La SCPI Unidelta
FranceSCPI.com

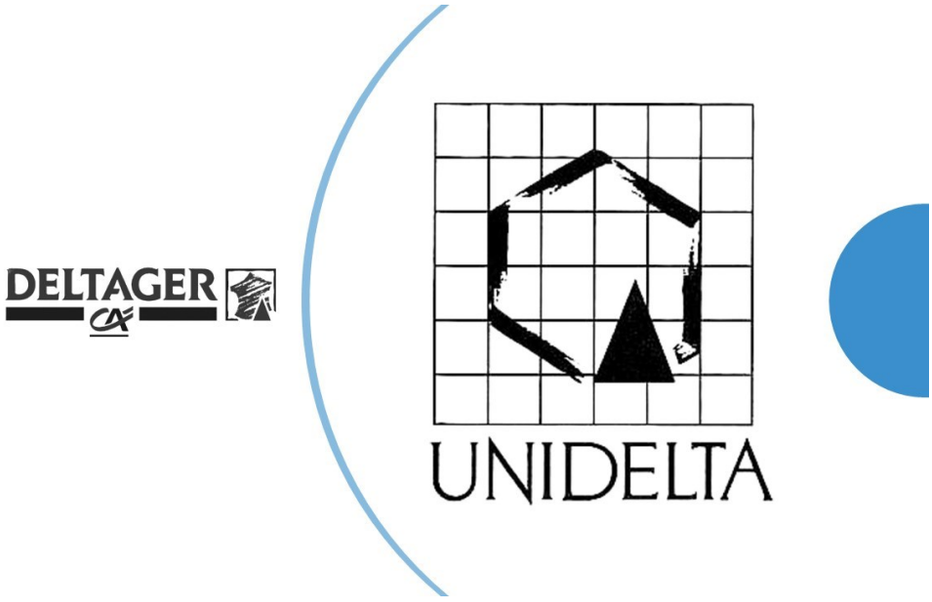
UNIDELTA

RAPPORT ANNUEL 2022

SCPI UNIDELTA

Société Civile de Placement Immobilier

DELTAGER


DELTAGER
UNIDELTA

Sommaire

Organes de gestion et de contrôle 2
Chiffres clés au 31 décembre 2022 3
Edito 4
Rapport de la Société de Gestion 8
La fiscalité des associés 21
Dispositif de conformité, de contrôle interne et de gestion des risques 25
Rapport général du Conseil de Surveillance 29
Le patrimoine immobilier 31
Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels 35
Comptes annuels au 31 décembre 2022 38
Règles et méthodes comptables 42
Annexes aux comptes annuels 2022 45
Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'Article L214-106 du Code Monétaire et Financier 52
Assemblée Générale Ordinaire du 22 juin 2023 54
Notes 58

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. Jean-Marc CROS
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. Marc DO VAN TUAN,

M. Thierry HARDY,
M. François LAROCHETTE DE ROECK,
M. Jean-Marc CROS.

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
13001 MARSEILLE

Dépositaire

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

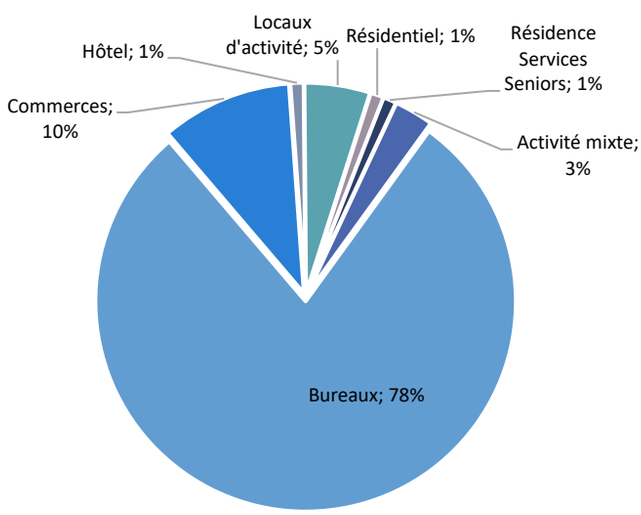
Responsable de l'information

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

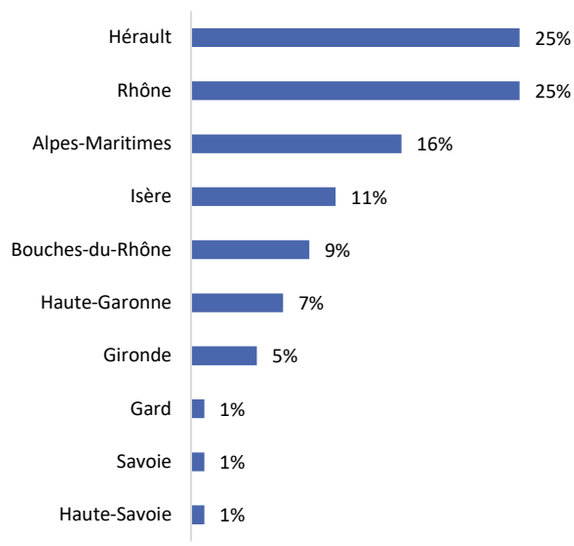
Chiffres clés au 31 décembre 2022

Date de création	1990
Valeur de réalisation	346 453 161 €
Valeur de la part (dernier prix de souscription – Marché Primaire)	1 375 €
Nombre de parts	293 116
Capitalisation	403 034 500 €
Capital social	223 647 508 €
Capital fixé par les statuts	500 000 000 €
Collecte	412 325 090 €
Nombre d'associés	7 274
Nombre d'immeubles	92
Nombre de baux (hors résidentiel)	259
Surface du patrimoine	184 840
Taux d'Occupation Financier annuel	93,95 %

Composition du patrimoine immobilier au 31.12.2022
Pourcentages calculés à partir de la valeur vénale totale du patrimoine : 395 238 600 €



Répartition des investissements au 31.12.2022
Pourcentages calculés à partir de la valeur vénale totale du patrimoine : 395 238 600 €



Indicateurs de performance	Valeurs
Taux de Distribution [1]	4,68 %
% de revenus non récurrents	5,94 %
Variation de la valeur de réalisation par part de l'année 2022 (par rapport à 2021)	-4,90 %
Rendement global immobilier [2]	-0,22 %

[1] Selon les nouvelles modalités de calcul de l'ASPIM, 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 2022

Nombre de parts en détention au 31.12.2022	293 116
Nombre de parts en jouissance à compter du 01.01.2022	261 115
Nombre de parts en jouissance au 31.12.2022	280 596
Nombre moyen de parts en jouissance sur l'année et en prorata temporis	274 814

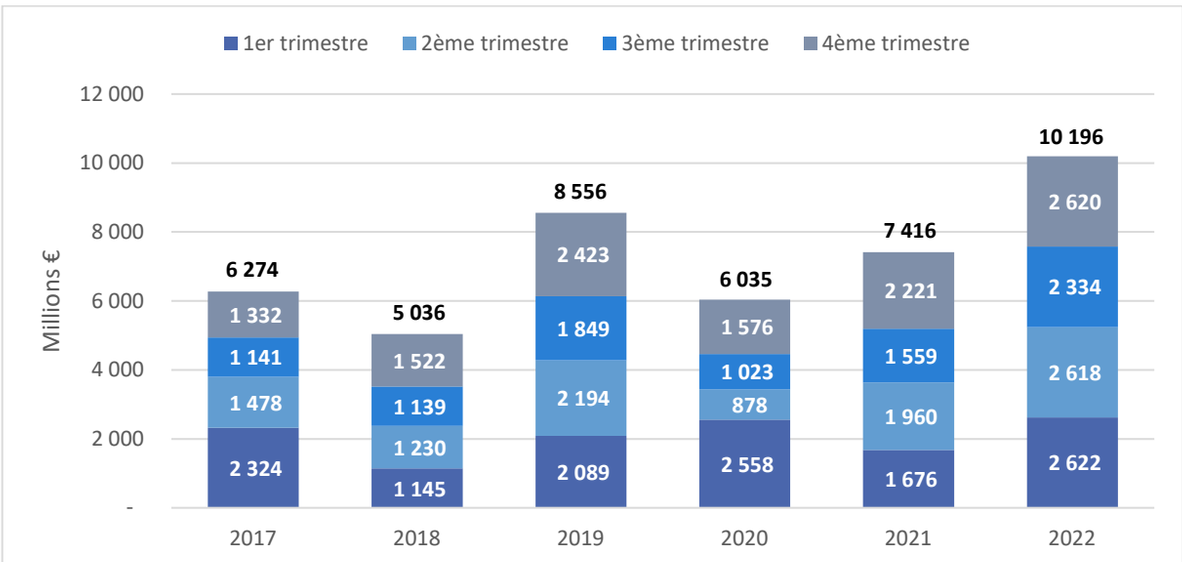
Edito

2022 – Une année dynamique et robuste pour les SCPI qui marque le début d'un nouveau cycle immobilier

2022 – Une année robuste

Sur le plan de la collecte, les SCPI ont réalisé une année record en terme de collecte nette avec 10,2 milliards d'euros collectés en 2022. Le précédent record datait de 2019 avec plus de 8,5 milliards d'euros.

Ci-après l'évolution trimestrielle de la collecte nette des SCPI depuis 2017 - En millions d'euros (Source IEIF).



Trois catégories de SCPI ont réalisé plus de 87% de la collecte : les SCPI à prépondérance bureaux avec plus de 41% de la collecte, suivies par les SCPI diversifiées (29%) et les SCPI autour de la thématique santé & éducation avec 17%.

Ci-après, les collecte et capitalisation par catégorie de SCPI (Source IEIF).

	Nombre de SCPI	Part Collecte nette	Part Capitalisation	Taille unitaire moyenne (Capitalisation)
SCPI à prépondérance Bureaux	41	41%	62%	1 345
SCPI à prépondérance Commerces	23	5%	7%	278
SCPI à prépondérance Hôtels, tourisme & loisirs	4	0%	0%	105
SCPI à prépondérance Logistique & Locaux d'activité	3	6%	1%	388
SCPI à prépondérance Santé & éducation	8	17%	9%	1 061
SCPI Diversifiées	25	29%	15%	530
SCPI Alternatifs	1	0%	0%	4
SCPI Résidentiel (non fiscale)	6	2%	1%	181
SCPI Résidentiel fiscales	94	1%	4%	37
Total	205	10 196	89 443	

Sur le plan de l'investissement, l'année 2022 aura été également une année record avec 10,7 milliards d'euros d'acquisitions réalisées par les SCPI. Une année qui confirme la poursuite de la diversification sectorielle et géographique des investissements. Même si les bureaux continuent d'être recherchés majoritairement (52%), leur

part diminue (67% en 2017). En 2022, 1,7 milliards d'euros ont été investis dans les actifs santé. Les commerces et hôtels ont retrouvé la faveur des investisseurs après la crise sanitaire avec plus de 1,8 milliards d'euros investis dans les commerces et 716 millions d'euros dans les actifs hôteliers.

Quant à la localisation des investissements, la région parisienne est moins plébiscitée (40% des investissements) au profit d'investissements dans la zone €uro (39%) et dans les régions françaises (21%).

Sur le plan de la performance, le taux de distribution moyen des SCPI a atteint 4,53 % sur l'année 2022, en légère hausse par rapport à 2021 (4,49 %). Les SCPI bureaux, en moyenne, ont délivré un rendement de 4,20%. Le rendement des SCPI reste attractif par rapport aux autres placements tels que le livret A (3 % depuis le 1er février 2023) ou l'assurance vie proche des 2% en 2022.

Ci-dessous, le rendement des différentes catégories de SCPI Immobilier d'entreprise (Source IEIF).

	Taux distribution 2021	Minimum 2021	Maximum 2021	Taux distribution 2022	Minimum 2022	Maximum 2022
SCPI à prépondérance Bureaux	4,25%	2,79%	5,91%	4,20%	3,00%	6,58%
SCPI à prépondérance Commerces	4,16%	3,19%	6,16%	4,61%	3,86%	8,93%
SCPI Diversifiées	5,38%	2,84%	7,10%	5,60%	2,93%	7,04%
SCPI à prépondérance Hôtels, tourisme & loisirs	2,85%	2,64%	3,31%	5,09%	5,00%	5,31%
SCPI à prépondérance Logistique & Locaux d'activité	5,67%	5,21%	6,02%	5,47%	5,40%	5,50%
SCPI à prépondérance Santé & éducation	4,83%	4,02%	5,33%	4,79%	4,00%	5,35%
SCPI Alternatifs	0,81%	0,81%	0,81%	0,93%	0,93%	0,93%
Moyenne SCPI Immobilier d'entreprise	**4,49%**			**4,53%**		

2022 – L'accélération de la transition écologique

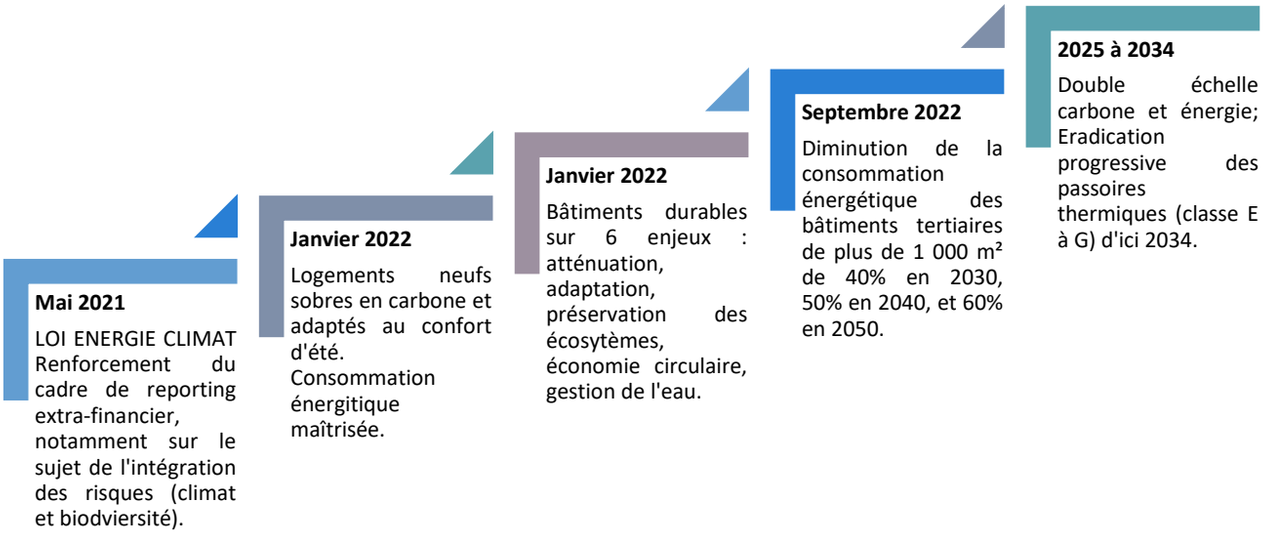
Sur le plan de la transition écologique, nous constatons un réel virage environnemental pris par les principaux acteurs de l'industrie immobilière (collectivités publiques, promoteurs et investisseurs institutionnels) avec la mise en place de stratégies et de plans d'actions (ESG, labellisation ISR, politique d'investissement, rénovation, etc.).

Cette accélération a été appuyée par les différentes évolutions réglementaires qui sont entrées (ou vont entrer) en vigueur. Depuis le 1er janvier 2022, l'ancienne réglementation thermique « RT2012 » a été remplacée par la nouvelle réglementation environnementale multicritères la « RE2020 » qui doit contribuer à accélérer la décarbonation et la diminution des gaz à effet de serre de la filière de construction.

Il faut noter également qu'en 2022, les premières saisies des consommations énergétiques ont été réalisées via la plateforme réglementaire OPERAT (Observatoire de la Performance Énergétique de la Rénovation et des Actions du Tertiaire). Cet outil qui va permettre de suivre et vérifier l'atteinte des objectifs réglementaires fixés, à savoir une baisse des consommations énergétiques de :

- 40 % en 2030 ;
- 50 % en 2040 ;
- 60 % en 2050.

Ci-après, les principales réglementations impactant le secteur immobilier (Source Observatoire de l'Immobilier Durable – OID).



Accélération de la labélisation ISR des fonds immobiliers

En 2022, les sociétés de gestion ont poursuivi la labélisation ISR (Investissement Socialement Responsable) de leurs fonds. Le label ISR immobilier a été lancé en juillet 2020, il vise à intégrer des enjeux ESG (Environnement, Sociaux et de Gouvernance) dans la gestion des fonds immobiliers.

Selon les données fournies par l'ASPIM, 27 nouveaux fonds ont été labellisés en 2022 et 72 fonds sont labellisés à fin mars 2023. En 2022, pour les SCPI, la collecte de fonds labellisés ISR représentait 5,6 milliards d'euros soit environ 55% de la collecte totale des SCPI et à fin 2022, la capitalisation des fonds ISR représentait 47% de la capitalisation totale des SCPI (cf. tableau ci-dessous ISR Labélisation 2022 – Source ASPIM).

Cumul 2022	Souscriptions nettes ISR 2022 (M€)	% Souscriptions ISR / total	Capitalisation ISR (Mds€)	% Capitalisation ISR / total
SCPI	5 602,1	54,9%	42,1	47,0%
OPCI	449,8	96,7%	19,1	94,6%
SC (*)	1 197,5	22,0%	3,6	14,4%
Total	**7 249,4**	**45,1%**	**64,8**	**48,1%**

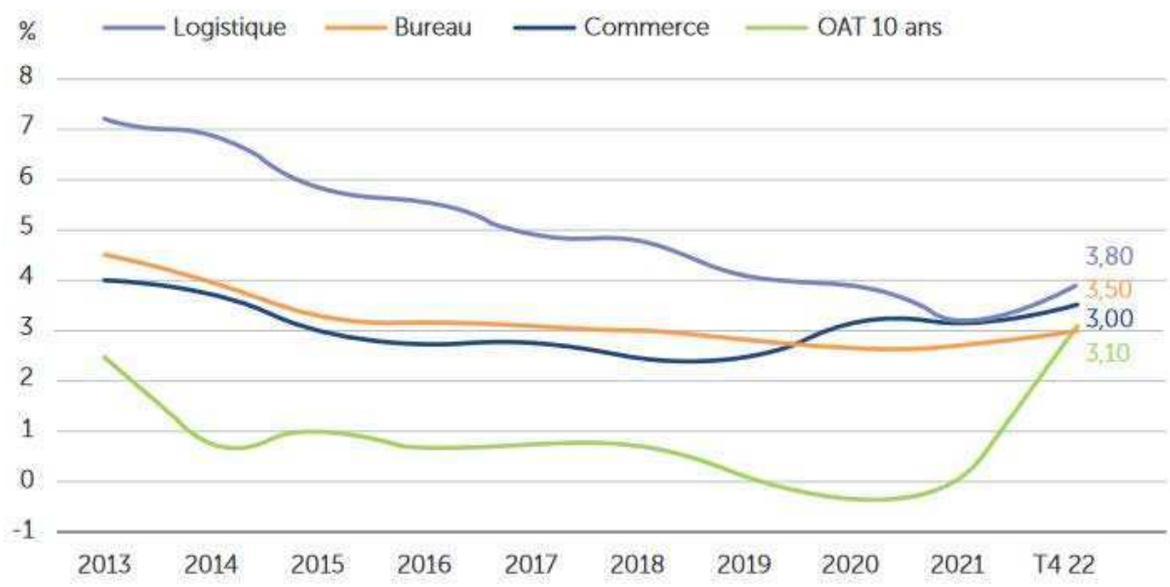
(*) Sociétés Civiles UC immobilières

2022 – Un nouveau cycle immobilier

Le contexte économique, avec une inflation qui s'installe durablement, la fin de la politique accommandante de la Banque Centrale Européenne (BCE) et la remontée très rapide depuis juillet 2022 des taux directeurs de la BCE, ont poussé l'industrie immobilière dans un nouvel environnement économique. La sortie d'une période de taux d'intérêt exceptionnellement favorables depuis 2015 a eu plusieurs effets :

- Un net ralentissement des transactions immobilières est constaté sur le dernier trimestre 2022. La baisse est de 52% par rapport à la même période en 2021. Cette baisse s'explique principalement par la difficulté à ajuster les prix entre vendeurs et acquéreurs ;
- Une réévaluation à la hausse des taux de rendement avec des taux prime (actifs immobiliers qualitatifs) qui ont augmenté en fin d'année 2022 de 0,3 point pour les bureaux et les commerces et de 0,5 point pour la logistique. Malgré cette hausse, la prime de risques des actifs immobiliers (différence entre l'OAT 10 ans et le taux prime) reste faible ;
- Une baisse en fin d'année des valeurs d'expertises des actifs immobiliers.

Ci-après, l'historique des taux de rendement « prime » et l'OAT 10 ans (Source Immostat).



2023 – Les Perspectives

Le marché de l'investissement devrait rester à un niveau bas durant le premier semestre, le temps de l'ajustement des prix entre vendeurs et acquéreurs. Les actifs immobiliers de qualité avec des labels environnementaux seront privilégiés. Dans le contexte de hausse de taux, les investisseurs qui ne font pas ou peu appel à la dette, comme les SCPI, devraient pouvoir profiter de la baisse des prix des actifs. Les valeurs d'expertise devraient également connaitre des baisses en 2023. Les prix des parts devraient rester stables, voire en légère baisse, compte tenu du système de « tunnel » (valeur de la part comprise entre -10% et +10% de la valeur de reconstitution) mis en place pour déterminer le prix de la part.

Pour la SCPI UNIDELTA, les investissements seront principalement orientés vers des actifs immobiliers diversifiés (santé, résidentiels gérés, hôteliers et activités). Les travaux de rénovation sur le patrimoine de la SCPI se poursuivront afin de rendre les actifs immobiliers attractifs :

- en tenant comptes des nouveaux modes d'organisation du travail (télétravail, espaces collaboratifs, bien-être des collaborateurs) ;
- en répondant aux nouveaux usages par l'intégration de services qui faciliteront le quotidien et le bien-être des occupants des immeubles ;
- en améliorant la performance énergétique des immeubles anciens.

La SCPI UNIDELTA dispose d'atouts solides (actifs immobiliers bien placés en régions, bon niveau de réserves distribuables, qualité et diversité des locataires, taux d'occupation, faible endettement) pour aborder dans de bonnes conditions ce nouvel environnement économique et cycle immobilier qui se dessinent.

Pour la Société de Gestion,
M. Johan SACY,
Directeur Général Délégué

Rapport de la Société de Gestion

L'évolution du capital social

Au niveau national sur l'année 2022, la collecte nette des SCPI s'établit à 10,2 milliards €, un total qui progresse de 37 % par rapport à l'année 2021 et qui dépasse de 9 % le précédent record de 2019.

Marché primaire – Augmentation de capital

La 20ème Augmentation de Capital a débuté le 1er août 2022.

Au 31 décembre 2022, 12 520 parts ont été souscrites pour un montant de 17,2 M€.

Afin de terminer cette collecte dans des conditions optimales, la période d'ouverture du capital a été prolongée jusqu'au 30 juin 2023.

	2018	2019	2020	2021	2022
Montant du capital nominal au 31 décembre	184 185 148 €	197 385 048 €	197 385 048 €	211 963 689 €	223 647 508 €
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 €	21 041 410 €
Nombre de parts souscrites au 31 décembre (en détention)	241 396	258 696	258 696	277 803	293 116
Nombre d'associés au 31 décembre	6 342	6 697	6 693	7 068	7 274
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion de souscriptions (au cours de l'année)	815 179 €	700 411 €	- €	785 355 €	632 102 €
Valeur de la part au 31 décembre	1 330 €	1 330 €	1 330 €	1 370 €	1 375 €

Au cours de l'année 2022, la rémunération des intermédiaires et de la Société de Gestion est répartie comme suit :

Augmentation de capital	2022
Montant des souscriptions	21 041 410 €
Rémunération des intermédiaires (*)	1 051 039 €
Rémunération de la gérance (*)	632 102 €
Rémunération totale	**1 683 141 €**

(*) 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

Sur l'année 2022, 5 650 parts ont été échangées sur le Marché Secondaire de la SCPI UNIDELTA pour un prix moyen pondéré acquéreur de 1 327 € contre 2 702 parts pour un prix moyen pondéré acquéreur de 1 363 € en 2021, soit une augmentation du volume des parts échangées (109,1 %) et une diminution du prix (-2,7 %) par rapport à 2021.

Ci-après, l'évolution des conditions de cession pour l'année 2022 :

Mois	Prix d'exécution 2021	Prix d'exécution 2022	Évolution du prix d'exécution	Nombre de parts échangées 2021	Nombre de parts échangées 2022	Évolution nombre de parts échangées	Montant total cessions hors frais 2021	Montant total cessions hors frais 2022	Évolution du montant total cessions
Janvier	1 280 €	1 200 €	-6,3%	327	180	-45,0%	418 560 €	216 000 €	-48,4%
Février	1 280 €	1 200 €	-6,3%	315	909	188,6%	403 200 €	1 090 800 €	170,5%
Mars	1 280 €	1 200 €	-6,3%	284	514	81,0%	363 520 €	616 800 €	69,7%
Avril	1 270 €	1 200 €	-5,5%	233	592	154,1%	295 910 €	710 400 €	140,1%
Mai	1 270 €	1 200 €	-5,5%	98	442	351,0%	124 460 €	530 400 €	326,2%
Juin	1 250 €	1 211 €	-3,1%	140	271	93,6%	175 000 €	328 181 €	87,5%
Juillet	1 200 €	1 200 €	0,0%	36	1 012	2711,1%	43 200 €	1 214 400 €	2711,1%
Août	1 200 €	1 212 €	1,0%	271	188	-30,6%	325 200 €	227 856 €	-29,9%
Septembre	1 200 €	1 215 €	1,3%	318	232	-27,0%	381 600 €	281 880 €	-26,1%
Octobre	1 200 €	1 215 €	1,3%	365	277	-24,1%	438 000 €	336 555 €	-23,2%
Novembre	1 200 €	1 212 €	1,0%	240	459	91,3%	288 000 €	556 308 €	93,2%
Décembre	1 151 €	1 210 €	5,1%	75	574	665,3%	86 325 €	694 540 €	704,6%
Totaux				**2 702**	**5 650**	**109,1%**	**3 342 975 €**	**6 804 120 €**	**103,5%**

Ci-dessous, la rémunération des intermédiaires et de la Société de Gestion. Il est rappelé que la commission de cession est réglée par l'acquéreur.

	2018	2019	2020	2021	2022
Nombre de parts cédées	3 511	4 415	3 029	2 702	5 650
Prix d'exécution moyen pondéré cédant	1 231 €	1 248 €	1 275 €	1 237 €	1 204 €
Montant des cessions hors frais (en €)	4 323 096 €	5 510 208 €	3 861 060 €	3 342 975 €	6 804 120 €
Demandes de cession en suspens (en %)	0,14%	0,01%	0,01%	0,69%	0,31%
Délai moyen d'exécution d'une cession (en mois)	1	1	1	1,2	1,6
Rémunération des intermédiaires sur les cessions (*)	**134 101 €**	**213 654 €**	**154 442 €**	**120 079 €**	**263 964 €**
Rémunération de la gérance sur les cessions (*)	**75 583 €**	**61 633 €**	**38 611 €**	**44 797 €**	**74 875 €**
Rémunération totale sur les cessions	**209 684 €**	**275 287 €**	**193 053 €**	**164 875 €**	**338 839 €**

(*) 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.

387 parts ont été échangées en 2022 soit 0,13 % du nombre de parts total.

Les valeurs de la SCPI UNIDELTA

Au 31/12/2022, la valeur de réalisation de votre SCPI s'établit à 346 453 161 € en hausse de 0,34 % par rapport à 2021 et la valeur de reconstitution atteint 404 857 881 €, en augmentation de 0,20 % par rapport à 2021.

Au 31/12/2022, la valeur de réalisation d'une part s'élève à 1 181,97 € et la valeur de reconstitution à 1 381,22 €. Ces valeurs sont en baisse respectivement de -4,90 % et -5,03 % par rapport à 2021.

Ci-après l'évolution des valeurs sur les 2 dernières années :

Valeurs de parts	2021	2022	Variation 2022/2021
Nombre de parts	277 803	293 116	5,5%
Capitaux propres	304 172 037 €	322 374 818 €	6,0%
Valeur de réalisation	345 274 673 €	346 453 161 €	0,3%
Valeur de reconstitution	404 031 311 €	404 857 881 €	0,2%
Par part			
Valeur nette comptable (1)	**1 094,92 €**	**1 099,82 €**	**0,4%**
Valeur de réalisation (2)	**1 242,88 €**	**1 181,97 €**	**-4,9%**
Valeur de reconstitution (3)	**1 454,38 €**	**1 381,22 €**	**-5,0%**

(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 2022).
(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).

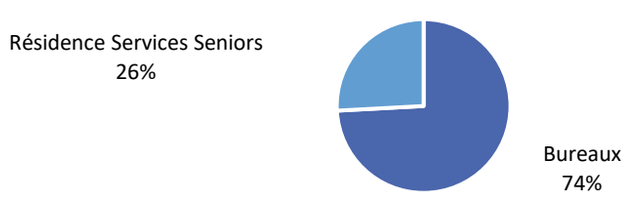
Les nouveaux investissements, les arbitrages et la composition du patrimoine

Selon les données agrégées par l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) sur l'année 2022, les acquisitions immobilières des trois catégories de fonds accessibles par le grand public (SCPI, OPCI, SC) totalisent 14,2 milliards € dont 10,7 milliards € d'acquisitions réalisées par les SCPI, dépassant le précédent record de 2019 (9,2 milliards €).

Les acquisitions réalisées par la SCPI UNIDELTA

Acquisitions	Type	Surface (m²)	Prix (M€)	Rendement	Etat locatif	Quote-part SCPI UNIDELTA	Prix (M€) Quote-part SCPI UNIDELTA
Néos 2 (Montpellier)	Bureaux	5 869	21,4 M€	5,15%	Actif neuf Loué à 96%	50%	**10,7 M€**
Tech Tower (Montpellier)	Bureaux	7 380	32,2 M€	4,50%	VEFA Loué à 100%	50%	**16,1 M€**
Les Iris (Manosque)	Résidence Service Seniors	4 107	11,2 M€	4,30%	VEFA Loué à 100%	50%	**5,6 M€**
Total		**17 356**	**64,8 M€**				**32,4 M€**

Répartition des investissements de la SCPI réalisés en 2022
Pourcentages calculés à partir de la valeur vénale de ces acquisitions

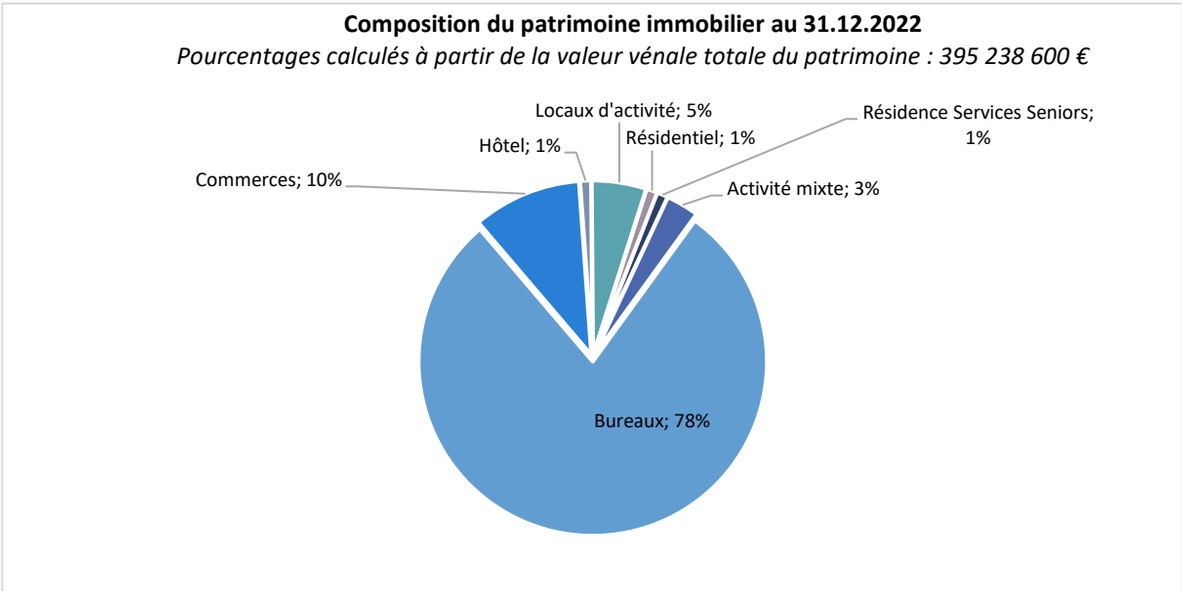


Les cessions réalisées par la SCPI UNIDELTA

	Date d'acquisition	Prix de cession HT (H.D)	Date de cession	Valeur Nette Comptable	Plus ou moins-value comptable
1180 – Antarès	21/03/2003	1 600 000 €	10/10/2022	1 309 955 €	290 045 €
1305 – Parc des Alizés	29/09/2008	475 300 €	27/04/2022	450 402 €	24 898 €
Total cessions réalisées		**2 075 300 €**		**1 760 357 €**	**314 943 €**

La composition du patrimoine

Les données sont exprimées en valeur vénale au 31/12/2022, uniquement pour la quote-part de la SCPI UNIDELTA.



La division des risques locatifs

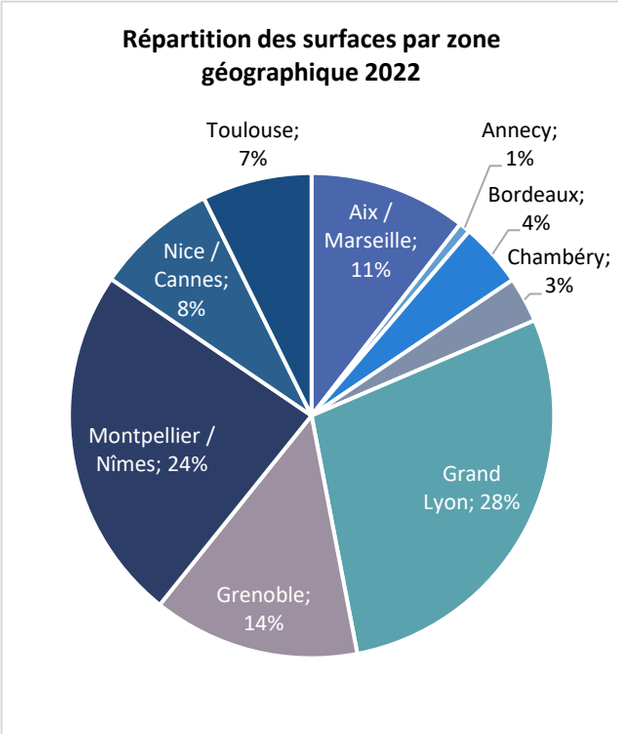
Dix locataires représentent 22,48 % des revenus locatifs. Hormis la société SOPRA STERIA, au travers de 2 baux (Toulouse – Colomiers), qui représentent 5,52 % des revenus locatifs, tous les autres locataires ne dépassent pas individuellement 2,34 % des revenus locatifs. La SCPI n'est exposée à aucun secteur d'activité particulier.

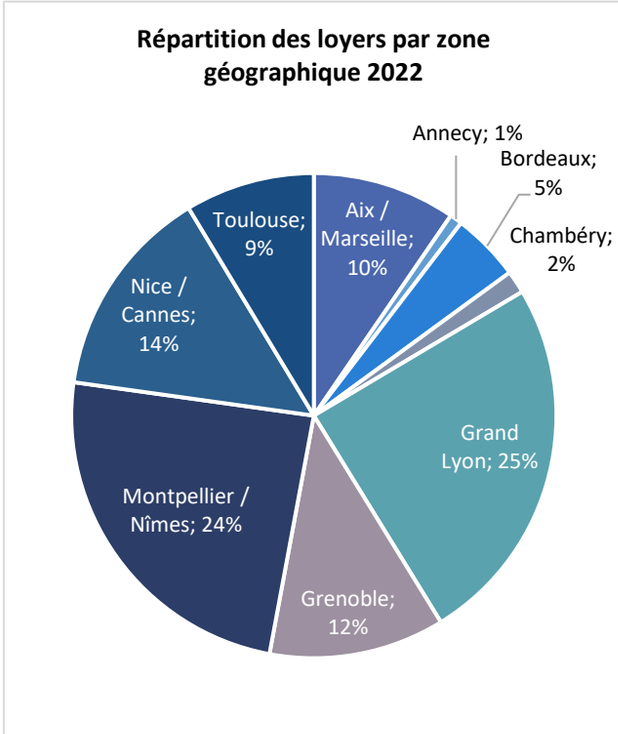
N°	Locataires	Loyers 2022	% loyers	Cumul % loyers
1	**SOPRA STERIA GROUP**	**1 230 693 €**	**5,52%**	**5,52%**
2	DRFIP69 SCE FACTURIER	522 334 €	2,34%	7,86%
3	BORDEAUX METROPOLE	495 221 €	2,22%	10,08%
4	ADP GSI FRANCE	487 447 €	2,19%	12,26%
5	RELAIS FNAC	449 430 €	2,01%	14,28%
6	CRCAM DU LANGUEDOC	440 169 €	1,97%	16,25%
7	APAVE SUD EUROPE	373 193 €	1,67%	17,92%
8	VILLAGE BY CA LANGUEDOC	355 421 €	1,59%	19,52%
9	FRED PARIS	332 676 €	1,49%	21,01%
10	CNAM	327 727 €	1,47%	22,48%

La concentration géographique

Le patrimoine de la SCPI est réparti dans 9 villes ou agglomérations du sud de la France conformément à sa politique d'investissement 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 2022	% loyers totaux	Loyers/ m²
Grand Lyon	52 493	28%	87 164 154 €	24%	1 660 €	6 583 925 €	25%	125 €
Montpellier / Nîmes	43 915	24%	86 128 621 €	24%	1 961 €	6 455 254 €	24%	147 €
Nice / Cannes	15 089	8%	50 940 050 €	14%	3 376 €	3 764 943 €	14%	250 €
Grenoble	25 487	14%	41 906 476 €	12%	1 644 €	3 113 992 €	12%	122 €
Aix / Marseille	19 416	11%	30 400 852 €	9%	1 566 €	2 541 123 €	10%	131 €
Toulouse	13 522	7%	28 639 610 €	8%	2 118 €	2 297 585 €	9%	170 €
Bordeaux	7 922	4%	20 452 308 €	6%	2 582 €	1 214 896 €	5%	153 €
Chambéry	5 605	3%	7 210 378 €	2%	1 286 €	402 035 €	2%	72 €
Annecy	1 390	1%	3 042 700 €	1%	2 189 €	220 712 €	1%	159 €
Total général	**184 840**	**100%**	**355 885 150 €**	**100%**	**1 925 €**	**26 594 466 €**	**100%**	**144 €**





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 2022.

	5 ans 2017/2022	**10 ans 2012/2022**	**15 ans 2007/2022**	**20 ans 2002/2022**
Taux de rentabilité interne (TRI)	3,56%	5,31%	7,01%	7,24%

Le Taux de Distribution (TD)

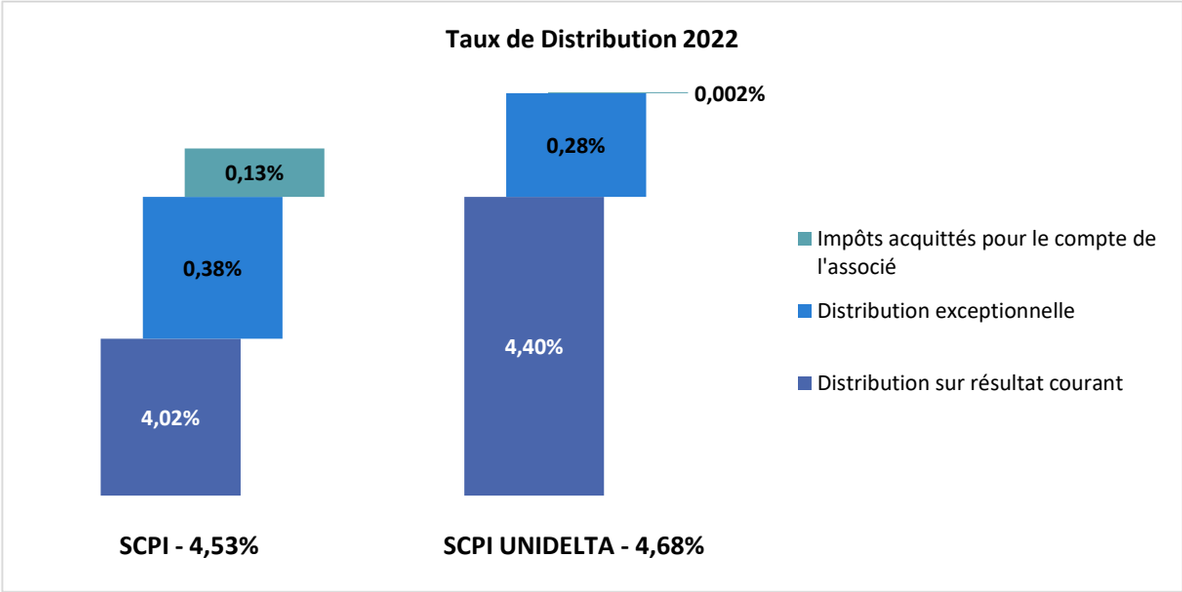
Selon l'ASPIM, pour l'année 2022, le taux de distribution des SCPI s'établit à 4,53 %, dont 4,20% pour le bureau.

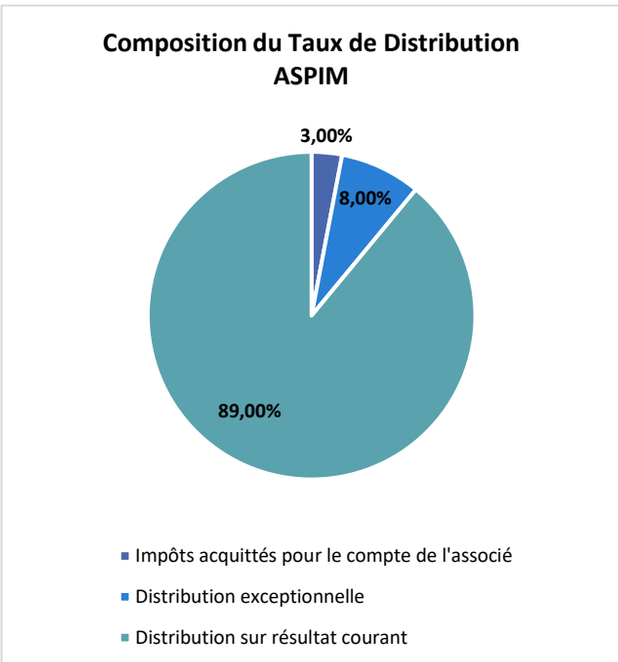
Le taux de distribution de la SCPI UNIDELTA s'établit à 4,68%. La distribution exceptionnelle a représenté 5,93% des dividendes distribués. Au niveau national, les SCPI ont eu recours aux réserves à hauteur de 8%.

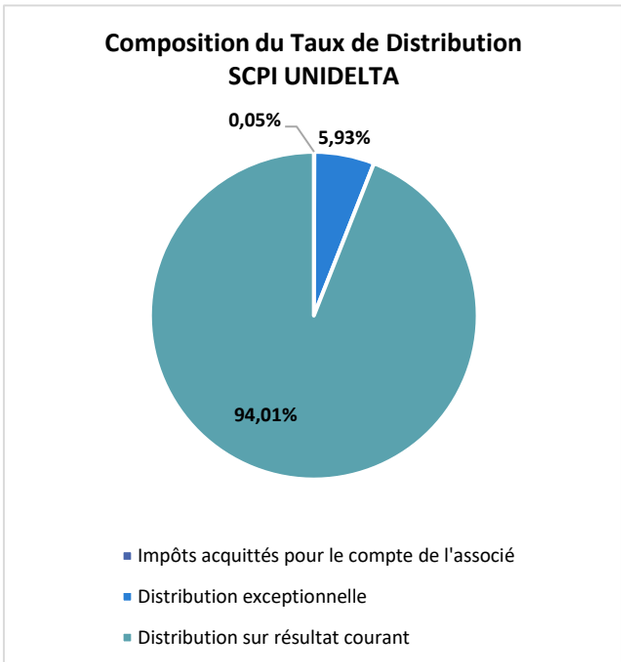
Taux de distribution [1]	**4,68%**
% de revenus non récurrents	5,94%
Variation de la valeur de réalisation par part de l'année 2022 (par rapport à 2021)	-4,90%
Rendement global immobilier [2]	-0,22%

[1] Selon les nouvelles modalités de calcul de l'ASPIM, 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] La variation du prix moyen pondéré acquéreur est remplacée par la variation de la valeur de réalisation par part de l'année n.







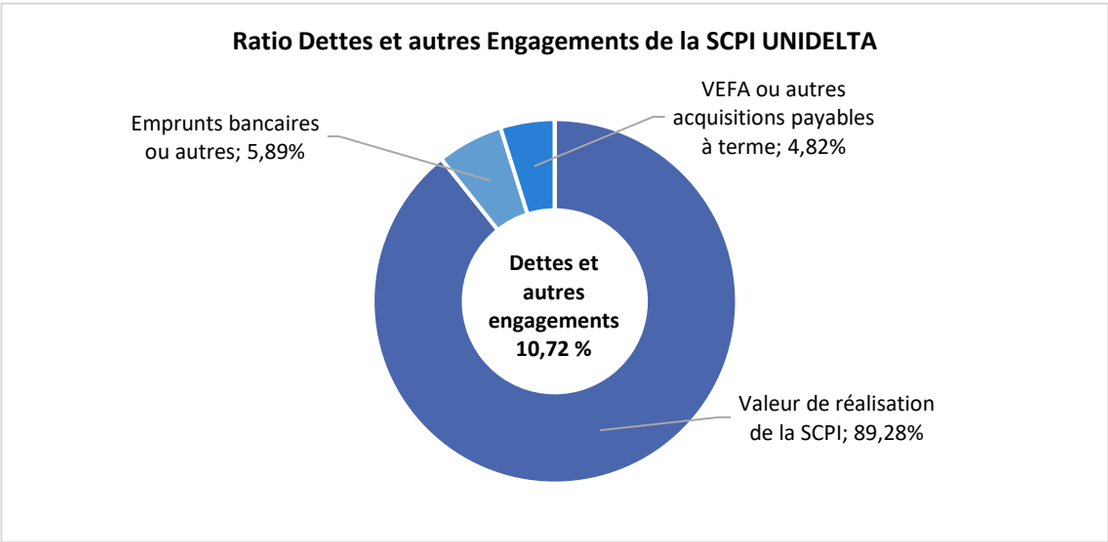
Le Rendement Global Immobilier (RGI)

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.

En 2022, ce rendement pour la SCPI UNIDELTA s'établit à -0,22% (dont 4,68% pour le taux de distribution et -4,90% correspondant à la variation de la valeur de réalisation).

Le Ratio Dettes et autres Engagements

Selon la définition de l'ASPIM, ce ratio se présente de la manière suivante : (Dettes + engagements immobiliers) / Actif Brut.



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 SEMESTRIEL est la division de la somme des 2 numérateurs des TOF trimestriels par la somme des 2 dénominateurs des TOF trimestriels.

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 2022 à 93,95 %, en augmentation de 3,62 points par rapport à 2021 (ancienne méthode de calcul).

À fin 2022, la SCPI compte 259 baux signés (hors résidentiel).

2022	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022	Cumulé au 31/12/2022
Locaux occupés	92,72%	91,91%	90,64%	90,22%	91,35%
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire	1,37%	1,56%	2,25%	1,55%	1,68%
Locaux vacants sous promesse de vente	0,72%	1,11%	1,17%	0,67%	0,91%
Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Taux d'Occupation Financier	**94,81%**	**94,58%**	**94,07%**	**92,44%**	**93,95%**
Locaux vacants en recherche de locataire	4,43%	3,45%	4,08%	5,22%	4,31%
Locaux vacants en restructuration (non intégrés au TOF)	0,76%	1,97%	1,86%	2,34%	1,74%

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

2018	2019	2020	2021	2022
93,42%	90,49%	92,16%	90,33%	93,95%
Ancienne méthode de calcul				*Nouvelle méthode de calcul*

Montant des locaux occupés et disponibles à la location en 2022

2022	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022	Cumulé au 31/12/2022
Locaux occupés	5 572 922 €	5 522 467 €	5 498 474 €	5 845 502 €	22 439 365 €
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire	82 225 €	93 775 €	136 299 €	100 317 €	412 615 €
Locaux vacants sous promesse de vente	43 301 €	66 761 €	71 208 €	43 301 €	224 571 €
Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)	- €	- €	- €	- €	- €
Taux d'Occupation Financier	**94,81%**	**94,58%**	**94,07%**	**92,44%**	**93,95%**
Locaux vacants en recherche de locataire	266 164 €	207 277 €	247 240 €	338 263 €	1 058 943 €
Locaux vacants en restructuration (non intégrés au TOF)	45 765 €	118 323 €	112 736 €	151 474 €	428 298 €
Locaux disponibles à la location	6 010 376 €	6 008 602 €	6 065 957 €	6 478 857 €	24 563 791 €

Les 5 principales vacances

Vacant depuis le	Immeuble	Ville (département)	Surface (m²)	Loyer annuel
01/09/2022	1314 - Le Crossroad	Aix-en-Provence (13)	2 794	427 322 €
01/08/2020	1112 - Le Colysée 2	Villeurbanne (69)	1 026	188 160 €
30/09/2022	1316 - Le Patio	Aix-en-Provence (13)	946	177 139 €
29/04/2019 - 23/11/2020 - 28/03/2020	1174 - Le Gray d'Albion	Cannes (06)	210	173 205 €
12/07/2021 - 14/01/2022	1154 - Parc du Chêne 2	Bron (69)	1 163	135 519 €
Total – Principales vacances			**6 139**	**1 101 345 €**

Le taux de recouvrement des loyers

Pour l'exercice 2022, la Société de Gestion a pu recouvrer environ 99,45% des loyers facturés.

	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022	Cumulé au 31/12/2022
Taux de recouvrement	99,76%	99,74%	99,77%	98,30%	99,45%

Les travaux d'entretien du patrimoine

	2021	2022	Évolution 2022/2021
Travaux de gros entretiens	515 458 €	84 863 €	-83,5%
Charges d'entretien du patrimoine locatif	820 434 €	1 325 119 €	61,5%
Total - Travaux	**1 335 892 €**	**1 409 982 €**	**5,5%**

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

2018	2019	2020	2021	2022
1 795 726 €	1 406 517 €	1 700 363 €	1 335 891 €	1 409 982 €

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 :

3 nouveaux actifs ont été acquis en 2022 dont une 1ère Résidence Services Seniors (RSS) à Manosque. Un immeuble et un lot de copropriété ont été cédés en 2022. La valeur vénale du patrimoine hors fiscalité s'établit à 395 238 600€, elle est en hausse de 3,32 % (12,7 M€) par rapport à 2021.

Sur la base de l'analyse réalisée par le Cabinet d'expertise CBRE, la Société de Gestion a conclu pour 2022 à :
- une valeur totale (y/c VEFA) à 395 238 600 € ;
- une valeur retraitée (VEFA moins engagements restants) à 376 524 440 €.

Après 10 années d'évolution positive, cette année le portefeuille de la SCPI UNIDELTA, à périmètre constant (sans les acquisitions 2022), connait une baisse de -3,93% (-15,0 M€) de la valeur vénale hors droits de son patrimoine, en raison principalement de :
- la hausse des taux de rendement ;
- la hausse du montant alloué aux travaux (2 750K€).

La division des risques immobiliers

- Les 10 premiers actifs en terme de valeur vénale représentent 34,51 % de la valeur globale ;
- Aucun immeuble ne représente plus de 5% de la valeur vénale globale du patrimoine ;
- 8 actifs sont valorisés à plus de 10 millions € chacun et sont essentiellement multilocataires.

	Nom de l'actif	Situation géographique	Valeur vénale nette	% valeur vénale totale	Cumul % valeur vénale	Nombre de locataires
1	@7 Center	Montpellier (34)	19 230 000 €	4,87%	4,87%	6
2	Anis	Nice (06)	18 360 000 €	4,65%	9,51%	17
3	Les 3 Dauphins	Grenoble (38)	16 400 000 €	4,15%	13,66%	9 (*)
4	Tech Tower	Montpellier (34)	14 600 000 €	3,69%	17,35%	3 (**)
5	St Bonnet	Saint-Bonnet-de-Mure (69)	14 260 000 €	3,61%	20,96%	0 (***)
6	Naturae	Sophia Antipolis (06)	12 265 000 €	3,10%	24,07%	1
7	At Work	Dardilly (69)	11 200 000 €	2,83%	26,90%	1 (**)
8	Villa Denise	Cannes (06)	11 070 000 €	2,80%	29,70%	2
9	Néos 2	Montpellier (34)	9 850 000 €	2,49%	32,19%	7
10	Cadéra 2.0	Mérignac (33)	9 170 000 €	2,32%	34,51%	10

(*) Hors résidentiel
(**) BEFA – Baux en l'état futur d'achèvement
(***) Garantie locative d'une durée de 15 mois

Les comptes de l'exercice 2022

Les loyers

Le montant des loyers facturés en 2022 s'établit à 22,3 millions € en hausse de 7 % (+1,5 M€) par rapport à 2021. Cette évolution s'explique majoritairement par :
- La livraison des actifs « Naturae », « Zéphyr » et « Delta Park » : +619 K€ ;
- Les loyers de l'ensemble immobilier « Les 3 Dauphins » sur une année complète : +364 K€ ;
- L'acquisition de l'immeuble « Néos 2 » : +426 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 60 millions € conformément aux autorisations votées en Assemblée Générale. Ces limites sont susceptibles d'être modifiées chaque année par l'Assemblée Générale. Au 31 décembre 2022, les lignes de crédit sont utilisées à hauteur de 22,9 millions €.

Les charges financières composées des intérêts et commissions d'engagement de ces lignes de crédit, s'établissent à 370 943 €.

Les produits financiers sont constitués de la rémunération des appels de fonds dans le cadre des constructions en VEFA et atteignent 116 754 €.

Les charges

Les charges immobilières

Les charges immobilières non refacturées et hors provisions passent de 1,2 millions € en 2021 à 1,9 millions € en 2022, en hausse de 52,6 %.

Détail des charges immobilières

Nature	2021	2022	Evolutions 2022/2021
Charges d'entretien du patrimoine	820 434 €	1 325 119 €	61,5%
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	-204 478 € (*)	83 610 €	140,9%
Commissions et honoraires des prestataires	322 841 €	192 182 €	-40,5%
Frais de contentieux	15 824 €	13 072 €	-17,4%
Impôts et taxes	288 427 €	283 326 €	-1,8%
Total	**1 243 047 €**	**1 897 309 €**	**52,6%**

(*) Régularisation des exercices antérieurs

Les charges d'exploitation

Les charges d'exploitation, sans contrepartie en produits, sont en légère hausse à 3,06 millions € (+4,5 %). Elles sont détaillées ci-après.

Détail des charges d'exploitation

Nature	2021	2022	Evolutions 2022/2021
Commissions de la Société de Gestion	2 314 930 €	2 520 173 €	8,9%
Honoraires	49 426 €	30 141 €	-39,0%
Frais d'assemblées et de conseils	44 924 €	42 211 €	-6,0%
Services bancaires	7 946 €	8 567 €	7,8%
Cotisations et contributions	179 367 €	202 565 €	12,9%
Dotation aux provisions pour créances douteuses	328 978 €	246 953 €	-24,9%
Autres dotations aux provisions d'exploitation	- €	7 258 €	
Total	**2 925 570 €**	**3 057 868 €**	**4,5%**

Détail des commissions prélevées par la Société de Gestion

Nature	Taux	2021	2022	Évolution 2022/2021
Commission sur les produits locatifs encaissés	10,00%	2 077 210 €	2 140 294 €	3,0%
Commission sur les cessions	1,00%	237 720 €	20 753 €	-91,3%
Commission sur les acquisitions	1,50%	- €	356 580 €	
Commission sur les travaux réalisés	3,00%	- €	2 546 €	
Total		**2 314 930 €**	**2 520 173 €**	**8,9%**

Les provisions

Les dotations pour gros entretiens

Compte tenu de la modification du plan pluriannuel de travaux sur les 5 prochaines années, une reprise du montant total de la provision pour un montant de 2 357 828 € a été constatée et une dotation aux provisions pour l'ensemble des nouveaux travaux de gros entretiens a été enregistrée pour un total de 3 439 054 € pour l'année 2022.

Nature	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice	Évolution 2022/2021
Gros entretiens	2 357 828 €	3 439 054 €	2 357 828 €	3 439 054 €	+45,9%

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 246 953 €. Compte tenu des reprises sur provisions effectuées pour un montant de 127 293 € et à la suite des créances recouvrées, le solde net de l'exercice 2022 est une charge de 119 660 €.

En fin d'exercice, le cumul des provisions s'établit à 686 920 € et représente environ 3% des loyers facturés en 2022.

Nature	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice	Évolution 2022/2021
Créances douteuses	567 260 €	246 953 €	127 293 €	686 920 €	+21,1%

La dotation pour risques et charges

Nature	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice	Évolution 2022/2021
Risques et charges	- €	7 258 €	- €	7 258 €	

Cette provision est destinée à couvrir un risque généré par un litige avec un notaire, dans le cadre du traitement d'une succession. Tout a été mis en œuvre afin de recouvrer le montant provisionné.

Le résultat de l'exercice et la distribution de dividendes 2022

Le résultat comptable, avant distribution, diminue de -2,7 % (-460 K€) par rapport à l'exercice précédent, pour atteindre 16 544 181 €.

Les trois premiers acomptes au titre de l'exercice 2022 ont été versés sur la base de 63 €, par part en pleine jouissance sur l'année. Le dividende annuel, qui sera proposé à la prochaine Assemblée Générale pour approbation, sera de 64 € par part, soit une hausse de 1 € par part.

Au travers des résolutions, la Société de Gestion propose :

- À l'Assemblée Générale de fixer le revenu à distribuer au titre de l'exercice 2022 au montant des acomptes déjà mis en paiement au titre de cet exercice, soit 17 593 607,00 €, soit 64 € par part en pleine jouissance sur l'année ;
- De prélever 12 893 624,02 €, soit 46,92 € par part en pleine jouissance sur l'année, sur le résultat de l'exercice s'élevant à 16 544 180,69 €. Le solde – soit 3 650 556,67 € – sera affecté au compte de « Report à nouveau » ;

- De prélever un montant total de 4 699 982,98 €, soit 17,10 € par part en pleine jouissance sur l'année, sur le compte de réserve des « Plus ou moins-value sur cessions d'immeubles », conformément à la 4ème résolution de la précédente Assemblée Générale.

Ce niveau de distribution permet :

- D'assurer un rendement attractif avec un taux de distribution à 4,68 % (soit 64 € par part détenue en pleine jouissance sur l'année) ;
- Sécuriser le poste « Report à nouveau » de la SCPI UNIDELTA en le portant à 5 874 067,48 €, soit 21,37 € par part ou l'équivalent de 4,3 mois de distribution.

Au global, si la distribution est approuvée lors de la prochaine Assemblée Générale, les réserves de la SCPI UNIDELTA s'élèveront à environ 12 mois de distribution (compte de réserve des « Plus ou moins-value sur cessions d'immeubles » inclus).

La distribution prévisionnelle 2023

Le résultat prévisionnel 2023 est estimé à 17,3 millions € en hausse de 5 % environ par rapport à 2022.

Concernant la distribution 2023, les dividendes seront versés sur la base de 66 € par part, en hausse de 2€ par rapport à 2022. Ainsi, les acomptes trimestriels s'établiront à 16,50 € pour une part en pleine jouissance sur le trimestre.

En fin d'année, la distribution pourrait être ajustée en fonction du contexte économique, du taux de recouvrement des loyers et des éventuels arbitrages d'actifs.

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 Ier, 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 1er degré par le cabinet comptable et le Responsable Administratif et Financier et d'un 2ème 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 2022, ce plafond était fixé à 60 000 000 €.

La SCPI a recours à l'endettement, via quatre 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, 9 000 000 € auprès de la Caisse Régionale de Crédit Agricole de Alpes Provence et 22 000 000 € auprès de la Caisse Régionale de Crédit Agricole de Centre Est.

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 27 octobre 2022.

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 2022, le montant total des rémunérations brutes versées au personnel – hors charges sociales et épargne salariale - par la SA DELTAGER s'est élevé à 417 934 € pour 13 collaborateurs présents sur l'année 2022 ; soit 10,2 équivalents temps plein.
Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 417 934 € et de rémunérations variables à hauteur de 7 818 €.

Personnel détaché de la Caisse Régionale de Crédit Agricole du Languedoc

19 % de l'effectif de la Société de Gestion (soit 22 % 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 283 524 €.

Preneurs de risque

Pour l'exercice 2022, la SA DELTAGER a identifié trois (3) 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 113 111 € ;
- pour le personnel détaché, pour le montant refacturé de la prestation, à 142 982 €.

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 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 2022.

La Société de Gestion nous a présenté les états financiers de notre SCPI, ainsi que les documents annexes nécessaires à l'accomplissement de notre mission. Le 28 mars 2023, le Conseil de Surveillance s'est réuni afin d'examiner l'activité de la société ainsi que les comptes qui vous sont présentés. Au cours de cette réunion avec la Société de Gestion et les Commissaires aux Comptes, nous avons examiné les comptes sociaux de l'exercice 2022, la situation locative, le marché des parts et l'état du patrimoine.

Nous avons échangé sur les politiques de collecte et d'investissements avec la recherche de diversification souhaitée ainsi que sur la distribution et l'affectation des résultats. Nous avons reçu sur ces points toutes les informations et explications nécessaires pour analyser et comprendre leurs évolutions.

Durant nos échanges, nous avons également discuter du nouveau contexte économique avec l'inflation persistante et la brutale hausse des taux de crédit, des impacts sur notre SCPI et des perspectives 2023. Nous entrons ainsi dans une nouvelle ère économique et notre SCPI devra s'adapter à ce contexte et répondre également aux nouveaux usages des bureaux.

Enfin la Société de Gestion nous a apporté des précisions quant à la nature et à la planification des travaux pour contribuer à baisser la consommation énergétique du patrimoine et à améliorer l'attractivité de notre parc immobilier.

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

- les échanges de parts sur les marchés primaire et secondaire ;
- les investissements et arbitrages réalisés ;
- la gestion locative ;
- les comptes sociaux 2022 et les perspectives 2023.

Marchés des parts

La 20ème augmentation de capital a permis de collecter plus de 17,2 millions € au 31 décembre 2022 et se poursuit en 2023 pour atteindre les 26 millions € prévus. Nous constatons que la collecte réalisée en 2022 a été investie en totalité en fin d'année.

Le marché des parts sur le marché secondaire a été dynamique et a doublé par rapport à 2021 avec 5 650 parts échangées. Au 31 décembre 2022, nous observons dans le contexte économique actuel qu'il reste très peu de parts en attente de vente (387 parts).

Investissements et gestion locative

Notre SCPI a acquis 3 nouveaux immeubles pour 32,4 M€. Nous notons, pour la première fois, l'acquisition d'une résidence services séniors localisée en région PACA (Manosque). Cette acquisition contribue ainsi à la diversification de notre patrimoine qui compte 78% de bureaux. Deux actifs ont été cédés pour un montant de plus de 2 M€ avec une plus-value comptable d'environ 315 000 €.

Le taux de recouvrement des loyers reste à un niveau élevé avec plus de 99%. Le taux d'occupation financier est proche des 94% selon la nouvelle méthode de calcul.

Trois (3) immeubles acquis en VEFA, situés à Toulouse, Lyon et Sophia Antipolis ont été livrés à la SCPI cette année. Ces immeubles ont contribué à augmenter le montant des loyers facturés (22,3 millions €) par notre SCPI.

L'expertise annuelle de notre patrimoine, après 10 années de hausse, a constaté une baisse de l'ordre de 4% de la valeur de nos immeubles. Cette baisse, selon la Société de Gestion, s'explique principalement par la remontée des taux intervenue durant le second semestre et les montants des travaux qui seront réalisés prochainement.

Distribution 2022 et perspectives 2023

Le Conseil de Surveillance a donné un avis favorable pour augmenter de plus de 6% (+1 € par part) le montant de l'acompte du 4ème trimestre et le porter à 16,75 €. Ainsi, le montant du dividende annuel 2022 aboutit à 64€ par part en pleine jouissance sur l'année, soit un taux de distribution de 4,68% supérieur à la moyenne des taux de distribution des SCPI à prépondérance Bureaux (4,20%).

Sur proposition de la Société de Gestion, nous avons également donné un avis favorable au montant qui servira de base de calcul pour le versement des

acomptes trimestriels sur dividendes de l'année 2023, soit 66 €, en hausse de 2€ (+3%) par rapport à 2022.

Assemblée Générale Ordinaire

Nous avons pris connaissance des différentes commissions prélevées par la Société de Gestion, elles restent conformes à la rémunération fixée lors de notre dernière Assemblée Générale. Nous sommes favorables à la reconduction de ces conditions de rémunération pour l'année 2023.

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

Les projets des résolutions ont été présentés par la Société de Gestion lors de notre réunion du 28 mars 2023. Ils ont fait l'objet d'échanges et de débats. Nous vous invitons à approuver dans son intégralité le texte des résolutions.

Au cours de l'assemblée générale, nous procèderons au renouvellement de 4 membres du Conseil de Surveillance. Nous remercions les candidats pour l'intérêt qu'ils portent à la SCPI UNIDELTA et pour l'engagement, en cas d'élection, à représenter l'ensemble des associés auprès de la Société de Gestion.

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

Pour le Conseil de Surveillance d'UNIDELTA,
M. Jean-Pierre MARC,
Président

Le patrimoine immobilier

Constructions locatives au 31.12.2022

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 Montpellier	1991	1992	14/01/1991	Bureaux	C	1 871	2 291 697 €
109	Le Colysée (3ème étage) Villeurbanne	1992	1992	28/06/1993	Bureaux	C	446	763 117 €
110	Pichaury 2 Aix Les Milles	1994	1994	22/07/1993	Bureaux	P	1 128	1 414 475 €
112	Le Colysée (2ème étage) Villeurbanne	1992	1992	29/11/1993	Bureaux	C	1 026	1 654 072 €
113	Plein Cintre Nîmes	1989	1990	11/12/1993	Commerces	P	3 385	3 188 624 €
115	Parc Technologique Sainte Victoire Aix Meyreuil	1992	1992	16/12/1993	Bureaux	P	1 137	1 255 462 €
116	Le Florence Montpellier	1993	1993	29/12/1993	Bureaux	P	930	1 216 086 €
118	Le Président 1 Lyon	1993	1993	04/02/1994	Bureaux	C	339	548 816 €
121	Le Madura Lyon	1994-1995	1995	29/06/1994	Bureaux	C	1 163	1 952 116 €
127	Espace Jacobin Lyon	1989	1989	26/09/1994	Commerces	C	372	914 694 €
130	Jacques Cartier (rdc) Montpellier	1994	1994	23/12/1994	Bureaux	C	213	243 918 €
131	Jacques Cartier (1er étage) Montpellier	1994	1994	23/12/1994	Bureaux	C	292	343 931 €
133	Tour Europa (2ème, 3ème et 4ème étages) Montpellier	1995	1996	28/02/1995	Bureaux	C	1 936	2 713 593 €
135	6ème Avenue 1 Lyon	1991	1992	31/05/1995	Bureaux	C	304	434 480 €
136	Tour Europa (rdc) Montpellier	1995	1996	24/11/1995	Bureaux	C	278	350 633 €
137	Jacques Cartier (3ème étage) Montpellier	1994	1994	26/02/1996	Bureaux	C	140	139 474 €
140	Tour Europa Montpellier	1995	1996	11/10/1996	Bureaux	C	834	1 130 562 €
143	Alliance 1 Montpellier	1997	1997	21/04/1997	Bureaux	C/I	1 065	1 260 882 €
145	Le Madura 2 Lyon	1994-1995	1995	03/12/1997	Bureaux	C	455	690 032 €
147	Le Quartz Villeurbanne	1991	1992	19/12/1997	Bureaux	C	461	520 156 €
148	Villa Denise Cannes	1930	1930	09/01/1998	Commerces	C	325	2 184 793 €
149	Le Président 2 Lyon	1993	1993	19/05/1998	Bureaux	C	754	951 848 €
151	Alliance 2 Montpellier	1998	1998	09/07/1998	Bureaux	P	1 510	1 742 027 €
154	Parc du Chêne 2 Bron	1990	1990	19/05/1999	Bureaux	P	1 232	1 067 143 €
155	Europarc Pichaury Aix Les Milles	1999	1999	26/08/1999	Bureaux	P	951	1 051 898 €
156	Parc du Chêne 3 Bron	1999	1999	04/10/1999	Bureaux	P	806	695 168 €
157	Résidence Impératrice Cannes	1969	1969	03/11/1999	Commerces	C	150	670 776 €
160	Masse 206 Villeurbanne	1999	1999	17/12/1999	Bureaux	C/I	2 113	3 211 028 €
161	Avenue du Mondial 98 Montpellier	2000	2001	15/02/2000	Bureaux	P	3 063	4 193 206 €
163	Green Side Sophia Antipolis	2000	2000	18/09/2000	Bureaux	C/I	2 169	3 220 773 €
164	Le Tritium Aix en Provence	2000	2000	18/09/2000	Bureaux	0	1 008	1 214 183 €
165	Chemin des Bruyères Dardilly	2000	2000	22/09/2000	Activité mixte	P	1 660	1 263 147 €
168	Le Quadrant Aix en Provence	2000	2000	08/12/2000	Bureaux	P	973	1 279 200 €
169	ZAC du Perget 1 Colomiers	2000	2001	18/12/2000	Bureaux	P	3 912	4 367 752 €
171	Les Jardins d'Entreprises 1 Lyon	2000	2000	28/12/2000	Bureaux	P	1 907	2 744 082 €
172	Les Jardins d'Entreprises 2 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 Limonest	2000	2001	02/02/2001	Bureaux	P	2 535	3 489 916 €
174	Le Gray d'Albion Cannes	2001	2001	21/02/2001	Commerces	P	644	4 558 041 €
176	Symphonie Sud Montpellier	2001	2002	28/03/2002	Bureaux	C	1 717	2 455 000 €
177	Les Méridiens Aix en Provence	2001	2002	25/07/2002	Bureaux	C	1 078	1 460 000 €
178	Étoile Richter Montpellier	2001	2002	30/07/2002	Bureaux	C	1 913	3 164 290 €
179	Les Jardins d'Entreprises 3 Lyon	2003	2003	20/02/2003	Bureaux	P	1 970	2 689 500 €
181	Le Ponant Littoral Marseille	2003	2003	30/07/2003	Bureaux	P	1 540	1 695 000 €
182	6ème Avenue 2 Lyon	1991	1992	01/08/2003	Bureaux	P	2 217	3 396 906 €
183	Henri Fouquet Montpellier	2003	2003	13/11/2003	Bureaux	P	1 040	1 350 000 €
184	Le Capitole Lyon	1992	1992	11/12/2003	Bureaux	P	957	1 626 269 €
185	Le Sémaphore Grenoble	2002-2004	2004	22/12/2002	Bureaux	P	2 601	3 877 278 €
186	L'Optimum Montpellier	2004-2005	2005	21/06/2004	Bureaux	P	2 414	3 465 000 €
189	Espace Langevin Fontaine	2004-2005	2005	02/02/2015	Bureaux	C	1 820	2 110 000 €
190	6ème Avenue 3 Lyon	1992	1992	27/05/2005	Bureaux	C	729	1 378 000 €
191	L'Européen Grenoble	2004	2004	01/07/2005	Bureaux	C	594	1 023 000 €
193	Le Condorcet Marseille	2005	2006	19/12/2005	Bureaux	C	2 200	3 610 000 €
194	Rue Albert Camus Bron	2005	2006	12/01/2006	Bureaux	C	4 165	7 911 577 €
196	Les Allées du Prado Marseille	2006	2006	22/03/2006	Bureaux	C	558	1 250 000 €
197	Cours de la Libération Grenoble	2006	2006	01/06/2006	Bureaux	C	2 274	2 583 100 €
198	Galaxy 1 Chambéry	2006	2006	05/10/2006	Bureaux	C	848	1 130 000 €
199	Galaxy 2 Chambéry	2006	2006	05/10/2006	Bureaux	C	733	865 500 €
300	Rue Eugène Ducretet Chambéry	2006	2006	05/10/2006	Commerces	C	1 424	1 325 535 €
302	Le Grand Panorama Marseille	2007	2007	10/01/2007	Bureaux	C	1 457	3 058 788 €
303	Espaces des Condamines Eybens	2007	2007	29/06/2005	Activité mixte	C	2 132	2 618 700 €
304	Chemins des Communaux Albertville	2008	2008	25/07/2008	Commerces	P	2 600	3 700 000 €
305	Les Parc des Alizés Aix en Provence	2008	2009	29/09/2008	Bureaux	P	377	696 616 €
306	Parc du Puy D'Or Limonest	2013	2013	06/11/2013	Bureaux	P	3 650	8 427 810 €
307	ZAC du Perget 2 Colomiers	2013	2014	29/10/2014	Bureaux	P	3 547	8 208 416 €
308	Parc Altaïs Chavanod	2008	2008	13/09/2013	Bureaux	P	1 390	3 042 700 €
309	Parc Technologique Business Airport Vaulx Milieu	2012	2012	09/10/2013	Bureaux	P	3 250	6 546 000 €
310	Le Sunstone Jonage	2014	2014	01/08/2014	Bureaux	P	2 313	5 285 398 €
311	Le Liner Pérols	2014	2014	21/12/2014	Bureaux	P	1 635	4 135 000 €
312	@7 Center Montpellier	2015	2018	11/05/2015	Bureaux	P	5 747	16 281 765 €
313	Espace Mangin 1 Grenoble	2014	2014	19/08/2015	Locaux d'activité	P	4 017	5 390 000 €
314	Le Crossroad Aix en Provence	2012	2013	22/12/2015	Bureaux	P	2 794	7 020 000 €
315	L'Olivier Aix en Provence	2012	2013	22/12/2015	Bureaux	P	1 031	2 369 634 €
316	Le Patio Aix en Provence	2012	2015	22/12/2015	Bureaux	P	1 130	2 735 655 €
317	Espace Mangin 2 Grenoble	2015	2016	13/06/2016	Locaux d'activité	P	1 648	2 090 000 €
318	Les 2 Cyprès Saint Aunès	2016	2016	30/06/2016	Bureaux	P	2 579	5 802 750 €
319	Elipsys Toulouse	2016	2016	21/12/2016	Bureaux	P	1 294	4 631 900 €
320	Anis Nice	2017	2018	22/02/2017	Bureaux	I	5 552	18 383 800 €

N° Immeuble	Situation de l'immeuble	Année de construction	Année d'achèvement	Date d'acquisition	Type d'investissement	Nature de propriété (*)	Surface (m²)	VNC (*)
321	Parc de la Lyre Montpellier	2017-2019	2019	15/12/2017	Hôtel	P	1 936	4 341 655 €
322	Cadéra 2.0 Mérignac	2014	2016	03/08/2018	Bureaux	P	4 608	11 160 000 €
323	Cœur Bersol Pessac	2018-2019	2019	03/07/2019	Bureaux	P	3 314	9 292 308 €
324	Campus Pre Mayen Montbonnot Saint Martin	2018-2019	2019	06/03/2019	Bureaux	C	1 990	3 903 478 €
325	Néos 1 Montpellier	2017-2018	2018	10/09/2019	Bureaux	I	2 793	9 874 702 €
326	Adonis Toulouse	2019-2021	2021	04/10/2019	Bureaux	P	1 876	4 314 000 €
327	Nova Sophia Sophia Antipolis	2018-2019	28/01/2019	20/12/2019	Bureaux	I	2 954	9 123 000 €
328	Naturae Sophia Antipolis	2022-2022	2022	22/07/2020	Bureaux	I	3 295	12 798 867 €
329	Zéphyr Toulouse	2021-2022	2022	29/03/2021	Activité mixte	P	2 893	7 117 542 €
330	Les 3 Dauphins Grenoble	1903	1980	25/03/2021	Bureaux Commerces Hôtel Résidentiel	I	545 4 300 1 228 2 340	968 367 € 10 566 910 € 1 628 134 € 5 086 589 €
331	Delta Park St Bonnet de Mure	2021-2022	2022	09/07/2021	Locaux d'activité	P	11 295	15 850 000 €
333	Néos 2 Montpellier	2020-2021	2022	05/01/2022	Bureaux	I	2 935	10 711 068 €
			TOTAL CONSTRUCTIONS LOCATIVES				**174 972**	**339 558 247 €**

Agencements et installations au 31.12.2022

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		389 872 €
168	Le Quadrant	2000	2000	08/12/2000	Bureaux	P		8 156 €
304	Chemins des Communaux	2008	2008	25/07/2008	Commerces	P		189 343 €
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					**728 292 €**

Constructions locatives sur immobilisations en cours au 31.12.2022

N° Immeuble	Situation de l'immeuble	Année de construction	Année d'achèvement	Date d'acquisition	Type d'investissement	Nature de propriété (*)	Surface (m²)	VNC (*)
332	At Work Dardilly	VEFA	VEFA	19/07/2021	Bureaux	P	4 124	10 053 941 €
334	Tech Tower Montpellier	VEFA	VEFA	12/07/2022	Bureaux	I	3 690	5 262 886 €
335	Manosque	VEFA	VEFA	02/12/2022	Résidence Services Seniors	I	2 054	281 784 €
			TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS				**9 868**	**15 598 611 €**

Immobilisations locatives au 31.12.2022

Poste	VNC (*)
CONSTRUCTIONS LOCATIVES	339 558 247 €
AGENCEMENTS ET INSTALLATIONS	728 292 €
IMMOBILISATIONS EN COURS	15 598 611 €
TOTAL IMMOBILISATIONS LOCATIVES	**355 885 150 €**

Immobilisations hors bilan au 31.12.2022

N° Immeuble	Situation de l'immeuble	Année de construction	Année d'achèvement	Date d'acquisition	Type d'investissement	Nature de propriété (*)	Surface (m²)	VNC (*)
332	At Work	VEFA	VEFA	19/07/2021	Bureaux	P		2 513 485 €
334	Tech Tower	VEFA	VEFA	12/07/2022	Bureaux	I		10 846 780 €
335	Manosque	VEFA	VEFA	02/12/2022	Résidence Services Seniors	I		5 353 895 €
			TOTAL IMMOBILISATIONS HORS BILAN					**18 174 160 €**
			TOTAL PATRIMOINE IMMOBILIER				**184 840**	**374 599 310 €**

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

Composition du patrimoine immobilier au 31.12.2022

	Valeur Nette Comptable	Valeur vénale
Activité mixte	10 999 389 €	10 830 000 €
Bureaux	282 529 012 €	296 898 335 €
Commerces	27 688 588 €	39 135 000 €
Hôtels	5 969 789 €	5 375 000 €
Locaux d'activité	23 330 000 €	19 600 000 €
Résidentiel	5 086 589 €	4 950 000 €
Résidence Services Seniors	281 784 €	-263 895 €
Total	**355 885 150 €**	**376 524 440 €**

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31/12/2022

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre 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 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

- Comme précisé dans la note « Valeurs vénales des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles ont été arrêtées par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par les experts immobiliers indépendants, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier.

Nos travaux ont notamment 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 les experts immobiliers indépendants.

- La méthode d'évaluation des Provisions pour Gros Entretien est décrite dans l'annexe dans la note « Provision pour Gros entretiens ».

Nous nous sommes assurés du caractère approprié et raisonnable de cette méthode et des modalités d'estimation retenues.

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.

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 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 10 mai 2023,

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

Comptes annuels au 31 décembre 2022

État de patrimoine

	31/12/2022		31/12/2021	
	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	339 558 247 €	364 348 600 €	294 841 128 €	338 221 800 €
Agencements et installations	728 292 €		533 267 €	
Immobilisations en cours	15 598 611 €	12 175 840 €	18 543 686 €	14 441 090 €
Sous-total 1	**355 885 150 €**	**376 524 440 €**	**313 918 081 €**	**352 662 890 €**
Provisions liées aux placements immobiliers				
Gros Entretien	-3 439 054 €		-2 357 828 €	
Provision pour travaux spécifiques				
Autres provisions pour risques et charges				
Sous-total 2	**-3 439 054 €**	**- €**	**-2 357 828 €**	**- €**
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 3			**- €**	**- €**
TOTAL I - Placements immobiliers	**352 446 096 €**	**376 524 440 €**	**311 560 253 €**	**352 662 890 €**
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	90 300 €	90 300 €	46 475 €	46 475 €
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Sous-total 1	**90 300 €**	**90 300 €**	**46 475 €**	**46 475 €**
Créances				
Locataires et comptes rattachés	1 244 788 €	1 244 788 €	1 312 616 €	1 312 616 €
Provisions pour dépréciation des créances	-686 920 €	-686 920 €	-567 260 €	-567 260 €
Autres créances	7 525 106 €	7 525 106 €	32 335 333 €	32 335 333 €

	31/12/2022		31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Avances et acomptes versés				
Fournisseurs débiteurs				
Créances Fiscales	4 695 668 €	4 695 668 €	966 499 €	966 499 €
Associés opération sur capital	1 662 180 €	1 662 180 €	4 824 479 €	4 824 479 €
Débiteurs divers	1 167 258 €	1 167 258 €	26 544 355 €	26 544 355 €
Dépréciation des débiteurs divers				
Sous-total 2	**8 082 973 €**	**8 082 973 €**	**33 080 688 €**	**33 080 688 €**
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	3 719 904 €	3 719 904 €	4 607 339 €	4 607 339 €
Sous-total 3	**3 719 904 €**	**3 719 904 €**	**4 607 339 €**	**4 607 339 €**
TOTAL III - Actifs d'exploitation	**11 893 178 €**	**11 893 178 €**	**37 734 502 €**	**37 734 502 €**
Provisions générales pour risques et charges	**-7 258 €**	**-7 258 €**	**- €**	**- €**
Passifs d'exploitation				
Dettes				
Dettes financières	-28 605 616 €	-28 605 616 €	-22 270 338 €	-22 270 338 €
Dettes d'exploitation	-1 114 484 €	-1 114 484 €	-1 307 152 €	-1 307 152 €
Dettes diverses	-12 415 507 €	-12 415 507 €	-21 479 937 €	-21 479 937 €
Fournisseurs d'immobilisation	-6 261 500 €	-6 261 500 €	-153 956 €	-153 956 €
Dettes Fiscales	-952 849 €	-952 849 €	-769 662 €	-769 662 €
Locataires créditeurs	-52 289 €	-52 289 €	-1 285 333 €	-1 285 333 €
Associés, dividendes à payer	-5 019 385 €	-5 019 385 €	-5 215 213 €	-5 215 213 €
Créditeurs divers	-129 483 €	-129 483 €	-14 055 773 €	-14 055 773 €
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	**-42 135 607 €**	**-42 135 607 €**	**-45 057 427 €**	**-45 057 427 €**
Compte de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	276 494 €	276 494 €	38 037 €	38 037 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	-98 086 €	-98 086 €	-103 328 €	-103 328 €
TOTAL V - Comptes de régularisation	**178 408 €**	**178 408 €**	**-65 291 €**	**-65 291 €**
Capitaux propres comptables	**322 374 818 €**		**304 172 037 €**	
Valeur estimée du patrimoine		**346 453 161 €**		**345 274 673 €**

Analyse de la variation des capitaux propres

	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Affectation du résultat 2021	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2022
Capital				
Capital souscrit	211 963 689 €		2 131 059 €	214 094 748 €
Capital en cours de souscription			9 552 760 €	9 552 760 €
Acomptes de liquidation et droit de partage				
Réserves indisponibles				
Sous-total 1	**211 963 689 €**	**- €**	**11 683 819 €**	**223 647 508 €**
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	103 834 252 €		1 695 351 €	105 529 603 €
Primes d'émission en cours de souscription			7 662 240 €	7 662 240 €
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-30 198 689 €		-2 046 246 €	-32 244 935 €
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions				
Remboursement P/E sur cession				
Sous-total 2	**73 635 563 €**	**- €**	**7 311 345 €**	**80 946 908 €**
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 cession d'immeubles et distribuées	16 349 274 €		257 043 €	16 606 317 €

	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Affectation du résultat 2021	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2022
Réserves				
Report à nouveau	2 810 527 €	-587 016 €		2 223 511 €
Sous-total 3	**19 159 800 €**	**-587 016 €**	**257 043 €**	**18 829 828 €**
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2022	17 004 312 €		16 544 181 €	16 544 181 €
Acomptes sur distribution 2022	-17 591 328 €		-17 593 607 €	-17 593 607 €
Résultat de l'exercice 2021		-17 004 312 €		
Acomptes sur distribution 2021		17 591 328 €		
Sous-total 4	**-587 016 €**	**587 016 €**	**-1 049 426 €**	**-1 049 426 €**
Total général	**304 172 037 €**	**- €**	**18 202 781 €**	**322 374 818 €**

Compte de résultat

	31/12/2022		31/12/2021	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	22 307 687 €		20 824 892 €	
Charges facturées	3 253 260 €		2 835 150 €	
Produits des participations contrôlées	2 112 €			
Produits annexes	105 328 €		483 346 €	
Reprise de provisions pour gros entretiens	2 357 828 €		497 572 €	
Reprise de provisions pour travaux spécifiques				
Transfert de charges immobilières			21 848 €	
Total I -Produits immobiliers		**28 026 214 €**		**24 662 808 €**
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 253 260 €		2 835 150 €	
Travaux de gros entretiens	84 863 €		515 458 €	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 325 119 €		820 434 €	
Travaux de remise en état				
Dotations aux provisions pour gros entretiens	3 439 054 €		968 000 €	
Dotations aux amortissements et provisions pour travaux spécifiques				
Autres charges immobilières				
Loyer bail à construction				
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	83 610 €		-204 478 €	
Commissions et honoraires	192 182 €		322 841 €	
Frais de contentieux	13 072 €		15 824 €	
Impôts et taxes	283 326 €		288 427 €	
Dépréciation des titres de participations contrôlées				
Total II - Charges immobilières		**8 674 486 €**		**5 561 655 €**
Résultat de l'activité immobilière		**19 351 728 €**		**19 101 153 €**
Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses	127 293 €		387 846 €	
Reprise de provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation	2 061 506 €		2 331 724 €	
Autres produits	34 051 €		539 370 €	
Total I -Produits d'exploitation		**2 222 850 €**		**3 258 939 €**
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de Gestion	2 520 173 €		2 314 930 €	
Honoraires	30 141 €		49 426 €	
Frais d'assemblée et de conseils	42 211 €		44 924 €	
Services bancaires	8 567 €		7 946 €	
Cotisations et contributions	202 565 €		179 367 €	
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	246 953 €		328 978 €	
Autres provisions d'exploitation	7 258 €			
Autres charges	1 725 594 €		2 374 718 €	

	31/12/2022		31/12/2021	
	Détail	Total	Détail	Total
Total II -Charges d'exploitation		**4 783 463 €**		**5 300 288 €**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière		**-2 560 613 €**		**-2 041 349 €**
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers	116 754 €		69 894 €	
Reprise de provisions sur charges financières				
Total I -Produits financiers		**116 754 €**		**69 894 €**
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	96 415 €		44 846 €	
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	274 528 €		66 032 €	
Dépréciations des charges financières				
Total II -Charges financières		**370 943 €**		**110 879 €**
Résultat financier		**-254 189 €**		**-40 984 €**
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	7 254 €			
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Total I -Produits exceptionnels		**7 254 €**		**- €**
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles			14 508 €	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
Total II -Charges exceptionnelles		**- €**		**14 508 €**
Résultat exceptionnel		**7 254 €**		**-14 508 €**
Résultat net [(+) = Bénéfice, (-) = Perte]		**16 544 181 €**		**17 004 312 €**

Engagements hors bilan

Engagements reçus	**31/12/2022**
Cautions bancaires locataires	1 248 001 €
Engagements donnés	
Solde à payer sur immobilisations en cours	18 714 160 €
Lettres d'engagement pour acquisitions d'immeubles	

Règles et méthodes comptables

Généralités

Les comptes annuels au 31 décembre 2022 ont été préparés dans un contexte de hausse sensible de l'incertitude à la fois macroéconomique et géopolitique entraînant l'intervention marquée des banques centrales pour juguler les niveaux élevés d'inflation. Les effets de cet environnement inflationniste et de la hausse des taux sur les états financiers de la Société concernent principalement l'évolution des loyers et charges, la valorisation des actifs (et des participations le cas échéant) ainsi que la liquidité (et notamment le respect des covenants bancaires) avec une attention particulière portée sur les conditions de financement actuelles et futures. Dans ce contexte de volatilité accrue des marchés immobiliers, le comportement des utilisateurs et investisseurs peut évoluer rapidement, il convient ainsi de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement des comptes annuels de la société.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 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.

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.

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 (2023-2027) 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.

Annexes aux comptes annuels 2022

Emploi des fonds

	Total au 31/12/2021	Durant l'année 2022	Total au 31/12/2022
Fonds collectés	315 797 941 €	21 041 410 €	336 839 351 €
- Commission de souscription	25 265 366 €	1 683 313 €	26 948 678 €
- Achats d'immeubles	364 407 184 €	43 727 427 €	408 134 610 €
- Engagements hors bilan [1]	29 868 910 €	-11 154 750 €	18 714 160 €
+ Cession d'immeubles	50 489 104 €	1 760 357 €	52 249 461 €
+ Plus ou moins-values sur cessions inscrites en capitaux propres	16 349 274 €	257 043 €	16 606 317 €
- Frais d'acquisition (non récupérables)	4 006 338 €	358 180 €	4 364 518 €
- Divers [2]	114 519 €		114 519 €
= Sommes restant à investir	**-41 025 997 €**	**-11 555 359 €**	**-52 581 356 €**

[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	**313 918 081 €**	**78 078 230 €**	**36 111 161 €**	**355 885 150 €**
Immeubles locatifs	294 841 128 €	46 477 476 €	1 760 357 €	339 558 247 €
Agencements et installations	533 267 €	205 607 €	10 583 €	728 292 €
Immobilisations en cours	18 364 925 €	31 384 564 €	34 150 878 €	15 598 611 €
Frais d'acquisition sur immeubles	178 760 €	10 583 €	189 343 €	- €
Immobilisations financières	**46 475 €**	**72 912 €**	**29 086 €**	**90 300 €**
Fonds de roulement sur charges	46 475 €	72 912 €	29 086 €	90 300 €
Total	**313 964 556 €**	**78 151 142 €**	**36 140 247 €**	**355 975 451 €**

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2022		Exercice 2021	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Activité mixte	10 999 389 €	10 830 000 €	3 881 847 €	4 170 000 €
Bureaux	267 063 108 €	284 458 600 €	245 313 531 €	277 554 800 €
Commerces	27 109 372 €	39 135 000 €	27 109 372 €	40 657 000 €
Hôtels	5 969 789 €	5 375 000 €	5 969 789 €	5 380 000 €
Locaux d'activité	23 330 000 €	19 600 000 €	7 480 000 €	5 680 000 €
Résidence Services Seniors				
Résidentiel	5 086 589 €	4 950 000 €	5 086 589 €	4 780 000 €
Agencements et installations	728 292 €		533 267 €	
Sous-total 1	**340 286 539 €**	**364 348 600 €**	**295 374 396 €**	**338 221 800 €**
Immobilisations en cours				
Activité mixte			3 914 648 €	2 897 106 €

	Exercice 2022		Exercice 2021	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Bureaux	15 316 827 €	12 439 735 €	10 512 777 €	8 516 484 €
Commerces				
Hôtels				
Locaux d'activité			3 937 500 €	3 027 500 €
Résidence Services Seniors	281 784 €	-263 895 €		
Résidentiel				
Agencements et installations			178 761 €	
Sous-total 2	**15 598 611 €**	**12 175 840 €**	**18 543 686 €**	**14 441 090 €**
Total général	**355 885 150 €**	**376 524 440 €**	**313 918 081 €**	**352 662 890 €**

Terrains et constructions locatives

	31/12/2022
Coût historique [1]	355 885 150 €
Amortissements antérieurs au 1er janvier 2022	
Provisions antérieures au 1er janvier 2022 non encore reprises par le compte de résultat	
Valeur nette comptable	**355 885 150 €**
Valeur actuelle (hors droits d'enregistrement) [2]	**376 524 440 €**
Valeur actuelle (droits d'enregistrement inclus) [2]	**402 540 529 €**

[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	5 730 885 €		5 730 885 €	
Dettes financières	22 874 731 €	22 874 731 €		
Dettes fournisseurs et rattachés	1 114 484 €	1 114 484 €		
Dettes fiscales	952 849 €	952 849 €		
Dettes sur immobilisations	6 261 500 €	6 261 500 €		
Locataires créditeurs	52 289 €	52 289 €		
Dettes aux Associés	5 019 385 €	5 019 385 €		
Divers	129 483 €	129 483 €		
Total	**42 135 607 €**	**36 404 722 €**	**5 730 885 €**	**- €**

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 2022 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 2022 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			8		10
Montant total des factures concernées TTC	695 543 €			67 840 €	26 645 €	790 028 €
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice	5,17%	0,00%	0,00%	0,50%	0,20%	5,87%

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	630 854 €	630 854 €		
40110000 Fournisseurs ADB CAI				
40120000 Fournisseurs commissions sur augmentation de capital	64 688 €	64 688 €		
40210000 Fournisseurs Biens et Services - Honoraires	67 840 €		67 840 €	
40220000 Fournisseurs Biens et Services	26 645 €			26 645 €
40400000 Fournisseurs d'immobilisations				
40410000 Fournisseurs honoraires d'immobilisations				
40420000 Fournisseurs travaux immobilisations				
Total	**790 028 €**	**695 543 €**	**67 840 €**	**26 645 €**

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	90 300 €		90 300 €
Créances de l'actif circulant			
Créances locataires	1 244 788 €	1 244 788 €	
Créances fiscales	4 695 668 €	4 695 668 €	
Associés opération sur capital	1 662 180 €	1 662 180 €	
Débiteurs divers	1 167 258 €	1 167 258 €	
Total	**8 860 194 €**	**8 769 894 €**	**90 300 €**

Variation du poste valeurs de placement et disponibilités

Variation du poste valeurs de placement et disponibilités	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Variations		Situation de clôture au 31/12/2022
		+	-	
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	4 607 339 €		887 434 €	3 719 904 €
Total	**4 607 339 €**	**- €**	**887 434 €**	**3 719 904 €**

Variation du poste comptes de régularisation

Variation du poste comptes de régularisation	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Variations		Situation de clôture au 31/12/2022
		+	-	
Charges constatées d'avance	38 037 €	238 457 €		276 494 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Total	**38 037 €**	**238 457 €**	**- €**	**276 494 €**

Détail du poste produits constatés d'avance

Détail du poste Produits constatés d'avance	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Variations		Situation de clôture au 31/12/2022
		+	-	
Loyers	103 328 €		5 242 €	98 086 €
Franchise de loyers				
Autres				
Total	**103 328 €**	**- €**	**5 242 €**	**98 086 €**

Nature des transferts de charges

Nature des transferts de charges	Situation de clôture au 31/12/2022	Situation de clôture au 31/12/2021	Variations 2022/2021
Commissions de souscriptions	1 682 573 €	2 094 004 €	-411 431 €
Commissions et frais d'acquisitions	358 180 €	21 848 €	336 332 €
Commissions et frais de cessions	20 753 €	237 720 €	-216 967 €
Remboursements des assurances			
Autres			
Total	**2 061 506 €**	**2 353 572 €**	**-292 066 €**

Détail des capitaux propres

Capitalisation

	Début d'exercice	*Souscriptions 2021-2022*	*Souscriptions 2022-2023*	Souscription totale	Retraits	Fin d'exercice
Titres	277 803	*2 793*	*12 520*	15 313		293 116
Valeur nominale	1 370 €	*1 370 €*	*1 375 €*	1 375 €		1 375 €
Capitalisation	**370 242 270 €**	***3 826 410 €***	***17 215 000 €***	**21 041 410 €**	**- €**	**391 283 680 €**

Capitaux propres

	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	211 963 689 €	11 683 819 €				223 647 508 €
Prime d'émission	103 834 252 €	9 357 591 €				113 191 843 €
Prélèvement sur prime d'émission	-30 198 689 €	-2 046 246 €				-32 244 935 €
+ ou - values réalisées sur cessions	16 349 274 €	257 043 €				16 606 317 €
Report à nouveau	2 810 527 €	-587 016 €	17 004 312 €	17 591 328 €		2 223 511 €
Résultat 2021			16 544 181 €			16 544 181 €
Distribution 2021				-17 593 607 €		-17 593 607 €
Total						**322 374 818 €**

Tableau d'affectation du résultat

Origines		
Report à nouveau au 01.01.2022		2 810 527 €
Résultat de l'exercice 2021		17 004 312 €
Affectations		
Dividendes sur distribution [1] 2021	17 591 328 €	
Report à nouveau au 31.12.2022	2 223 511 €	
Total	**19 814 839 €**	**19 814 839 €**

[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]	2 357 828 €	3 439 054 €	2 357 828 €	3 439 054 €
Créances douteuses [2]	567 260 €	246 953 €	127 293 €	686 920 €
Risques et charges		7 258 €		7 258 €
Débiteurs divers				
Total	**2 925 088 €**	**3 693 265 €**	**2 485 121 €**	**4 133 233 €**

[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	Hôtels	Locaux d'activité	Résidentiel	Total au 31/12/2022
Montpellier / Nîmes		5 263 447 €	340 502 €	268 000 €			5 871 949 €
Grand Lyon	181 775 €	4 381 347 €	91 833 €		370 892 €		5 025 847 €
Grenoble	173 467 €	1 109 711 €	683 023 €	195 002 €	579 644 €	371 735 €	3 112 581 €
Nice / Cannes		2 108 020 €	797 111 €				2 905 132 €
Aix / Marseille		1 978 366 €					1 978 366 €
Toulouse	79 891 €	1 688 031 €					1 767 922 €
Bordeaux		1 178 782 €					1 178 782 €
Annecy / Chambéry		232 618 €	234 490 €				467 108 €
Total général	**435 133 €**	**17 940 322 €**	**2 146 960 €**	**463 002 €**	**950 536 €**	**371 735 €**	**22 307 687 €**

Ventilation par nature des charges remboursées par les locataires

Provisions pour charges	26 853 €
Entretien Réparations	71 703 €
Assurances immeubles	105 992 €
Impôts fonciers	3 037 762 €
Honoraires syndics	5 674 €
Autres Honoraires	5 275 €
Fournitures locatives	- €
Frais de procédure	- €
Total au 31.12.2022	**3 253 260 €**

Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus
Nombre de parts moyen en jouissance	221 396		236 668		256 405		258 696		274 814	
Revenus										
Recettes locatives brutes	85,09 €	99,0%	84,78 €	99,8%	83,80 €	100,0%	82,37 €	100,0%	81,56 €	100,0%
Produits financiers avant prélèvement	0,82 €	1,0%	0,16 €	0,2%	- €	0,0%	- €	0,0%	0,01 €	0,0%

	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus
Total des revenus	**85,91 €**	**100,0%**	**84,94 €**	**100,0%**	**83,80 €**	**100,0%**	**82,37 €**	**100,0%**	**81,56 €**	**100,0%**
Charges										
Dépenses de grosses réparations	5,34 €	6,2%	2,07 €	2,4%	2,25 €	2,7%	1,99 €	2,4%	0,31 €	4,8%
Commission de gérance	8,83 €	10,3%	8,25 €	9,7%	8,72 €	10,4%	8,95 €	10,9%	9,17 €	0,0%
Charges non récupérables	5,28 €	6,1%	6,07 €	7,2%	6,99 €	8,3%	4,72 €	5,7%	6,90 €	0,5%
Autres frais de gestion	0,68 €	0,8%	2,30 €	2,7%	1,21 €	1,4%	-0,76 €	-0,9%	0,59 €	5,4%
Sous-total charges externes	**20,13 €**	**23,4%**	**18,70 €**	**22,0%**	**19,17 €**	**22,9%**	**14,90 €**	**18,1%**	**16,97 €**	**26,2%**
Provisions nettes										
Pour grosses réparations	-2,92 €	-3,4%	1,19 €	1,4%	0,55 €	0,7%	1,82 €	2,2%	3,93 €	4,8%
Pour risques et charges	0,29 €	0,3%	-0,02 €	0,0%	-1,34 €	-1,6%	- €	0,0%	0,03 €	0,0%
Pour créances douteuses	0,01 €	0,0%	0,62 €	0,7%	1,04 €	1,2%	-0,23 €	-0,3%	0,44 €	0,5%
Sous-total charges internes	**-2,62 €**	**-3,0%**	**1,80 €**	**2,1%**	**0,25 €**	**0,3%**	**1,59 €**	**1,9%**	4,40 €	5,4%
Total des charges	**17,51 €**	**20,4%**	**20,50 €**	**24,1%**	**19,42 €**	**23,2%**	**16,49 €**	**20,0%**	**21,37 €**	**26,2%**
Produits et charges exceptionnels	0,09 €	0,1%	- €	0,0%	0,04 €	0,0%	-0,06 €	-0,1%	0,03 €	0,0%
Pertes sur créances irrécouvrables	0,13 €	0,2%	0,01 €	0,0%	0,11 €	0,1%	0,09 €	0,1%	0,02 €	0,0%
Résultat comptable	**68,36 €**	**79,6%**	**64,43 €**	**75,9%**	**64,31 €**	**76,7%**	**65,73 €**	**79,8%**	**60,20 €**	**73,8%**
Variation report à nouveau	-0,38 €	-0,4%	0,57 €	0,7%	-1,31 €	-1,6%	2,27 €	2,8%	3,80 €	4,7%
Revenus distribués avant prélèvement	68,00 €	79,2%	65,00 €	76,5%	63,00 €	75,2%	68,00 €	82,6%	64,00 €	78,5%
Revenus distribués après prélèvement	**68,00 €**	**79,2%**	**65,00 €**	**76,5%**	**63,00 €**	**75,2%**	**68,00 €**	**82,6%**	**64,00 €**	**78,5%**

Éléments constitutifs des dividendes par part en jouissance

Par parts en jouissance	2018	2019	2020	2021	2022
Revenus fonciers nets	68,38 €	64,43 €	64,31 €	65,73 €	60,20 €
Produits financiers avant prélèvement	- €	- €	- €	- €	- €
Résultat	68,38 €	64,43 €	64,31 €	65,73 €	60,20 €
Abondement au report à nouveau	0,38 €	-0,57 €	1,31 €	-2,27 €	-3,80 €
Dividende	**68,00 €**	**65,00 €**	**63,00 €**	**68,00 €**	**64,00 €**

Évolution du prix de la part

	2018	2019	2020	2021	2022
Prix d'exécution au 1er janvier (Marché secondaire)	1 200 €	1 232 €	1 260 €	1 300 €	1 151 €
Prix d'exécution au 31 décembre (Marché secondaire)	1 232 €	1 260 €	1 300 €	1 151 €	1 210 €
Dividende versé au titre de l'année	68,00 €	65,00 €	63,00 €	68,00 €	64,00 €
Prix d'achat moyen pondéré (Marché primaire et marché secondaire)	1 334,02 €	1 339,22 €	1 404,72 €	1 369,18 €	1 361,42 €
Taux de distribution sur valeur de marché	5,10%	4,85%	4,48%		
Taux de distribution				5,71 %	4,68 %
Report à nouveau au 31 décembre	2 523 015 €	2 606 964 €	2 472 585 €	2 810 527 €	2 223 511 €
Nombre de parts moyen en jouissance	221 396	236 668	256 405	258 696	274 814
Report à nouveau cumulé par part	11,40 €	11,02 €	9,64 €	10,86 €	8,09 €

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 31/12/2022

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

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.
Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions.
Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, 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

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été avisés des conventions suivantes mentionnées à l'article L.214-106 du code monétaire et financier, qui ont été passées 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 15 juin 2022, 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.
- Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier de 3% HT calculée sur le montant des travaux effectivement réalisés.

Le montant total de la rémunération de la Société de Gestion s'est élevé, pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, à 3 227 149,70 euros (montant provenant des commissions relatives aux souscriptions pour 632 101,68 euros, aux cessions pour 74 874,90 euros, aux recettes locatives pour 2 140 294,24 euros, des commissions d'arbitrages pour 377 333,00 euros et des

commissions de suivi et de pilotage sur les travaux réalisés pour 2 545,88 euros).

Fait à Montpellier et Marseille, le 10 mai 2023,

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

Assemblée Générale Ordinaire du 22 juin 2023

Texte des résolutions

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 2022, 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, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires,

ayant pris acte que :		*Soit par part*
• Le Résultat net au 31 décembre 2022 de :	16 544 180,69 €	*60,20 €*
• Augmenté du Report à nouveau au 31 décembre 2022 de :	2 223 510,81 €	*8,09 €*
• Constitue un bénéfice distribuable au 31 décembre 2022 de :	18 767 691,50 €	*68,29 €*

décide de l'affecter :		*Soit par part*
• à la distribution d'un dividende à hauteur de :	12 893 624,02 €	*46,92 €*
• au compte de "Report à nouveau" à hauteur de :	5 874 067,48 €	*21,37 €*

4ème résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, et conformément à la 4ème résolution de la précédente Assemblée Générale,

décide de la distribution de la somme d'un montant total de 4 699 982,98 €, soit 17,10 € par part en pleine jouissance, prélevée sur le compte de réserve des « Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles ».

5ème 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 cessions 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 2023.

6ème 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 2022 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 est 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.
- Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier de 3% HT calculée sur le montant des travaux effectivement réalisés.

7ème résolution

L'Assemblée Générale **décide** de fixer à 24 000 €, pour l'exercice 2023, le montant cumulé des indemnités et remboursements de frais forfaitaires pour l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance.

8ème résolution

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

9ème 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 2023.
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.

10ème 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 » concernés par ces mesures à la suite des cessions d'actifs immobiliers qui pourraient être réalisées par la SCPI au titre de l'exercice 2023 :

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.

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 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 2023 à l'occasion de laquelle elle pourra être renouvelée.

12ème 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 2023 à l'occasion de laquelle elle pourra être renouvelée.

13ème résolution

L'Assemblée Générale **approuve** la valeur nette comptable de la Société arrêtée à 322 374 818 €, soit la valeur de 1 099,82 € / part.
L'Assemblée Générale **approuve** la valeur de réalisation de la Société arrêtée à 346 453 161 €, soit la valeur de 1 181,97 € / part.
L'Assemblée Générale **approuve** la valeur de reconstitution de la Société arrêtée à 404 857 881 €, soit la valeur de 1 381,22 € / part.

14ème résolution

L'Assemblée Générale **prend acte** de l'expiration des mandats de quatre (4) membres du Conseil de Surveillance arrivant à échéance à l'issue de la présente Assemblée.
L'Assemblée Générale nomme quatre (4) 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 2026 qui statuera sur les comptes de l'exercice 2025, 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 quatre (4).
L'Assemblée Générale nomme au poste de membre du Conseil de Surveillance les quatre (4) candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix parmi la liste ci-dessous :

Membres sortants se représentant
(Classement par ordre alphabétique)

Monsieur DEGERT Gabriel
Né le 21 juin 1944
Demeurant à Saint Quentin (02)
Détenant 949 parts
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : retraité maître de conférences en économie
Emplois ou fonctions occupés dans la SCPI : membre du Conseil de Surveillance

Monsieur PANNOUX Philippe
Né le 12 avril 1966
Demeurant à Les Matelles (34)
Détenant 551 parts
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : archéologue de formation
Emplois ou fonctions occupés dans la SCPI : membre du Conseil de Surveillance

Monsieur SALOMONE René
Né le 07 mars 1947
Demeurant à Villeneuve les Béziers (34)
Détenant 400 parts en pleine propriété, associé de la SCI Saint-Jean détenant 100 parts et de la SCI les Empeux Hauts détenant 300 parts
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : maître d'ouvrage
Emplois ou fonctions occupés dans la SCPI : Vice-Président du Conseil de Surveillance

Associés faisant acte de candidature

(Classement par ordre alphabétique)

Monsieur BAIL Olivier
Né le 18 octobre 1966
Demeurant à Chasselay (69)
Détenant 73 parts
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Directeur Administratif et Financier de la SARL Bail Distribution

Monsieur BERTRAND Guy
Né le 01 décembre 1960
Demeurant à Naves Parmelan (74)
Détenant 22 parts
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Responsable Financier Financement Entreprises et Immobilier, Gestionnaire Parc Immobilier Banque, Enseignant Management Gestion, Membre Association Savoie Angels

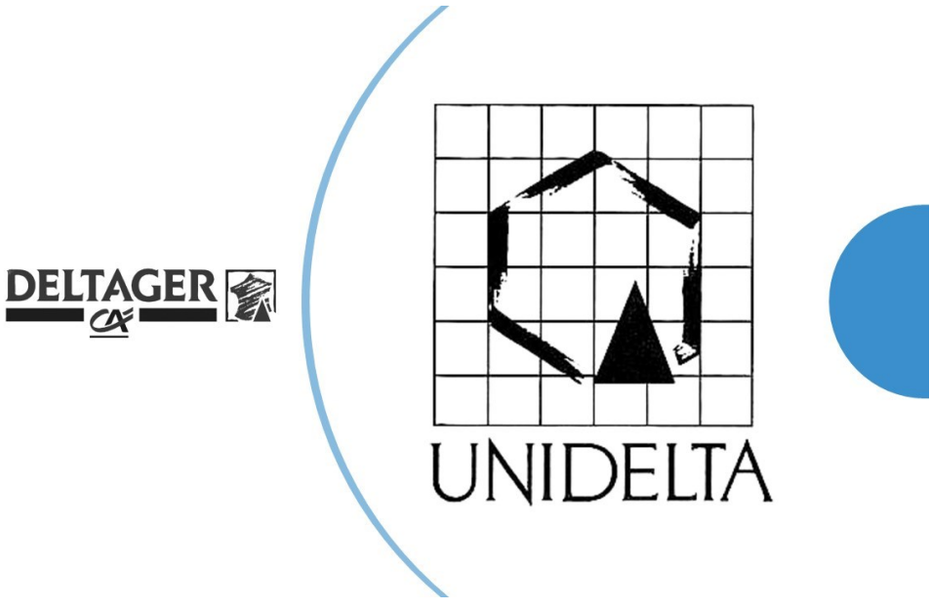
SARL PALO ALTO
Société à responsabilité limitée
819 716 218
Siège social à Saint Maurice l'Exil (38)
Représentée par Monsieur MELINAND Sylvain
Détenant 145 parts
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Dirigeant Associé EGCC SAS, Associé SLV Immobilier, Dirigeant Associé CP2L, Dirigeant Associé SCI, Président Pôle Habitat Isère de la FFB

15ème 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.

Notes

La SCPI Unidelta
FranceSCPI.com



SCPI UNIDELTA
Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
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° 22-10 en date du 22 juillet 2022
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

© PROMOVAL — Tech Tower — Montpellier