € |
| | St Bonnet de Mure | | | | | | | |
| **332** | At Work | VEFA | VEFA | 19/07/2021 | Bureaux | P | 4 124 | 2 513 485 € |
| | Dardilly | | | | | | | |
| | | | **TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS** | | | | **21 616** | **18 364 925 €** |

# Agencements sur immobilisations en cours au 31.12.2021

| N° Immeuble | Situation de l'immeuble | Année de construction | Année d'achèvement | Date d'acquisition | Type d'investissement | Nature de propriété (*) | Surface (m²) | VNC (*) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **304** | Chemins des Communaux | 2008 | 2008 | 25/07/2008 | Commerces | P | | 178 761 € |
| | | | **TOTAL AGENCEMENTS SUR IMMOBILISATIONS EN COURS** | | | | | **178 761 €** |

# Engagements bilan au 31.12.2021

| Poste | VNC (*) |
|---|---|
| CONSTRUCTIONS LOCATIVES | 294 841 128 € |
| AGENCEMENTS ET INSTALLATIONS | 533 267 € |
| IMMOBILISATIONS EN COURS | 18 364 925 € |
| AGENCEMENTS SUR IMMOBILISATIONS EN COURS | 178 761 € |
| **TOTAL ENGAGEMENTS BILAN** | **313 918 081 €** |

# Engagements hors bilan au 31.12.2021

| N° Immeuble | Situation de l'immeuble | Année de construction | Année d'achèvement | Date d'acquisition | Type d'investissement | Nature de propriété (*) | Surface (m²) | VNC (*) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **328** | Naturae | VEFA | VEFA | 22/07/2020 | Bureaux | I | 3 295 | 4 799 575 € |
| **329** | Zephyr | VEFA | VEFA | 29/03/2021 | Activité mixte | P | 2 893 | 3 202 894 € |
| **331** | St Bonnet | VEFA | VEFA | 09/07/2021 | Locaux d'activité | P | 11 304 | 11 812 500 € |
| **332** | At Work | VEFA | VEFA | 19/07/2021 | Bureaux | P | 4 124 | 10 053 941 € |
| | | | **TOTAL ENGAGEMENTS HORS BILAN** | | | | | **29 868 910 €** |
| | | | **TOTAL GENERAL (ENGAGEMENTS BILAN + HORS BILAN)** | | | | **177 423** | **343 786 991 €** |

(*) VNC = Valeur Nette Comptable
P = Propriété ; C = Copropriété ; I = Indivision

# Composition du patrimoine immobilier au 31.12.2021

| | Valeur Nette Comptable | Valeur vénale |
|---|---|---|
| Activité mixte | 7 796 495 € | 7 067 106 € |
| Bureaux | 255 975 384 € | 286 071 284 € |
| Commerces | 27 672 324 € | 40 657 000 € |
| Hôtel | 5 969 789 € | 5 380 000 € |
| Locaux d'activité | 11 417 500 € | 8 707 500 € |
| Résidentiel | 5 086 589 € | 4 780 000 € |
| **Total** | **313 918 081 €** | **352 662 890 €** |

# Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31/12/2021

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier UNIDELTA,

## 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 civile de placement immobilier UNIDELTA relatifs à l'exercice clos le 31/12/2021, 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 des commissaires 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 01/01/2021 à la date d'émission de notre rapport.

## Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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.

- Votre société est soumise à des dispositions comptables spécifiques (Règlement ANC N°2016-03), comme indiqué dans la note « Généralités » du chapitre « Règles et Méthodes comptables » de l'annexe. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation des comptes annuels ;
- La méthode d'évaluation des Provisions pour Gros Entretien est décrite en annexe dans la note « Provision pour Gros entretiens » du chapitre « Règles et Méthodes comptables ». Nous nous sommes assurés du caractère approprié et raisonnable de cette méthode et des modalités d'estimation retenues ;
- Comme précisé dans la note « Valeurs vénales des immeubles locatifs » du chapitre « Règles et méthodes comptables » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leur valeur vénale. Ces valeurs 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 hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

## 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 établi par 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

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 civile de placement immobilier 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 civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

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

## Responsabilités des Commissaires 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 civile de placement immobilier.

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 société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion 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 civile de placement immobilier 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.

**Fait à Montpellier et Marseille, le 11 mai 2022**

*Les Commissaires aux Comptes*
*IFEC – Jean-Michel TRIAL*
*MAZARS – Cyril GALLARD*

# Comptes annuels au 31 décembre 2021

## État de patrimoine

| | 31/12/2021 | | 31/12/2020 | |
|---|---|---|---|---|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| **Placements immobiliers** | | | | |
| Immobilisations locatives | | | | |
| Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes…) | | | | |
| Amortissements droits réels | | | | |
| Concessions | | | | |
| Amortissements concessions | | | | |
| Construction sur sol d'autrui | | | | |
| Amortissements Construction sur sol d'autrui | | | | |
| Terrains et constructions locatives | 294 841 128 € | 338 221 800 € | 279 380 110 € | 319 306 300 € |
| Agencements et installations | 533 267 € | | 308 869 € | |
| Immobilisations en cours | 18 543 686 € | 14 441 090 € | 6 510 095 € | 4 439 850 € |
| **Sous-total 1** | **313 918 081 €** | **352 662 890 €** | **286 199 073 €** | **323 746 150 €** |
| **Provisions liées aux placements immobiliers** | | | | |
| Gros Entretien | -2 357 828 € | | -1 887 400 € | |
| Provision pour travaux spécifiques | | | | |
| Autres provisions pour risques et charges | | | | |
| **Sous-total 2** | **-2 357 828 €** | **- €** | **-1 887 400 €** | **- €** |
| **Titres financiers contrôlés** | | | | |
| **Immobilisations financières contrôlées** | | | | |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées | | | | |
| Provisions pour risques et charges | | | | |
| **Sous-total 3** | **- €** | **- €** | **- €** | **- €** |
| **TOTAL I - Placements immobiliers** | **311 560 253 €** | **352 662 890 €** | **284 311 674 €** | **323 746 150 €** |
| **Immobilisations financières** | | | | |
| Immobilisations financières non contrôlées | | | | |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières non contrôlées | | | | |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées | | | | |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées | | | | |
| Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées | | | | |
| **TOTAL II - Immobilisations financières** | **- €** | **- €** | **- €** | **- €** |
| **Actifs d'exploitation** | | | | |
| Actifs immobilisés | | | | |
| Associés capital souscrit non appelé | | | | |
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Immobilisations financières autres que les titres de participations | 46 475 € | 46 475 € | 194 868 € | 194 868 € |
| Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations | | | | |
| **Sous-total 1** | **46 475 €** | **46 475 €** | **194 868 €** | **194 868 €** |
| **Créances** | | | | |
| Locataires et comptes rattachés | 1 312 616 € | 1 312 616 € | 181 671 € | 181 671 € |
| Provisions pour dépréciation des créances | -567 260 € | -567 260 € | -626 128 € | -626 128 € |
| Autres créances | 32 335 333 € | 32 335 333 € | 1 930 859 € | 1 930 859 € |

| | 31/12/2021 | | 31/12/2020 | |
|---|---|---|---|---|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| Avances et acomptes versés | | | | |
| Fournisseurs débiteurs | | | 2 024 € | 2 024 € |
| Créances Fiscales | 966 499 € | 966 499 € | 1 381 282 € | 1 381 282 € |
| Associés opération sur capital | 4 824 479 € | 4 824 479 € | 9 976 € | 9 976 € |
| Débiteurs divers | 26 544 355 € | 26 544 355 € | 537 577 € | 537 577 € |
| Dépréciation des débiteurs divers | | | | |
| **Sous-total 2** | **33 080 688 €** | **33 080 688 €** | **1 486 402 €** | **1 486 402 €** |
| **Valeurs de placement et disponibilités** | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | | | | |
| Fonds de remboursement | | | | |
| Autres disponibilités | 4 607 339 € | 4 607 339 € | 2 263 488 € | 2 263 488 € |
| **Sous-total 3** | **4 607 339 €** | **4 607 339 €** | **2 263 488 €** | **2 263 488 €** |
| **TOTAL III - Actifs d'exploitation** | **37 734 502 €** | **37 734 502 €** | **3 944 758 €** | **3 944 758 €** |
| **Provisions générales pour risques et charges** | **- €** | **- €** | **- €** | **- €** |
| **Passifs d'exploitation** | | | | |
| Dettes | | | | |
| Dettes financières | -22 270 338 € | -22 270 338 € | -12 630 970 € | -12 630 970 € |
| Dettes d'exploitation | -1 307 152 € | -1 307 152 € | -1 099 944 € | -1 099 944 € |
| Dettes diverses | -21 479 937 € | -21 479 937 € | -6 889 312 € | -6 889 312 € |
| Fournisseurs d'immobilisation | -153 956 € | -153 956 € | -242 574 € | -242 574 € |
| Dettes Fiscales | -769 662 € | -769 662 € | -654 077 € | -654 077 € |
| Locataires créditeurs | -1 285 333 € | -1 285 333 € | -18 379 € | -18 379 € |
| Associés, dividendes à payer | -5 215 213 € | -5 215 213 € | -5 079 462 € | -5 079 462 € |
| Créditeurs divers | -14 055 773 € | -14 055 773 € | -894 820 € | -894 820 € |
| **TOTAL IV - Passifs d'exploitation** | **-45 057 427 €** | **-45 057 427 €** | **-20 620 226 €** | **-20 620 226 €** |
| **Compte de régularisation actif et passif** | | | | |
| Charges constatées d'avance | 38 037 € | 38 037 € | 98 293 € | 98 293 € |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | | | | |
| Produits constatés d'avance | -103 328 € | -103 328 € | -148 775 € | -148 775 € |
| **TOTAL V - Comptes de régularisation** | **-65 291 €** | **-65 291 €** | **-50 482 €** | **-50 482 €** |
| **Capitaux propres comptables** | **304 172 037 €** | | **267 585 723 €** | |
| **Valeur estimée du patrimoine** | | **345 274 673 €** | | **307 020 200 €** |

# Analyse de la variation des capitaux propres

| | Situation d'ouverture au 01/01/2021 | Affectation du résultat 2020 | Autres mouvements | Situation de clôture au 31/12/2021 |
|---|---|---|---|---|
| **Capital** | | | | |
| Capital souscrit | 197 385 048 € | | 14 578 641 € | 211 963 689 € |
| Capital en cours de souscription | | | | |
| Acomptes de liquidation et droit de partage | | | | |
| Réserves indisponibles | | | | |
| **Sous-total 1** | **197 385 048 €** | **- €** | **14 578 641 €** | **211 963 689 €** |
| **Primes d'émission** | | | | |
| Primes d'émission ou de fusion | 92 236 303 € | | 11 597 949 € | 103 834 252 € |
| Primes d'émission en cours de souscription | | | | |
| Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion | -28 075 117 € | | -2 123 572 € | -30 198 689 € |
| Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions | | | | |
| Remboursement P/E sur cession | | | | |
| **Sous-total 2** | **64 161 186 €** | **- €** | **9 474 377 €** | **73 635 563 €** |
| **Écarts de réévaluation** | | | | |
| 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 | 3 228 963 € | | 13 120 311 € | 16 349 274 € |

| | Situation d'ouverture au 01/01/2021 | Affectation du résultat 2020 | Autres mouvements | Situation de clôture au 31/12/2021 |
|---|---|---|---|---|
| Réserves | | | | |
| Report à nouveau | 2 472 585 € | 337 942 € | | 2 810 527 € |
| **Sous-total 3** | **5 701 547 €** | **337 942 €** | **13 120 311 €** | **19 159 800 €** |
| **Résultat de l'exercice** | | | | |
| Résultat de l'exercice 2021 | | | 17 004 312 € | 17 004 312 € |
| Acomptes sur distribution 2021 | | | -17 591 328 € | -17 591 328 € |
| Résultat de l'exercice 2020 | 16 489 150 € | -16 489 150 € | | |
| Acomptes sur distribution 2020 | -16 151 208 € | 16 151 208 € | | |
| **Sous-total 4** | **337 942 €** | **-337 942 €** | **-587 016 €** | **-587 016 €** |
| **Total général** | **267 585 723 €** | **- €** | **36 586 313 €** | **304 172 037 €** |

# Compte de résultat

| | 31/12/2021 | | 31/12/2020 | |
|---|---|---|---|---|
| | Détail | Total | Détail | Total |
| **Produits immobiliers** | | | | |
| Loyers | 20 824 892 € | | 21 341 069 € | |
| Charges facturées | 2 835 150 € | | 2 542 949 € | |
| Produits des participations contrôlées | | | | |
| Produits annexes | 483 346 € | | 146 174 € | |
| Reprise de provisions pour gros entretiens | 497 572 € | | 827 045 € | |
| Reprise de provisions pour travaux spécifiques | | | 343 700 € | |
| Transfert de charges immobilières | 21 848 € | | | |
| **Total I -Produits immobiliers** | | **24 662 808 €** | | **25 200 936 €** |
| **Charges immobilières** | | | | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 2 835 150 € | | 2 542 949 € | |
| Travaux de gros entretiens | 515 458 € | | 577 118 € | |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | 820 434 € | | 836 708 € | |
| Travaux de remise en état | | | 286 537 € | |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens | 968 000 € | | 969 000 € | |
| Dotations aux amortissements et provisions pour travaux spécifiques | | | | |
| **Autres charges immobilières** | | | | |
| Loyer bail à construction | | | | |
| Charges locatives et de copropriétés non récupérées | -204 478 € | | 145 706 € | |
| Commissions et honoraires | 322 841 € | | 282 998 € | |
| Frais de contentieux | 15 824 € | | 18 337 € | |
| Impôts et taxes | 288 427 € | | 221 492 € | |
| Dépréciation des titres de participations contrôlées | | | | |
| **Total II - Charges immobilières** | | **5 561 655 €** | | **5 880 844 €** |
| **Résultat de l'activité immobilière** | | **19 101 153 €** | | **19 320 092 €** |
| **Produits d'exploitation** | | | | |
| Reprise d'amortissements d'exploitation | | | | |
| Reprises de provisions d'exploitation | | | | |
| Reprise de provisions pour créances douteuses | 387 846 € | | 88 775 € | |
| Reprise de provisions pour risques et charges | | | | |
| Transfert de charges d'exploitation | 2 331 724 € | | 222 150 € | |
| Autres produits | 539 370 € | | 832 € | |
| **Total I -Produits d'exploitation** | | **3 258 939 €** | | **311 757 €** |
| **Charges d'exploitation de la société** | | | | |
| Commissions de la Société de gestion | 2 314 930 € | | 2 234 764 € | |
| Honoraires | 49 426 € | | 61 082 € | |
| Frais d'assemblée et de conseils | 44 924 € | | 38 431 € | |
| Services bancaires | 7 946 € | | 8 806 € | |
| Cotisations et contributions | 179 367 € | | 268 126 € | |
| Dotation aux amortissements d'exploitation | | | | |
| Provisions pour créances douteuses | 328 978 € | | 356 367 € | |
| Autres provisions d'exploitation | | | | |
| Autres charges | 2 374 718 € | | 50 956 € | |

| | 31/12/2021 | | 31/12/2020 | |
|---|---|---|---|---|
| | Détail | Total | Détail | Total |
| **Total II -Charges d'exploitation** | | **5 300 288 €** | | **3 018 532 €** |
| **Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière** | | **-2 041 349 €** | | **-2 706 775 €** |
| **Produits financiers** | | | | |
| Dividendes des participations non contrôlées | | | | |
| Produits d'intérêts des comptes courants | | | | |
| Autres produits financiers | 69 894 € | | 7 125 € | |
| Reprise de provisions sur charges financières | | | | |
| **Total I -Produits financiers** | | **69 894 €** | | **7 125 €** |
| **Charges financières** | | | | |
| Charges d'intérêts des emprunts | 44 846 € | | 105 621 € | |
| Charges d'intérêts des comptes courants | | | | |
| Autres charges financières | 66 032 € | | 34 726 € | |
| Dépréciations des charges financières | | | | |
| **Total II -Charges financières** | | **110 879 €** | | **140 346 €** |
| **Résultat financier** | | **-40 984 €** | | **-133 221 €** |
| **Produits exceptionnels** | | | | |
| Produits exceptionnels | | | 8 220 € | |
| Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels | | | 2 304 € | |
| **Total I -Produits exceptionnels** | | **- €** | | **10 524 €** |
| **Charges exceptionnelles** | | | | |
| Charges exceptionnelles | 14 508 € | | 1 469 € | |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles | | | | |
| **Total II -Charges exceptionnelles** | | **14 508 €** | | **1 469 €** |
| **Résultat exceptionnel** | | **-14 508 €** | | **9 055 €** |
| **Résultat net [(+) = Bénéfice, (-) = Perte]** | | **17 004 312 €** | | **16 489 150 €** |

# Engagements hors bilan

| **Engagements reçus** | **31/12/2021** |
|---|---|
| Cautions bancaires locataires | 1 173 879 € |
| **Engagements donnés** | |
| Solde à payer sur immobilisations en cours | 29 868 910 € |
| Lettres d'engagement pour acquisitions d'immeubles | |

# Règles et méthodes comptables

## Généralités

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.
Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2021.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 sont présentés conformément aux dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

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 1er juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- Complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent.
- Le compte de résultat sous sa forme standard.
- Les annexes représentées par un tableau récapitulatif des placements immobiliers classés par catégorie de biens.

## Faits marquants

Dans le cadre de la crise liée au Covid-19, des mesures exceptionnelles ont été mise en place en France à partir du mois de janvier 2021 afin de limiter la propagation du virus Covid-19, se traduisant notamment par des couvre-feux, confinements, mesures limitant les déplacements ainsi que le recours renforcé, voire obligatoire au télétravail et la fermeture de certains commerces. Cette crise sanitaire et les mesures gouvernementales ont impacté l'économie au cours de l'exercice 2021.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires.

## Immobilisations incorporelles

Les frais de constitution et d'augmentation du capital (Etat du patrimoine, colonne « valeur bilantielle ») sont amortis dans l'exercice au cours duquel ils sont engagés. Les amortissements sont prélevés sur la prime d'émission.

## Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles

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 indemnités forfaitaires acquises par l'application des garanties locatives constituent un élément de réduction du coût d'acquisition des immeubles locatifs.

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 un compte de réserves, le coût du nouvel élément est inscrit à l'actif.

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

## Valeurs vénales des immeubles locatifs

Conformément au plan comptable applicable aux SCPI, la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société CBRE Valuation, en qualité d'expert externe en évaluation.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle 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.

## 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 100% si l'antériorité est supérieure à 3 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.

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

## 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.

## Provision pour gros entretiens

En conformité avec le plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretien. 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).

### *Description du plan d'entretien*

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2021-2025) a été établi. 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.

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

Conformément à l'arrêté du 26 avril 1995, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux-propres).

## Informations concernant les nouvelles dispositions de la loi LME

La loi n° 2008-776 du 04 août 2008, de Modernisation de l'économie entend, dans son titre II, relancer la concurrence des entreprises. Aussi, elle modifie les règles issues des articles L.441-6 du Code de Commerce et apporte notamment la modification suivante :

- « Le délai connu entre les parties pour régler les sommes dues ne peut désormais, en principe, dépasser 45 jours fin de mois ou 60 jours à compter de la date d'émission de la facture. »

Il convient ici de préciser que la SA DELTAGER règle les factures des fournisseurs dès leur réception (appels de fonds syndic, fluides ...). Pour ce qui concerne les factures liées aux travaux de toute nature, celles-ci sont honorés dès l'obtention de l'accord technicien après visite effective des locaux. Le délai de paiement peut alors s'étirer à 15 jours, voire très exceptionnellement à 30.

La société de gestion respecte ainsi les nouvelles dispositions voulues par le législateur.

## Evènements postérieurs à la clôture

### Covid-19

L'exercice 2022 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19 et le recours obligatoire au télétravail. La société a mis en place des mesures de prévention et d'organisation, visant à limiter les impacts et la propagation de l'épidémie tout en permettant la continuité de ses activités. Il est encore difficile d'évaluer un impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2022 qui serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

### Crise Russie / Ukraine

Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24 février 2022, et ses impacts potentiels sur l'économie mondiale sont suivis de manière rapprochée par la société de gestion. La Société n'ayant pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, l'impact de cet évènement apparaît à ce jour limité. A l'avenir, celui-ci pourrait toutefois entraîner des conséquences sur la performance du secteur de l'immobilier, la valorisation et la liquidité des actifs détenus par les sociétés immobilières.

# Annexes aux comptes annuels 2021

## Emploi des fonds

| | Total au 31/12/2020 | Durant l'année 2021 | Total au 31/12/2021 |
|---|---|---|---|
| Fonds collectés | 289 621 351 € | 26 176 590 € | 315 797 941 € |
| - Commission de souscription | 23 171 362 € | 2 094 004 € | 25 265 366 € |
| - Achats d'immeubles | 329 585 195 € | 34 821 989 € | 364 407 184 € |
| - Engagements hors bilan [1] | 10 660 150 € | 19 208 760 € | 29 868 910 € |
| + Cession d'immeubles | 43 386 123 € | 7 102 981 € | 50 489 104 € |
| + Plus ou moins-values sur cessions inscrites en capitaux propres | 3 228 963 € | 13 120 311 € | 16 349 274 € |
| - Frais d'acquisition (non récupérables) | 3 984 490 € | 21 848 € | 4 006 338 € |
| - Divers [2] | 114 519 € | | 114 519 € |
| **= Sommes restant à investir** | **-31 279 278 €** | **-9 746 719 €** | **-41 025 997 €** |

*[1] Sommes restant dues sur les immobilisations en cours.*
*[2] Ecart de conversion Euros et régularisations frais ou TVA NR.*

## Tableau de variation de l'actif immobilisé

| | Valeur brute à l'ouverture de l'exercice | Augmentation de l'exercice | Diminution de l'exercice | Valeur brute à la clôture de l'exercice |
|---|---|---|---|---|
| **Immobilisations incorporelles** | **- €** | **- €** | **- €** | **- €** |
| Frais de constitution | | | | |
| Frais d'augmentation de capital | | | | |
| **Immobilisations corporelles** | **286 199 073 €** | **38 853 789 €** | **11 134 781 €** | **313 918 081 €** |
| Immeubles locatifs | 279 380 110 € | 22 564 000 € | 7 102 981 € | 294 841 128 € |
| Agencements et installations | 308 869 € | 224 399 € | | 533 267 € |
| Immobilisations en cours | 6 382 717 € | 16 014 008 € | 4 031 800 € | 18 364 925 € |
| Frais d'acquisition sur immeubles | 127 378 € | 51 382 € | - € | 178 760 € |
| **Immobilisations financières** | **194 868 €** | **289 572 €** | **437 966 €** | **46 475 €** |
| Fonds de roulement sur charges | 194 868 € | 289 572 € | 437 966 € | 46 475 € |
| **Total** | **286 393 942 €** | **39 143 361 €** | **11 572 747 €** | **313 964 556 €** |

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

Au cours de l'exercice 2021, une distinction a été apportée entre les types d'investissement à prépondérance « activité mixte » et « locaux d'activité ».

| | Exercice 2021 | | Exercice 2020 | |
|---|---|---|---|---|
| | Valeurs comptables | Valeurs estimées | Valeurs comptables | Valeurs estimées |
| **Terrains et constructions locatives** | | | | |
| Activité mixte | 3 881 847 € | 4 170 000 € | 11 361 847 € | 9 560 000 € |
| Bureaux | 245 313 531 € | 277 554 800 € | 240 734 145 € | 258 666 300 € |
| Commerces | 27 109 372 € | 40 657 000 € | 22 942 463 € | 47 270 000 € |
| Hôtel | 5 969 789 € | 5 380 000 € | 4 341 655 € | 3 810 000 € |
| Locaux d'activité | 7 480 000 € | 5 680 000 € | | |
| Résidentiel | 5 086 589 € | 4 780 000 € | | |
| Agencements et installations | 533 267 € | | 308 869 € | |
| **Sous-total 1** | **295 374 396 €** | **338 221 800 €** | **279 688 979 €** | **319 306 300 €** |

| | Exercice 2021 | | Exercice 2020 | |
|---|---|---|---|---|
| | Valeurs comptables | Valeurs estimées | Valeurs comptables | Valeurs estimées |
| **Immobilisations en cours** | | | | |
| Activité mixte | 3 914 648 € | 2 897 106 € | | |
| Bureaux | 10 512 777 € | 8 516 484 € | 6 382 717 € | 4 439 850 € |
| Commerces | | | | |
| Hôtel | | | | |
| Locaux d'activité | 3 937 500 € | 3 027 500 € | | |
| Résidentiel | | | | |
| Agencements et installations | 178 761 € | | 127 378 € | |
| **Sous-total 2** | **18 543 686 €** | **14 441 090 €** | **6 510 095 €** | **4 439 850 €** |
| **Total général** | **313 918 081 €** | **352 662 890 €** | **286 199 073 €** | **323 746 150 €** |

# Terrains et constructions locatives

| | 31/12/2021 |
|---|---|
| Coût historique [1] | 313 918 081 € |
| Amortissements antérieurs au 1er janvier 2000 | |
| Provisions antérieures au 1er janvier 2000 non encore reprises par le compte de résultat | |
| **Valeur nette comptable** | **313 918 081 €** |
| **Valeur actuelle (hors droits d'enregistrement) [2]** | **352 662 890 €** |
| **Valeur actuelle (droits d'enregistrement inclus) [2]** | **376 672 835 €** |

[1] Y compris le coût des améliorations éventuelles.
[2] y compris hors bilan sur VEFA.

# État des échéances des dettes à la clôture de l'exercice

| | | Degré d'exigibilité de passif | | |
|---|---|---|---|---|
| | Montant brut | Moins d'un an | Plus d'un an | Plus de 5 ans |
| **Emprunts et dettes** | | | | |
| Dépôts et cautions reçus | 4 698 939 € | | 4 698 939 € | |
| Dettes financières | 17 571 398 € | 17 571 398 € | | |
| Dettes fournisseurs et rattachés | 1 307 152 € | 1 307 152 € | | |
| Dettes fiscales | 769 662 € | 769 662 € | | |
| Dettes sur immobilisations | 153 956 € | 153 956 € | | |
| Locataires créditeurs | 1 285 333 € | 1 285 333 € | | |
| Dettes aux Associés | 5 215 213 € | 5 215 213 € | | |
| Divers | 14 055 773 € | 14 055 773 € | | |
| **Total** | **45 057 427 €** | **40 358 488 €** | **4 698 939 €** | **- €** |

Conformément à la loi LME d'août 2008, la Société de Gestion précise que le délai de règlement des factures fournisseurs non réglées à la date du 31 décembre 2021 est de 30 jours à date de facture.

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la Société de Gestion donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31 décembre 2021 par date d'échéance :

| | 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 | | 2 |
| Montant total des factures concernées TTC | 869 510 € | | | 6 260 € | 56 244 € | 932 014 € |
| Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice | 8,01% | 0,00% | 0,00% | 0,06% | 0,52% | 8,58% |

Les dettes bénéficiant d'un délai conventionnel à la commission de la Société de Gestion.

| | Total | Dettes non échues | Dettes échues | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Depuis moins de 90 jours | Depuis plus de 90 jours |
| 40100000 Gérance SCPI | 690 331 € | 690 331 € | | |
| 40110000 Fournisseurs ADB CAI | | | | |
| 40120000 Fournisseurs comm sur AK | 179 180 € | 179 180 € | | |
| 40210000 Fournisseurs Biens et Services Hono. | 6 260 € | | 6 260 € | |
| 40220000 Fournisseurs Biens et Services | 56 244 € | | | 56 244 € |
| 40400000 Fournisseurs d'immobilisations | | | | |
| 40410000 Fournisseurs honoraires d'immobilisations | | | | |
| 40420000 Fournisseurs travaux immobilisations | | | | |
| **Total** | **932 014 €** | **869 510 €** | **6 260 €** | **56 244 €** |

# État des échéances des créances à la clôture de l'exercice

| | | Degré de liquidité | |
|---|---|---|---|
| | Montant brut | Moins d'un an | Plus d'un an |
| **Créances de l'actif immobilisé** | | | |
| Fonds de roulement sur charges | 46 475 € | | 46 475 € |
| Créances de l'actif circulant | | | |
| Créances locataires | 1 312 616 € | 1 312 616 € | |
| Créances fiscales | 966 499 € | 966 499 € | |
| Associés opération sur capital | 4 824 479 € | 4 824 479 € | |
| Débiteurs divers | 26 544 355 € | 26 544 355 € | |
| **Total** | **33 694 423 €** | **33 647 949 €** | **46 475 €** |

# Variation du poste valeurs de placement et disponibilités

| Variation du poste valeurs de placement et disponibilités | Situation d'ouverture au 01/01/2021 | Variations | | Situation de clôture au 31/12/2021 |
|---|---|---|---|---|
| | | + | - | |
| Valeurs mobilières de placement | | | | |
| Fonds de remboursement | | | | |
| Autres disponibilités | 2 263 488 € | 2 343 851 € | | 4 607 339 € |
| **Total** | **2 263 488 €** | **2 343 851 €** | **- €** | **4 607 339 €** |

# Variation du poste comptes de régularisation

| Variation du poste comptes de régularisation | Situation d'ouverture au 01/01/2021 | Variations | | Situation de clôture au 31/12/2021 |
|---|---|---|---|---|
| | | + | - | |
| Charges constatées d'avance | 98 293 € | | 60 256 € | 38 037 € |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | | | | |
| **Total** | **98 293 €** | **- €** | **60 256 €** | **38 037 €** |

# Détail du poste produits constatés d'avance

| Détail du poste Produits constatés d'avance | Situation d'ouverture au 01/01/2021 | Variations | | Situation de clôture au 31/12/2021 |
|---|---|---|---|---|
| | | + | - | |
| Loyers | 148 775 € | | 45 447 € | 103 328 € |
| Franchise de loyers | | | | |
| Autres | | | | |
| **Total** | **148 775 €** | **- €** | **45 447 €** | **103 328 €** |

# Nature des transferts de charges

| Nature des transferts de charges | Situation de clôture au 31/12/2021 | Situation de clôture au 31/12/2020 | Variations 2021/2020 |
|---|---|---|---|
| Commissions de souscriptions | 2 094 004 € | | 2 094 004 € |
| Commissions et frais d'acquisitions | 21 848 € | 86 400 € | - 64 552 € |
| Commissions et frais de cessions | 237 720 € | 135 750 € | 101 970 € |
| Remboursements des assurances | | | |
| Autres | | | |
| **Total** | **2 353 573 €** | **222 150 €** | **2 131 423 €** |

# Détail des capitaux propres

## Capitalisation

| | Début d'exercice | Souscriptions | Retraits | Fin d'exercice |
|---|---|---|---|---|
| Titres | 258 696 | 19 107 | | 277 803 |
| Valeur nominale | 1 330 € | 1 370 € | | 1 370 € |
| **Capitalisation** | **344 065 680 €** | **26 176 590 €** | **- €** | **370 242 270 €** |

## Capitaux propres

| | Début d'exercice | Augmentation | Affectation du résultat | | Diminution | Fin d'exercice |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Résultat | Distribution | | |
| Capital | 197 385 048 € | 14 578 641 € | | | | 211 963 689 € |
| Prime d'émission | 92 236 303 € | 11 597 949 € | | | | 103 834 252 € |
| Prélèvement sur prime d'émission | -28 075 117 € | -2 123 572 € | | | | -30 198 689 € |
| + ou - values réalisées sur cession | 3 228 963 € | 13 120 311 € | | | | 16 349 274 € |
| Report à nouveau | 2 472 585 € | 337 942 € | 16 489 150 € | 16 151 208 € | | 2 810 527 € |
| Résultat 2021 | | | 17 004 312 € | | | 17 004 312 € |
| Distribution 2021 | | | | -17 591 328 € | | -17 591 328 € |
| **Total** | | | | | | **304 172 037 €** |

# Tableau d'affectation du résultat

| | | |
|---|---|---|
| **Origines** | | |
| Report à nouveau au 01.01.2021 | | 2 472 585 € |
| Résultat de l'exercice 2020 | | 16 489 150 € |
| **Affectations** | | |
| Dividendes sur distribution [1] 2020 | 16 151 208 € | |
| Report à nouveau au 31.12.2021 | 2 810 527 € | |
| **Total** | **18 961 735 €** | **18 961 735 €** |

*[1] Le montant des acomptes sur dividendes représente les versements trimestriels effectués aux Associés.*

# Évolution des provisions

| | Provisions au début de l'exercice | Dotations de l'exercice | Reprises de l'exercice | Provisions à la fin de l'exercice |
|---|---|---|---|---|
| **Provisions pour :** | | | | |
| Gros entretiens [1] | 1 887 400 € | 968 000 € | 497 572 € | 2 357 828 € |
| Créances douteuses [2] | 626 128 € | 328 978 € | 387 846 € | 567 260 € |
| Risques et charges | | | | |
| Débiteurs divers | | | | |
| **Total** | **2 513 528 €** | **1 296 978 €** | **885 418 €** | **2 925 088 €** |

*[1] Le montant de la reprise correspond au montant total doté en N-1 lorsque les travaux ont été réalisés sur les immeubles au cours de l'exercice.*
*[2] Le montant de la reprise concerne les créances recouvrées.*

# Ventilation par secteur géographique et par nature d'actif des revenus locatifs

| | Activité mixte | Bureaux | Commerces | Hôtel | Locaux d'activité | Résidentiel | Total au 31/12/2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Montpellier / Nîmes | | 4 609 697 € | 338 469 € | 194 856 € | | | 5 143 022 € |
| Grand Lyon | 179 656 € | 4 620 986 € | 90 881 € | | | | 4 891 523 € |
| Grenoble | 206 668 € | 1 131 502 € | 639 117 € | 83 445 € | 573 203 € | 194 421 € | 2 828 358 € |
| Nice / Cannes | | 1 818 120 € | 572 904 € | | | | 2 391 024 € |
| Aix / Marseille | | 2 283 150 € | | | | | 2 283 150 € |
| Toulouse | | 1 730 489 € | | | | | 1 730 489 € |
| Bordeaux | | 1 152 814 € | | | | | 1 152 814 € |
| Annecy / Chambéry | | 233 846 € | 170 668 € | | | | 404 514 € |
| **Total général** | **386 324 €** | **17 580 604 €** | **1 812 039 €** | **278 301 €** | **573 203 €** | **194 421 €** | **20 824 892 €** |

# Ventilation par nature des charges remboursées par les locataires

| | |
|---|---|
| Provisions pour charges | 2 263 € |
| Entretien Réparations | 6 293 € |
| Assurances immeubles | 15 654 € |
| Impôts fonciers | 2 802 582 € |
| Honoraires syndics | 5 829 € |
| Autres Honoraires | 2 529 € |
| Fournitures locatives | |
| Frais de procédure | |
| **Total au 31.12.2021** | **2 835 150 €** |

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

| | 2017 | % du total des revenus | 2018 | % du total des revenus | 2019 | % du total des revenus | 2020 | % du total des revenus | 2021 | % du total des revenus |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nombre de parts moyen en jouissance | 221 396 | | 221 396 | | 236 668 | | 256 405 | | 258 696 | |
| **Revenus** | | | | | | | | | | |
| Recettes locatives brutes | 82,67 € | 99,2% | 85,09 € | 99,0% | 84,78 € | 99,8% | 83,80 € | 100,0% | 82,37 € | 100,0% |
| Produits financiers avant prélèvement | 0,63 € | 0,8% | 0,82 € | 1,0% | 0,16 € | 0,2% | - € | 0,0% | - € | 0,0% |

| | 2017 | % du total des revenus | 2018 | % du total des revenus | 2019 | % du total des revenus | 2020 | % du total des revenus | 2021 | % du total des revenus |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Total des revenus** | **83,30 €** | **100,0%** | **85,91 €** | **100,0%** | **84,94 €** | **100,0%** | **83,80 €** | **100,0%** | **82,37 €** | **100,0%** |
| **Charges** | | | | | | | | | | |
| Dépenses de grosses réparations | 0,60 € | 0,7% | 5,34 € | 6,2% | 2,07 € | 2,4% | 2,25 € | 2,7% | 1,99 € | 2,4% |
| Commission de gérance | 10,00 € | 12,0% | 8,83 € | 10,3% | 8,25 € | 9,7% | 8,72 € | 10,4% | 8,95 € | 10,9% |
| Charges non récupérables | 0,33 € | 0,4% | 5,28 € | 6,1% | 6,07 € | 7,2% | 6,99 € | 8,3% | 4,72 € | 5,7% |
| Autres frais de gestion | 3,33 € | 4,0% | 0,68 € | 0,8% | 2,30 € | 2,7% | 1,21 € | 1,4% | -0,76 € | -0,9% |
| **Sous-total charges externes** | **14,26 €** | **17,1%** | **20,13 €** | **23,4%** | **18,70 €** | **22,0%** | **19,17 €** | **22,9%** | **14,90 €** | **18,1%** |
| **Provisions nettes** | | | | | | | | | | |
| Pour grosses réparations | 1,24 € | 1,5% | -2,92 € | -3,4% | 1,19 € | 1,4% | 0,55 € | 0,7% | 1,82 € | 2,2% |
| Pour risques et charges | 0,00 € | 0,0% | 0,29 € | 0,3% | -0,02 € | 0,0% | -1,34 € | -1,6% | - € | 0,0% |
| Pour créances douteuses | -0,20 € | -0,2% | 0,01 € | 0,0% | 0,62 € | 0,7% | 1,04 € | 1,2% | -0,23 € | -0,3% |
| **Sous-total charges internes** | **1,04 €** | **1,2%** | **-2,62 €** | **-3,0%** | **1,80 €** | **2,1%** | **0,25 €** | **0,3%** | **1,59 €** | **1,9%** |
| **Total des charges** | **15,30 €** | **18,4%** | **17,51 €** | **20,4%** | **20,50 €** | **24,1%** | **19,42 €** | **23,2%** | **16,49 €** | **20,0%** |
| Produits et charges exceptionnels | 0,30 € | 0,4% | 0,09 € | 0,1% | - € | 0,0% | 0,04 € | 0,0% | -0,06 € | -0,1% |
| Pertes sur créances irrécouvrables | 0,00 € | 0,0% | 0,13 € | 0,2% | 0,01 € | 0,0% | 0,11 € | 0,1% | 0,09 € | 0,1% |
| **Résultat comptable** | **68,30 €** | **82,0%** | **68,36 €** | **79,6%** | **64,43 €** | **75,9%** | **64,31 €** | **76,7%** | **65,73 €** | **79,8%** |
| Variation report à nouveau | -3,01 € | -3,6% | -0,38 € | -0,4% | 0,57 € | 0,7% | -1,31 € | -1,6% | 2,27 € | 2,8% |
| Revenus distribués avant prélèvement | 64,01 € | 76,8% | 68,00 € | 79,2% | 65,00 € | 76,5% | 63,00 € | 75,2% | 68,00 € | 82,6% |
| **Revenus distribués après prélèvement** | **64,01 €** | **76,8%** | **68,00 €** | **79,2%** | **65,00 €** | **76,5%** | **63,00 €** | **75,2%** | **68,00 €** | **82,6%** |

# Éléments constitutifs des dividendes par part en jouissance

| Par parts en jouissance | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| Revenus fonciers nets | 67,01 € | 68,38 € | 64,43 € | 64,31 € | 65,73 € |
| Produits financiers avant prélèvement | 0,01 € | - € | - € | - € | - € |
| Résultat | 67,02 € | 68,38 € | 64,43 € | 64,31 € | 65,73 € |
| Abondement au report à nouveau | 3,02 € | 0,38 € | -0,57 € | 1,31 € | -2,27 € |
| **Dividende** | **64,00 €** | **68,00 €** | **65,00 €** | **63,00 €** | **68,00 €** |

# Évolution du prix de la part

| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| Prix d'exécution au 1er janvier (Marché secondaire) | 1 193 € | 1 200 € | 1 232 € | 1 260 € | 1 300 € |
| Prix d'exécution au 31 décembre (Marché secondaire) | 1 200 € | 1 232 € | 1 260 € | 1 300 € | 1 151 € |
| Dividende versé au titre de l'année | 64,00 € | 68,00 € | 65,00 € | 63,00 € | 68,00 € |
| Prix d'achat moyen pondéré (Marché primaire et marché secondaire) | 1 322,68 € | 1 334,02 € | 1 339,22 € | 1 404,72 € | 1 3969,18 € |
| Taux de distribution sur valeur de marché | 4,84% | 5,10% | 4,85% | 4,48% | |
| Taux de distribution | | | | | 5,71 % |
| Report à nouveau au 31 décembre | 1 856 685 € | 2 523 015 € | 2 606 964 € | 2 472 585 € | 2 810 527 € |
| Nombre de parts moyen en jouissance | 221 396 | 221 396 | 236 668 | 256 405 | 258 696 |
| Report à nouveau cumulé par part | 8,39 € | 11,40 € | 11,02 € | 9,64 € | 10,86 € |

# Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'Article L214-106 du Code Monétaire et Financier

## Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2021

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence de conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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'assemblée générale

En application de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé :

## Conventions concernant la rémunération de la société DELTAGER (Société de Gestion) :

L'Assemblée Générale des porteurs de parts, en date du 2 juin 2021, a décidé de renouveler pour l'exercice 2021, les conditions de rémunération de la société de gestion sur les bases suivantes :

- Une commission de souscription de 8% hors taxes, calculée sur les sommes recueillies lors des augmentations de capital ;
- Une commission de gestion de 10% hors taxes, assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés ;
- Une commission de cession calculée sur le montant de la transaction, lorsque la cession s'effectue à partir du registre prévu à l'Article 422-205 du règlement de l'AMF. Elle est de 5,20% toutes taxes comprises du montant de la transaction hors droits d'enregistrement, cette commission étant payée par l'acquéreur.
- En cas de cession de parts entre vifs intervenants à titre onéreux ou gratuit sans le concours de la société de gestion ou en cas de transmission de parts à titre gratuit par succession ou donation, la société de gestion percevra pour frais de constitution de dossier, quel que soit le nombre de parts cédées ou transmises, une commission forfaitaire égale à 125,00 € hors taxes.
- Une commission sur les arbitrages, accordée à la société de gestion, se décomposant comme suit :
  - 1% hors taxes du prix de vente net vendeur hors droits pour les cessions,
  - 1,50% hors taxes du prix d'acquisition acte en mains pour les investissements réalisés avec le produit des cessions. Cette rémunération sur les acquisitions ne s'opère que sur les investissements résultant du réemploi des fonds provenant des immeubles cédés, à l'exclusion des acquisitions réalisées avec la collecte primaire.

Le montant total de la rémunération de la société de gestion s'est élevé, pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, à 2 314 921,51 euros (montant provenant des commissions relatives aux recettes locatives pour 2 077 209,51 euros et des commissions d'arbitrages pour les cessions pour 237 720,00 euros).

**Fait à Montpellier et Marseille, le 11 mai 2022**

***Les Commissaires aux Comptes,***
***IFEC – Jean-Michel TRIAL***
***MAZARS – Cyril GALLARD***

# Assemblée Générale Mixte du 15 juin 2022

## Texte des résolutions ordinaires

### *1ère résolution*

L'Assemblée Générale des associés, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils lui sont présentés dans le rapport annuel.

### *2ème résolution*

L'Assemblée Générale des associés, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes sur les conventions soumises à l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve ces conventions.

### *3ème résolution*

L'Assemblée Générale décide de fixer le revenu à distribuer au titre de l'exercice 2021 au montant des acomptes déjà mis en paiement au titre de cet exercice, soit 17 591 327,98 €.
Le prélèvement correspondant sera effectué sur le résultat de l'exercice s'élevant à 17 004 312,27 €. La différence, soit 587 015,71 €, sera prélevée sur le report à nouveau.

### *4ème résolution*

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer les sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-values sur cession d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes et conformément au régime des plus-values actuellement en vigueur. Cette autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2022.

### *5ème résolution*

L'Assemblée Générale prend acte que, conformément à l'article XVII des statuts, la rémunération de la Société de Gestion s'est élevée pour l'exercice 2021 à :

- Une commission de souscription de 8% HT, calculée sur les sommes recueillies lors des augmentations de capital ;
- Une commission de gestion de 10% HT, assise sur les produits locatifs HT encaissés ;
- Une commission de cession calculée sur le montant de la transaction lorsque la cession s'effectue à partir du registre prévu à l'article 422-205 du Règlement Général de l'AMF. Elle est de 5,20% TTC du montant de la transaction hors droits d'enregistrement. Cette commission étant payée par l'acquéreur.
- En cas de cession de parts entre vifs intervenant à titre onéreux ou gratuit sans le concours de la Société de Gestion ou en cas de transmission de parts à titre gratuit par succession ou donation, la Société de Gestion percevra pour frais de constitution de dossier, quel que soit le nombre de parts cédées ou transmises, une commission forfaitaire égale à 125,00 € HT.
- Une commission sur les arbitrages se décomposant comme suit :
  - 1% HT du prix de vente net vendeur hors droits pour les cessions ;
  - 1,50% HT du prix d'acquisition acte en mains pour les investissements réalisés avec le produit des cessions.

Elle prend acte que sauf modification statutaire, cette rémunération sera maintenue pour l'exercice 2022.

### *6ème résolution*

L'Assemblée Générale décide de fixer à 24 000 €, pour l'exercice 2022, le montant cumulé des indemnités et remboursement de frais forfaitaires pour l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance.

### *7ème résolution*

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance quitus de leurs missions pour l'exercice écoulé.

### *8ème résolution*

L'Assemblée Générale, en vue d'assurer une plus grande sécurité en matière de revenus, autorise la Société de Gestion à procéder à une ou plusieurs opérations de cessions d'immeubles durant la période allant de la date de la présente Assemblée jusqu'à la date de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.
Ces opérations pourront, en respectant le cadre réglementaire, se traduire par la vente de certains

immeubles dont la Société UNIDELTA est propriétaire, aux conditions et selon les modalités que la Société de Gestion jugera convenables de retenir et pour des raisons dont elle rendra compte au Conseil de Surveillance. L'affectation du produit de ces cessions, autre que le réinvestissement, sera soumise à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale.

## 9ème résolution

Dans le cadre des dispositions relatives à l'imposition des plus-values des particuliers, l'Assemblée Générale des associés autorise la Société de Gestion à effectuer le paiement de cet impôt, pour le compte des associés « personnes physiques » concernées par ces mesures à la suite des cessions d'actifs immobiliers qui pourraient être réalisées par la SCPI au titre de l'exercice 2022 :

1. L'Assemblée Générale des associés autorise l'imputation de cette somme sur le montant de la plus-value comptable réalisée.
2. En conséquence, compte tenu de la diversité des régimes fiscaux existants entre les associés de la SCPI et pour garantir une stricte égalité entre ces derniers, l'Assemblée Générale Ordinaire des associés autorise également la Société de Gestion :
   - À recalculer un montant d'impôt théorique sur la base de l'impôt réellement versé ;
   - À procéder au versement de la différence entre impôt théorique et impôt payé :
     - Aux associés non assujettis à l'imposition des plus-values des particuliers (personnes morales) ;
     - Aux associés partiellement assujettis (non-résidents) ;
   - À imputer la différence entre impôt théorique et impôt payé au compte de plus-values immobilières de la SCPI.

## 10ème résolution

L'Assemblée Générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers sur réemploi de fonds provenant de cessions, ou en vue du financement total ou partiel d'acquisitions d'immeubles au-delà du réinvestissement des produits des ventes, autorise conformément aux dispositions de l'article L214-101 du Code monétaire et financier et à celles de l'article XV des statuts de la SCPI UNIDELTA, la Société de Gestion DELTAGER à contracter des emprunts et à assumer des dettes pour le compte d'UNIDELTA, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un encours maximum de 60 millions d'euros. Cette autorisation sera valable jusqu'à l'Assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2022 à l'occasion de laquelle elle pourra être renouvelée.

## 11ème résolution

L'Assemblée Générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers sur réemploi de fonds provenant de cessions, ou en vue du financement total ou partiel d'acquisitions d'immeubles au-delà du réinvestissement des produits des ventes, autorise conformément aux dispositions des articles L214-115 et à celles de l'article XV des statuts de la SCPI UNIDELTA, la Société de Gestion DELTAGER à procéder à des acquisitions en état futur d'achèvement ou payables à terme, pour le compte d'UNIDELTA, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant de 20 millions d'euros hors taxes par opération.
Cette autorisation sera valable jusqu'à l'Assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2022 à l'occasion de laquelle elle pourra être renouvelée.

## 12ème résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur nette comptable de la Société arrêtée à 304 172 037 €, soit la valeur de 1 094,92 € / part.
L'Assemblée Générale approuve la valeur de réalisation de la Société arrêtée à 345 274 673 €, soit la valeur de 1 242,88 € / part.
L'Assemblée Générale approuve la valeur de reconstitution de la Société arrêtée à 404 031 311 €, soit la valeur de 1 454,38 € / part.

## 13ème résolution

L'Assemblée Générale prend acte de l'expiration des mandats de huit (8) membres du Conseil de Surveillance arrivant à échéance à l'issue de la présente Assemblée.
L'Assemblée Générale nomme huit (8) membres du Conseil de Surveillance, pour une durée de trois (3) ans, conformément à l'article XX des statuts, soit jusqu'à l'Assemblée Générale de 2025 qui statuera sur les comptes de l'exercice 2024, parmi la liste des candidats ci-dessous. L'associé doit faire un choix de telle sorte qu'il ne vote que pour un nombre de candidats au maximum égal à celui du nombre de postes à pourvoir soit huit (8).
L'Assemblée Générale nomme au poste de membre du Conseil de Surveillance les huit (8) candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix parmi la liste ci-dessous :

### Membres sortants se représentant

*(Classement par ordre alphabétique)*

**Monsieur BEL Claude**
Né le 02 mai 1954
Demeurant à La Palme (11)
Détenant 1 part en pleine propriété et associé de la SCI BEL AIR détenant 447 parts
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Retraité Education Nationale
Emplois ou fonctions occupés dans la SCPI : Membre du Conseil de Surveillance

**Monsieur BERNON Jean-Paul**
Né le 10 juillet 1947
Demeurant à Veyrier Du Lac (74)
Détenant 170 parts et associé de la SCI MARICLO détenant 170 parts
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Retraité Fonction Publique
Emplois ou fonctions occupés dans la SCPI : Membre du Conseil de Surveillance

**Monsieur CHABROL Freddy**
Né le 20 mars 1947
Demeurant à Beauvoisin (30)
Détenant 163 parts
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Président Vignerons de Beauvoisin
Emplois ou fonctions occupés dans la SCPI : Membre du Conseil de Surveillance

**Monsieur CREGUT Claude**
Né le 10 novembre 1953
Demeurant à Mauguio (34)
Détenant 280 parts
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Retraité Cadre Spécialiste IBM
Emplois ou fonctions occupés dans la SCPI : Membre du Conseil de Surveillance

**Monsieur DEFONTENAY Pierre**
Né le 20 août 1939
Demeurant à Mauguio (34)
Détenant 36 parts en pleine propriété et 180 parts en usufruit
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Retraité Trésorier Principal Trésor Public
Emplois ou fonctions occupés dans la SCPI : Membre du Conseil de Surveillance

**Monsieur DEJEAN René**
Né le 02 juin 1944
Demeurant à Saint-Aunès (34)
Détenant 384 parts
Emplois ou fonctions occupés dans la SCPI : Membre du Conseil de Surveillance

**Madame KARSENTY Hélène**
Née le 25 novembre 1949
Demeurant à Gignac (34)
Détenant 100 parts
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Présidente association de protection des associés de SCPI, Présidentes de deux conseils de Surveillance, Référence : Administrateur Comptable Financier Filiale France Multinationale USA
Emplois ou fonctions occupés dans la SCPI : Membre du Conseil de Surveillance

**Monsieur MARC Jean-Pierre**
Né le 08 janvier 1948
Demeurant à Villeneuve les Béziers (34)
Détenant 63 parts en indivision et associé de la SCI JM STEPH détenant 1 148 parts
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Médecin coordonnateur EHPAD
Emplois ou fonctions occupés dans la SCPI : Président du Conseil de Surveillance

## Associés faisant acte de candidature

*(Classement par ordre alphabétique)*

**Monsieur BAUTMANS François-Xavier**
Né le 25 janvier 1974
Demeurant à Paris (75)
Détenant 95 parts
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Banque Internationale Luxembourg Directeur Banque Privé, Edmond De Rothschild Directeur Banque Privé

**Monsieur BERTRAND-ROUX Guy**
Né le 01 décembre 1960
Demeurant à Naves Parmelan (74)
Détenant 22 parts
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Salarié bancaire activité de financement des entreprises et de l'immobilier, Gestion du parc immobilier de la Banque et participation aux activités de la Foncière d'investissement immobilier de la Banque, Investisseur immobilier à titre personnel Foncière LMNP

**Madame HAMEL Elise**
Née le 14 juillet 1947
Demeurant à Aubenas (07)
Détenant 11 parts
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Retraitée du tourisme

**Monsieur MARTIN Philippe**
Né le 01 avril 1956
Demeurant à Villeneuve-Loubet (06)

Détenant 125 parts
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Retraite 01/10/2019, Chef département Audit/Inspection CRCA Provence Côte d'Azur

**Monsieur PEYSSON Cyril**
Né le 27 septembre 1972
Demeurant à Juzet-de-Luchon (31)
Détenant 39 parts
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Chef d'entreprise, Cadre dans le secteur des hautes technologies

**SCI du 9 Rue Perrière**
Société Civile Immobilière
337 656 177
Siège social à Alex (74)
Représentée par Monsieur MAMET Yves
Détenant 477 parts
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Retraité, Ancien gérant de Société en hôtellerie et restauration, Ancien Président de la Caisse Locale d'Annecy-le-Vieux, Ancien administrateur de la Caisse Régionale des Savoie, Membre du bureau

## *14ème résolution*

L'Assemblée Générale Ordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée Générale Ordinaire à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.

# Texte des résolutions extraordinaires

## *15ème résolution*
## *(Modification de l'article XII – Droit des parts)*

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport spécial de la Société de gestion et la proposition visant à préciser le sort des distributions en cas de démembrement de parts, décide d'approuver cette modification et d'autoriser le versement des bénéfices courants et profits exceptionnels au seul usufruitier.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article XII - DROITS DES PARTS alinéa 4 des Statuts qui est désormais rédigé comme suit :

| | |
|---|---|
| **Ancienne rédaction** | […]<br>Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.<br><br>Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun associé de la SCPI. L'identité du mandataire devra être signifiée à la SCPI par les copropriétaires. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de l'indivisaire le plus diligent.<br><br>A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société, le droit de vote attaché à une part appartiendra à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu-propriétaire dans les assemblées générales extraordinaires.<br>[…] |
| **Nouvelle rédaction** | […]<br>Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.<br><br>Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun associé de la SCPI. L'identité du mandataire devra être signifiée à la SCPI par les copropriétaires. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de l'indivisaire le plus diligent.<br><br>A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société, le droit de vote attaché à une part appartiendra à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu-propriétaire dans les assemblées générales extraordinaires.<br><br>***A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société, les droits financiers seront répartis comme suit : l'usufruitier percevra les distributions au titre des bénéfices courants (en ce compris, notamment, les plus-values de cession de valeurs mobilières de placement qui ne constituent pas des éléments de l'actif immobilisé). L'usufruitier percevra les distributions au titre des profits exceptionnels, comprenant les plus-values de cession d'éléments de l'actif immobilisé (en ce compris notamment les plus-values immobilières) ainsi que les acomptes sur liquidation, à charge pour ce dernier d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire ou de quasi-usufruit dans les conditions et selon les modalités fixées par ladite convention.***<br>[…] |

## *16ème résolution*
## *(Modification de l'article XX – Conseil de Surveillance)*

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport spécial de la Société de Gestion et la proposition d'intégrer dans les Statuts la possibilité de tenir les Conseils de surveillance par visioconférence ou tout autre moyen de télécommunication, décide d'approuver cette modification.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article XX - CONSEIL DE SURVEILLANCE – 1) Organisation – réunions et délibération des Statuts qui est désormais rédigé comme suit :

| | |
|---|---|
| **Ancienne rédaction** | Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée de leur mandat, un Président, et s'il le juge nécessaire un Vice-Président et un Secrétaire éventuellement choisi en dehors de ses membres.<br><br>En cas d'absence du Président ou du Vice-Président, le Conseil désigne à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.<br><br>Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur la convocation, soit du Président, ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion ; les réunions ont lieu au siège social ou tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.<br><br>Les membres absents peuvent voter par correspondance au moyen d'une lettre prévue à cet effet ou donner même sous cette forme des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance. Le bulletin de vote par correspondance ou le mandat peuvent être transmis par tout moyen écrit et notamment par email. Un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues. Chaque mandat n'est valable que pour une seule séance.<br><br>Pour que les délibérations du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.<br><br>La justification du nombre des membres en exercice et leur nomination ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit, résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés ou votant par écrit, et des noms des membres absents.<br><br>Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social, et signés par le Président de la séance et le Secrétaire.<br><br>Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil, ou encore par la Société de Gestion. |
| **Nouvelle rédaction** | Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée de leur mandat, un Président, et s'il le juge nécessaire un Vice-Président et un Secrétaire éventuellement choisi en dehors de ses membres.<br><br>En cas d'absence du Président ou du Vice-Président, le Conseil désigne à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.<br><br>Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur la convocation, soit du Président, ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion ; les réunions ont lieu au siège social ou tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.<br><br>***Les membres du Conseil de Surveillance peuvent également participer aux réunions du Conseil de Surveillance par visioconférence sur proposition de la Société de Gestion.***<br>***Ils peuvent, dans les mêmes conditions, participer aux réunions du Conseil de Surveillance par d'autres moyens de télécommunication permettant l'identification des membres et*** |

***garantissant leur participation effective à la réunion, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.***

***Un membre participant à la réunion par visioconférence ou un autre moyen de télécommunication est réputé présent pour le calcul du quorum et le versement d'un jeton de présence.***

***Un membre participant à la réunion par visioconférence ou autre moyen de télécommunication peut représenter un autre membre du Conseil sous réserve que le mandataire dispose, au jour de la réunion, d'une procuration du membre ainsi représenté.***

***En cas de dysfonctionnement du système de visioconférence ou de télécommunication constaté par le président, le Conseil de Surveillance peut valablement délibérer et/ou se poursuivre avec les seuls membres présents, dès lors que les conditions de quorum sont satisfaites. La survenance de tout incident technique perturbant le fonctionnement de la séance sera mentionnée dans le procès-verbal.***

***Un membre participant à la réunion par visioconférence ou autre moyen de télécommunication qui ne pourrait plus être réputé présent en raison d'un dysfonctionnement peut alors donner mandat de représentation à un membre présent, sous réserve de porter ce mandat à la connaissance du président. Il peut également communiquer un mandat de représentation par anticipation stipulant qu'il ne deviendra effectif qu'en cas de dysfonctionnement ne lui permettant plus d'être réputé présent. Toutefois, un membre qui ne pourrait plus être réputé présent ne pourrait ainsi subdéléguer le mandat qui lui aurait été confié et qui ne pourrait plus être exercé***.

Les membres absents peuvent voter par correspondance au moyen d'une lettre prévue à cet effet ou donner même sous cette forme des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance. Le bulletin de vote par correspondance ou le mandat peuvent être transmis par tout moyen écrit et notamment par email. Un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues. Chaque mandat n'est valable que pour une seule séance.

Pour que les délibérations du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et leur nomination ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit, résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés ou votant par écrit, et des noms des membres absents. ***Il mentionne également le nom des membres ayant participé aux délibérations par des moyens de visioconférence ou de télécommunication.***

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social, et signés par le Président de la séance et le Secrétaire. ***Il est également fait, le cas échéant, état de tout incident technique relatif à une visioconférence ou un autre moyen de télécommunication lorsqu'il a perturbé le déroulement de la séance.***

***Le secrétaire du Conseil de Surveillance émarge le registre de présence en lieu et place des membres qui, assistant aux séances du Conseil de Surveillance par moyens de visioconférence ou de télécommunication, sont dans l'impossibilité de signer ce registre (pour eux et pour ceux qu'ils représentent).***

| | |
|---|---|
| | Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil, ou encore par la Société de Gestion. |

## *17ème résolution*
## *(Modification de l'article XX – Conseil de Surveillance)*

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport spécial de la Société de gestion, approuve la proposition visant à donner la possibilité au Conseil de surveillance de se doter d'un règlement intérieur en vue de compléter ou préciser sa composition, sa mission et son fonctionnement dans les limites fixées par les statuts.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de d'ajouter à l'article XX – CONSEIL DE SURVEILLANCE des statuts un alinéa e) qui sera rédigé comme suit :

| | |
|---|---|
| **Ajout du point 5** | ***5) règlement intérieur***<br><br>***Un règlement intérieur du Conseil de Surveillance pourra être adopté en vue de préciser et compléter les droits et obligations des membres du Conseil de Surveillance ainsi que la composition, la mission et le fonctionnement du Conseil de Surveillance dans les limites fixées par les statuts.***<br><br>***Le règlement intérieur sera adopté par le Conseil de Surveillance statuant à la majorité des membres présents ou représentés et sera soumis à ratification à la plus prochaine Assemblée Générale. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil et conformément au règlement intérieur n'en demeurent pas moins valables. En cas de refus de ratification, le règlement intérieur deviendra donc caduc à compter de la date de l'Assemblée Générale.*** |

## *18ème résolution*
## *(Modification de l'article XVI – Rémunération de la Société de Gestion)*

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport spécial de la Société de gestion, décide de rémunérer la Société de gestion par une commission de suivi de travaux égale à 3% HT (soit 3,60% TTC au taux de TVA en vigueur) calculée sur le montant des travaux effectués.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article XVII - REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION en ajoutant un alinéa e) qui sera rédigé comme suit :

| | |
|---|---|
| **Ajout de l'alinéa e** | ***La société de gestion percevra une commission de suivi et de pilotage pour la réalisation des travaux sur les actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI pour un montant de 3% HT (soit 3,60% TTC au taux de TVA en vigueur), calculée sur le montant des travaux effectivement réalisés.***<br><br>***Cette commission sera applicable à l'ensemble des travaux et notamment tous travaux de gros entretien, d'amélioration, d'agrandissement, de restructuration ou de reconstruction d'un immeuble, à l'exception des travaux d'entretien courant des immeubles.*** |

# Notes

La SCPI Unidelta
FranceSCPI.com

**SCPI UNIDELTA**
Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
Au capital social effectif de 211 963 689 € et au capital statutaire maximum de 500 000 000 €
Immatriculée au RCS de Montpellier n°378 711 881
Siège Social : 1231, avenue du Mondial 98 — CS 79506 – 34961 MONTPELLIER Cedex 02
Objet social : Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif
La note d'information de la SCPI a reçu le VISA de l'AMF SCPI n° 21-10 en date du 25 juin 2021
Société de Gestion : SA DELTAGER au capital social de 240 000 €
Immatriculée au RCS de Montpellier n°378 684 914—Agrément AMF n°GP-14 000017 du 23 juin 2014
Siège Social : 1231, avenue du Mondial 98 — CS 79506 – 34961 MONTPELLIER Cedex 02

© Eurocommercial – « Les 3 Dauphins »