

# RAPPORT ANNUEL 2023

---

**SCPI UNIDELTA**

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT  
IMMOBILIER



SCPI UNIDELTA  
SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL FIXE  
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 25 JUIN 2024



Organes de gestion et de contrôle	2
Edito & Conjoncture	3
Fiche d'identité	10
Chiffres clés au 31 décembre 2023	11
Rapport de la Société de Gestion	12
Fiscalité des associés	25
Dispositif de conformité, de contrôle interne et de gestion des risques	29
Rapport général du Conseil de Surveillance	34
Patrimoine immobilier	36
Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels	41
Comptes annuels 2023	44
Règles et méthodes comptables	47
Annexes aux comptes annuels 2023	50
Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L214-106 du Code Monétaire et Financier	56
Texte des résolutions – Assemblée Générale Ordinaire du 25 juin 2024	58
Notes	61

# ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE



## SA DELTAGER – Société de Gestion de votre SCPI

Siège social : 1231, Avenue du Mondial 98, CS 79506, 34961 Montpellier Cedex 02

Agrément AMF : GP-14 000017 du 23/06/2014

Président du Conseil d'Administration : **M. Jean-Marc CROS**

Directeur Général : **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

### **Commissaires aux comptes**

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

Synergie – Le Millénaire, 770 Rue Alfred Nobel, 34000 Montpellier

#### *Personnes physiques*

M. Serge GAONA

M. Marc DO VAN TUAN

M. Thierry HARDY

M. François LAROCHE DE ROECK

M. Jean-Marc CROS



## SCPI UNIDELTA – Société Civile de Placement Immobilier

### **Conseil de Surveillance**

Président : **M. Jean-Pierre MARC**

M. Olivier BAIL

M. Claude BEL

M. Jean-Paul BERNON

M. Freddy CHABROL

M. Claude CREGUT

Vice-président : **M. René SALOMONE**

M. Pierre DEFONTENAY

M. Gabriel DEGERT

M. René DEJEAN

Mme Hélène KARSENTY

M. Philippe PANNOUX

Fin de mandats :

(8) huit mandats à l'issue de l'Assemblée Générale 2025, statuant sur les comptes de l'exercice 2024

(4) quatre mandats à l'issue de l'Assemblée Générale 2026, statuant sur les comptes de l'exercice 2025

### **Commissaires aux comptes de votre SCPI**

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

Synergie – Le Millénaire, 770 Rue Alfred Nobel, 34000 Montpellier

**MAZARS**, représenté par M. Cyril GALLARD

300, Avenue du Prado Etages, 7<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup>, 13008 Marseille

Fin de mandats : à l'issue de l'Assemblée Générale 2027, statuant sur les comptes de l'exercice 2026

### **Expert immobilier de votre SCPI**

**CBRE Valuation**

29, Boulevard de Dunkerque, 13001 Marseille

Fin de mandat : à l'issue de l'Assemblée Générale 2024, statuant sur les comptes de l'exercice 2023

### **Dépositaire de votre SCPI**

**CACEIS**

12, Place des Etats-Unis - CS 40083 - 92549 Montrouge Cedex

Fin de mandat : durée illimitée

### **Responsable de l'information**

**M. Johan SACY – Directeur Général**

1231, Avenue du Mondial 98, CS 79506, 34961 Montpellier Cedex 02

Tél. : 04.67.13.65.80 – Contact : [contact@deltager.fr](mailto:contact@deltager.fr)



# ÉDITO & CONJONCTURE

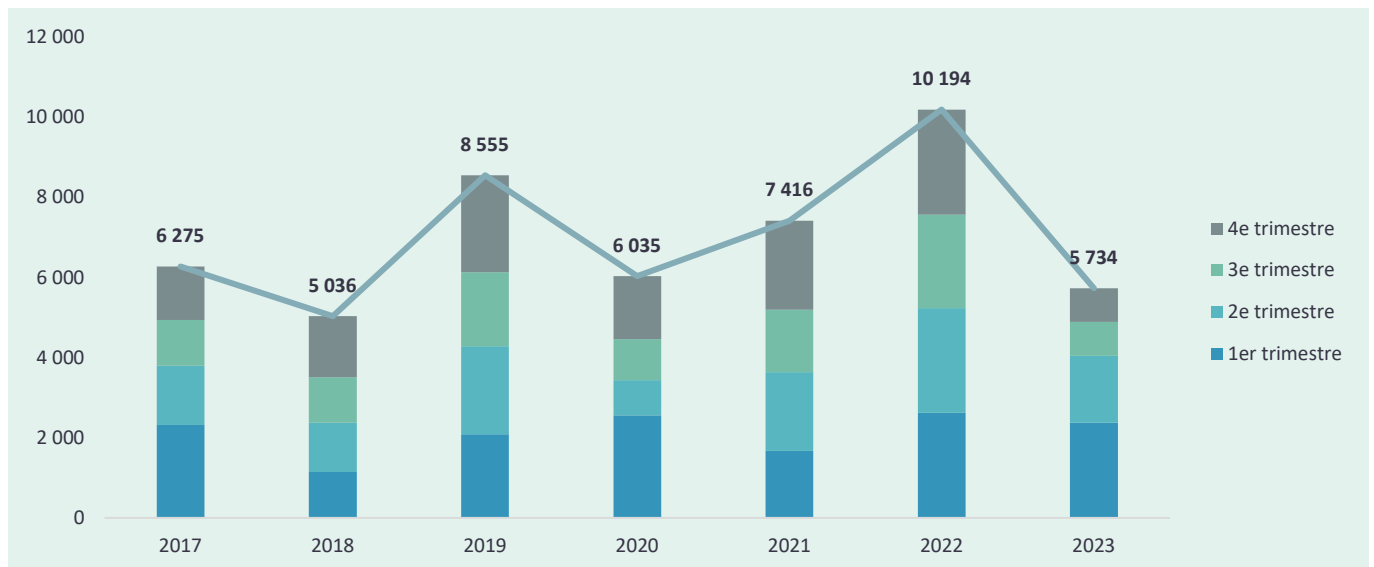
## Contexte Immobilier : Bilan 2023 & Perspectives 2024

Après une année 2022 qui a inscrit des records au niveau de la collecte et des investissements immobiliers, l'année 2023 fut une année particulièrement tendue. Le marché de l'investissement immobilier s'est fortement contracté et la collecte des SCPI a connu une baisse significative. La hausse confirmée des taux d'intérêt, l'inflation contenue mais sensiblement en hausse, les événements géopolitiques et environnementaux survenus sur les territoires mondiaux et nationaux, ont fragilisé la confiance des investisseurs.

### Niveau de la collecte nette

Sur le plan de la collecte, les SCPI, qui avaient réalisé une année record en 2022 avec une collecte nette de 10,2 Milliards €, dressent un bilan en nette baisse en 2023, avec une collecte nette de 5,7 Milliards €, affichant une diminution de près de 44% en un an, sensiblement sur les deux derniers trimestres. Cette baisse reste cependant à relativiser compte tenu de l'année record en 2022.

Évolution trimestrielle de la collecte nette des SCPI depuis 2017 – En millions d'euros  
(Source IEIF – ASPIM)

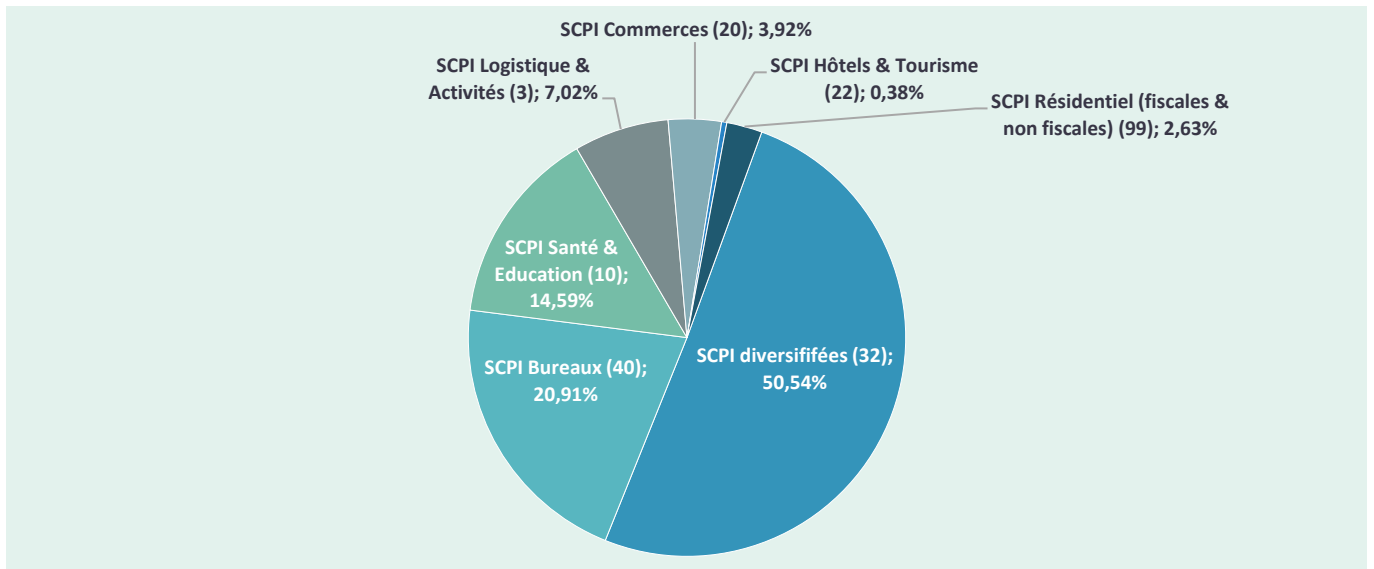


La collecte nette a été majoritairement réalisée par les SCPI Diversifiées (51 % du montant total collecté), suivies par les SCPI Bureaux (21 %) et les SCPI Santé & Éducation (15%).

Le grand marqueur de la collecte de l'année 2023 par rapport à l'année 2022 porte sur les SCPI Diversifiées (+22%) au détriment des SCPI Bureaux (-19%).

Malgré ce fléchissement de collecte en 2023, les SCPI maintiennent un taux de collecte et de capitalisation annuel positif, à l'inverse des autres fonds d'investissement grand public, grâce à la diversification par typologie des fonds d'investissements.

% de la Collecte Nette en 2023 par catégorie de SCPI  
(Source IEIF – ASPIM)



## Marché de l'investissement

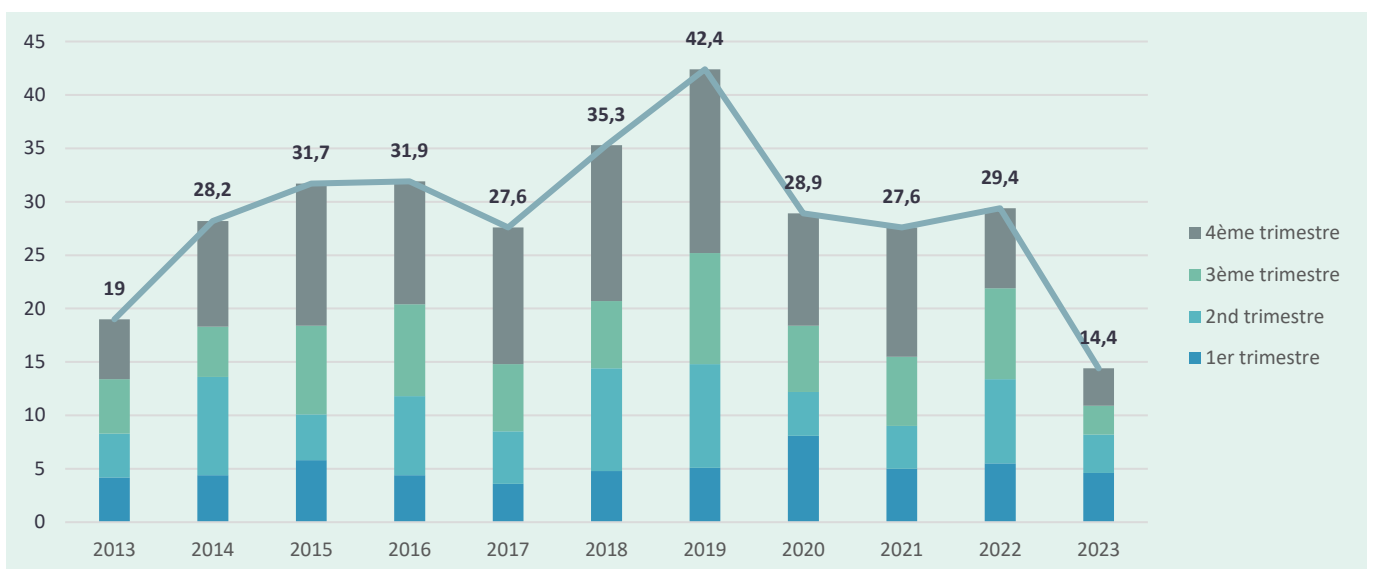
Le marché global de l'investissement en immobilier d'entreprise s'élève en 2023 à un montant total de 14,4 Milliards € contre 29,4 Milliards € en 2022, soit une baisse de près de 49%.

Les SCPI ont vu leurs investissements passer de 10,7 Milliards € en 2022 à 5,5 Milliards € en 2023, soit une baisse de 49% également.

Toutefois, les SCPI s'octroient une part de 38% du total des volumes investis en France, contre 27% précédemment.

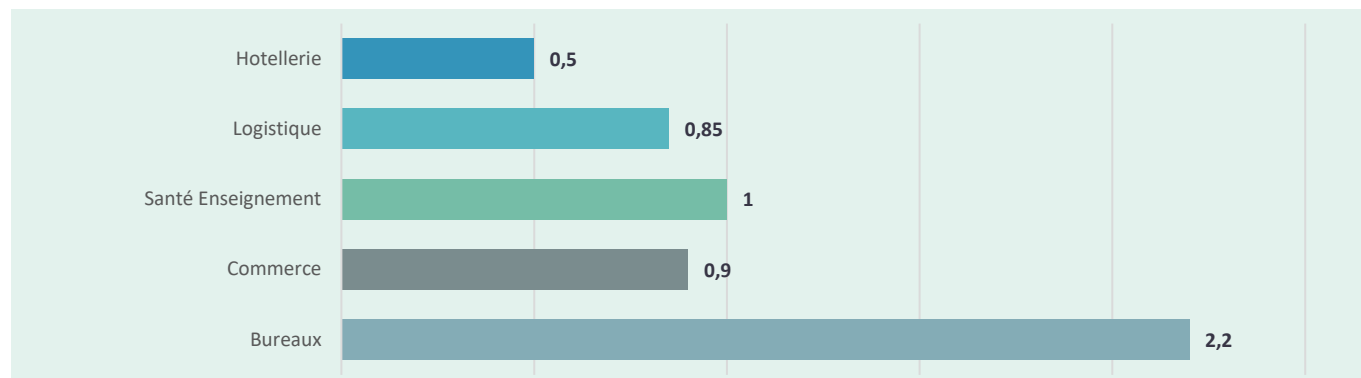
Dans ce contexte d'instabilité de taux, votre SCPI UNIDELTA n'a réalisé aucune acquisition en 2023.

Évolution Investissement immobilier d'entreprise (Milliard €)  
(Source IEIF – ASPIM)



Les sociétés de gestion ont poursuivi leur stratégie patrimoniale par la création de nouveaux véhicules diversifiés ou dédiés à des classes d'actifs spécifiques comme le co-living, l'enseignement, la santé et l'hôtellerie. En 2023 la part de SCPI Bureaux représente 38% du global investi contre 67% en 2017, au profit des nouvelles classes d'actifs.

Investissements 2023 des SCPI par typologie d'actifs (Milliards €)  
(Source IEIF – ASPIM)



La localisation des investissements s'est également inscrite dans la stratégie immobilière.

En 2023, les investissements se sont portés sur des actifs situés pour :

- 45% dans la zone Euro ;
- 31% en régions ;
- 14% en région parisienne ;
- 10% à Paris.

Les cessions d'actifs immobiliers en 2023 sont en grande partie réalisées sur les immeubles de bureaux (58%), prioritairement en région parisienne (37%), mais également en province (33%). Elles ont généré un montant de cession de 1 Milliard € à comparer à 1,8 Milliards € à fin 2022.

## Performance – Distribution

La hausse des taux d'intérêt a provoqué une baisse du prix de la pierre et a complexifié l'ajustement des prix entre vendeurs et acquéreurs. Il en résulte un réajustement des valeurs d'expertise des actifs immobiliers, influençant le choix des investisseurs.

Dans ce contexte de hausse des taux et de la baisse mécanique des valeurs d'expertise, les gérants de SCPI ont continué à distribuer aux porteurs de parts un dividende régulier en 2023. La distribution des dividendes a été maintenue au même niveau avec un taux de distribution moyen des SCPI Immobilier d'entreprise à 4,52 % en 2023 contre 4,53 % en 2022. Il faut néanmoins souligner des disparités entre les SCPI.

Pour les SCPI Bureaux, ce taux à 4,16% est en retrait par rapport au taux de distribution moyen des SCPI.

Pour votre SCPI UNIDELTA le dividende annuel par part est passé de 64€ en 2022 à 66€ en 2023. Le taux de distribution pour 2023 s'établit donc à 4,87%, en hausse par rapport à 2022 (4,68%).

Catégories	Taux de distribution	Minimum	Maximum	Taux de distribution	Minimum	Maximum
	2022	2022	2022	2023	2023	2023
SCPI à prépondérance Bureaux	4,20%	3,00%	6,58%	4,16%	2,99%	6,21%
<b>SCPI UNIDELTA</b>	<b>4,68%</b>			<b>4,87%</b>		
SCPI à prépondérance Commerces	4,61%	3,86%	8,93%	4,55%	3,01%	6,81%
SCPI Diversifiées	5,60%	2,93%	7,04%	5,55%	2,66%	8,16%
SCPI à prépondérance Hôtels, tourisme & loisirs	5,09%	5,00%	5,31%	5,06%	4,01%	5,31%

Catégories	Taux de distribution 2022	Minimum 2022	Maximum 2022	Taux de distribution 2023	Minimum 2023	Maximum 2023
SCPI à prépondérance Logistique & locaux d'activité	5,47%	5,40%	5,50%	5,60%	5,46%	6,21%
SCPI à prépondérance Santé & éducation	4,79%	4,00%	5,35%	4,54%	3,51%	5,40%
SCPI Alternatifs	0,93%	0,93%	0,93%	0,95%	0,95%	0,95%
Moyenne SCPI Immobilier d'entreprise	4,53%			4,52%		

Le rendement des SCPI demeure encore attractif face aux autres produits d'épargne sécurisés tels que le Livret A (3% de rendement depuis le 1<sup>er</sup> février 2023), l'assurance vie (2,5% en moyenne en 2023) et l'OAT à 10 ans proche de 3%.

Nous rappelons que les performances passées ne préjugent pas des performances futures, elles ne sont pas constantes dans le temps et ne constituent en aucun cas une garantie future de performance ou de capital.

## Capitalisation des SCPI

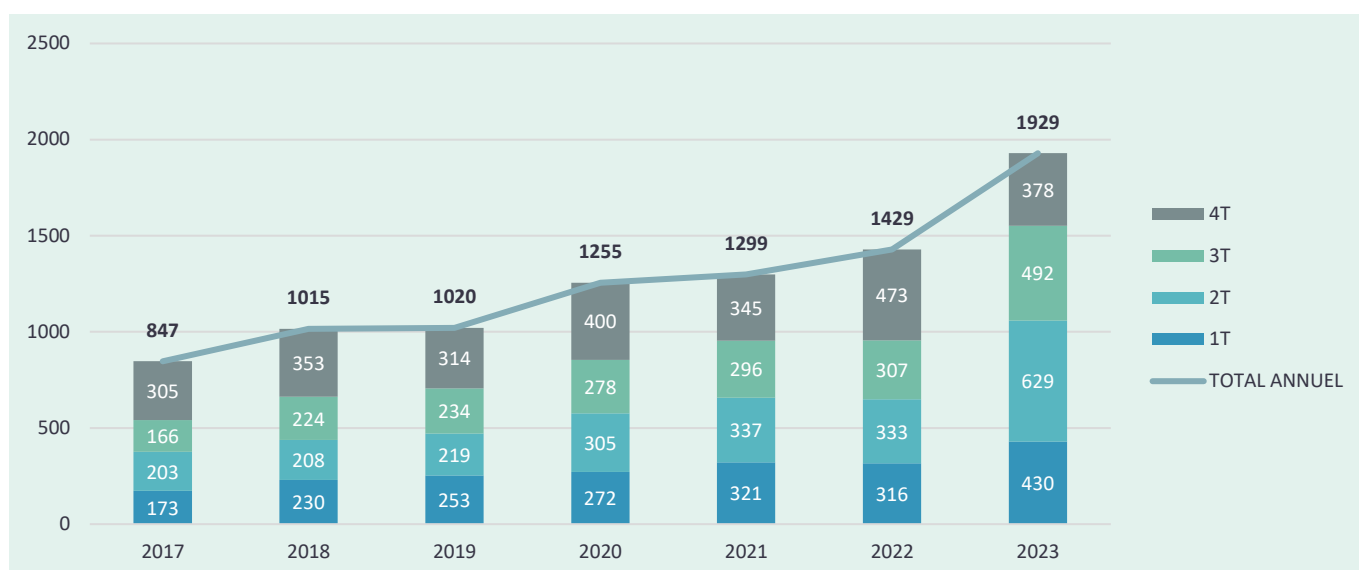
Selon les données de l'ASPIM et de l'IEIF, la capitalisation des fonds immobiliers non cotés français destinés au grand public (209 SCPI, 24 OPCI Grand Public et 50 SC) atteint 128,5 Milliards € au 31 décembre 2023 contre 135,7 Milliards € au 31 décembre 2022, soit une baisse de -5 %. La capitalisation des SCPI s'est stabilisée à 89,7 Milliards € contre 89,4 Milliards € au 31 décembre 2022.

Répartition de la capitalisation totale des SCPI :

- 57% pour les 40 SCPI Bureaux (51 Milliards €) ;
- 19 % pour les 32 SCPI Diversifiées (16,8 Milliards €) ;
- 10% pour les 10 SCPI Santé & Education (9,3 Milliards €) ;
- 5% pour les 99 SCPI Résidentiel (4,4 Milliards €) ;
- 9% pour les autres SCPI : Commerce, Logistique & Activité (8,2 Milliards €).

L'incertitude sur l'évolution des valeurs des marchés immobiliers a incité les porteurs de parts dès le 3<sup>ème</sup> trimestre 2022, à recourir au mécanisme de rachats au-delà des volumes habituels. Le montant des parts en attente de retrait à fin 2023 représentait 2,1 Milliards €, soit 2,3 % de la capitalisation du marché, en hausse par rapport aux années précédentes.

Évolution du marché secondaire des parts de SCPI de 2017 à 2023 (en M€)  
(Source IEIF – ASPIM)





Dans ce contexte de crise immobilière, le maintien des taux d'intérêt pratiqués et les valeurs d'expertise du patrimoine immobilier en baisse ont provoqué mécaniquement le réajustement du prix des parts pour certaines SCPI. Il faut souligner que cette dévalorisation immobilière pourrait avoir pour conséquence positive de promouvoir la collecte, encouragée par la probable hausse du taux de rendement à fin 2024.

La SCPI UNIDELTA est à capital fixe. Hors période de collecte (marché primaire) l'achat de parts est réalisé sur le marché secondaire. Au 31 décembre 2023, votre SCPI comptabilise 3 056 parts en attente de vente, soit 1,02 % du nombre de parts total en circulation.

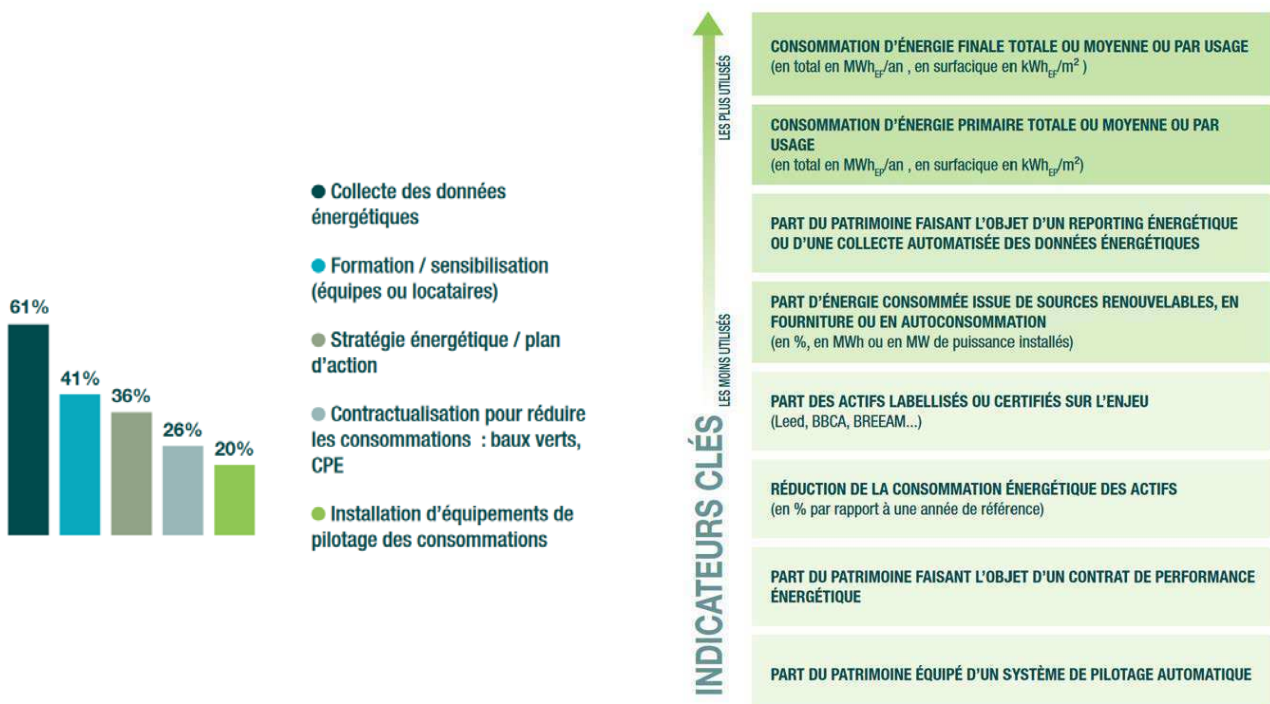
## Accélération de la transition écologique du secteur de l'immobilier en France

Selon les données du ministère de la transition écologique, le secteur du bâtiment représente 44% de l'énergie consommée en France. L'industrie immobilière continue ses actions pour accélérer la transition écologique afin de répondre aux enjeux climatiques.

Les actions sont réalisées lors de la construction de nouveaux immeubles avec l'intégration de la nouvelle réglementation, la RE2020 qui introduit des seuils énergie et carbone ambitieux.

Des chantiers importants sont lancés concernant des immeubles existants avec des travaux de rénovation, d'installation d'équipements performants, de réduction des consommations énergétiques et de sensibilisation des locataires afin de promouvoir la sobriété énergétique. Des actions sont menées pour connecter les immeubles aux réseaux de chaleur exploitant des énergies renouvelables et de récupération locale faiblement carbonées (géothermie profonde, chaleur issue de l'incinération des ordures ménagères, biomasse, solaire thermique, etc.).

Actions et priorités mises en œuvre par les acteurs pour réduire les consommations énergétiques en phase d'exploitation  
(Source OID)



Pour votre SCPI UNIDELTA, dans le cadre du décret tertiaire prévoyant des actions de réduction de la consommation d'énergie afin de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments

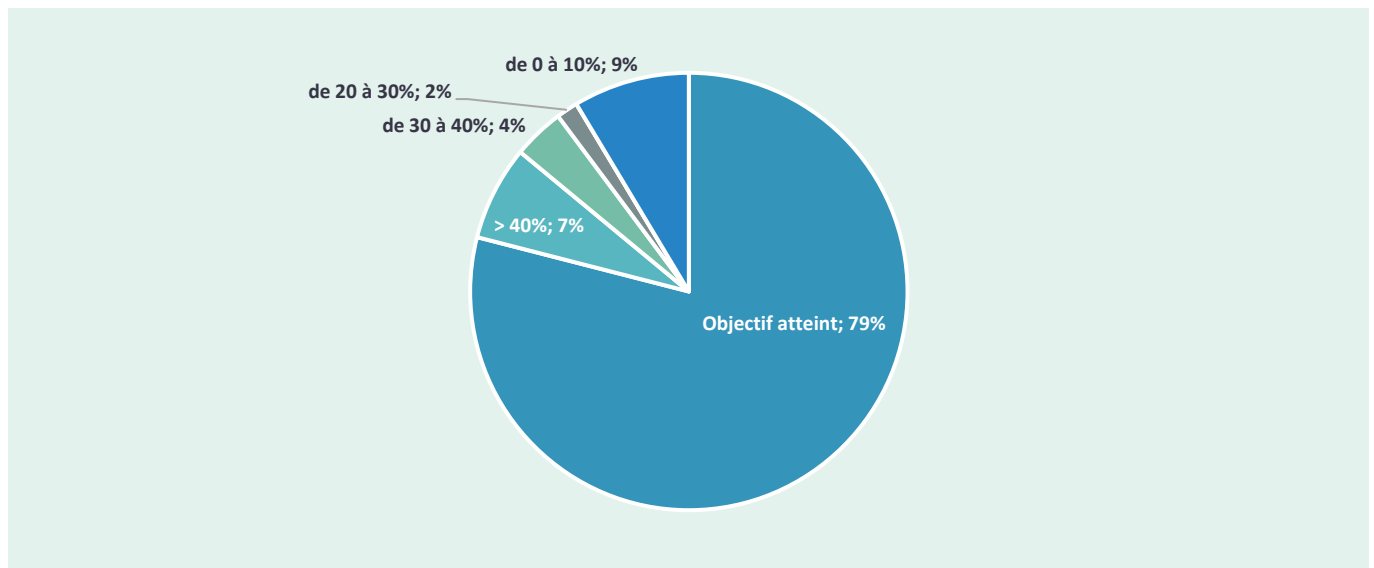
soumis à l'obligation d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050, une collecte des consommations de la totalité du patrimoine a été réalisée et des audits énergétiques sont en cours pour déterminer un plan d'actions de réduction des consommations précis et adapté à chaque immeuble.

Les premières études sont encourageantes par rapport à l'objectif 2030. En effet, 79% du patrimoine répond aux objectifs 2030 en prenant en compte l'un des objectifs suivants : valeur relative ou valeur absolue.

Pour les autres immeubles ne répondant pas aux objectifs, les études indiquent que :

- 7% du patrimoine de la SCPI UNIDELTA consomme plus de 40% d'énergie par rapport aux objectifs visés et nécessitera des **travaux de rénovation lourds** ;
- 4% du patrimoine de la SCPI UNIDELTA consomme entre 30 et 40% d'énergie au-dessus des objectifs visés et nécessitera des **travaux de rénovation** ;
- 2% du patrimoine de la SCPI UNIDELTA consomme entre 20 et 30% d'énergie au-dessus des objectifs visés et nécessitera l'**installation d'équipements** ;
- 9% du patrimoine de la SCPI UNIDELTA consomme entre 0 et 10% d'énergie au-dessus des objectifs visés et nécessitera une **supervision des consommations et une sensibilisation des locataires**.

### Objectif 2030 - Taux d'atteinte patrimoine SCPI UNIDELTA



## 2024 – Perspectives

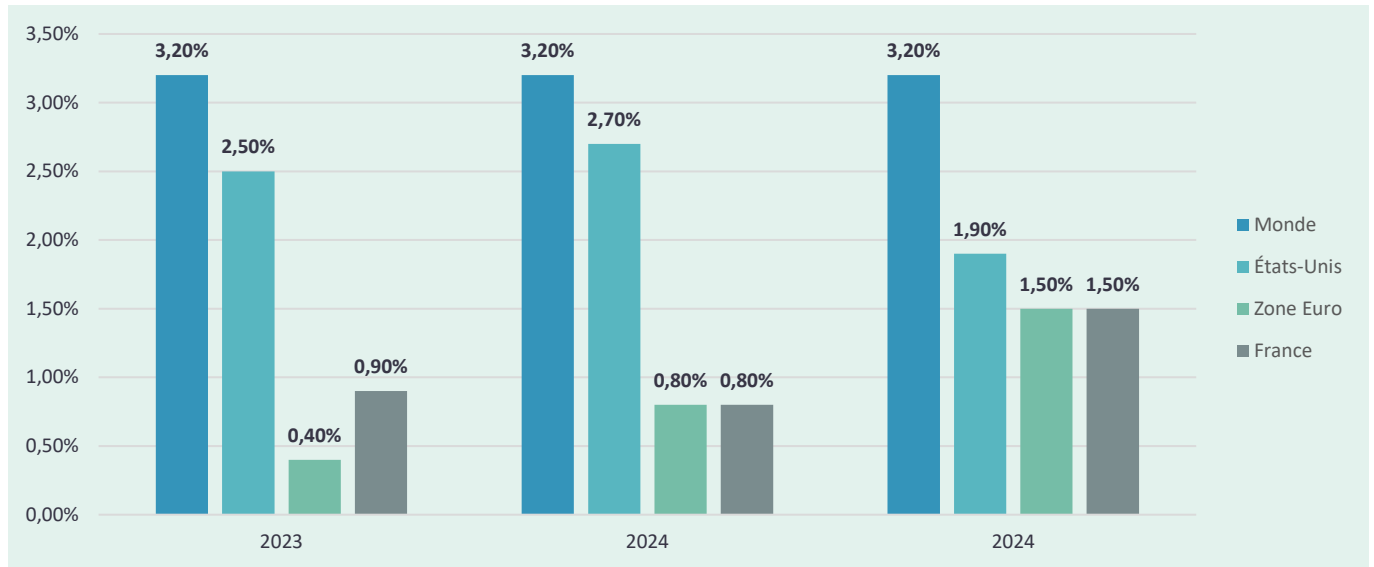
Après une année 2023 fortement perturbée par l'augmentation brutale des taux qui a entraîné une baisse des valeurs immobilières et a freiné les investissements, les acteurs immobiliers attendent en 2024 les premiers signes d'une reprise des transactions dans la zone euro liés à une baisse des taux directeurs des principales banques centrales. Ces dernières avaient annoncé que la hausse des taux n'était plus d'actualité mais qu'une baisse des taux directeurs dépendrait du contexte économique, de l'évolution du marché du travail et de la baisse durable de l'inflation. La priorité à court terme pour les banques centrales est de maîtriser l'inflation sans à-coups, en veillant à ce que l'assouplissement de leur politique ne soit ni prématuré, ni tardif. Les banques centrales devraient donc aborder l'assouplissement des taux avec prudence et progressivité. Ces principaux indicateurs économiques seront scrutés de près par les acteurs de l'immobilier.

### Perspectives d'évolution des prix

Selon la BCE, l'inflation totale (au sens de l'indice des prix à la consommation ou IPC) devrait ralentir, revenant de 5,4% en 2023 à 2,3% en 2024, 2,0% en 2025 et 1,9% en 2026. La priorité de la BCE est d'assurer le retour de l'inflation au niveau de sa cible de 2% à moyen terme.

## Perspectives de croissance

La croissance mondiale devrait se maintenir à +3,2% en 2023, 2024 et 2025 mais avec des disparités entre les pays. La zone Euro et la France, après être passées tout près d'une phase de récession, devraient voir leur croissance en légère amélioration.



Source FMI, Banque de France

Enfin, les tensions géopolitiques (guerre en Ukraine, tensions au Moyen-Orient), continueront également de peser sur l'économie mondiale en particulier sur l'énergie (pétrole, gaz, etc.). Quant à l'économie chinoise, elle continue de pâtir d'une crise profonde du secteur immobilier et de la faiblesse de sa demande intérieure.

## Perspectives immobilières

L'année 2024 n'est pas encore l'année de stabilisation pour l'immobilier. Les investisseurs estiment que les transactions immobilières resteront stables, voire en légère hausse en 2024. L'activité immobilière pourrait retrouver en 2025 des niveaux comparables aux années avant la hausse des taux. Des ajustements des valeurs immobilières à la baisse sont attendus en 2024 offrant des opportunités pour les investisseurs. Les SCPI pourraient alors améliorer leur attractivité avec des niveaux de distribution stables voire en légère hausse et dynamiser la collecte.



## | FICHE D'IDENTITÉ

### **Type de SCPI**

SCPI à Capital Fixe

### **Siège Social**

1231, Avenue du Mondial 98  
CS 79506  
34961 Montpellier Cedex 02

### **Date de création**

13 juillet 1990

### **N° d'immatriculation au RCS**

378 711 881 RCS Montpellier

### **Date de dissolution statutaire**

31 décembre 2040

### **Capital social effectif au 31/12/2023**

227 967 614 €

### **Capital statutaire maximum**

500 000 000 €

### **Visa AMF**

SCPI n°22-10 en date du 22 juillet 2022

# CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2023

  
**7 347**  
Associés

  
**298 778**  
Parts

  
**1 096,49 €**  
Prix de souscription  
(dernier Marché Secondaire)

  
**327 607 089 €**  
Capitalisation

  
**420 110 340 €**  
Collecte

## Le patrimoine immobilier de votre SCPI



Nombre d'immeubles : **90**  
Nombre de baux (hors résidentiel) : **250**

Surface du patrimoine : **183 747 m<sup>2</sup>**  
Taux d'Occupation Financier annuel : **92,67 %**

## Les indicateurs de performance de votre SCPI

### Les valeurs de parts



		<i>par part</i>
Valeur comptable	330 154 518 €	1 105,02 €
Valeur de réalisation	320 184 727 €	1 071,65 €
Valeur de reconstitution	374 757 827 €	1 254,30 €

### Les indicateurs de performance



### Taux de Rentabilité Interne (TRI)



**5 ans**  
(2018/2023)  
**-0,40%**



**10 ans**  
(2013/2023)  
**3,58%**



**15 ans**  
(2008/2023)  
**6,17%**

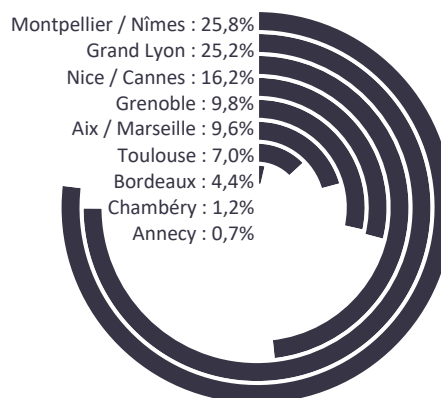
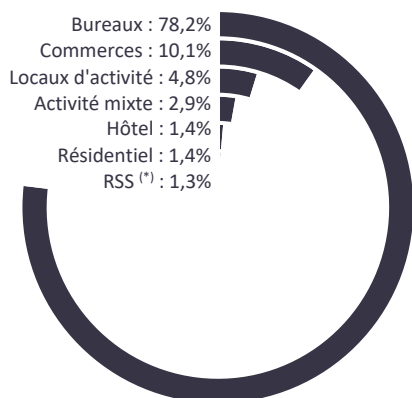


**20 ans**  
(2003/2023)  
**6,72%**

## Les répartitions sectorielle et géographique du patrimoine

Pourcentages calculés à partir de la valeur vénale totale du patrimoine : **362 974 300 €**

(\*) Résidence Services Seniors



# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## Marchés des parts, capital et valeurs de votre SCPI

### Marché primaire – Augmentation de capital

La 20<sup>ème</sup> Augmentation de Capital qui avait débuté le 1<sup>er</sup> août 2022 s'est clôturée le 30 juin 2023 (date de fermeture initiale : 31 mars 2023).

Sur l'année 2023, 7,8 Millions € ont été collectés soit 5 662 parts à un prix de souscription par part de 1 375 €. Au 30 juin 2023, votre SCPI a enregistré la souscription de la totalité des 18 182 nouvelles parts, soit la somme de 25 000 250 €, dont 13 872 866 € en capital, et 11 127 384 € en prime d'émission.

Au cours de l'année 2023, la rémunération des intermédiaires et de la Société de Gestion est répartie comme suit :

Exercice	2023
Montant des souscriptions	7 785 250 €
Rémunération des intermédiaires	389 263 €
Rémunération de la gérance	233 557 €
<b>Rémunération totale</b>	<b>622 820 €</b>

La commission de souscription s'élève à 8,60% TTC du montant 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.

### Évolution du capital

	2019	2020	2021	2022	2023
Montant du capital nominal au 31 décembre	197 385 048 €	197 385 048 €	211 963 689 €	223 647 508 €	227 967 614 €
Montant des capitaux apportés à votre SCPI par les associés lors des souscriptions de l'année	23 009 000 €		26 176 590 €	21 041 410 €	7 785 250 €
Nombre de parts souscrites au 31 décembre (en détention)	258 696	258 696	277 803	293 116	298 778
Nombre d'associés au 31 décembre	6 697	6 693	7 068	7 274	7 347
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion de souscriptions (au cours de l'année)	700 411 €		785 355 €	632 102 €	233 557 €
Valeur de la part au 31 décembre	1 330 €	1 330 €	1 370 €	1 375 €	1 375 €

Au 31 décembre 2023, le nombre de parts en jouissance est de 298 778 parts et le nombre de parts moyen en jouissance est de 291 996 parts.

### Marché secondaire

Sur l'année 2023, 3 769 parts ont été échangées pour un prix moyen pondéré acquéreur de 1 298,24 € contre 5 650 parts pour un prix moyen pondéré acquéreur de 1 327,10 € en 2022, soit une diminution du volume des parts échangées (-33,3 %) et une diminution du prix (-2,2 %) par rapport à 2022.

Ci-après, l'évolution des conditions de cessions pour l'année 2023 :

Mois	Prix d'exécution 2022	Prix d'exécution 2023	Évolution du prix d'exécution	Nombre de parts échangées 2022	Nombre de parts échangées 2023	Évolution du nombre de parts	Montant total cessions hors frais 2022	Montant total cessions hors frais 2023	Évolution du montant total cessions
Janvier	1 200 €	1 200 €	0,00%	180	543	201,7%	216 000 €	651 600 €	201,7%
Février	1 200 €	1 200 €	0,00%	909	318	-65,0%	1 090 800 €	381 600 €	-65,0%
Mars	1 200 €	1 200 €	0,00%	514	317	-38,3%	616 800 €	380 400 €	-38,3%
Avril	1 200 €	1 200 €	0,00%	592	642	8,4%	710 400 €	770 400 €	8,4%
Mai	1 200 €	1 200 €	0,00%	442	473	7,0%	530 400 €	567 600 €	7,0%
Juin	1 211 €	1 200 €	-0,91%	271	563	107,7%	328 181 €	675 600 €	105,9%
Juillet	1 200 €	1 200 €	0,00%	1012	235	-76,8%	1 214 400 €	282 000 €	-76,8%
Août	1 212 €	1 200 €	-0,99%	188	92	-51,1%	227 856 €	110 400 €	-51,5%
Septembre	1 215 €	1 150 €	-5,35%	232	99	-57,3%	281 880 €	113 850 €	-59,6%
Octobre	1 215 €	1 100 €	-9,47%	277	191	-31,0%	336 555 €	210 100 €	-37,6%
Novembre	1 212 €	1 040 €	-14,19%	459	47	-89,8%	556 308 €	48 880 €	-91,2%
Décembre	1 210 €	995 €	-17,77%	574	249	-56,6%	694 540 €	247 755 €	-64,3%
<b>Total</b>				<b>5 650</b>	<b>3 769</b>	<b>-33,3%</b>	<b>6 804 120 €</b>	<b>4 440 185 €</b>	<b>-34,7%</b>

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

Exercice	2019	2020	2021	2022	2023
Nombre de parts cédées	4 415	3 029	2 702	5 650	3 769
Prix d'exécution moyen pondéré cédant	1 248 €	1 275 €	1 237 €	1 204 €	1 178 €
Montant des cessions hors frais	5 510 208 €	3 861 060 €	3 342 975 €	6 804 120 €	4 440 185 €
Demande de cession en suspens	0,01%	0,01%	0,01%	0,69%	1,02%
Délai moyen d'exécution d'une cession (mois)	1,0	1,0	1,2	1,6	2,0
Rémunération des intermédiaires (TTI)	213 654 €	154 442 €	120 079 €	263 964 €	162 659 €
Rémunération de la gérance (HT)	61 633 €	38 611 €	44 797 €	74 875 €	56 859 €
Rémunération totale	275 287 €	193 053 €	164 875 €	338 839 €	219 518 €

La commission de cession s'élève à 5,20% TTC du montant de la souscription :

- 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.

Au cours de l'exercice 2023, deux opérations ont été réalisées pour 65 parts échangées soit 0,02% du nombre de parts total.

15 parts à 1 290,66 € (tous frais inclus)

50 parts à 1 263 € (tous frais inclus)

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

Au 31 décembre 2023, la valeur de réalisation de votre SCPI s'établit à 320 184 727 € en baisse de -7,58% par rapport à 2022 et la valeur de reconstitution atteint 374 757 827 €, en diminution de -7,43% par rapport à 2022. Par part, la valeur de réalisation s'élève à 1 071,65 € et la valeur de reconstitution à 1 254,30 €. Ces valeurs sont en baisse respectivement de -9,33% et -9,19% par rapport à 2022.

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

Valeurs de parts	2022	2023	Variation 2023/2022
Nombre de parts	293 116	298 778	1,93%
Capitaux propres	322 374 818 €	330 154 518 €	2,41%
Valeur de réalisation	346 453 161 €	320 184 727 €	-7,58%
Valeur de reconstitution	404 857 881 €	374 757 827 €	-7,43%
<b>Par part</b>			
Valeur nette comptable	1 099,82 €	1 105,02 €	0,47%
Valeur de réalisation	1 181,97 €	1 071,65 €	-9,33%
Valeur de reconstitution	1 381,22 €	1 254,30 €	-9,19%

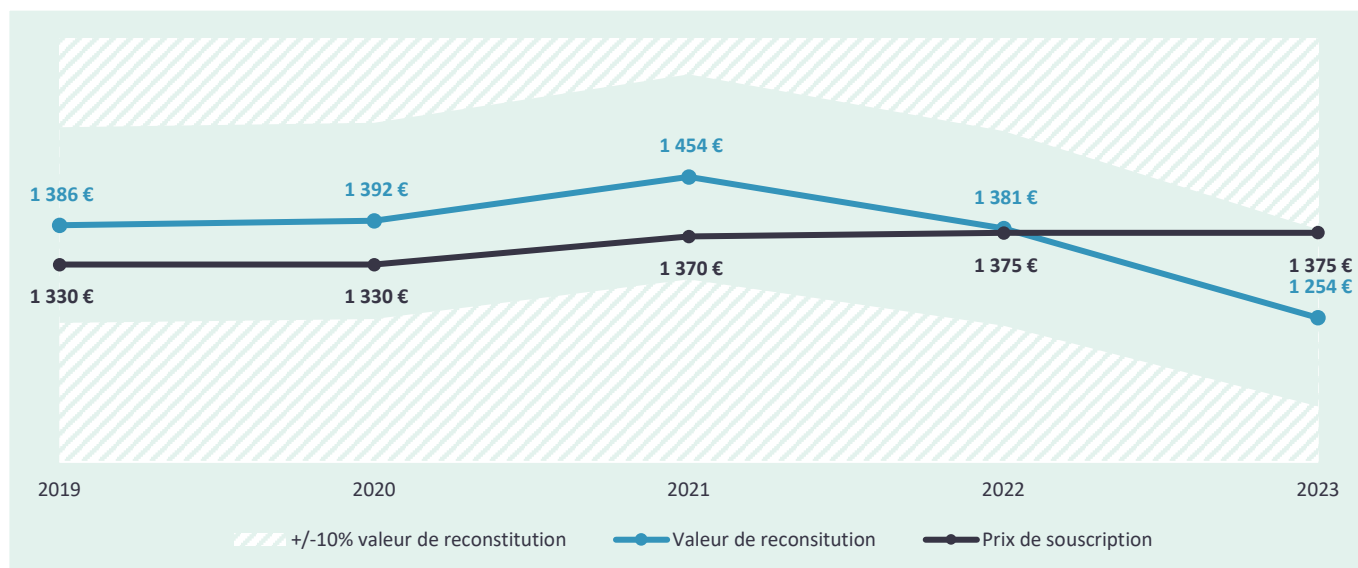
La **valeur nette comptable** correspond à la valeur d'acquisition hors taxes et hors droits des immeubles et à la valeur nette des autres actifs.

La **valeur de réalisation** 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. Elle correspond au prix de cession net vendeur à la date de clôture (avec fiscalité applicable au patrimoine au 31 décembre 2023).

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).

## Historique des valeurs de souscription, valeurs de réalisation et tunnel réglementaire



Les prix de souscription retenues sont ceux des dernières augmentations de capital (Marché primaire).  
Le tunnel réglementaire est compris entre +/- 10% de la valeur de reconstitution.

## Expertises et répartition du patrimoine

### 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.

Deux actifs, Le Président 1 (n° immeuble 118) et Le Président 2 (n° immeuble 149), ont été cédés en fin d'année 2023.



La valeur vénale du patrimoine hors fiscalité (VEFA incluses) ressort pour 2023 à 362 974 300 € (contre 395 238 600 € au 31 décembre 2022) soit une baisse de -8,16 % par rapport à 2022.

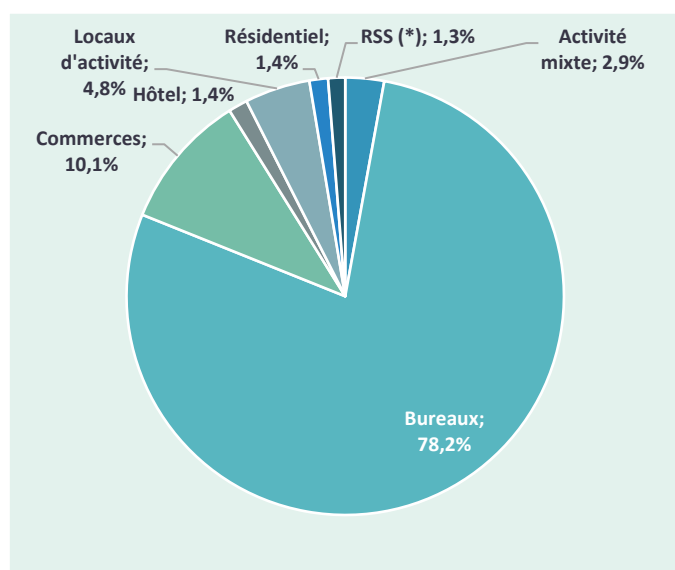
Le portefeuille de votre SCPI UNIDELTA, à périmètre constant, connaît une diminution de -7,41 % (-29 Millions €) de la valeur vénale hors droits de son patrimoine par rapport à 2022, en raison principalement de la hausse des taux de rendement et de la hausse du montant alloué aux travaux.

La Société de Gestion a conclu pour 2023 à :

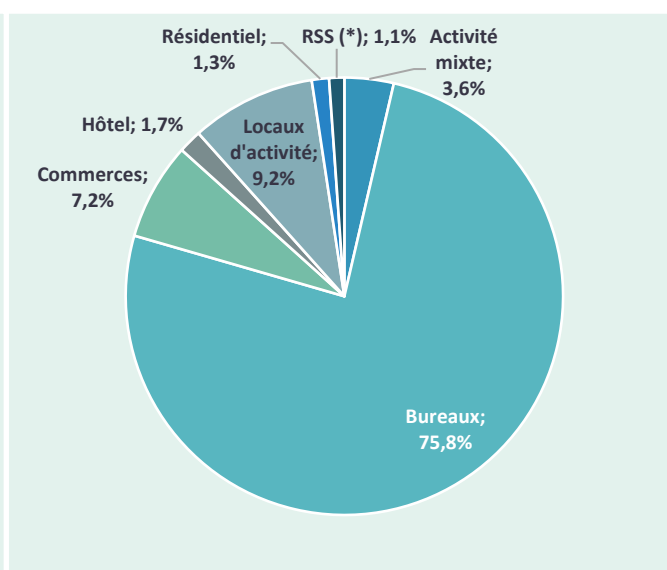
- Une valeur totale (y/c VEFA) à 362 974 300 € ;
- Une valeur retraitée (VEFA moins engagements restants) à 357 127 963 €.

## Répartitions géographique et sectorielle

Répartition sectorielle en % de la valeur vénale

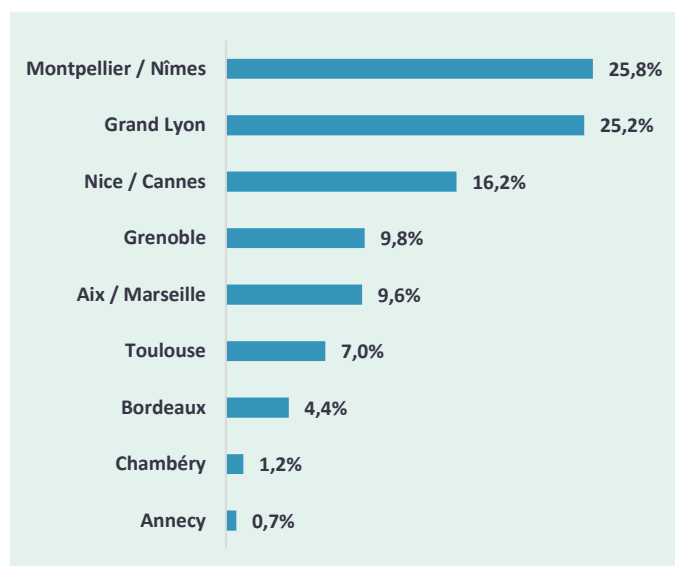


Répartition sectorielle en % de la surface

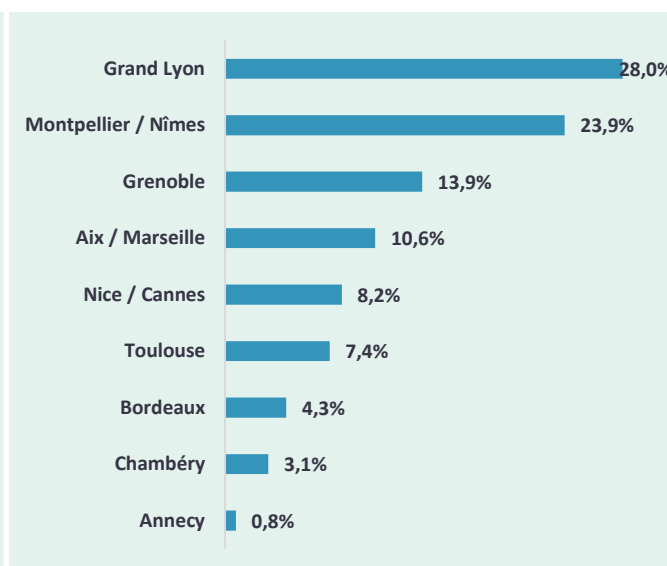


(\*) Résidence Services Seniors

Répartition géographique en % de la valeur vénale



Répartition géographique en % de la surface



## Division des risques immobiliers

- Les 10 premiers actifs en termes de valeur vénale représentent 34,14 % de la valeur globale ;
- Aucun immeuble ne représente plus de 5 % de la valeur vénale globale du patrimoine ;
- 7 actifs sont valorisés à plus de 10 Millions € chacun et sont principalement multilocataires.

Nom de l'actif	Situation géographique	Valeur vénale nette	% valeur vénale totale	Cumul % valeur vénale	Nombre de locataires
320 – Anis	Nice	17 170 000 €	4,73%	4,73%	17
312 – @7 Center	Montpellier	17 080 000 €	4,71%	9,44%	6
330 – Les 3 Dauphins	Grenoble	16 150 000 €	4,45%	13,89%	9 (*)
331 – Delta Park	St Bonnet de Mure	12 780 000 €	3,52%	17,41%	1
334 – Tech Tower	Montpellier	12 550 000 €	3,46%	20,86%	3 (**)
328 – Naturae	Sophia Antipolis	12 045 000 €	3,32%	24,18%	1
148 – Villa Denise	Cannes	10 010 000 €	2,76%	26,94%	2
332 – At Work	Dardilly	9 600 000 €	2,64%	29,58%	2
333 – Néos 2	Montpellier	8 300 000 €	2,29%	31,87%	7
322 – Cadéra 2.0	Mérignac	8 250 000 €	2,27%	34,14%	8
		<b>362 974 300 €</b>			

(\*) Hors résidentiel

(\*\*) BEFA – Baux en l'état futur d'achèvement

## Évolution du patrimoine immobilier et gestion locative

### Évolution du patrimoine immobilier

#### Investissements

Aucune nouvelle acquisition n'a été réalisée sur l'exercice 2023.

#### Livraisons

@WORK – Lyon – Dardilly

#### Immeuble de bureaux en R+3 :

- Date de livraison : 30 et 31 mai 2023 ;
- 3 Bâtiments d'une surface totale 3 954 m<sup>2</sup> ;
- 91 stationnements ;
- ERP 5<sup>ème</sup> catégorie de type W ;
- Label : BREEAM VERY GOOD ;
- RT 2012 ;
- Taux d'occupation : 80 % ;
- Garantie locative 12 mois (fin 30/05/2024) ;
- Loyer 673 175€ HT HC / an ;
- Taux de rendement global droits inclus : 5,43 %.



#### Désinvestissements

	Date d'acquisition	Prix de cession HT (H.D)	Date de cession	Valeur nette Comptable	Plus ou moins-value comptable	Plus ou moins-value fiscale	Impôt
118 - PRESIDENT 1	04/02/1994	1 125 000 €	19/12/2023	548 816 €	576 184 €	482 612 €	6 913 €
149 - PRESIDENT 2	19/05/1998	2 470 000 €	19/12/2023	939 848 €	1 530 152 €	1 364 475 €	97 722 €
+ Parkings	09/09/2004	30 000 €	19/12/2023	12 000 €	18 000 €	15 000 €	2 257 €
<b>Total</b>		<b>3 625 000 €</b>		<b>1 500 664 €</b>	<b>2 124 336 €</b>	<b>1 862 087 €</b>	<b>106 892 €</b>

## Gestion locative

Nombre de baux  
250 (\*)

WALB  
1,56

WALT  
5,16

(\*) Hors résidentiel

La **Weight Average Lease Break** (WALB) correspond à la durée annuelle résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances.  
La **Weight Average Lease Term** (WALT) correspond à la durée annuelle moyenne des baux jusqu'à leurs termes.

## 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 votre 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 2023 à 92,67 %, en baisse de 1,28 points par rapport à 2022 (93,95 %).

	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	2023
Locaux occupés	91,48%	91,33%	92,22%	88,58%	90,89%
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire	1,14%	0,60%	0,85%	4,29%	1,73%
Locaux vacants sous promesse de vente			0,07%	0,10%	0,04%
Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)					
<b>Taux d'Occupation Financier</b>	<b>92,62%</b>	<b>91,93%</b>	<b>93,14%</b>	<b>92,96%</b>	<b>92,67%</b>
Locaux vacants en recherche de locataire	5,29%	5,87%	5,62%	4,67%	5,36%
Locaux vacants en restructuration (non intégrés au TOF)	2,09%	2,20%	1,24%	2,37%	1,97%

## Évolution du TOF de votre SCPI UNIDELTA sur les 5 dernières années

2019	2020	2021	2022	2023
90,49%	92,16%	90,33%	93,95%	92,67%
Ancienne méthode de calcul			Nouvelle méthode de calcul	

## Locaux occupés et disponibles à la location

	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	2023
Locaux occupés	6 127 001 €	6 225 144 €	6 377 036 €	6 190 529 €	24 919 710 €
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire	76 413 €	40 933 €	58 574 €	299 535 €	475 456 €
Locaux vacants sous promesse de vente			4 840 €	6 699 €	11 539 €
Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)					
<b>Taux d'Occupation Financier</b>	<b>92,62%</b>	<b>91,93%</b>	<b>93,14%</b>	<b>92,96%</b>	<b>92,67%</b>
Locaux vacants en recherche de locataire	354 151 €	400 041 €	388 926 €	326 240 €	1 469 358 €
Locaux vacants en restructuration (non intégrés au TOF)	139 799 €	149 944 €	85 571 €	165 659 €	540 974 €

## Principales vacances

Au 31 décembre 2023, les 5 principales vacances sont les suivantes :

N°	Immeuble	Surface	Loyer annuel
1	331 – Delta Park St Bonnet de Mure (69)	7 170 m <sup>2</sup>	712 959 €
2	101 – Triade	1 871 m <sup>2</sup>	220 398 €

N°	Immeuble	Surface	Loyer annuel
	Montpellier (34)		
3	329 – Adonis Toulouse (31)	1 265 m <sup>2</sup>	184 300 €
4	113 – Plein Cintre Nîmes (30)	1 317 m <sup>2</sup>	150 876 €
5	1154 – Parc du Chêne 2 Bron (69)	1 163 m <sup>2</sup>	135 519 €

## Taux de recouvrement des loyers

Pour l'exercice 2023, la Société de Gestion a pu recouvrer 96,69 % des loyers facturés.

	T1	T2	T3	T4	2023
Loyers appelés	6 969 264 €	5 734 613 €	5 921 963 €	6 516 923 €	25 142 762 €
Loyers réglés	6 942 032 €	5 694 298 €	5 657 914 €	6 016 183 €	24 310 426 €
<b>Taux de recouvrement</b>	<b>99,61%</b>	<b>99,30%</b>	<b>95,54%</b>	<b>92,32%</b>	<b>96,69%</b>

## Division des risques locatifs

Dix locataires représentent 20,48 % des revenus locatifs.

La société SOPRA STERIA, avec 2 baux (Colomiers – Département Haute Garonne (31)), est proche de 5 % des revenus locatifs. Les autres locataires ne dépassent pas 2,42 % des revenus locatifs. Votre SCPI n'est exposée à aucun secteur d'activité particulier.

N°	Locataires	Loyers 2023	% loyers	Cumul % loyers
1	SOPRA STERIA GROUP	1 243 622 €	4,98%	4,98%
2	ADP GSI FRANCE	605 156 €	2,42%	7,40%
3	BORDEAUX METROPOLE	522 817 €	2,09%	9,50%
4	RELAIS FNAC	473 572 €	1,90%	11,39%
5	CRCAM DU LANGUEDOC	466 030 €	1,87%	13,26%
6	APAVE EXPLOITATION FRANCE	394 600 €	1,58%	14,84%
7	VILLAGE BY CA LANGUEDOC	376 303 €	1,51%	16,34%
8	FRED PARIS	358 267 €	1,43%	17,78%
9	CNAM	344 641 €	1,38%	19,16%
10	C & A FRANCE	330 284 €	1,32%	20,48%
<b>Loyers 2023</b>		<b>24 976 528 €</b>		

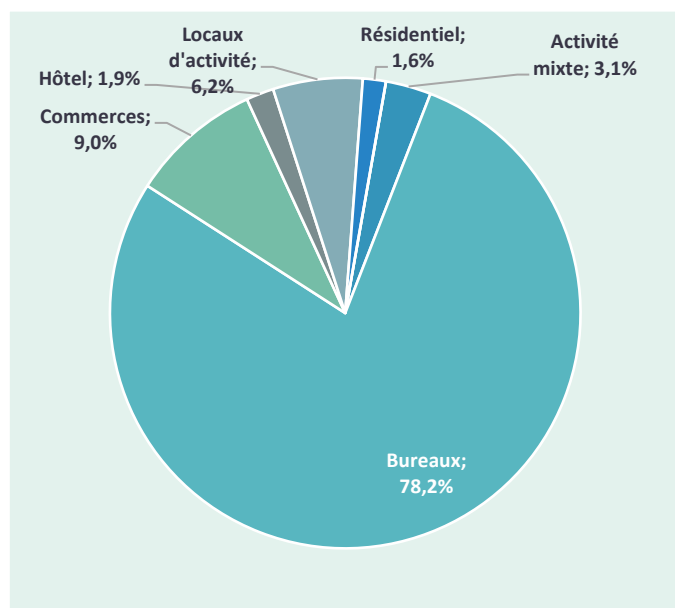
## Concentration géographique

Le patrimoine de votre 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.

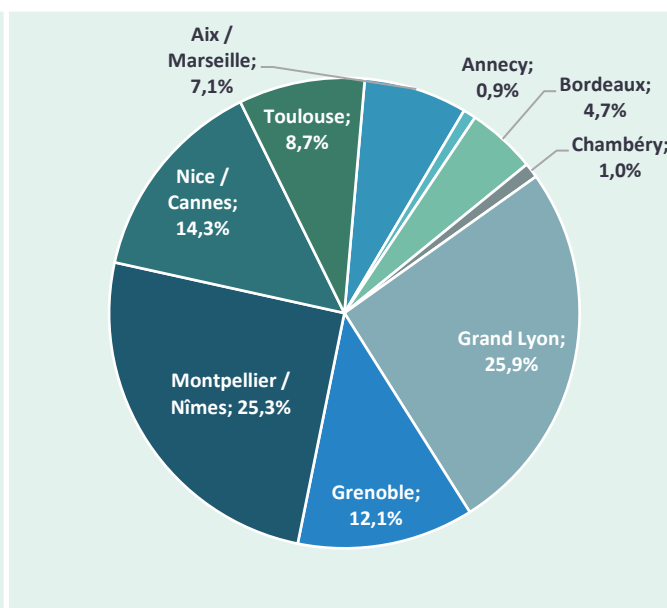
Localisation	Surface (m <sup>2</sup> )	% surface totale	VNC (*)	% VNC totale	VNC/m <sup>2</sup>	Loyers 2023	% loyers totaux	Loyers/m <sup>2</sup>
Grand Lyon	51 400	28%	88 226 975 €	24%	1 716 €	6 469 150 €	26%	126 €
Montpellier / Nîmes	43 915	24%	93 101 551 €	25%	2 120 €	6 312 786 €	25%	144 €
Nice / Cannes	15 089	8%	53 052 484 €	14%	3 516 €	3 560 201 €	14%	236 €
Grenoble	25 487	14%	41 906 476 €	11%	1 644 €	3 029 339 €	12%	119 €
Toulouse	13 522	7%	28 639 610 €	8%	2 118 €	2 167 906 €	9%	160 €
Aix / Marseille	19 416	11%	33 782 259 €	9%	1 740 €	1 776 045 €	7%	91 €
Bordeaux	7 922	4%	20 452 308 €	6%	2 582 €	1 184 078 €	5%	149 €
Chambéry	5 605	3%	7 221 035 €	2%	1 288 €	257 934 €	1%	46 €
Annecy	1 390	1%	3 042 700 €	1%	2 189 €	219 090 €	1%	158 €
<b>Total</b>	<b>183 747</b>	<b>100%</b>	<b>369 425 399 €</b>	<b>100%</b>	<b>2 011 €</b>	<b>24 976 528 €</b>	<b>100%</b>	<b>136 €</b>

(\*) Valeur Nette Comptable

Répartition sectorielle en % des loyers  
2023



Répartition géographique en % des loyers  
2023



### Travaux d'entretien du patrimoine

	2022	2023	Évolution 2023/2022
Travaux de gros entretiens	84 863 €	593 171 €	599,0%
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 325 119 €	2 676 618 €	102,0%
<b>Total</b>	<b>1 409 982 €</b>	<b>3 269 789 €</b>	<b>131,9%</b>

### Évolution du montant consacré aux travaux sur les 5 dernières années

2019	2020	2021	2022	2023
1 406 517 €	1 700 363 €	1 335 892 €	1 409 982 €	3 269 789 €

### Travaux de gros entretien 2023

Immeuble	Travaux	Montant
109 – 112 - Colysée 1 & 2	Remplacement du système CVC (chauffage, ventilation, climatisation)	248 009 €
115 – P.A.T Sainte Victoire	Installation de garde-corps en toiture	9 950 €
133 – Tour Europa	Remplacement des châssis vitrés	50 358 €
151 – Alliance 2	Remplacement de porte de garage	5 790 €
155 – Europarc Aix	Reprise d'étanchéité toiture (dépose & repose éléments du système CVC – chauffage, ventilation, climatisation)	45 500 €
161 – 1231 Avenue du Mondial 98	Remplacement du contrôle d'accès	20 345 €
164 – Tritium	Installation de garde-corps en toiture	8 474 €
185 – Sémaphore	Sécurisation du skydome et des dômes fixes en terrasses	29 251 €
186 – Optimum	Mise en place d'un pot à boue à la suite du désembouage	1 858 €
309 – Business Airport	Ravalement des murs et reprises des couvertines	79 760 €
312 – @7 Center	Installation de bornes IRVE	9 551 €
316 – Patio	Installation de brises soleil à lames orientables	80 000 €
325 – Néos 1	Installation de garde-corps sur les deux bâtiments	4 325 €
	Mise en place d'un groupe de surpression d'eau	
	Remplacement du système CVC (chauffage, ventilation, climatisation) au R+1	
	Pose de brises soleil à lames orientables et sécurisation du site	
<b>Total</b>		<b>593 171 €</b>

## Performance de votre SCPI

*Nous vous rappelons que les performances passées ne préjugent pas des performances à venir et ne sont pas constantes dans le temps. Le revenu des investissements peut fluctuer. Le prix ou la valeur des investissements auxquels les rapports se réfèrent, directement ou indirectement, peut augmenter ou diminuer en la faveur ou à la défaveur des investisseurs. Comme toute SCPI, le capital, le rendement et la liquidité des titres ne sont pas garantis.*

## 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 2023.

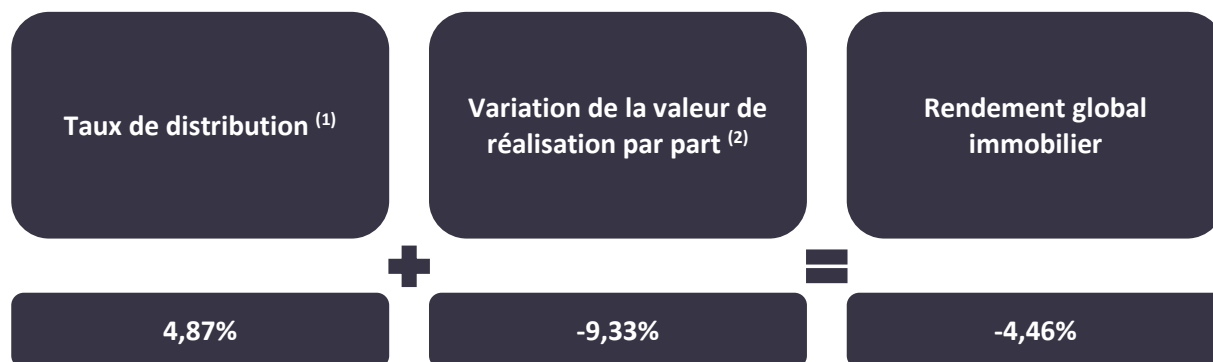


(\*) Nous attirons votre attention sur le fait que le prix de confrontation du mois de décembre 2023 (995 € - prix cédant) est retenu dans le calcul du TRI. Or la faiblesse de ce dernier – éloigné de la dernière valeur de réalisation de votre SCPI (1 071,65 € au 31 décembre 2023) – a dégradé ce TRI.

## Taux de distribution et rendement global immobilier

Selon les modalités de calcul de l'ASPIM, le **Taux de Distribution** de votre 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.

Le **rendement global immobilier** reflète la performance globale annuelle de votre 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.

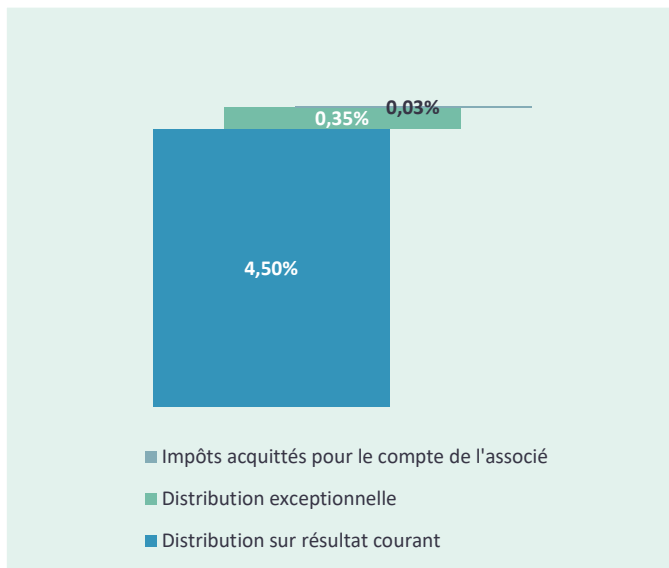


(1) **Pourcentage de revenus non récurrents = 7,18%**

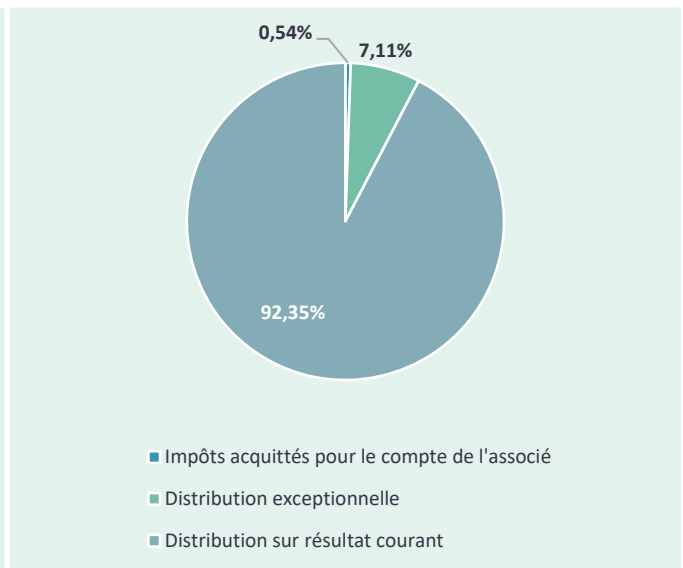
(2) De l'année 2023 par rapport à 2022

En 2023, le rendement global immobilier pour votre SCPI s'établit à -4,46% (dont 4,87% pour le Taux de Distribution et -9,33% correspondant à la variation de la valeur de réalisation).

SCPI UNIDELTA : Composition du taux de distribution 2023

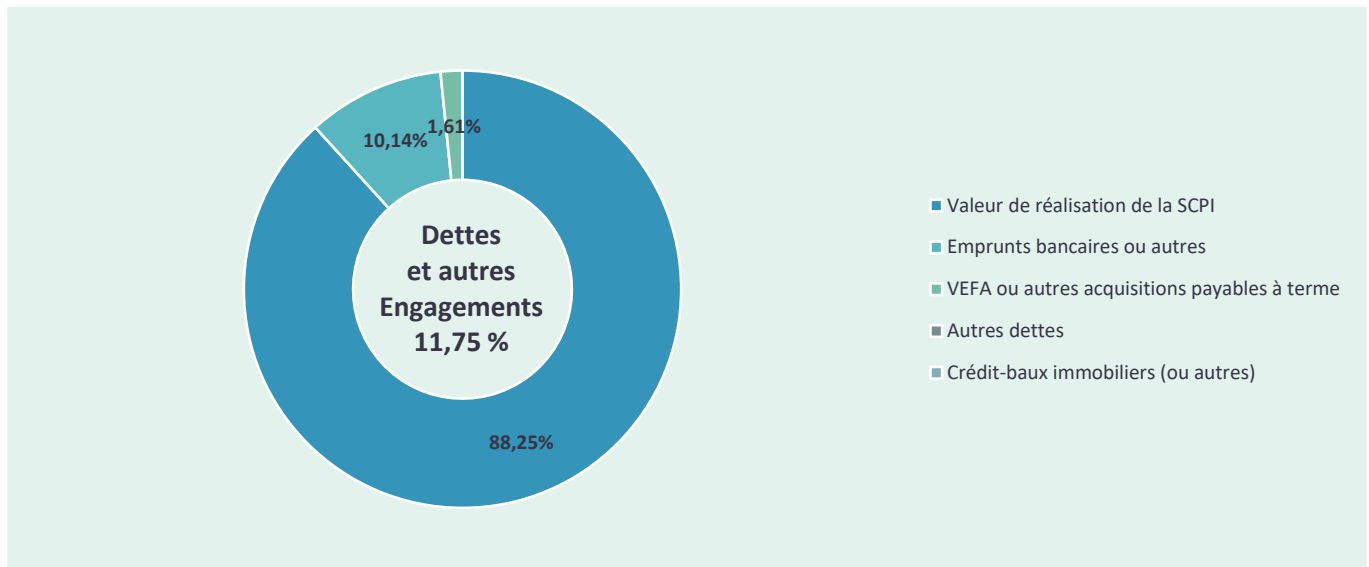


SCPI UNIDELTA : Répartition du taux de distribution 2023



## Ratio Dettes et autres Engagements

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



## Comptes simplifiés de votre SCPI

### Compte de résultat simplifié

	2023	2022	Évolution 2023/2022	
Produits de l'activité immobilière <sup>(1)</sup>	25 258 726 €	22 413 014 €	2 845 712 €	13%
Autres produits	856 804 €	2 095 557 €	(1 238 754) €	-59%
Produits financiers <sup>(2)</sup>	138 255 €	118 866 €	19 389 €	16%
<b>Sous-total Produits</b>	<b>26 253 785 €</b>	<b>24 627 438 €</b>	<b>1 626 347 €</b>	<b>7%</b>
Charges immobilières <sup>(3)</sup>	1 323 346 €	572 190 €	751 156 €	131%
Charges d'exploitation <sup>(4)</sup>	3 598 378 €	4 529 252 €	(930 873) €	-21%
Travaux de remise en état	3 269 789 €	1 409 982 €	1 859 807 €	132%

	2023	2022	Évolution 2023/2022	
Provisions nettes	(1 046 232) €	1 208 144 €	(2 254 377) €	-187%
Provisions pour charges non récupérables				
Charges financières	1 213 575 €	370 943 €	842 632 €	227%
<b>Sous-total Charges et provisions</b>	<b>8 358 856 €</b>	<b>8 090 511 €</b>	<b>268 345 €</b>	<b>3%</b>
Résultat exceptionnel		7 254 €	(7 254) €	-100%
<b>Résultat comptable</b>	<b>17 894 929 €</b>	<b>16 544 181 €</b>	<b>1 350 748 €</b>	<b>8%</b>
Résultat comptable par part <sup>(5)</sup>	61,28 €	60,20 €	1,08 €	2%
Dividendes bruts par part <sup>(5)</sup>	66,00 €	64,00 €	2,00 €	3%

<sup>(1)</sup> Loyers et produits annexes de gestion locative, hors charges récupérables d'un montant de 3 415 092 €.

<sup>(2)</sup> Intérêts sur les appels de fonds VEFA et produits de rémunération des comptes bancaires.

<sup>(3)</sup> Charges d'entretien du patrimoine non récupérables, hors charges récupérables d'un montant de 3 415 092 € et hors provisions pour charges.

<sup>(4)</sup> Commissions de la Société de Gestion et frais généraux, hors dotations aux provisions.

<sup>(5)</sup> Sur le nombre de parts moyen en jouissance sur l'année.

## Détail de certains postes du compte de résultat

### Revenus locatifs

Le montant des loyers facturés en 2023 s'établit à 24,98 Millions € en hausse de 12% (+2,7 Millions €) par rapport à 2022.

Cette évolution s'explique majoritairement par l'entrée en jouissance ou la perception sur une année complète des revenus locatifs pour les actifs livrés à la fin de l'exercice 2022 ou courant 2023 :

- 328 – Naturae ;
- 329 – Zephyr ;
- 331 – Delta Park ;
- 332 – At Work ;
- 333 – Néos 2.

### Produits financiers

Les produits financiers sont constitués principalement de la rémunération des appels de fonds dans le cadre des constructions en VEFA et atteignent 118 866 €.

### Charges immobilières

	2023	2022	Évolution 2023/2022	
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	512 595 €	83 610 €	428 985 €	513%
Commissions et honoraires	245 738 €	192 182 €	53 556 €	28%
Frais de contentieux	29 633 €	13 072 €	16 561 €	127%
Impôts et taxes	535 380 €	283 326 €	252 053 €	89%
<b>Total</b>	<b>1 325 369 €</b>	<b>574 212 €</b>	<b>751 157 €</b>	<b>131%</b>

Les charges immobilières atteignent 1 325 369 € (+131% par rapport à 2022) du fait notamment d'une régularisation des exercices antérieurs.

### Charges d'exploitation

	2023	2022	Évolution 2023/2022	
Commissions de la Société de Gestion	2 660 822 €	2 520 173 €	140 649 €	6%
Honoraires	59 864 €	30 141 €	29 723 €	99%
Frais d'assemblée et de conseils	47 484 €	42 211 €	5 273 €	12%
Services bancaires	7 444 €	8 567 €	(1 123) €	-13%
Cotisations et contributions	135 328 €	202 565 €	(67 237) €	-33%
Autres charges	687 435 €	1 725 594 €	(1 038 159) €	-60%
<b>Total</b>	<b>3 598 378 €</b>	<b>4 529 252 €</b>	<b>(930 873) €</b>	<b>-21%</b>



Pour 2023, les charges d'exploitation sont en baisse de -930 873 € (-21%) du fait principalement d'un montant de commissions de souscription inférieur à l'exercice 2022. Ces « Autres charges » sont prélevées sur la prime d'émission.

## Détail des commissions prélevées par la Société de Gestion

	Taux	2023	2022	Évolution 2023/2022	
Commission sur les produits locatifs encaissés	10,00%	2 461 067 €	2 140 294 €	320 773 €	15%
Commission sur les cessions	1,00%	36 250 €	20 753 €	15 497 €	75%
Commission sur les acquisitions	1,50%	85 504 €	356 580 €	(271 076) €	-76%
Commission sur les travaux réalisés	3,00%	78 001 €	2 546 €	75 455 €	2 964%
<b>Total</b>		<b>2 660 822 €</b>	<b>2 520 173 €</b>	<b>140 649 €</b>	<b>6%</b>

## Provisions nettes

### Provision pour gros entretiens

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice	Évolution 2023/2022
Gros entretiens	3 439 054 €	1 560 715 €	2 672 124 €	2 327 645 €	-32%

### Provision pour créances douteuses

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

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice	Évolution 2023/2022
Créances douteuses	686 920 €	252 312 €	187 135 €	752 097 €	9%

### Provision pour risques et charges

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice	Évolution 2023/2022
Risques et charges	7 258 €		7 258 €		-100%

Cette provision, destinée initialement à couvrir un risque généré par un litige avec un notaire dans le cadre du traitement d'une succession a été reprise. Le montant provisionné a été entièrement recouvert.

## Charges financières

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 2023, les lignes de crédit sont utilisées à hauteur de 30,2 Millions €.

Les charges financières, composées des intérêts et commissions d'engagement de ces lignes de crédit, s'établissent à 1,2 Millions €. Cette augmentation est due au contexte d'augmentation des taux.

## Résultat et distribution

Le résultat comptable, avant distribution, augmente de 1,35 Millions € (+8%) par rapport à l'exercice précédent, pour atteindre 17 894 929 €.

Compte tenu des résultats 2023 et du niveau des réserves de votre SCPI UNIDELTA, le dividende annuel, qui sera proposé à la prochaine Assemblée Générale pour approbation, sera de 66 € par part.

Si l'affectation des résultats est approuvée par l'Assemblée Générale, il aura été distribué pour 2023 un montant de 19 280 150 €, soit un dividende de 66 € par part détenue en pleine jouissance sur l'année.

Pour un résultat de 17 894 929 € et un montant de dividendes distribués de 19 280 150 €, il est proposé de prélever 1 385 221 € sur le poste « Report à nouveau ».

## Prévisions et distribution 2024

Parallèlement au lancement d'un plan d'arbitrage de cession de certains actifs, le développement du patrimoine de votre SCPI se poursuivra avec des immeubles répondant à la diversification de votre patrimoine et aux nouvelles normes énergétiques.

Comme en 2023, le montant alloué aux travaux en 2024 sera plus important que les années précédentes pour tenir compte de la rénovation dans le cadre de la transition énergétique et de l'amélioration de la qualité de vie apportée aux occupants. Ils restent une priorité afin de conserver un patrimoine attractif.

Enfin, votre SCPI a pris livraison mi-avril 2024 de l'immeuble acquis en VEFA le 12 juillet 2022 et construit au sein du quartier Saint-Roch, zone recherchée du centre-ville de Montpellier, à proximité de la Comédie et à 400 mètres de la gare historique Saint-Roch et de son hub de transports en commun.

Pour rappel, cet immeuble développe une surface utile de 7 380 m<sup>2</sup> et bénéficie d'une certification environnementale BREEAM de niveau Very Good et du label WiredScore. L'actif est loué en totalité par des preneurs de qualité (SNCF). Le niveau de loyers annuel attendu est de l'ordre de 725 000 € (quote-part de la SCPI UNIDELTA).



L'acompte prévisionnel sera basé sur un dividende annuel de 67 € (en hausse de 1 €) par part en pleine jouissance sur l'année afin d'atteindre en 2024 un taux de distribution de 5%. Ce dernier pourrait être ajusté lors du versement du dernier acompte 2024, en fonction du contexte immobilier et du contexte de taux.

# 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 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 1<sup>er</sup> 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 :

### 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 1<sup>er</sup> 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.

## 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.

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%

Montant de la PV imposable	Montant de la taxe (€)
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

## 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.

## 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 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition – et pour la première fois au 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> juillet 1975, J.O. AN 1/07/1978, p. 5 096) ;
- Les sociétés de personnes appliquant le régime de la transparence 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 réglementaire 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 1<sup>er</sup> degré par le cabinet comptable et le Responsable Administratif et Financier et d'un 2<sup>ème</sup> 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 ;
- L'activité de Responsable de la Sécurité des Systèmes d'Informations (RSSI) au GIE CASIHA (Groupe Crédit Agricole S.A.).

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 du Conseil d'Administration 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. Différents processus d'escalades selon le montant des risques sont mis en place.

### Levier

Une autorisation et un plafond pour contracter un emprunt sont votés à chaque Assemblée Générale des associés selon la réglementation en vigueur. Pour 2023, 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 26 octobre 2023.

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 2023, le montant total des rémunérations brutes versées au personnel – hors charges sociales et épargne salariale - par la SA DELTAGER s'est élevé à 523 464 € pour 16 collaborateurs présents sur l'année 2023 ; soit 11,2 équivalents temps plein.

Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 506 934 € et de rémunérations variables à hauteur de 16 530 €.

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

16 % de l'effectif de la Société de Gestion (soit 16 % 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 248 570 €.

### Preneurs de risque

Pour l'exercice 2023, la SA DELTAGER a identifié deux (2) de ses salariés et une (1) personne du personnel détaché de la Caisse Régionale de Crédit Agricole du Languedoc comme étant preneurs de risque. Le montant total de leurs rémunérations s'est élevé :

- Pour les salariés de la SA DELTAGER, pour leurs rémunérations fixes et variables, à 113 428 € ;
- Pour le personnel détaché, pour le montant refacturé de la prestation, à 150 771 €.

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 Article 29 LEC

La SA DELTAGER a publié en 2023 via l'ADEME le rapport dû au titre de l'article 29 de la Loi Energie

Climat. Ce rapport annuel est conforme aux dispositions prévues au V de l'article D.533-16-1 du code monétaire et financier pour les organismes ayant moins de 500 millions d'euros de total de bilan ou d'encours.

# 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 2023.

Votre Conseil s'est réuni 3 fois au cours de l'année 2023.

Nous avons échangé avec la Société de Gestion sur le contexte immobilier qui s'est fortement dégradé. En effet, le marché immobilier est entré dans un nouveau cycle avec l'envolée des taux qui a eu pour conséquence une baisse importante des transactions immobilières. Durant l'été 2023, de nombreux gérants de SCPI ont procédé à mi-année à de nouvelles expertises de leur patrimoine immobilier afin de vérifier que le prix des parts était en phase avec le marché. A la suite de ces expertises intermédiaires, certains gérants de SCPI ont dû baisser le prix des parts. Pour votre SCPI, la Société de Gestion a réalisé à mi-année et en fin d'année une expertise de la totalité du patrimoine, qui a conclu à une baisse de -7,4% de la valeur vénale du patrimoine.

Nous avons suivi avec la Société de Gestion l'évolution du marché secondaire et en particulier les volumes échangés et les délais de cession des parts de votre SCPI. Nous avons constaté que les associés de la SCPI n'avaient pas cédé à la panique dans ce contexte baissier du marché immobilier. En effet, le nombre de parts proposé à la cession a légèrement augmenté mais il est resté à un niveau raisonnable, proche de 1% de la totalité des parts en circulation. Les délais de cession, compte tenu d'un volume moindre d'acquéreurs, se sont légèrement rallongés.

La Société de Gestion nous a également présenté l'adaptation de sa stratégie dans le cadre de ce nouveau cycle immobilier, qui vise notamment :

- à rendre attractif les immeubles existants en répondant aux nouvelles attentes des locataires et à la transition énergétique ;
- à accélérer la diversification des prochains investissements afin d'être moins exposé à

l'immobilier de bureaux (qui représente 80% de votre patrimoine actuel).

Le Conseil de surveillance est en phase avec cette stratégie.

Lors de notre dernière réunion du 29 mars 2024 avec la Société de Gestion, nous avons examiné les comptes sociaux de l'exercice 2023, la situation du marché des parts et du patrimoine. Nous avons échangé sur la politique de collecte, d'investissements et d'arbitrages, de distribution et d'affectation des résultats. Nous avons reçu sur ces points toutes les informations et explications nécessaires pour analyser et comprendre leurs évolutions.

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

- les marchés primaire et secondaire ;
- les arbitrages réalisés ;
- la gestion locative ;
- les comptes sociaux 2023 et les perspectives 2024.

## Marché des parts

La dernière augmentation de capital s'est clôturée le 30 juin 2023. Elle a permis de collecter 7,8 M€ avec 5 662 nouvelles parts mises en circulation (+1,9%).

Avec très peu d'acquéreurs, le nombre de parts échangées sur le marché secondaire a baissé de 35% (soit 3 769 parts échangées en 2023 contre 5 650 parts en 2022).

## Valorisation, investissement et gestion locative

Comme précisé plus haut, la hausse des taux a contribué mécaniquement à diminuer la valorisation du patrimoine immobilier (-7,4% de la valeur vénale) et par conséquent la baisse des valeurs de réalisation (-7,6%) et de reconstitution (-7,4%).

Dans ce contexte immobilier, aucune acquisition n'a été réalisée et votre SCPI a cédé plusieurs lots de copropriété à Lyon avec une plus-value comptable confortable de 2,1 millions d'€.

Le taux d'occupation de notre patrimoine reste stable, proche de 93% et le taux de recouvrement, dans un contexte économique qui se dégrade, reste à un niveau satisfaisant proche des 97%.

Nous restons très attentifs aux impacts d'une éventuelle dégradation économique et aux effets du télétravail qui pourraient détériorer le taux d'occupation de notre patrimoine et par conséquent nos futurs revenus locatifs.

## Distribution 2023 et perspectives 2024

Le résultat comptable de note SCPI s'établit à 17,9 M€, en hausse de 8% malgré un contexte immobilier dégradé. Ces bons résultats et le niveau des réserves de la SCPI ont conduit la Société de Gestion à proposer un dividende de 66€ par part, en hausse de 2€ (+3%) par rapport à l'année 2022. Ainsi le taux de distribution ressort à 4,87%, niveau qui reste bien au-dessus de la moyenne des SCPI de bureaux (4,16%) et qui maintient notre SCPI parmi les SCPI de bureaux les plus performantes.

Nous avons donné un avis favorable pour la distribution d'un dividende de 66€. Après distribution, le niveau des réserves reste élevé.

L'année 2024, selon les prévisions, restera dans la continuité de 2023 avec peu de transactions immobilières et une valorisation de l'immobilier en

baisse. Nous espérons voir des signes de reprise de l'immobilier à partir du 4<sup>ème</sup> trimestre 2024. Afin de poursuivre ses investissements, la Société de Gestion nous a informés que la prochaine augmentation de capital serait programmée en fonction du marché immobilier.

Notre SCPI dispose de fondamentaux solides tels que le niveau de nos réserves, la diversité et le nombre de nos locataires et l'investissement en régions, qui vont nous permettre d'atténuer le risque locatif et de réussir la transition vers ce nouveau cycle immobilier qui a débuté fin 2022. La stratégie de diversification des actifs immobiliers, accompagnée de cessions d'immeubles de bureaux n'ayant pas une localisation centrale, nous semble être une stratégie qui confortera la solidité et la régularité des revenus locatifs dans le temps.

## Assemblée Générale

Nous avons pris connaissance des différentes commissions prélevées par la Société de Gestion qui restent conformes à la rémunération fixée lors de notre dernière Assemblée Générale. Nous sommes favorables à la reconduction de ces conditions de rémunération pour 2024.

Le projet des résolutions a été présenté par la Société de Gestion lors de notre réunion du 29 mars 2024. Nous vous invitons à approuver dans son intégralité le projet de ces résolutions.

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

Pour le Conseil de Surveillance  
M. Jean-Pierre MARC  
Président

# PATRIMOINE IMMOBILIER

## Constructions locatives au 31 décembre 2023

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 (3 <sup>ème</sup> 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 (2 <sup>ème</sup> étage) Villeurbanne	1992	1992	29/11/1993	Bureaux	C	1 026	1 654 072 €
113	Plein Centre 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 €
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 (1 <sup>er</sup> étage) Montpellier	1994	1994	23/12/1994	Bureaux	C	292	343 931 €
133	Tour Europa (2 <sup>ème</sup> , 3 <sup>ème</sup> et 4 <sup>ème</sup> étages) Montpellier	1995	1996	28/02/1995	Bureaux	C	1 936	2 713 593 €
135	6 <sup>ème</sup> 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 (3 <sup>ème</sup> 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 €
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 €

N° Immeuble	Situation de l'immeuble	Année de construction	Année d'achèvement	Date d'acquisition	Type d'investissement	Nature de propriété (*)	Surface (m²)	VNC (**)
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	P	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 €
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	6 <sup>ème</sup> 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	6 <sup>ème</sup> 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 €

N° Immeuble	Situation de l'immeuble	Année de construction	Année d'achèvement	Date d'acquisition	Type d'investissement	Nature de propriété (*)	Surface (m²)	VNC (**)
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 €
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	14 911 301 €
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	I	545	968 367 €
					Commerces		4 300	10 566 910 €
					Hôtel		1 228	1 628 134 €
					Résidentiel		2 340	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 €



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	2021-2023	2023	19/07/2021	Bureaux	P	4 124	12 617 426 €
333	Néos 2 Montpellier	2020-2021	2022	05/01/2022	Bureaux	I	2 935	10 711 068 €
<b>TOTAL CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>							<b>178 003</b>	<b>352 787 443 €</b>

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

## Agencements et installations au 31 décembre 2023

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 Nîmes	1989	1990	11/12/1993	Commerces	P		389 872 €
168	Le Quadrant Aix en Provence	2000	2000	08/12/2000	Bureaux	P		8 156 €
304	Chemins des Communaux Albertville	2008	2008	25/07/2008	Commerces	P		200 000 €
312	@7 Center Montpellier	2015	2018	11/05/2015	Bureaux	P		80 000 €
324	Campus Pre Mayen Montbonnot Saint Martin	2018-2019	2019	06/03/2019	Bureaux	C		60 920 €
<b>TOTAL AGENCEMENTS ET INSTALLATIONS</b>								<b>738 949 €</b>

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

## Constructions locatives sur immobilisations en cours au 31 décembre 2023

N° Immeuble	Situation de l'immeuble	Année de construction	Année d'achèvement	Date d'acquisition	Type d'investissement	Nature de propriété (*)	Surface (m²)	VNC (*)
334	Tech Tower Montpellier	VEFA	VEFA	12/07/2022	Bureaux	I	3 690	12 235 817 €
335	Les Iris Manosque	VEFA	VEFA	02/12/2022	Résidence Services Seniors	I	2 054	3 663 191 €
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS</b>							<b>5 744</b>	<b>15 899 008 €</b>

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

## Immobilisations locatives au 31 décembre 2023

Poste	VNC (*)
CONSTRUCTIONS LOCATIVES	352 787 443 €
AGENCEMENTS ET INSTALLATIONS	738 949 €
IMMOBILISATIONS EN COURS	15 899 008 €
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>	<b>369 425 399 €</b>

(\*) VNC = Valeur Nette Comptable

## Immobilisations hors bilan au 31 décembre 2023

N° Immeuble	Situation de l'immeuble	Année de construction	Année d'achèvement	Date d'acquisition	Type d'investissement	Nature de propriété (*)	Surface (m²)	VNC (*)
334	Tech Tower Montpellier	VEFA	VEFA	12/07/2022	Bureaux	I		3 873 850 €
335	Les Iris Manosque	VEFA	VEFA	02/12/2022	Résidence Services Seniors	I		1 972 488 €
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS HORS BILAN</b>								<b>5 846 338 €</b>

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

PATRIMOINE IMMOBILIER GLOBAL au 31/12/2023

183 747 m<sup>2</sup>

375 271 737 €

## Composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2023

	Valeur Nette Comptable	Valeur vénale
Activité mixte	10 999 389 €	10 390 000 €
Bureaux	292 677 196 €	283 909 300 €
Commerces	27 699 245 €	36 480 000 €
Hôtel	5 969 789 €	5 125 000 €
Locaux d'activité	23 330 000 €	17 530 000 €
Résidentiel	5 086 589 €	4 990 000 €
Résidence Services Seniors	3 663 191 €	4 550 000 €
<b>Total général</b>	<b>369 425 399 €</b>	<b>362 974 300 €</b>

# RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

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 2023, 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

## Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

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.821-55 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.

Mazars  
Marseille, le 23 avril 2024  
M. Cyril Gallard  
Associé

Le Commissaire aux comptes  
IFEC  
Montpellier, le 23 avril 2024  
M. Jean-Michel Trial  
Associé

# COMPTES ANNUELS 2023

## État de patrimoine

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>369 425 399 €</b>	<b>357 127 963 €</b>	<b>355 885 150 €</b>	<b>376 524 440 €</b>
Droits réels				
Amortissements de droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissements de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	352 787 443 €	345 874 300 €	339 558 247 €	364 348 600 €
Agencements et installations	738 949 €		728 292 €	
Immobilisations en cours	15 899 008 €	11 253 663 €	15 598 611 €	12 175 840 €
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>(2 327 645) €</b>		<b>(3 439 054) €</b>	
Gros entretien	(2 327 645) €		(3 439 054) €	
Autres provisions pour risques et charges				
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I - Placements immobiliers</b>	<b>367 097 754 €</b>	<b>357 127 963 €</b>	<b>352 446 096 €</b>	<b>376 524 440 €</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>TOTAL II - Immobilisations financières</b>				
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>	<b>317 193 €</b>	<b>317 193 €</b>	<b>90 300 €</b>	<b>90 300 €</b>
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôts de garantie, ...)	317 193 €	317 193 €	90 300 €	90 300 €
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
<b>Créances</b>	<b>6 153 641 €</b>	<b>6 153 641 €</b>	<b>8 082 973 €</b>	<b>8 082 973 €</b>
Locataires et comptes rattachés	1 726 085 €	1 726 085 €	1 244 788 €	1 244 788 €
Provisions pour dépréciation des créances	(752 097) €	(752 097) €	(686 920) €	(686 920) €
Autres créances	5 179 652 €	5 179 652 €	7 525 106 €	7 525 106 €
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>12 307 281 €</b>	<b>12 307 281 €</b>	<b>3 719 904 €</b>	<b>3 719 904 €</b>
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	5 069 406 €	5 069 406 €	3 719 904 €	3 719 904 €
<b>TOTAL III - Actifs d'exploitation</b>	<b>11 540 240 €</b>	<b>11 540 240 €</b>	<b>11 893 178 €</b>	<b>11 893 178 €</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>			<b>(7 258) €</b>	<b>(7 258) €</b>
<b>Dettes</b>	<b>(48 724 494) €</b>	<b>(48 724 494) €</b>	<b>(42 135 607) €</b>	<b>(42 135 607) €</b>
Dettes financières	(36 780 837) €	(36 780 837) €	(28 605 616) €	(28 605 616) €
Dettes d'exploitation	(1 956 195) €	(1 956 195) €	(1 114 484) €	(1 114 484) €
Dettes diverses	(9 987 462) €	(9 987 462) €	(12 415 507) €	(12 415 507) €
<b>TOTAL IV - Passifs d'exploitation</b>	<b>(48 724 494) €</b>	<b>(48 724 494) €</b>	<b>(42 135 607) €</b>	<b>(42 135 607) €</b>
<b>Compte de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	241 019 €	241 019 €	276 494 €	276 494 €
Produits constatés d'avance			(98 086) €	(98 086) €
<b>TOTAL V - Comptes de régularisation</b>	<b>241 019 €</b>	<b>241 019 €</b>	<b>178 408 €</b>	<b>178 408 €</b>
<b>Capitaux propres comptables</b>	<b>330 154 518 €</b>		<b>322 374 818 €</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>		<b>320 184 727 €</b>		<b>346 453 161 €</b>

## Variation des capitaux propres

	Situation d'ouverture	Affectation du résultat 2022	Autres mouvements	Situation au 31/12/2023
<b>Capital</b>	<b>223 647 508 €</b>		<b>4 320 106 €</b>	<b>227 967 614 €</b>
Capital souscrit	214 094 748 €		13 872 866 €	227 967 614 €
Capital en cours de souscription	9 552 760 €		(9 552 760) €	
Acomptes de liquidation et droit de partage				
Réserves indisponibles				
<b>Primes d'émission ou de fusion</b>	<b>80 946 908 €</b>		<b>2 756 820 €</b>	<b>83 703 728 €</b>
Primes d'émission ou de fusion	105 529 603 €		11 127 384 €	116 656 987 €
Primes d'émission en cours de souscription	7 662 240 €		(7 662 240) €	
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	(32 244 935) €		(708 325) €	(32 953 259) €
<b>Écarts de réévaluation</b>				
Écarts de réévaluation				
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et distribuées</b>	<b>16 606 317 €</b>	<b>(4 699 983) €</b>	<b>2 087 996 €</b>	<b>13 994 330 €</b>
<b>Réserves</b>				
<b>Report à nouveau</b>	<b>2 223 511 €</b>	<b>3 650 557 €</b>		<b>5 874 067 €</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>(1 049 426) €</b>	<b>(1 049 426) €</b>	<b>(1 385 221) €</b>	<b>(1 385 221) €</b>
Résultat de l'exercice 2023			17 894 929 €	17 894 929 €
Acomptes sur distribution 2023			(19 280 150) €	(19 280 150) €
Résultat de l'exercice 2022	16 544 181 €	(16 544 181) €		
Acomptes sur distribution 2022	(17 593 607) €	17 593 607 €		
<b>Total général</b>	<b>322 374 818 €</b>		<b>7 779 700 €</b>	<b>330 154 518 €</b>

## Compte de résultat

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Produits immobiliers</b>		
Loyers	24 976 528 €	22 307 687 €
Charges facturées	3 415 092 €	3 253 260 €
Produits des participations contrôlées		2 112 €
Produits annexes	282 198 €	105 328 €
Reprise de provisions pour gros entretiens	2 672 124 €	2 357 828 €
Transfert de charges immobilières		
<b>Total I -Produits immobiliers</b>	<b>31 345 942 €</b>	<b>28 026 214 €</b>
<b>Charges immobilières</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 415 092 €	3 253 260 €
Travaux de gros entretiens	593 171 €	84 863 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	2 676 618 €	1 325 119 €
Dotations aux provisions pour gros entretiens	1 560 715 €	3 439 054 €
Autres charges immobilières		
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	512 595 €	83 610 €
Commissions et honoraires	245 738 €	192 182 €
Frais de contentieux	29 633 €	13 072 €
Impôts et taxes	535 380 €	283 326 €
Dépréciation des titres de participations contrôlées		
<b>Total II - Charges immobilières</b>	<b>9 568 942 €</b>	<b>8 674 486 €</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière</b>	<b>21 777 000 €</b>	<b>19 351 728 €</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprise d'amortissements d'exploitation	7 258 €	
Reprises de provisions d'exploitation		
Reprise de provisions pour créances douteuses	187 135 €	127 293 €
Reprise de provisions pour risques et charges		
Transfert de charges d'exploitation	744 575 €	2 061 506 €
Autres produits	104 971 €	34 051 €
<b>Total I -Produits d'exploitation</b>	<b>1 043 939 €</b>	<b>2 222 850 €</b>
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		
Commissions de la Société de Gestion	2 660 822 €	2 520 173 €
Honoraires	59 864 €	30 141 €
Frais d'assemblée et de conseils	47 484 €	42 211 €
Services bancaires	7 444 €	8 567 €
Cotisations et contributions	135 328 €	202 565 €
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	252 312 €	246 953 €
Autres provisions d'exploitation		7 258 €
Autres charges	687 435 €	1 725 594 €
<b>Total II -Charges d'exploitation</b>	<b>3 850 690 €</b>	<b>4 783 463 €</b>
<b>Résultats d'exploitation autre que l'activité immobilière</b>	<b>(2 806 751) €</b>	<b>(2 560 613) €</b>

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Produits financiers</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	138 255 €	116 754 €
Reprise de provisions sur charges financières		
<b>Total I -Produits financiers</b>	<b>138 255 €</b>	<b>116 754 €</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	118 911 €	96 415 €
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	1 094 664 €	274 528 €
Dépréciations des charges financières		
<b>Total II -Charges financières</b>	<b>1 213 575 €</b>	<b>370 943 €</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>(1 075 320) €</b>	<b>(254 189) €</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels		7 254 €
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
<b>Total I -Produits exceptionnels</b>		<b>7 254 €</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>Total II -Charges exceptionnelles</b>		
<b>Résultat exceptionnel</b>		<b>7 254 €</b>
<b>Résultat net [(+) = Bénéfice, (-) = Perte]</b>	<b>17 894 929 €</b>	<b>16 544 181 €</b>

## Engagements hors bilan

	31/12/2023
<b>Engagements reçus</b>	
Cautions bancaires locataires	1 195 018 €
<b>Engagements donnés</b>	
Solde à payer sur immobilisations en cours	5 846 338 €
Lettres d'engagement pour acquisitions d'immeubles	



# RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

## Généralités

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 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 :
  - o Colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan ;
  - o 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.

Le dépôt de garantie est défalqué du montant de la créance douteuse et la créance est provisionnée à 100% si l'antériorité est supérieure à 3 mois.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

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

## Charges prélevées sur la prime d'émission

Les frais de prospection des capitaux sont amortis sur l'exercice au cours duquel ils sont engagés par prélèvement sur la prime d'émission. En cas de revente, les frais initiaux sont repris et viennent en diminution des prélèvements sur prime.

## Nature des charges non immobilisables

### Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

Au sens de l'article 606 du Code Civil, les grosses réparations sont les charges concernant les travaux de réparation des gros murs et des voûtes, le rétablissement des parties et des couvertures entières. Celui des digues des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien.

Les travaux de réhabilitation ou de rénovation ont pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal sans

en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial.

Sauf exception, ces travaux périodiques sont planifiés et réalisés en fonction de la durée d'utilisation des équipements concernés.

## Provision pour gros entretien

En conformité avec le plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretien. Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans).

### Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2021-2025) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- Gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire ;
- Travaux sur les équipements, halls, parties communes ;
- Opérations de réhabilitation ou de rénovation ;
- Mise en conformité.

Ce plan glissant est révisé chaque année.

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

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

## Informations concernant les nouvelles dispositions de la loi LME

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

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

Il convient ici de préciser que la SA DELTAGER règle les factures des fournisseurs dès leur réception (appels de fonds syndic, fluides, etc.). 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 2023

## Emploi des fonds

	Total au 31/12/2022	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	336 839 351 €	7 785 250 €	344 624 601 €
- Commission de souscription	26 948 678 €	622 820 €	27 571 498 €
- Achats d'immeubles	408 134 610 €	15 040 913 €	423 175 523 €
- Engagements hors bilan <sup>(1)</sup>	18 714 160 €	(12 867 822) €	5 846 338 €
+ Cession d'immeubles	52 249 461 €	1 500 664 €	53 750 125 €
+ Plus ou moins-values sur cessions inscrites en capitaux propres	16 606 317 €	(2 611 987) €	13 994 331 €
- Frais d'acquisition (non récupérables)	4 364 518 €		4 364 518 €
- Divers (2)	114 519 €		114 519 €
<b>= Sommes restant à investir</b>	<b>(52 581 356) €</b>	<b>3 878 017 €</b>	<b>(48 703 339) €</b>

<sup>(1)</sup> Sommes restant dues sur les immobilisations en cours.

<sup>(2)</sup> 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
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>355 885 150 €</b>	<b>25 723 225 €</b>	<b>12 182 977 €</b>	<b>369 425 399 €</b>
Immeubles locatifs	339 558 247 €	14 729 860 €	1 500 665 €	352 787 443 €
Agencements et installations	728 292 €	10 657 €		738 949 €
Immobilisations en cours	15 598 611 €	10 982 708 €	10 682 312 €	15 899 008 €
Frais d'acquisition sur immeubles				
<b>Immobilisations financières</b>	<b>90 300 €</b>	<b>242 230 €</b>	<b>15 337 €</b>	<b>317 193 €</b>
Fonds de roulement sur charges	90 300 €	242 230 €	15 337 €	317 193 €
<b>Total</b>	<b>355 975 451 €</b>	<b>242 230 €</b>	<b>15 337 €</b>	<b>317 193 €</b>

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2023		Exercice 2022	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>	<b>353 526 391 €</b>	<b>345 874 300 €</b>	<b>340 286 539 €</b>	<b>364 348 600 €</b>
Activité mixte	10 999 389 €	10 390 000 €	10 999 389 €	10 830 000 €
Bureaux	280 292 303 €	271 359 300 €	267 063 108 €	284 458 600 €
Commerces	27 109 372 €	36 480 000 €	27 109 372 €	39 135 000 €
Hôtels	5 969 789 €	5 125 000 €	5 969 789 €	5 375 000 €
Locaux d'activité	23 330 000 €	17 530 000 €	23 330 000 €	19 600 000 €
Résidence Services Seniors				
Résidentiel	5 086 589 €	4 990 000 €	5 086 589 €	4 950 000 €
Agencements et installations	738 949 €		728 292 €	
<b>Immobilisations en cours</b>	<b>15 899 008 €</b>	<b>11 253 663 €</b>	<b>15 598 611 €</b>	<b>12 175 840 €</b>
Activité mixte				
Bureaux	12 235 817 €	8 676 150 €	15 316 827 €	12 439 735 €
Commerces				
Hôtels				
Locaux d'activité				
Résidence Services Seniors	3 663 191 €	2 577 513 €	281 784 €	(263 895) €
Résidentiel				
Agencements et installations				
<b>Total</b>	<b>369 425 399 €</b>	<b>357 127 963 €</b>	<b>355 885 150 €</b>	<b>376 524 440 €</b>

## Terrains et constructions locatives

	31/12/2023
Coût historique <sup>(1)</sup>	369 425 399 €
Amortissements antérieurs au 1 <sup>er</sup> janvier 2023	
Provisions antérieures au 1 <sup>er</sup> janvier 2023 non encore reprises par le compte de résultat	
<b>Valeur nette comptable</b>	<b>369 425 399 €</b>
<b>Valeur actuelle (hors droits d'enregistrement) <sup>(2)</sup></b>	<b>357 127 963 €</b>
<b>Valeur actuelle (droits d'enregistrement inclus) <sup>(2)</sup></b>	<b>381 720 436 €</b>

<sup>(1)</sup> Y compris le coût des améliorations éventuelles.

<sup>(2)</sup> Y compris hors bilan sur VEFA.

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

	Montant brut	Degré d'exigibilité de passif		
		Moins d'un an	Plus d'un an	Plus de 5 ans
<b>Emprunts et dettes</b>				
Dépôts et cautions reçus	6 587 670 €		6 587 670 €	
Dettes financières	30 193 168 €	30 193 168 €		
Dettes fournisseurs et rattachés	1 956 195 €	1 956 195 €		
Dettes fiscales	1 149 655 €	1 149 655 €		
Dettes sur immobilisations	672 670 €	672 670 €		
Locataires créditeurs	39 941 €	39 941 €		
Dettes aux Associés	5 422 210 €	5 422 210 €		
Divers	2 702 986 €	2 702 986 €		
<b>Total</b>	<b>48 724 494 €</b>	<b>42 136 825 €</b>	<b>6 587 670 €</b>	

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 2023 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 2023 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	1					1
Montant total des factures concernées TTC	3 257 €					3 257 €
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice	0,02%					0,02%

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	3 257 €	3 257 €		
40110000 Fournisseurs ADB CAI				
40120000 Fournisseurs commissions sur augmentation de capital				
40210000 Fournisseurs Biens et Services - Honoraires				
40220000 Fournisseurs Biens et Services				
40400000 Fournisseurs d'immobilisations				
40410000 Fournisseurs honoraires d'immobilisations				
40420000 Fournisseurs travaux immobilisations				
<b>Total</b>	<b>3 257 €</b>	<b>3 257 €</b>		

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

	Montant brut	Degré de liquidité	
		Moins d'un an	Plus d'un an
<b>Créances de l'actif immobilisé</b>			
Fonds de roulement sur charges	317 193 €		317 193 €
Créances de l'actif circulant			
Créances locataires	1 726 085 €	1 726 085 €	
Créances fiscales	4 750 017 €	4 750 017 €	
Associés opération sur capital			
Débiteurs divers	372 763 €	372 763 €	
<b>Total</b>	<b>7 166 059 €</b>	<b>6 848 866 €</b>	<b>317 193 €</b>

## Décomposition des créances locataires

	2023	2022
Créances locataires	444 645 €	419 263 €
Créances douteuses	1 281 441 €	825 525 €
Dépréciation des créances locataires	(752 097) €	(686 920) €
<b>Total</b>	<b>973 988 €</b>	<b>557 867 €</b>

## Décomposition des autres créances

	2023	2022
Intérêts ou dividendes à recevoir		
Etat et autres collectivités	4 750 017 €	4 695 668 €
Syndics		
Autres débiteurs	429 635 €	2 829 438 €
Charges constatées d'avance		
<b>Total</b>	<b>5 179 652 €</b>	<b>7 525 106 €</b>

## Variation du poste valeurs de placement et disponibilités

	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Variations + -	Situation de clôture au 31/12/2023
Valeurs mobilières de placement			
Fonds de remboursement			
Autres disponibilités	3 719 904 €	1 349 501 €	5 069 406 €
<b>Total</b>	<b>3 719 904 €</b>	<b>1 349 501 €</b>	<b>5 069 406 €</b>

## Variation du poste comptes de régularisation

	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Variations + -	Situation de clôture au 31/12/2023
Charges constatées d'avance	276 494 €	35 475 €	241 019 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices			
<b>Total</b>	<b>276 494 €</b>	<b>35 475 €</b>	<b>241 019 €</b>

## Détail du poste produits constatés d'avance

	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Variations + -	Situation de clôture au 31/12/2023
Loyers	98 086 €	98 086 €	
Franchises de loyers			
Autres			
<b>Total</b>	<b>98 086 €</b>	<b>98 086 €</b>	

## Nature des transferts de charges

	Situation de clôture au 31/12/2023	Situation de clôture au 31/12/2022	Variations 2023/2022
Commissions de souscriptions	622 820 €	1 682 573 €	(1 059 753) €
Commissions et frais d'acquisitions	85 505 €	358 180 €	(272 676) €
Commissions et frais de cessions	36 250 €	20 753 €	15 497 €
Remboursements des assurances			
Autres			
<b>Total</b>	<b>744 575 €</b>	<b>2 061 506 €</b>	<b>(1 316 932) €</b>

## Détail des capitaux propres

### Capitalisation

	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Titres	293 116	5 662		298 778
Valeur nominale actuelle	1 375 €	1 375 €		1 375 €
Capitalisation actuelle	391 283 680 €	7 785 250 €		399 068 930 €

## Capitaux propres

	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	223 647 508 €	4 320 106 €				227 967 614 €
Prime d'émission	113 191 843 €	3 465 144 €				116 656 987 €
Prélèvement sur prime d'émission	(32 244 935) €	(708 325) €				(32 953 259) €
Plus ou moins-values réalisées sur cession	16 606 317 €	2 087 996 €		(4 699 983) €		13 994 330 €
Report à nouveau	2 223 511 €	3 650 557 €				5 874 067 €
Résultat 2022	(1 049 426) €	1 049 426 €				
Résultat 2023			17 894 929 €			17 894 929 €
Distribution résultat 2023				(19 280 150) €		(19 280 150) €
<b>Total</b>	<b>322 374 818 €</b>	<b>13 864 904 €</b>	<b>17 894 929 €</b>	<b>(23 980 133) €</b>		<b>330 154 518 €</b>

## Tableau d'affectation du résultat

### Origines

Report à nouveau au 01.01.2023	2 223 511 €
Résultat de l'exercice 2022	16 544 181 €

### Affectations

Dividendes sur distribution <sup>(1)</sup> 2022	12 893 624 €
Dividendes sur distribution plus ou moins-values	4 699 983 €
Report à nouveau au 31.12.2023	5 874 067 €
<b>Total</b>	<b>18 767 692 €</b>

<sup>(1)</sup> 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
Gros entretiens <sup>(1)</sup>	3 439 054 €	1 560 715 €	2 672 124 €	2 327 645 €
Créances douteuses <sup>(2)</sup>	686 920 €	252 312 €	187 135 €	752 097 €
Risques et charges	7 258 €		7 258 €	
Débiteurs divers				
<b>Total</b>	<b>4 133 233 €</b>	<b>1 813 027 €</b>	<b>2 866 517 €</b>	<b>3 079 742 €</b>

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> Le montant de la reprise concerne les créances recouvrées.

## Ventilation par nature des charges remboursées par les locataires

Provisions pour charges	68 573 €
Entretien Réparations	78 256 €
Assurances immeubles	108 525 €
Impôts fonciers	3 117 925 €
Taxe bureau	30 726 €
Honoraires syndics	7 386 €
Autres Honoraires	3 701 €
Fournitures locatives	
Frais de procédure	
<b>Total</b>	<b>3 415 092 €</b>

## Éléments constitutifs des dividendes par part en jouissance

	2019	2020	2021	2022	2023
Revenus fonciers nets	64,43 €	64,31 €	65,73 €	60,20 €	61,28 €
Produits financiers avant prélèvement					
<b>Résultat</b>	<b>64,43 €</b>	<b>64,31 €</b>	<b>65,73 €</b>	<b>60,20 €</b>	<b>61,28 €</b>
Abondement au report à nouveau	(0,57) €	1,31 €	(2,27) €	(3,80) €	(4,72) €
Dividende	65,00 €	63,00 €	68,00 €	64,00 €	66,00 €

## Évolution du prix de la part

	2019	2020	2021	2022	2023
Prix d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier (Marché secondaire)	1 232 €	1 260 €	1 300 €	1 151 €	1 210 €
Prix d'exécution au 31 décembre (Marché secondaire)	1 260 €	1 300 €	1 151 €	1 210 €	995 €
Dividende versé au titre de l'année	65,00 €	63,00 €	68,00 €	64,00 €	66,00 €
Prix d'achat moyen pondéré (Marché primaire et marché secondaire)	1 339,22 €	1 404,72 €	1 369,18 €	1 361,42 €	1 344,33 €
Taux de distribution sur valeur de marché	4,85%	4,48%			
Taux de distribution			5,71%	4,68%	4,87%
Report à nouveau au 31 décembre de l'année	2 606 964 €	2 472 585 €	2 810 527 €	2 223 511 €	5 874 067 €
Nombre de parts moyen en jouissance	236 668	256 405	258 696	274 814	291 996
Report à nouveau cumulé par part	11,02 €	9,64 €	10,86 €	8,09 €	20,11 €

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

	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus
Nombre de parts moyen en jouissance	236 668		256 405		258 696		274 814		291 996	
<b>Revenus</b>										
Recettes locatives brutes	84,78 €	99,8%	83,80 €	100,0%	82,37 €	100,0%	81,56 €	100,0%	86,50 €	100,0%
Produits financiers avant prélèvement	0,16 €	0,2%					0,01 €	0,0%		
<b>Total des revenus</b>	<b>84,94 €</b>	<b>100,0%</b>	<b>83,80 €</b>	<b>100,0%</b>	<b>82,37 €</b>	<b>100,0%</b>	<b>81,56 €</b>	<b>100,0%</b>	<b>86,50 €</b>	<b>100,0%</b>
<b>Charges</b>										
Dépenses de gros entretiens	2,07 €	2,4%	2,25 €	2,7%	1,99 €	2,4%	0,31 €	4,8%	2,03 €	2,3%
Commission de gérance	8,25 €	9,7%	8,72 €	10,4%	8,95 €	10,9%	9,17 €	0,0%	9,11 €	10,5%
Charges non récupérables	6,07 €	7,2%	6,99 €	8,3%	4,72 €	5,7%	6,90 €	0,5%	13,70 €	15,8%
Autres frais de gestion	2,30 €	2,7%	1,21 €	1,4%	(0,76) €	-0,9%	0,59 €	5,4%	3,90 €	4,5%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>18,70 €</b>	<b>22,0%</b>	<b>19,17 €</b>	<b>22,9%</b>	<b>14,90 €</b>	<b>18,1%</b>	<b>16,97 €</b>	<b>26,2%</b>	<b>28,74 €</b>	<b>33,2%</b>
<b>Provisions nettes</b>										
Pour grosses réparations	1,19 €	1,4%	0,55 €	0,7%	1,82 €	2,2%	3,93 €	4,8%	(3,81) €	-4,4%
Pour risques et charges	(0,02) €	0,0%	(1,34) €	-1,6%			0,03 €	0,0%	(0,02) €	0,0%
Pour créances douteuses	0,62 €	0,7%	1,04 €	1,2%	(0,23) €	-0,3%	0,44 €	0,5%	0,22 €	0,3%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>1,80 €</b>	<b>2,1%</b>	<b>0,25 €</b>	<b>0,3%</b>	<b>1,59 €</b>	<b>1,9%</b>	<b>4,40 €</b>	<b>5,4%</b>	<b>(3,61) €</b>	<b>-4,2%</b>
<b>Total des charges</b>	<b>20,50 €</b>	<b>24,1%</b>	<b>19,42 €</b>	<b>23,2%</b>	<b>16,49 €</b>	<b>20,0%</b>	<b>21,37 €</b>	<b>26,2%</b>	<b>25,13 €</b>	<b>29,1%</b>
Produits et charges exceptionnels			0,04 €	0,0%	(0,06) €	-0,1%	0,03 €	0,0%		
Pertes sur créances irrécouvrables	0,01 €	0,0%	0,11 €	0,1%	0,09 €	0,1%	0,02 €	0,0%	0,09 €	0,1%
<b>Résultat comptable</b>	<b>64,43 €</b>	<b>75,9%</b>	<b>64,31 €</b>	<b>76,7%</b>	<b>65,73 €</b>	<b>79,8%</b>	<b>60,20 €</b>	<b>73,8%</b>	<b>61,28 €</b>	<b>70,8%</b>
Variation report à nouveau	0,57 €	0,7%	(1,31) €	-1,6%	2,27 €	2,8%	3,80 €	4,7%	4,72 €	5,5%
Revenus distribués avant prélèvement	65,00 €	76,5%	63,00 €	75,2%	68,00 €	82,6%	64,00 €	78,5%	66,00 €	76,3%
Revenus distribués après prélèvement	65,00 €	76,5%	63,00 €	75,2%	68,00 €	82,6%	64,00 €	78,5%	66,00 €	76,3%

## Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Nous vous informons des conventions visées à l'Article L214-106 du Code Monétaire et Financier :

- Conventions concernant la rémunération de la Société de Gestion SA DELTAGER.

L'Assemblée Générale des porteurs de parts, en date du 22 juin 2023, a décidé de fixer les conditions de rémunération de la Société de Gestion SA DELTAGER sur les bases suivantes pour l'exercice 2023 :

- 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 général 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 se décomposant comme suit :
  - o 1% hors taxes du prix de vente net vendeur hors droits pour les cessions ;
  - o 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'opèrera 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 SA DELTAGER s'est élevé, pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, à 3 340 501 euros :

- Commission de souscription sur les augmentations de capital : 622 820 euros ;
- Commission de gestion sur les produits locatifs : 2 461 067 euros ;
- Commission de cession sur le montant de la transaction : 56 859 euros ;
- Commission d'arbitrage pour les cessions : 36 250 euros ;
- Commission d'arbitrage pour les acquisitions : 85 505 euros ;
- Commission de suivi et de pilotage sur les travaux réalisés : 78 001 euros.

# RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS VISÉES A L'ARTICLE L214-106 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

## Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2023

À 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'attache 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 22 juin 2023, a décidé de fixer pour l'exercice 2023, 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 :
  - o 1% hors taxes du prix de vente net vendeur hors droits pour les cessions,
  - o 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 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 2023, à 3 340 501 euros (montant provenant des commissions relatives aux souscriptions pour 622 820 euros, aux commissions de gestion sur les produits locatifs pour 2 461 067 euros, aux cessions pour 56 859 euros, des commissions d'arbitrages pour les cessions pour 36 250 euros, des commissions d'arbitrages pour les acquisitions pour 85 505 euros et des commissions de suivi et de pilotage sur les travaux réalisés pour 78 001 euros.

Mazars  
Marseille, le 23 avril 2024  
M. Cyril Gallard  
Associé

Le Commissaire aux comptes  
IFEC  
Montpellier, le 23 avril 2024  
M. Jean-Michel Trial  
Associé

# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 25 JUN 2024

## Texte des résolutions

### 1<sup>ère</sup> 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 2023, tels qu'ils lui sont présentés dans le rapport annuel.

### 2<sup>ème</sup> 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.

### 3<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires,

#### ayant pris acte que :

		<i>Soit par part</i>
- Le Résultat net au 31 décembre 2023 de :	17 894 928,77 €	61,28 €
- Augmenté du Report à nouveau au 31 décembre 2023 de :	5 874 067,48 €	20,12 €
- Constitue un bénéfice distribuable au 31 décembre 2023 de :	23 768 996,25 €	81,40 €

#### décide de l'affecter :

		<i>Soit par part</i>
- à la distribution d'un dividende à hauteur de :	19 280 149,88 €	66,03 €

### 4<sup>ème</sup> 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 2024.

### 5<sup>ème</sup> 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 2023 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 :
  - o 1% HT du prix de vente net vendeur hors droits pour les cessions ;
  - o 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.

## 6<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale **décide** de fixer à 24 000 €, pour l'exercice 2024, le montant cumulé des indemnités et remboursements de frais forfaitaires pour l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance.

## 7<sup>ème</sup> résolution

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

## 8<sup>ème</sup> 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 2024. 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.

## 9<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires,

**autorise** la Société de Gestion à procéder au paiement, au nom et pour le compte des seuls associés personnes physiques de la SCPI, de l'imposition des plus-values des particuliers résultant des cessions d'actifs immobiliers qui pourraient être réalisées par la SCPI lors de l'exercice 2024 ;

**autorise** en conséquence l'imputation de cette somme sur le montant de la plus-value comptable qui pourrait être réalisée lors de l'exercice en cours ;

**autorise** également la Société de Gestion, compte tenu de la diversité des régimes fiscaux existants entre les associés de la SCPI et pour garantir une stricte égalité entre ces derniers, à :

- Recalculer un montant d'impôt théorique sur la base de l'impôt réellement versé ;
- Procéder au versement de la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé :
  - o Aux associés non assujettis à l'imposition des plus-values des particuliers (personnes morales) ;
  - o Aux associés partiellement assujettis (non-résidents) ;
- Imputer la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé au compte de plus-value immobilière de la SCPI ;

et **prend acte** que le montant de l'impôt payé sur les cessions d'immeubles réalisées au cours du dernier exercice clos s'élève à 106 892,00 € ;

et **prend acte** que le montant versé au titre de la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé au profit des associés non assujettis ou partiellement assujettis s'élève à 8 632,25 €.

### 10<sup>ème</sup> 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 2024 à l'occasion de laquelle elle pourra être renouvelée.

### 11<sup>ème</sup> 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 2024 à l'occasion de laquelle elle pourra être renouvelée.

### 12<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale **approuve** la valeur nette comptable de la Société arrêtée à 330 154 518 €, soit la valeur de 1 105,02 € / part.

L'Assemblée Générale **approuve** la valeur de réalisation de la Société arrêtée à 320 184 727 €, soit la valeur de 1 071,65 € / part.

L'Assemblée Générale **approuve** la valeur de reconstitution de la Société arrêtée à 374 757 827 €, soit la valeur de 1 254,30 € / part.

### 13<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale, constatant que le mandat de l'Expert externe en évaluations immobilières chargé d'expertiser le patrimoine, expire à l'issue de la présente Assemblée, **décide** de renouveler le mandat de la société CBRE Valuation & Advisory Services. Sauf limitation réglementaire, le mandat sera renouvelé pour une durée de 5 ans et viendra à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale 2029 ayant à statuer sur les comptes de l'exercice 2028.

### 14<sup>ème</sup> 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

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



© Photos couverture : Pitch promotion - Anis - Nice, PROMOVAL - Tech Tower - Montpellier, COURTIN RE - Naturae - Sophia Antipolis, STONE HEDGE - Delta Park - St-Bonnet-de-Mûre.  
© Photos intérieur : LAZARS GROUP - Néos - Montpellier, GGL - At Work - Dardilly, PROMOVAL - Tech Tower - Montpellier.

**SCPI UNIDELTA**

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

Au capital statuaire 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

