La SCPI Unidelta
FranceSCPI.com

DELTAGER

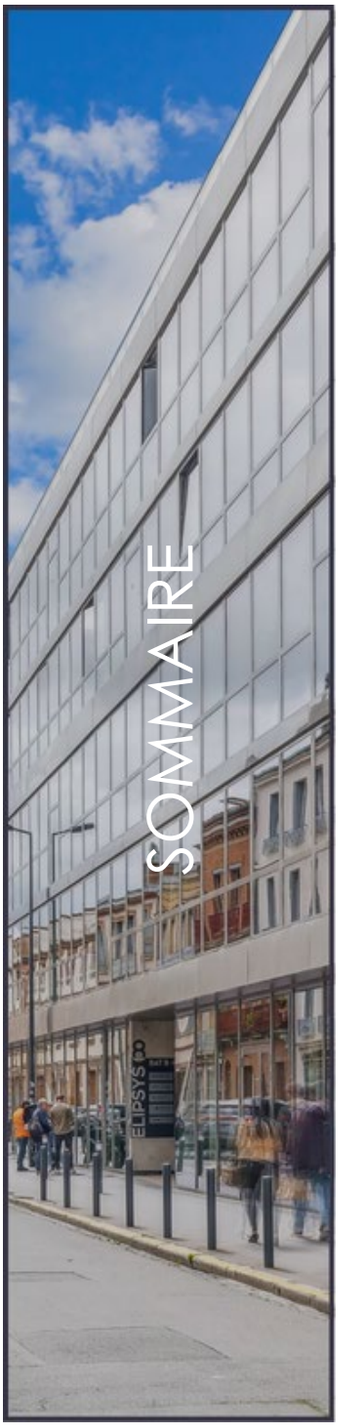
2024

RAPPORT ANNUEL
SCPI UNIDELTA

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

La SCPI Unidelta
FranceSCPI.com

SCPI UNIDELTA
SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL FIXE
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 20 JUIN 2025



Organes de gestion et de contrôle	2
Edito & Conjoncture	3
Fiche d'identité	9
Chiffres clés au 31 décembre 2024	10
Rapport de la Société de Gestion	11
Fiscalité des associés	29
Dispositif de conformité, de contrôle interne et de gestion des risques	33
Rapport général du Conseil de Surveillance	38
Patrimoine immobilier	40
Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels	45
Comptes annuels 2024	48
Règles et méthodes comptables	51
Annexes aux comptes annuels 2024	55
Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées	62
Texte des résolutions – Assemblée Générale Mixte du 20 juin 2025	64
Notes	77

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

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

Personnes physiques

M. Serge GAONA
M. Marc DO VAN TUAN
M. Emmanuel BARRAS
M. Thierry HARDY
M. François LAROCHETTE DE ROECK
M. Jean-Marc CROS

Commissaires aux comptes

IFEC | Institut Fiduciaire d'Expertise Comptable, représenté par M. Jean-Michel TRIAL
Synergie – Le Millénaire, 770 Rue Alfred Nobel, 34000 Montpellier

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, 7ème et 8ème, 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 2029, statuant sur les comptes de l'exercice 2028

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

ÉDITO & CONJONCTURE

Contexte Immobilier : Bilan 2024 & Perspectives 2025

2024 – Fin d'un cycle inédit de hausse des taux

Depuis 2022, à la sortie de la crise sanitaire et le début de la guerre en Ukraine, la Banque Centrale Européenne avait relevé ses taux directeurs à de multiples reprises afin de lutter contre l'inflation. Ses taux avaient atteint des niveaux historiquement hauts (4,5% pour le taux de refinancement). Cette hausse brutale de taux a déstabilisé le marché immobilier dans sa globalité.

Deux ans après, en juin 2024, la BCE constatant le ralentissement de l'inflation et l'amélioration des perspectives d'inflation a décidé de réduire ses taux d'intérêt de 0,25 point, évolution qui a été suivie de 5 baisses consécutives jusqu'en mars 2025.

Cette baisse des taux directeurs (taux courts) a permis une reprise des investissements immobiliers en particulier sur le dernier trimestre 2024. Les volumes investis en immobilier d'entreprise en France ont atteint 15 Milliards d'€.

2024 – Baisse des taux courts mais une volatilité des taux de rendements à plus long terme

Au cours de l'année 2024, les indices des rendements à plus long terme tels que les OAT 10 ans ont augmenté, ce qui est très inhabituel par rapport aux cycles d'assouplissement précédents. Cette divergence, selon la Banque de France peut s'expliquer par les déficits budgétaires élevés et les fortes incertitudes au niveau mondial.

Avec des taux de rendement de placements sans risque, comme les obligations d'État, qui restent élevés (3,50% en février 2025), la prime de risque immobilière est jugée insuffisante par les investisseurs immobiliers.

En parallèle, la croissance mondiale est restée résiliente en 2024. Selon les projections, elle devrait légèrement ralentir. Les évolutions récentes avec l'instauration de nouveaux taux douaniers et l'instabilité du contexte géopolitique vont pénaliser les échanges commerciaux, freiner les investissements des entreprises et accentuer l'inflation.

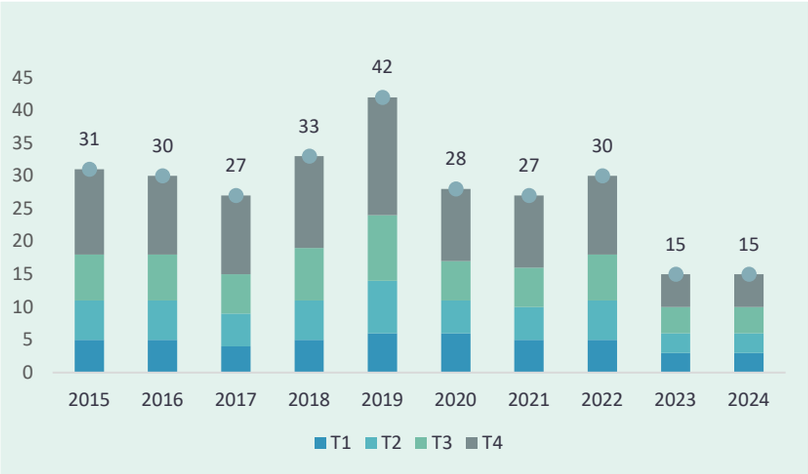
Défaillance des entreprises

En France, le nombre d'entreprises en défaillance est en hausse de +19,7% par rapport à 2023 et de 17,5% par rapport à la moyenne annuelle pré-covid. Cet environnement économique dégradé, ainsi que le recours au télétravail pénalisent le taux de remplissage des bureaux.

Investissement immobilier

En Europe, l'investissement immobilier a progressé de +15% en 2024 par rapport à 2023 alors que l'investissement immobilier en France (résidentiel compris) est resté stable en 2024 par rapport à 2023 avec 18,02 milliards d'€ investis. Cette stabilisation a été possible grâce à une reprise dynamique du 4ème trimestre 2024. En 2023, la part des volumes investis en région parisienne était de 57%, en 2024, les investissements en région parisienne représentaient 43%.

Montant des investissements immobiliers d'entreprise (hors résidentiel) en Md€

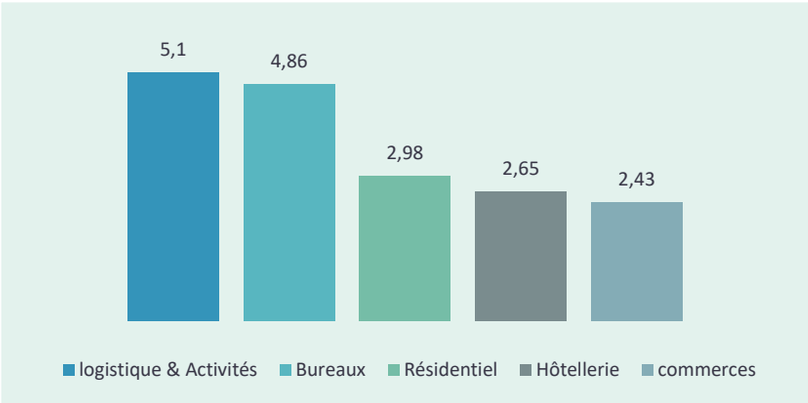


Source : IEIF – GIE Immostat

Toutes les typologies d'actifs ne connaissent pas la même évolution. Les investissements en logistique et activités, tirés par l'e-commerce et les plateformes logistiques, connaissent une progression importante (+65% par rapport à 2023) ainsi que dans l'hôtellerie (+25% par rapport à 2023). Le bureau continue de souffrir en particulier dans la région francilienne (hors Paris) avec une baisse des volumes de -23% par rapport à 2023 ainsi que les commerces (-16% par rapport à 2023).

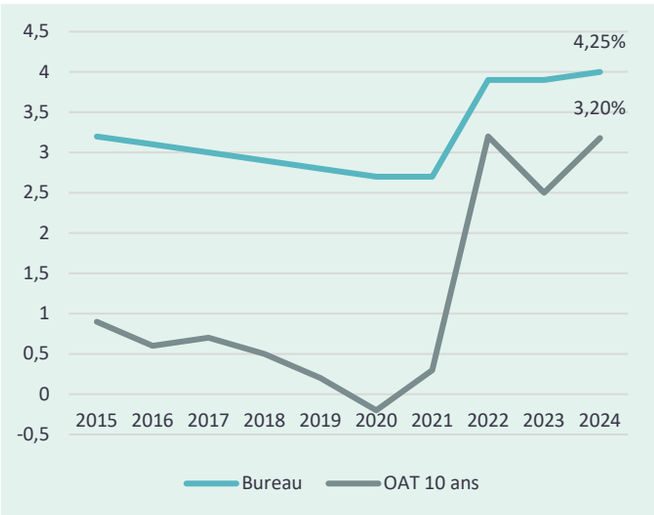
Investissement immobilier 2024 par classe d'actifs en Md€

Les taux de rendement des actifs immobiliers « Prime » (bien placés et bien loués) se sont stabilisés aussi bien à Paris (4,25%) que dans les grandes métropoles régionales (autour des 6%). La prime de risque qui représente la différence entre le rendement attendu d'un actif immobilier bien situé à Paris et le rendement d'un placement sans risque, comme les obligations d'État demeure encore faible.

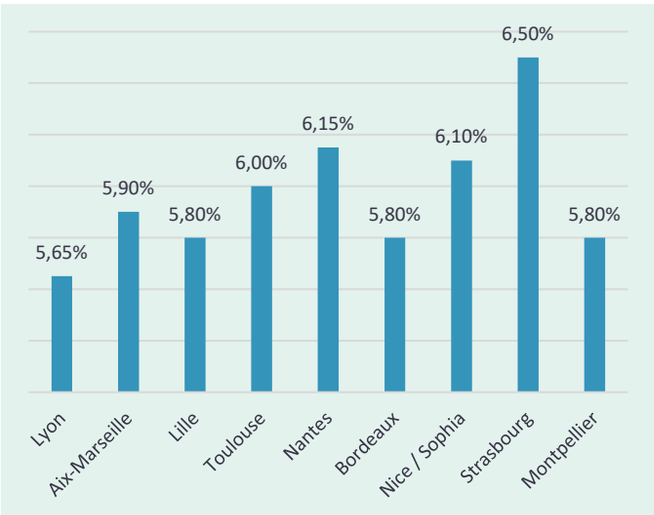


Source : IEIF – GIE Immostat

Taux de rendement prime & OAT 10 ans



Taux Prime Bureaux Régions



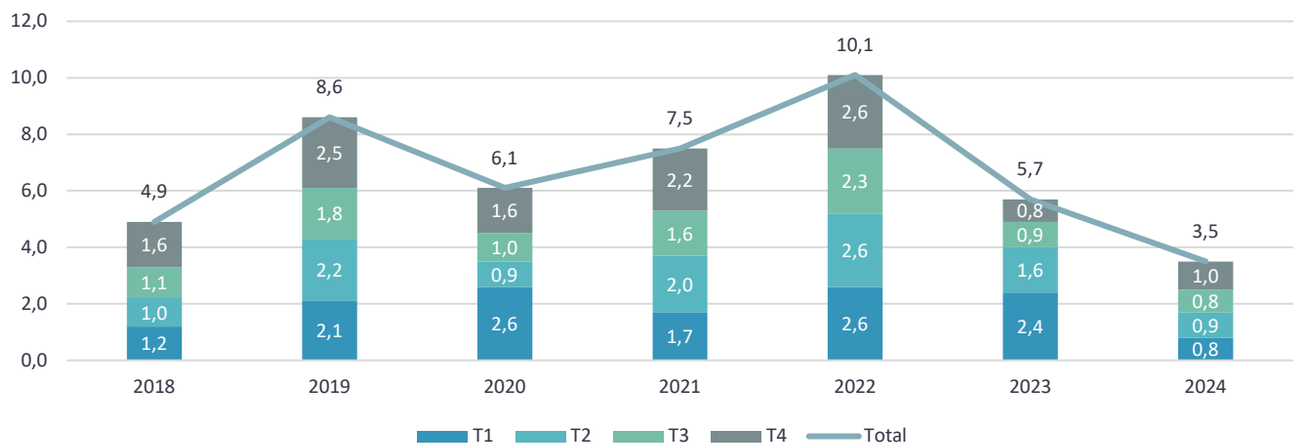
Sources : Banque de France – BNPR RE

L'écart entre la prime de risque Bureau QCA Paris et l'OAT 10 ans est d'environ 100 points.

2024 – Le marché des SCPI, un marché à deux vitesses

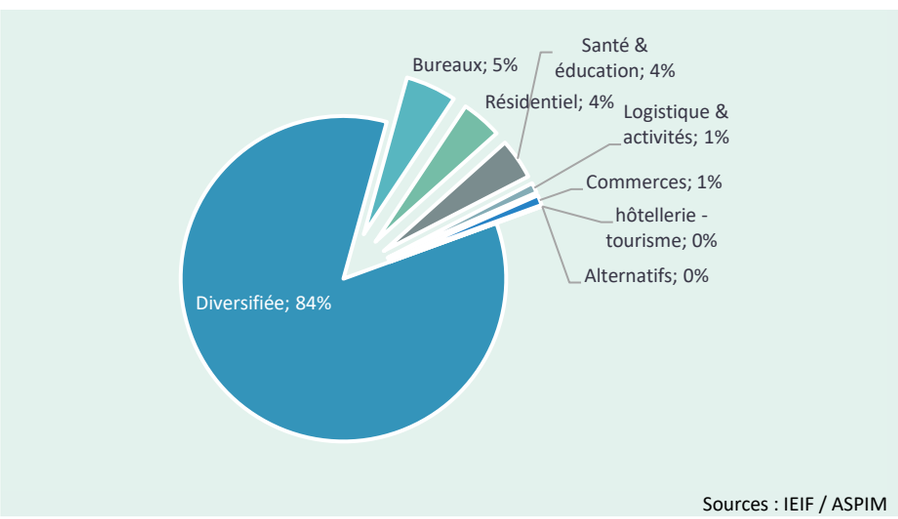
L'année 2024 se caractérise par une dichotomie aussi bien dans la collecte, que dans les performances entre les SCPI anciennes et les nouvelles SCPI. Selon les données de l'Association des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) et de l'Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière (IEIF), les SCPI ont réalisé une collecte nette de 3,5 milliards d'€ (en baisse de 38% par rapport à 2023 avec 5,7 milliards d'€). Cette collecte a été essentiellement réalisée par les SCPI diversifiées à hauteur de 84%.

Collecte nette des SCPI en milliards d'€



Sources : IEIF / ASPIM

Niveau de collecte par catégorie de SCPI



Sources : IEIF / ASPIM

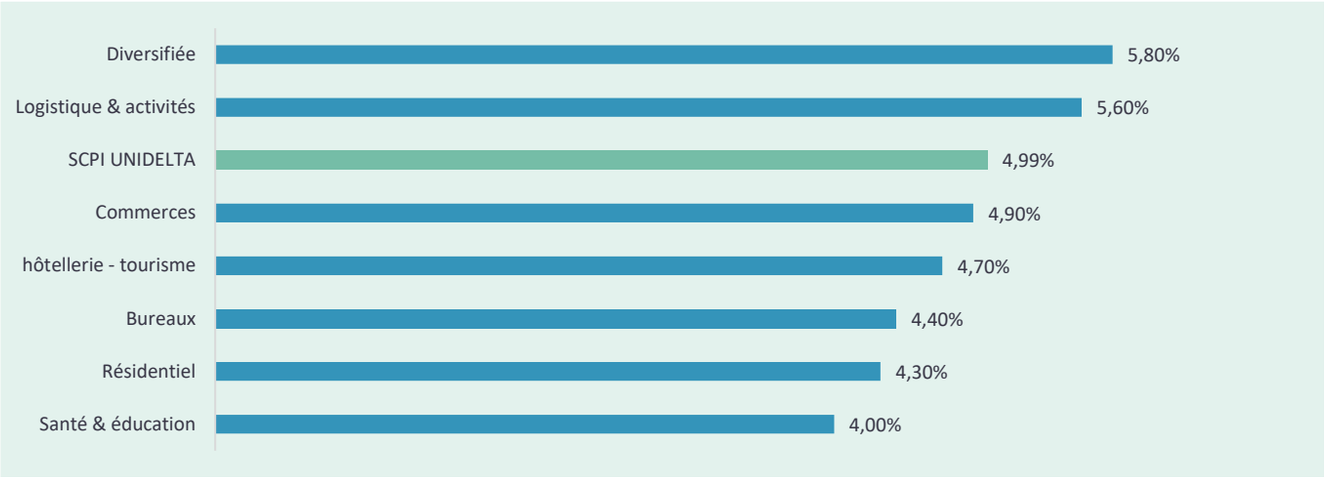
La SCPI UNIDELTA, SCPI à prépondérance bureaux, n'a pas ouvert son capital en 2024 et n'a donc pas réalisé de collecte.

Performance des SCPI

Taux de distribution

En 2024, le taux de distribution moyen des SCPI s'établit à 4,72%. Le taux de distribution de la SCPI UNIDELTA s'établit à 4,99% (0,6 point au-dessus du taux moyen des SCPI bureaux 4,40%). Toutefois, il faut noter de fortes disparités au sein des SCPI de même catégorie.

Taux de distribution des SCPI par catégorie en 2024



Sources : IEIF / ASPIM

TRI (Taux de Rendement Interne)

Le TRI mesure la performance d'un placement sur une période donnée en intégrant l'ensemble des flux financiers (prix de souscription frais inclus, dividendes perçus et prix de revente ou prix de la part estimée à la sortie).

SCPI	TRI			
	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans
Bureaux	**0,3%**	**3,6%**	**4,7%**	**6,9%**
Commerces	1,2%	2,9%	4,7%	8,1%
Diversifiée	4,1%	5,4%	5,2%	7,7%
Hôtellerie - tourisme	2,2%	6,4%	9,4%	11,9%
Logistique & activités	3,8%	4,6%		
Santé & éducation	1,9%	4,0%	9,1%	8,9%
SCPI UNIDELTA	**-1,6%**	**3,1%**	**6,3%**	**6,6%**
Moyenne SCPI	1,4%	3,9%	4,8%	7,1%

Sources : IEIF / ASPIM

Pour la SCPI UNIDELTA, qui est une SCPI à capital fermé, le prix de la part estimé à la sortie correspond au prix de confrontation du mois de décembre 2024. La faiblesse de ce dernier – éloigné de la dernière valeur de réalisation de la SCPI UNIDELTA – dégrade le TRI sur des périodes courtes.
Son TRI sur des périodes de 15 et 20 ans reste à un bon niveau (6,30 % et 6,60%).

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

2025 – Perspectives

2023 et 2024 ont été deux années particulièrement difficiles pour l'industrie immobilière dans son ensemble (volumes investis en baisse, valorisation immobilière en retrait, hausse des coûts de construction, hausse des taux, mises en chantier ralenties, baisses des valeurs d'expertises immobilières, etc.).

Selon des prévisionnistes et analystes, la reprise de l'activité immobilière pourrait montrer des signes de relance en 2025 d'abord en Europe (Royaume-Uni, Espagne, Portugal) et n'interviendrait en France qu'en 2026 (calendrier électoral).

En France, l'année 2025 serait marquée par un premier ralentissement de la baisse.

Quant à l'investissement, selon plusieurs études et enquêtes, l'immobilier conserve un intérêt certain pour les investisseurs qui prévoient d'augmenter leurs allocations immobilières au cours des 2 prochaines années car les conditions semblent maintenant plus favorables :

- baisse des taux directeurs permettant de recourir à l'effet de levier ;
- fin de la correction des valeurs (sauf pour le bureau) ;
- alignement des attentes vendeurs/acquéreurs en termes de prix avec des arbitrages nécessaires pour certains propriétaires ou fonds (SCPI).

Comme en 2024, les actifs privilégiés en 2025 seront :

- la logistique/activités, renforcés par le développement de l' e-commerce ;
- l'hôtellerie ;
- le résidentiel.

Les investisseurs privilégieront la diversification du patrimoine immobilier avec moins de bureaux en périphérie des métropoles.

Ces prévisions et scénarios optimistes pourraient être perturbés par le contexte géopolitique et géoéconomique (Ukraine, Gaza, barrières douanières, guerre commerciale Chine-USA). Ces tensions pourraient avoir un effet sur :

- le coût des matières premières (énergie, matériaux de construction) et donc l'augmentation des prix ;
- la volatilité des marchés financiers et des taux avec une hausse des rendements obligataires qui rendrait l'immobilier moins attractif.

2024 – Que s'est-il passé pour votre SCPI UNIDELTA ?

En 2024, les conditions n'étaient pas réunies pour lancer une nouvelle augmentation de capital.

Votre SCPI a pris livraison de l'immeuble « Tech Tower » situé à proximité de la gare historique Saint Roch de Montpellier, loué à 100%, dont le locataire principal – la SNCF – en fait son siège régional.

Une acquisition d'un immeuble mixte a été signé le 10 décembre 2024. Il s'agit de l'immeuble « Delta Design Center », situé au cœur de Montpellier dans le quartier prime de Port Marianne.
Imaginé et développé par l'architecte de renom Jean NOUVEL, et après quelques travaux, cet immeuble accueillera un commerce avec l'enseigne RBC, un restaurant et du bureau.

En 2024, Le taux d'occupation financier (TOF) de votre SCPI est passé en dessous des 90% (89,85 %). Plusieurs raisons expliquent cette évolution :

- Des libérations d'espaces par des entreprises qui connaissent des problèmes de trésorerie ou difficultés financières liées à l'inflation, le coût du crédit ou des difficultés pour lever des fonds ;
- Des livraisons d'immeubles neufs, en particulier dans la métropole lyonnaise (Parc Techlid), qui ont attiré certains de nos locataires ;
- Les effets du télétravail et le développement du flex-office (bureau flexible) qui ont entrainé une réduction des surfaces locatives ;
- Les rénovations en cours sur certains immeubles pour maintenir un parc immobilier attractif.

Le taux de recouvrement locatif est resté à un bon niveau, proche de 98% (97,77 % des loyers facturés).

Dans un contexte immobilier particulièrement difficile, le résultat comptable de votre SCPI est ressorti en légère baisse par rapport à 2023 (-1,5%). Malgré cette diminution, le montant des dividendes distribué aux associés a été légèrement augmenté en 2024 de +1,52%, soit 67 € par part en pleine jouissance sur l'année. Ce niveau de distribution a pu être maintenu grâce au niveau de réserves de votre SCPI.

2025 – Quelles prévisions pour votre SCPI UNIDELTA ?

Pour 2025, votre SCPI poursuivra la rénovation de son parc immobilier pour rendre les immeubles attractifs avec des services et des espaces d'accueil plus chaleureux. Plusieurs immeubles vacants et/ou nécessitant des travaux de rénovations importants seront cédés.

Votre SCPI poursuivra sa diversification en investissant dans des actifs alternatifs aux bureaux classiques tels que des locaux d'activités, des immeubles mixtes ou du résidentiel géré.

Dans ce cadre, Il faut noter que votre SCPI va prendre livraison cet été de sa première résidence services seniors à Manosque et a signé le 21 mars 2025 l'acquisition d'une résidence de tourisme haut de gamme, la résidence Villa Hermès, située au cœur de Nice (à proximité de la place Garibaldi).
Cette résidence sera livrée en juin 2027, et sera louée dans la cadre d'un bail d'une durée ferme de 12 ans avec l'exploitant Edgar Suites.

© Oasis Groupe – Résidence Les Iris

© Sogeprom – Villa Hermès

Compte tenu des perspectives évoquées ci-dessus, la distribution pour 2025 sera basée sur un dividende provisoire de 64 € par part et pourrait être ajusté en fonction des évolutions du résultat.

UNIDELTA

| 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 31/12/2024
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 2024

7 256	298 778	1 046,90 €	312 790 688 €	344 624 601 €
Associés	Parts	Prix d'exécution (frais inclus au 31/12/2024)	Capitalisation	Collecte

Le patrimoine immobilier de votre SCPI

Nombre d'immeubles : **90**
Nombre de baux (hors résidentiel) : **248**

Surface du patrimoine : **184 961 m²**
Taux d'Occupation Financier annuel : **89,85 %**

Les indicateurs de performance de votre SCPI

Les valeurs de parts

		par part
Valeur comptable	327 805 749 €	1 097,15 €
Valeur de réalisation	310 870 124 €	1 040,47 €
Valeur de reconstitution	364 686 910 €	1 220,59 €

Les indicateurs de performance

4,99% — **Taux de distribution**
Pourcentage de revenus non récurrents **11,90%**

-2,91% — **Variation de la valeur de réalisation par part** *de 2024 (par rapport à 2023)*

2,08% — **Rendement global immobilier**

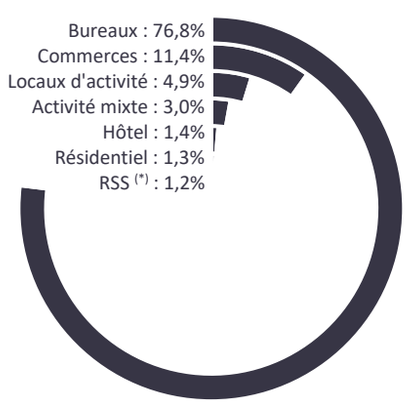
Taux de Rentabilité Interne (TRI)

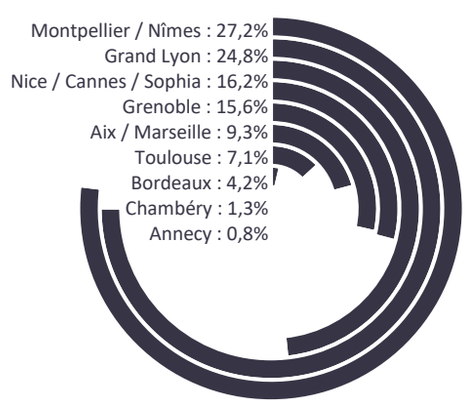
5 ans	10 ans	15 ans	20 ans
(2018/2023)	(2013/2023)	(2008/2023)	(2003/2023)
-1,62%	**3,13%**	**6,27%**	**6,59%**

Les répartitions sectorielle et géographique du patrimoine

*Pourcentages calculés à partir de la valeur vénale totale du patrimoine : **360 593 800 €***

(*) Résidence Services Seniors





RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Marchés des parts, capital et valeurs de votre SCPI

Marché primaire – Augmentation de capital

Au cours de l'année 2024, aucune augmentation de capital n'a été réalisée.

Évolution du capital

	2020	2021	2022	2023	2024
Montant du capital nominal au 31 décembre	197 385 048 €	211 963 689 €	223 647 508 €	227 967 614 €	227 967 614 €
Montant des capitaux apportés à votre SCPI par les associés lors des souscriptions de l'année		26 176 590 €	21 041 410 €	7 785 250 €	
Nombre de parts souscrites au 31 décembre (en détention)	258 696	277 803	293 116	298 778	298 778
Nombre d'associés au 31 décembre	6 693	7 068	7 274	7 347	7 256
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion de souscriptions (au cours de l'année)		785 355 €	632 102 €	233 557 €	
Prix d'entrée au 31 décembre (*)	1 432,60 €	1 370 €	1 375 €	1 375 €	1 046,90 €

(*) Il s'agit du dernier prix de souscription lorsqu'une augmentation de capital est en cours. À défaut le dernier prix d'exécution du Marché Secondaire tous frais inclus est retenu.

Au 31 décembre 2024, le nombre de parts en jouissance est de 298 778 parts.

Marché secondaire

Sur l'année 2024, 4 560 parts ont été échangées pour un prix moyen pondéré acquéreur de 1 090,03 € contre 3 769 parts pour un prix moyen pondéré acquéreur de 1 298,24 € en 2023, soit une augmentation du volume des parts échangées (+21 %) et une diminution du prix (-16 %) par rapport à 2023.

Ci-après, l'évolution des conditions de cessions pour l'année 2024 :

Mois	Prix d'exécution 2023	Prix d'exécution 2024	Évolution du prix d'exécution	Nombre de parts échangées 2023	Nombre de parts échangées 2024	Évolution du nombre de parts	Montant total cessions hors frais 2023	Montant total cessions hors frais 2024	Évolution du montant total cessions
Janvier	1 200 €	1 000 €	-16,67%	543	452	-16,8%	651 600 €	452 000 €	-30,6%
Février	1 200 €	1 040 €	-13,33%	318	506	59,1%	381 600 €	526 240 €	37,9%
Mars	1 200 €	1 000 €	-16,67%	317	576	81,7%	380 400 €	576 000 €	51,4%
Avril	1 200 €	1 000 €	-16,67%	642	428	-33,3%	770 400 €	428 000 €	-44,4%
Mai	1 200 €	990 €	-17,50%	473	221	-53,3%	567 600 €	218 790 €	-61,5%
Juin	1 200 €	980 €	-18,33%	563	386	-31,4%	675 600 €	378 280 €	-44,0%
Juillet	1 200 €	980 €	-18,33%	235	548	133,2%	282 000 €	537 040 €	90,4%
Août	1 200 €	980 €	-18,33%	92	260	182,6%	110 400 €	254 800 €	130,8%
Septembre	1 150 €	980 €	-14,78%	99	261	163,6%	113 850 €	255 780 €	124,7%
Octobre	1 100 €	940 €	-14,55%	191	177	-7,3%	210 100 €	166 380 €	-20,8%
Novembre	1 040 €	970 €	-6,73%	47	470	900,0%	48 880 €	455 900 €	832,7%
Décembre	995 €	950 €	-4,52%	249	275	10,4%	247 755 €	261 250 €	5,4%
Total				**3 769**	**4 560**	**21,0%**	**4 440 185 €**	**4 510 460 €**	**1,6%**

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

Exercice	2020	2021	2022	2023	2024
Nombre de parts cédées	3 029	2 702	5 650	3 769	4 560
Prix d'exécution moyen pondéré cédant	1 275 €	1 237 €	1 204 €	1 178 €	1 090 €
Montant des cessions hors frais	3 861 060 €	3 342 975 €	6 804 120 €	4 440 185 €	4 510 460 €
Demande de cession en suspens	0,01%	0,01%	0,69%	1,02%	0,90%
Délai moyen d'exécution d'une cession (mois)	1,0	1,2	1,6	2,0	2,5
Rémunération des intermédiaires (TTI)	154 442 €	120 079 €	263 964 €	162 659 €	176 961 €
Rémunération de la gérance (HT)	38 611 €	44 797 €	74 875 €	56 859 €	47 969 €
Rémunération totale	193 053 €	164 875 €	338 839 €	219 518 €	224 930 €

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 2024, aucune opération n'a été réalisée.

Valeur nette comptable, valeur de réalisation et valeur de reconstitution

Au 31 décembre 2024, la valeur de réalisation de votre SCPI s'établit à 310 870 124 €, en baisse de 2,91% par rapport à 2023 et la valeur de reconstitution atteint 364 686 910 €, en diminution de -2,69% par rapport à 2023.

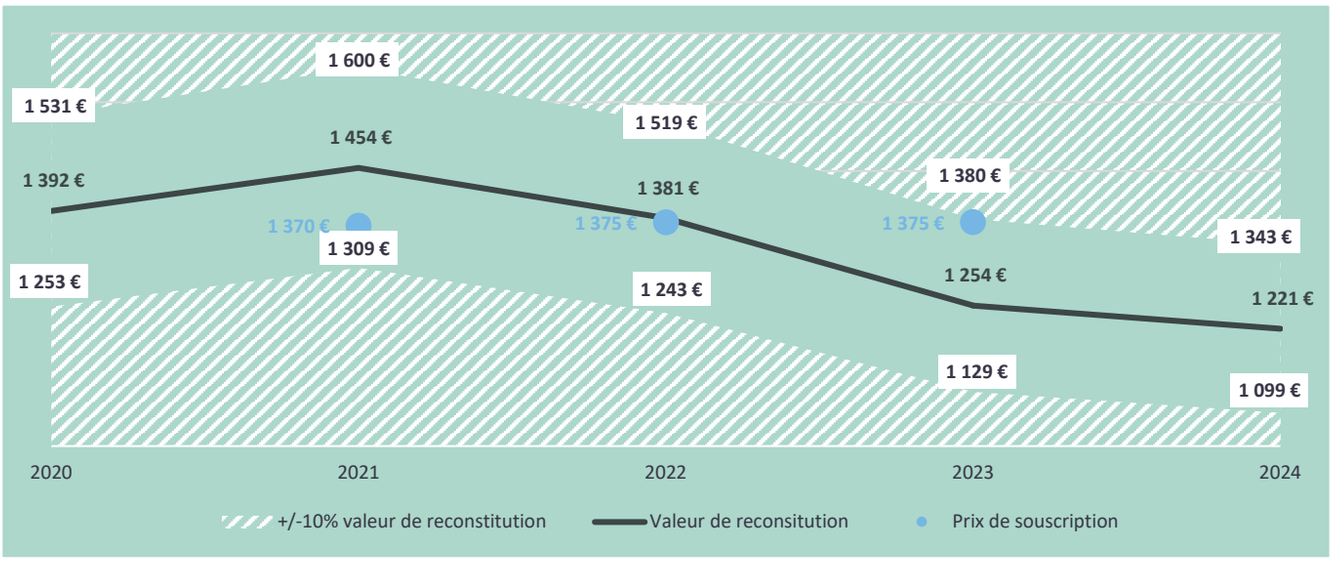
Par part, la valeur de réalisation s'élève à 1 040,47 € et la valeur de reconstitution à 1 220,59 €. Ces valeurs sont en baisse respectivement de -2,91% et -2,69% par rapport à 2023.

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

Valeurs de parts	2023	2024	Variation 2024/2023
Nombre de parts	298 778	298 778	0,00%
Capitaux propres	330 154 518 €	327 805 749 €	-0,71%
Valeur de réalisation	320 184 727 €	310 870 124 €	-2,91%
Valeur de reconstitution	374 757 827 €	364 686 910 €	-2,69%
Par part			
Valeur nette comptable	1 105,02 €	1 097,15 €	-0,71%
Valeur de réalisation	1 071,65 €	1 040,47 €	-2,91%
Valeur de reconstitution	1 254,30 €	1 220,59 €	-2,69%

La v**aleur nette comptable** correspond à la valeur d'acquisition hors taxes et hors droits des immeubles et à la valeur nette des autres actifs.
La v**aleur 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 v**aleur 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 retenus sont ceux des dernières augmentations de capital (Marché primaire) effectivement réalisées.

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.

Des lots de copropriété dans un actif montpelliérain dénommé « Delta Design Center » (immeuble n°337) ont été acquis le 10 décembre 2024. Un actif, « Le Parc des Alizés » (immeuble n°305) a été cédé le 18 juin 2024.

La valeur vénale du patrimoine hors fiscalité (VEFA incluses) ressort pour 2024 à 360 593 800 € (contre 362 974 300 € au 31 décembre 2023) soit une baisse de -0,49 % (-1,8 Millions €) par rapport à 2023.

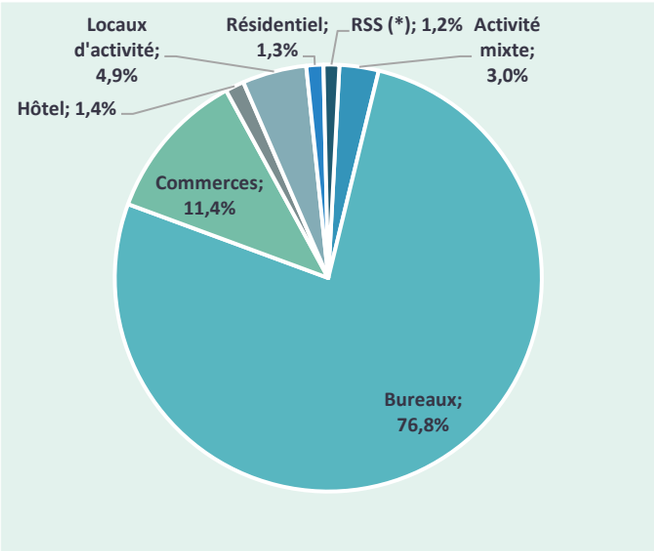
Le portefeuille de votre SCPI UNIDELTA, à périmètre constant, connaît une diminution de -2,10 % (-7,6 Millions €) de la valeur vénale hors droits de son patrimoine par rapport à 2023, principalement en raison de la hausse des taux de rendement et de la hausse du montant alloué aux travaux.

La Société de Gestion a conclu pour 2024 à :

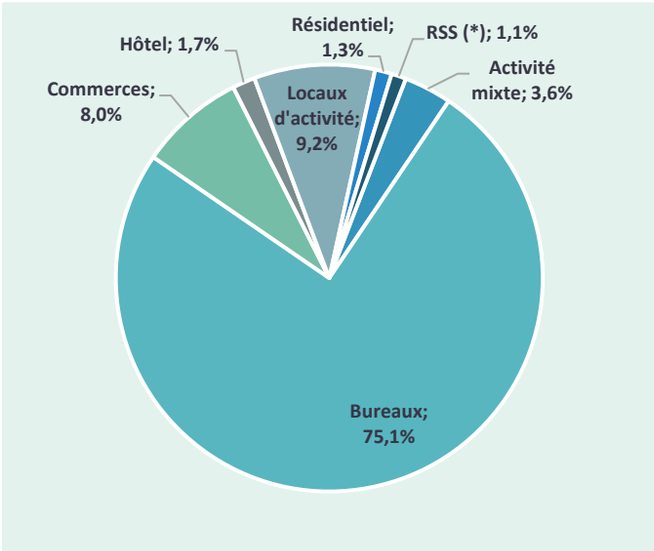
- Une valeur totale (y/c VEFA) à 360 593 800 € ;
- Une valeur retraitée (VEFA moins engagements restants) à 359 474 836 €.

Répartitions géographique et sectorielle

Répartition sectorielle en % de la valeur vénale

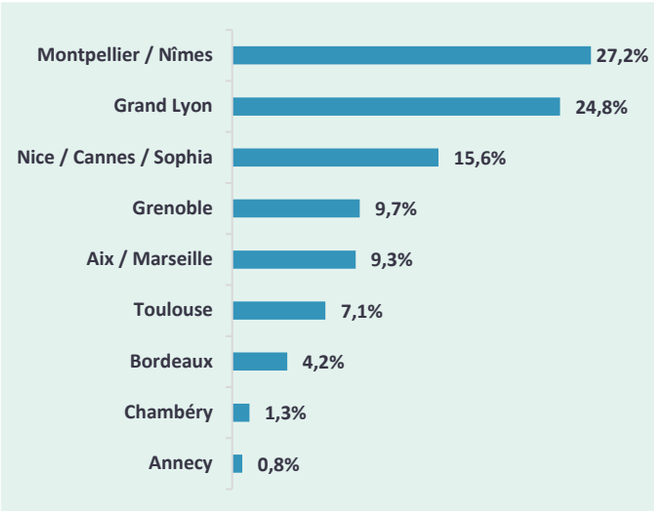


Répartition sectorielle en % de la surface

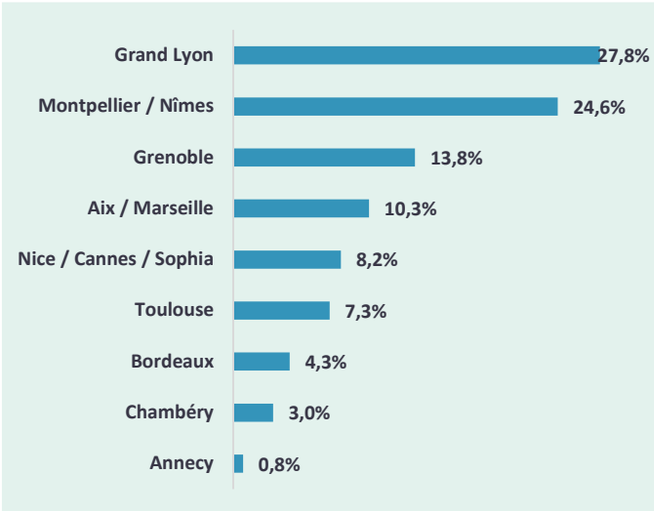


(*) Résidence Services Seniors

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 29,1 % de la valeur globale ;
- Aucun immeuble ne représente plus de 5 % de la valeur vénale globale du patrimoine ;
- 5 actifs sont valorisés à plus de 10 Millions € chacun ;
- Ils sont principalement multilocataires.

N°	Nom	Situation	Type d'investissement	Valeur vénale 2024	% VV totale	Cumul % VV	Nombre de locataires
312	@7 Center	Montpellier	Bureaux	17 020 000 €	4,7%	4,7%	8
320	Anis	Nice	Bureaux	16 320 000 €	4,5%	9,2%	18
331	St Bonnet	St Bonnet de Mure	Locaux d'activité	12 510 000 €	3,5%	12,7%	4
328	Naturae	Sophia Antipolis	Bureaux	11 990 000 €	3,3%	16,0%	1
334	Tech Tower	Montpellier	Bureaux	11 650 000 €	3,2%	19,3%	3
148	Villa Denise	Cannes	Commerces	9 800 000 €	2,7%	22,0%	2

N°	Nom	Situation	Type d'investissement	Valeur vénale 2024	% VV totale	Cumul % VV	Nombre de locataires
332	At Work	Dardilly	Bureaux	9 400 000 €	2,6%	24,6%	2
330	Les 3 Dauphins	Grenoble	Commerces	8 412 000 €	2,3%	26,9%	9 (*)
333	Néos 2	Montpellier	Bureaux	7 850 000 €	2,2%	29,1%	8
322	Cadéra 2.0	Mérignac	Bureaux	7 840 000 €	2,2%	31,3%	6

(*) Hors résidentiel

Évolution du patrimoine immobilier et gestion locative

Évolution du patrimoine immobilier

Investissements

Delta Design Center – Montpellier (34) – Immeuble de type commerce (commerce, restaurant, bureau)

Le 10 décembre 2024, votre SCPI UNIDELTA a acquis des lots de copropriété dans l'immeuble Delta Design Center à Montpellier.

Cet immeuble, livré en 2012, a été conçu par l'architecte Jean Nouvel. Il est situé au cœur du nouveau quartier Port Marianne et développe une surface de 1 591 m² dont 1 037 m² de commerces, 283 m² pour un restaurant et 271 m² de bureau. L'immeuble bénéficie de 236 m² de terrasse.

Le prix d'acquisition est de 5 937 937 € acte en mains avec des revenus locatifs annuels de 440 K€, faisant ressortir un taux de rendement brut locatif à 7,42 %.
L'immeuble présente un taux d'occupation financier de 86 % et bénéficie d'une garantie locative de 12 mois pour les surfaces de bureaux vacantes.

L'immeuble va subir quelques travaux (mise aux normes, divisibilité, cloisonnement, distribution et aménagement), la livraison est prévue courant du mois de juin 2025.

© RBC Montpellier

Il faut noter également que DELTAGER a acquis, dans le même immeuble, les autres lots de copropriété : 2 plateaux de bureau d'une surface de 337 m² pour y installer ses équipes.

Les modalités d'acquisition ont fait l'objet d'une présentation notamment au Conseil de Surveillance de la SCPI et une note détaillée concernant les mesures d'encadrement de conflit d'intérêt est disponible sur demande auprès de Deltager.

Livraisons

Tech Tower – Montpellier (34) – Immeuble de type bureau

Votre SCPI Unidelta a pris livraison les 16 et 17 avril 2024 de l'actif Tech Tower, acquis en indivision 50/50 avec la Foncière de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Languedoc.

Pour rappel, cet actif a été acquis en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) courant juillet 2022 et dispose d'une certification BREEAM « Very Good » et du Label WiredScore Silver.

L'actif Tech Tower est un immeuble de bureaux moderne, conçu pour répondre aux besoins des entreprises en quête d'espaces de travail flexibles et performants. Situé dans un secteur stratégique de Montpellier, dans l'hypercentre à proximité immédiate de la gare Saint-Roch, il bénéficie d'une excellente accessibilité (transport public, etc.).

Ci-après les caractéristiques de l'actif :

- Surface utile : 7 380 m² répartis sur 8 niveaux ;
- Bureaux : 6 838 m² ;
- Commerces (RDC) : 381 m² ;
- Archives : 161 m² ;
- 492 m² de terrasses ;
- Stationnement : 56 places de parking pour voitures sur 2 niveaux de sous-sol, emplacements pour 2 roues motorisées et 2 locaux vélos au rez-de-chaussée.

À sa livraison, le bâtiment est loué à 100 %, avec des locataires tels que la SNCF (principal preneur, qui y installe son siège régional avec un bail ferme de 9 ans), KLESIA – AGIRC ARRCO et ZEEWIT.

Tech Tower (Montpellier – 34)

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
305 – Parc des Alizés	29/09/2008	875 000 €	16/06/2024	696 616 €	178 384 €	482 612 €	13 008 €
Total		**875 000 €**		**696 616 €**	**178 384 €**	**482 612 €**	**13 008 €**

Gestion locative

Nombre de baux (*)	WALB	WALT
248	**1,46**	**5,19**

(*) 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 2024 à 89,85 %, en baisse de 2,82 points par rapport à 2023 (92,67 %).

	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	2024
Locaux occupés	81,42%	86,56%	88,51%	88,23%	86,23%
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire	8,84%	3,72%	1,52%	0,41%	3,57%
Locaux vacants sous promesse de vente	0,08%	0,16%	0,00%	0,00%	0,06%
Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Taux d'Occupation Financier	**90,35%**	**90,44%**	**90,03%**	**88,63%**	**89,85%**
Locaux vacants en recherche de locataire	6,64%	7,51%	8,20%	9,48%	7,97%
Locaux vacants en restructuration (non intégrés au TOF)	3,02%	2,06%	1,77%	1,88%	2,17%

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

2020	2021	2022	2023	2024
92,16%	90,33%	93,95%	92,67%	89,85%
Ancienne méthode de calcul		Nouvelle méthode de calcul		

Locaux occupés et disponibles à la location

	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	2024
Locaux occupés	5 742 999 €	6 315 404 €	6 399 883 €	6 580 358 €	25 038 644 €
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire	623 722 €	271 513 €	109 782 €	30 398 €	1 035 415 €
Locaux vacants sous promesse de vente	5 689 €	11 378 €	- €	- €	17 067 €
Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)	- €	- €	- €	- €	- €
Taux d'Occupation Financier	**90,35%**	**90,44%**	**90,03%**	**88,63%**	**89,85%**
Locaux vacants en recherche de locataire	468 116 €	547 602 €	592 691 €	707 239 €	2 315 648 €
Locaux vacants en restructuration (non intégrés au TOF)	212 741 €	150 144 €	128 033 €	140 461 €	631 379 €

Principales vacances

Au 31 décembre 2024, les 5 principales vacances sont les suivantes :

N°	Immeuble	Surface	Loyer annuel
1	331 – Delta Park St Bonnet de Mure (69)	4 126 m²	398 320 €
2	101 – Triade Montpellier (34)	1 871 m²	220 398 €
3	322 – Cadéra Mérignac (33)	1 230 m²	190 650 €
4	327 – Nova Sophia Sophia Antipolis (06)	1 023 m²	188 283 €
5	326 – Adonis Toulouse (31)	1 265 m²	171 650 €

Taux de recouvrement des loyers

Pour l'exercice 2024, la Société de Gestion a pu recouvrer 97,77 % des loyers facturés.

	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	Cumul 2024	2023
Loyers appelés	5 697 147 €	6 822 693 €	6 388 260 €	6 385 388 €	**25 293 488 €**	**24 960 333 €**
Loyers réglés	5 528 335 €	6 791 593 €	6 343 758 €	6 066 556 €	**24 730 242 €**	**24 400 436 €**
Taux de recouvrement	**97,04%**	**99,54%**	**99,30%**	**95,01%**	**97,77%**	**97,76%**

Division des risques locatifs

Dix locataires représentent 22,2 % des revenus locatifs. Aucun locataire ne dépasse 3,3 % du montant total des revenus locatifs facturés.

Votre SCPI Unidelta n'est exposée à aucun secteur d'activité particulier.

N°	Locataires	Loyers 2024	% loyers	Cumul % loyers
1	NXP SEMICONDUCTORS FRANCE	827 330 €	3,3%	3,3%
2	SOPRA STERIA GROUP	677 331 €	2,7%	6,0%
3	ADP GSI FRANCE	641 422 €	2,6%	8,5%
4	SNCF	535 704 €	2,1%	10,7%
5	BORDEAUX METROPOLE	526 268 €	2,1%	12,8%
6	RELAIS FNAC	501 844 €	2,0%	14,8%
7	CRCAM DU LANGUEDOC	497 261 €	2,0%	16,8%
8	DRFIP69	492 676 €	2,0%	18,7%
9	BUROSTATION	445 714 €	1,8%	20,5%
10	APAVE EXPLOITATION FRANCE	420 464 €	1,7%	22,2%
	Loyers 2024	**25 102 541 €**		

Concentration géographique

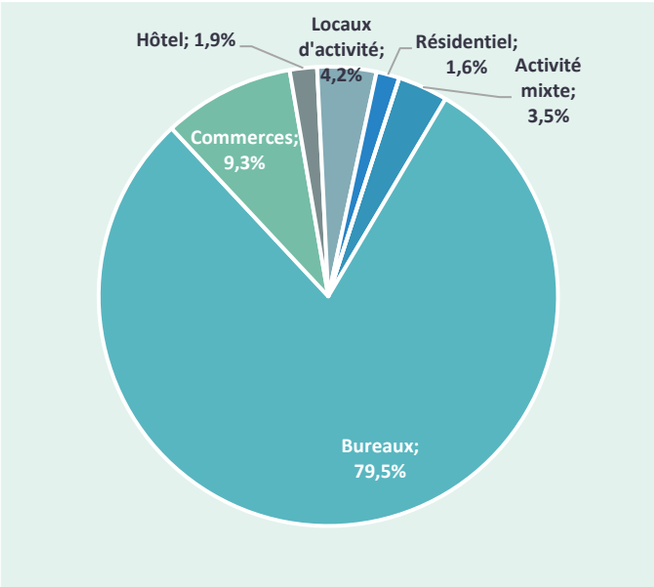
Le patrimoine de votre SCPI est réparti dans 9 villes ou agglomérations du sud de la France conformément à sa politique d'investissement dans une optique de diversification géographique et de mutualisation des risques.

Localisation	Surface (m²)	% surface totale	VNC (*)	% VNC totale	VNC/m²	Loyers 2024	% loyers totaux	Loyers/m²
Montpellier / Nîmes	45 506	24,6%	103 091 942 €	27,2%	2 265	6 759 408 €	26,9%	149 €
Grand Lyon	51 400	27,8%	88 221 975 €	23,3%	1 716	6 134 577 €	24,4%	119 €
Nice / Cannes / Sophia	15 089	8,2%	53 052 484 €	14,0%	3 516	3 800 107 €	15,1%	252 €
Grenoble	25 487	13,8%	41 585 290 €	11,0%	1 632	3 230 534 €	12,9%	127 €
Aix / Marseille	19 039	10,3%	33 939 166 €	8,9%	1 783	1 973 383 €	7,9%	104 €
Toulouse	13 522	7,3%	28 639 610 €	7,6%	2 118	1 637 946 €	6,5%	121 €
Bordeaux	7 922	4,3%	20 452 308 €	5,4%	2 582	1 078 235 €	4,3%	136 €

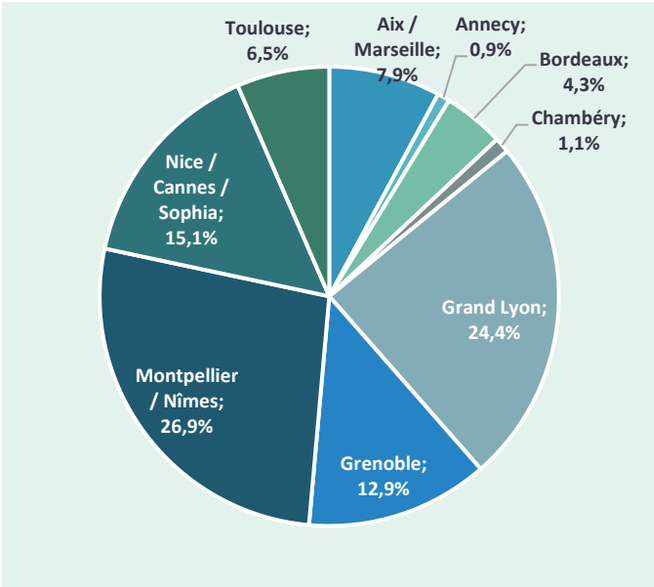
Localisation	Surface (m²)	% surface totale	VNC (*)	% VNC totale	VNC/m²	Loyers 2024	% loyers totaux	Loyers/m²
Chambéry	5 605	3,0%	7 221 035 €	1,9%	1 288	270 028 €	1,1%	48 €
Annecy	1 390	0,8%	3 042 700 €	0,8%	2 189	218 323 €	0,9%	157 €
Total	184 961	100,0%	379 246 511 €	100,0%	2 050	25 102 541 €	100,0%	136 €

(*) Valeur Nette Comptable

Répartition sectorielle en % des loyers



Répartition géographique en % des loyers



Travaux d'entretien du patrimoine

	2023	2024	Évolution 2024/2023
Travaux de gros entretiens	593 171 €	170 331 €	-71,3%
Charges d'entretien du patrimoine locatif	2 676 618 €	1 740 804 €	-35,0%
Total	3 269 789 €	1 911 136 €	-41,6%

Évolution du montant consacré aux travaux sur les 5 dernières années

2020	2021	2022	2023	2024
1 700 363 €	1 335 892 €	1 409 982 €	3 269 789 €	1 911 136 €

Principaux travaux de gros entretien 2024

Immeuble	Travaux	Montant
161 – 1231 Avenue du Mondial 98	Remplacement du contrôle d'accès	20 605 €
185 – Sémaphore	Remplacement d'ouvrants (études)	396 €
194 – Rue Albert Camus	Remplacement chaudière	64 479 €
325 – Néos 1	Pose de brises soleil à lames orientables et sécurisation du site	70 331 €
330 – Les 3 Dauphins	Création désenfumage mécanique	8 621 €

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.

TRI 5 ANS	TRI 10 ANS	TRI 15 ANS	TRI 20 ANS
2019/2024	*2014/2024*	*2009/2024*	*2004/2024*
-1,62% (*)	**3,13%**	**6,27%**	**6,59%**

(*) Nous attirons votre attention sur le fait que le prix de confrontation du mois de décembre 2024 (950 € - 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 (1 040,47 € au 31 décembre 2024) – a dégradé ce TRI.

Taux de distribution et rendement global immobilier

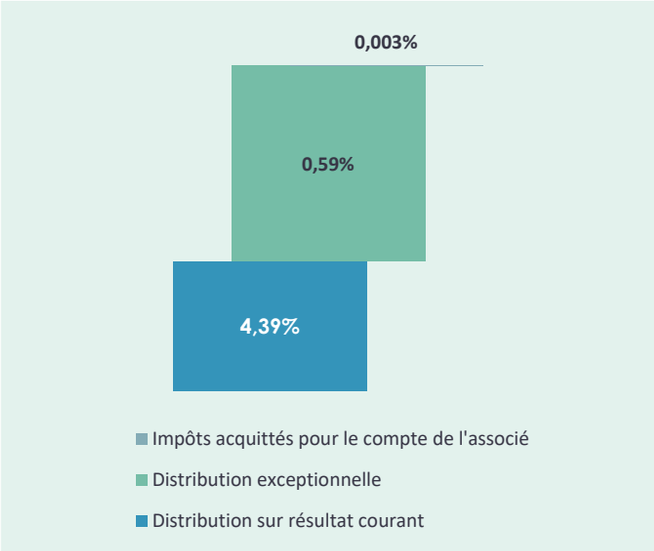
Selon les modalités de calcul de l'ASPIM, le **Taux de Distribution** de votre SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values 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.

Taux de distribution (1)	+	Variation de la valeur de réalisation par part (2)	=	Rendement global immobilier
4,99%		**-2,91%**		**2,08%**

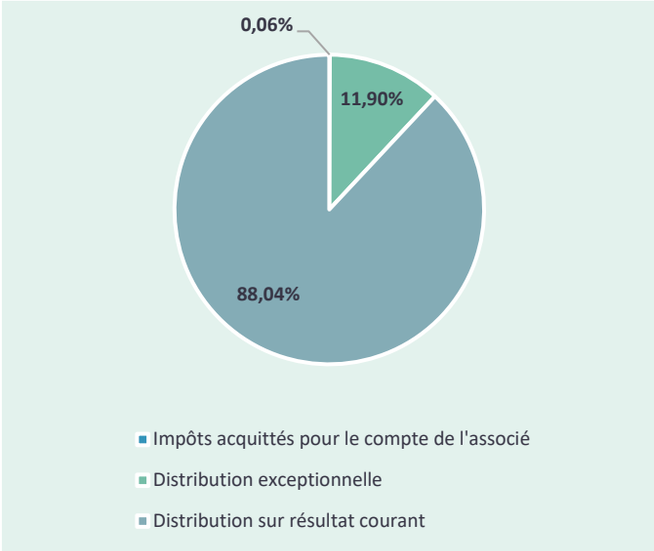
(1) **Pourcentage de revenus non récurrents = 11,90%**
(2) De l'année 2024 par rapport à 2023

En 2024, le Rendement Global Immobilier (RGI) pour votre SCPI s'établit à 2,08% (dont 4,99% pour le Taux de Distribution et -2,91% correspondant à la variation de la valeur de réalisation).

Composition du taux de distribution

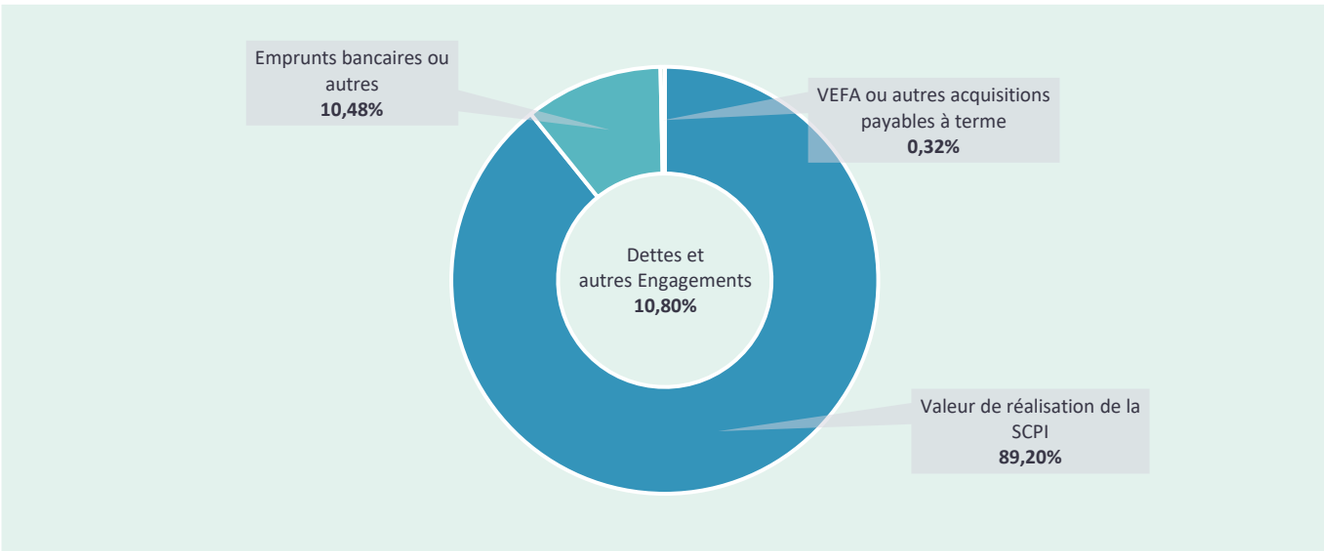


Répartition du taux de distribution



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

	2024	2023	Évolution 2024/2023	
Produits de l'activité immobilière [1]	25 226 072 €	25 258 726 €	(32 654) €	-0,1%
Autres produits	198 463 €	849 545 €	(651 083) €	-76,6%
Produits financiers [2]	64 614 €	138 255 €	(73 641) €	-53,3%
Sous-total Produits	**25 489 148 €**	**26 246 526 €**	**(757 378) €**	**-2,9%**
Charges immobilières [3]	828 210 €	1 323 346 €	(495 136) €	-37,4%
Charges d'exploitation [4]	3 228 562 €	3 598 378 €	(369 817) €	-10,3%
Travaux de remise en état	1 911 136 €	3 269 789 €	(1 358 653) €	-41,6%
Provisions nettes	513 491 €	(1 053 491) €	1 566 982 €	148,7%

	2024	2023	Évolution 2024/2023	
Provisions pour charges non récupérables	- €	- €	- €	
Charges financières	1 373 407 €	1 213 575 €	159 832 €	13,2%
Sous-total Charges et provisions	**7 854 806 €**	**8 351 597 €**	**(496 792) €**	**-5,9%**
Résultat exceptionnel	- €	- €	- €	
Résultat comptable	**17 634 342 €**	**17 894 929 €**	**(260 586) €**	**-1,5%**
Nombre de parts moyen en jouissance	298 778	291 996	6 782	2,3%
Résultat comptable par part [5]	59,02 €	61,28 €	(2,26) €	-3,7%
Dividendes bruts par part [5]	67,04 €	66,36 €	0,68 €	1,0%

[1] Loyers et produits annexes de gestion locative, hors charges récupérables d'un montant de 3 537 880 €.
[2] Intérêts sur les appels de fonds VEFA et produits de rémunération des comptes bancaires.
[3] Charges d'entretien du patrimoine non récupérables, hors charges récupérables d'un montant de 3 537 880 € et hors provisions pour charges.
[4] Commissions de la Société de Gestion et frais généraux, hors dotations aux provisions.
[5] Sur le nombre de parts moyen en jouissance sur l'année.

Détail des postes du compte de résultat

Revenus locatifs

Le montant des loyers facturés en 2024 s'établit à 25,1 Millions €, en légère hausse de +0,5% (+0,1 Million €) par rapport à 2023.

Malgré les sorties de locataires constatées cette année, la livraison de l'actif « Tech Tower » a contribué au maintien du montant des loyers quittancés.

Produits financiers

Les produits financiers sont constitués principalement de la rémunération des appels de fonds dans le cadre des constructions en VEFA et atteignent 64 614 €.

Charges immobilières

	2024	2023	Évolution 2024/2023	
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	(21 554) €	512 595 €	(534 149) €	-104%
Commissions et honoraires	239 590 €	245 738 €	(6 148) €	-3%
Frais de contentieux	37 829 €	29 633 €	8 196 €	28%
Impôts et taxes	572 345 €	535 380 €	36 965 €	7%
Total	**828 210 €**	**1 323 346 €**	**(495 136) €**	**-37%**

Les charges immobilières atteignent 828 210 € (-37% par rapport à 2023) du fait notamment d'une régularisation des exercices antérieurs.

Charges d'exploitation

	2024	2023	Évolution 2024/2023	
Commissions de la Société de Gestion	2 616 411 €	2 660 822 €	(44 411) €	-2%
Honoraires	49 542 €	59 864 €	(10 322) €	-17%
Frais d'assemblée et de conseils	51 301 €	47 484 €	3 817 €	8%
Services bancaires	6 240 €	7 444 €	(1 205) €	-16%
Cotisations et contributions	134 757 €	135 328 €	(571) €	0%
Autres charges	370 310 €	687 435 €	(317 125) €	-46%
Total	**3 228 562 €**	**3 598 378 €**	**(369 817) €**	**-10%**

Pour 2024, les charges d'exploitation sont en baisse de -369 817 € (-10%) du fait principalement de l'absence de commissions de souscription sur augmentation de capital. Pour rappel, les « Autres charges » sont prélevées sur la prime d'émission.

Détail des commissions prélevées par la Société de Gestion

	Taux	2024	2023	Évolution 2024/2023	
Commission sur les produits locatifs encaissés	10,00%	2 536 835 €	2 461 067 €	75 768 €	3%
Commission sur les cessions	1,00%	8 750 €	36 250 €	(27 500) €	-76%
Commission sur les acquisitions	1,50%	13 125 €	85 504 €	(72 379) €	-85%
Commission sur les travaux réalisés	3,00%	57 702 €	78 001 €	(20 299) €	-26%
Total		**2 616 411 €**	**2 660 822 €**	**(44 411) €**	**-2%**

Provisions nettes

Provisions 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 2024/2023
Gros entretiens	2 327 645 €	1 495 750 €	987 345 €	2 836 050 €	+22%

Provisions pour créances douteuses

Les créances douteuses, du fait des actions contentieuses en recouvrement, engagées à l'encontre des locataires défaillants, sont provisionnées en totalité. Le dépôt de garantie vient en déduction des montants provisionnés.

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice	Évolution 2024/2023
Créances douteuses	752 097 €	642 769 €	637 683 €	757 183 €	1%

Provision pour risques et charges

Au titre de l'exercice 2024, aucune provision pour risques et charges n'a été comptabilisée.

Charges financières

La SCPI UNIDELTA n'a souscrit aucune ligne de crédit à moyen terme. Elle dispose de lignes de crédit de trésorerie (indexées sur l'EURIBOR 3 mois) 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 2024, les lignes de crédit sont utilisées à hauteur de 36,5 Millions € (contre 30,2 Millions € en 2023 ; +20%).

Les charges financières, composées des intérêts et commissions d'engagement de ces lignes de crédit, s'établissent à 1,37 Millions €, en hausse de +13% (+0,1 M€).

Résultat et distribution

Le résultat comptable, avant distribution, est en légère baisse -260 586 € (-1,5%) par rapport à l'exercice précédent, pour atteindre 17 634 342 €.

Il est proposé à l'Assemblée Générale de fixer le revenu à distribuer au titre de l'exercice 2024 au montant des acomptes déjà mis en paiement au titre de cet exercice : 20 018 126 €, soit 67 € par part en pleine jouissance sur l'année.

Prévisions et distribution 2025

En 2025, l'objectif est de continuer à optimiser le patrimoine de votre SCPI Unidelta afin d'assurer une pérennité du rendement proposé.

Votre SCPI Unidelta a signé, le 3 mars 2025, la promesse de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) d'une résidence de tourisme d'affaire (RTA) à Nice, dénommée « Villa Hermès ». Cette acquisition s'inscrit dans la stratégie de diversification du patrimoine de votre SCPI Unidelta dans le but de diminuer son exposition au bureau.

© Sogeprom – Villa Hermès

En parallèle, la livraison de la résidence service seniors (RSS) « Les Iris » à Manosque est prévue pour fin juin 2025. Un actif, acquis le 2 décembre 2022 (également en VEFA), qui illustrait déjà la volonté de répondre à cette diversification du patrimoine de votre SCPI Unidelta.

© Oasis Groupe – Résidence Les Iris

Concernant les cessions, un plan d'arbitrage des actifs ne répondant plus aux critères du marché sera engagé.

Par ailleurs, le plan pluriannuel de travaux est établi avec l'objectif de réaliser des travaux de rénovation notamment dans le cadre de la transition énergétique (Décrets Tertiaire, BACS), mais vise aussi à améliorer la qualité de vie des occupants, à travers un bureau plus « serviciel ».

La commercialisation des actifs et le taux de recouvrement seront les priorités pour l'année à venir. Nous restons attentifs à l'évolution de ces indicateurs, qui sont essentiels pour maintenir un équilibre financier solide.

Concernant la distribution, les acomptes trimestriels seront basés sur un dividende provisoire de 64 € (en baisse de 2 € par rapport à l'exercice précédent). Le taux de distribution pour 2025 est estimé à 5,87%. Cette distribution pourrait faire l'objet d'un ajustement en fin d'année, en fonction des résultats et des performances globales de votre SCPI Unidelta.

Expiration des mandats de huit (8) membres du Conseil de Surveillance

Les mandats de huit (8) membres du Conseil de Surveillance expirent à l'issue de la présente Assemblée. Un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information du 3ème trimestre 2024, et rappelé dans le bulletin d'information du 2nd semestre 2024.

Il appartiendra donc à l'Assemblée Générale de procéder au renouvellement de ces huit (8) membre du Conseil de Surveillance, lequel sera composé des huit (8) candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

Leurs mandats expireront à l'issue de l'Assemblée Générale annuelle de 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2027.

Conformément à l'article R.214-144 du Code monétaire et financier, sont détaillées ci-après les informations relatives aux associés ayant fait acte de candidature.

Membres sortants se représentant *(Classement par ordre alphabétique)*	**Associés faisant acte de candidature** *(Classement par ordre alphabétique)*
Monsieur BEL Claude Né le 02 mai 1954 Demeurant à La Palme (11) Détenant 1 part en pleine propriété et associé de la SCI BEL AIR détenant 447 parts en pleine propriété Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Retraité Education Nationale Emplois ou fonctions occupés dans la SCPI : Membre du Conseil de Surveillance	**Monsieur BEDOISEAU Jean** Né le 18 mars 1962 Demeurant à Cavaillon (84) Détenant 105 parts en pleine propriété Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Retraité salarié Caisse Régionale de Crédit Agricole Alpes Provence
Monsieur CHABROL Freddy Né le 20 mars 1947 Demeurant à Beauvoisin (30) Détenant 171 parts en pleine propriété Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Président société coopérative de Beauvoisin Emplois ou fonctions occupés dans la SCPI : Membre du Conseil de Surveillance	**Monsieur BRUNACHE Florent** Né le 18 décembre 1982 Demeurant à Saint Etienne les Orgues (04) Détenant 10 parts en pleine propriété Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Responsable Administratif
Monsieur CREGUT Claude Né le 10 novembre 1953 Demeurant à Mauguio (34) Détenant 300 parts en pleine propriété Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Retraité Cadre Spécialiste IBM Emplois ou fonctions occupés dans la SCPI : Membre du Conseil de Surveillance	**Monsieur D'AMATO Alain** Né le 06 mars 1948 Demeurant à Nice (06) Détenant 1 165 parts en pleine propriété Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Retraité commerçant dans l'art et profession libérale médicale

Membres sortants se représentant *(Classement par ordre alphabétique)*	Associés faisant acte de candidature *(Classement par ordre alphabétique)*
Monsieur DEFONTENAY Pierre Né le 20 août 1939 Demeurant à Carnon – Mauguio (34) Détenant 76 parts en pleine propriété et 180 parts en usufruit Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Retraité Trésorier Principal du Trésor Public Emplois ou fonctions occupés dans la SCPI : Membre du Conseil de Surveillance	**Madame D'AMATO Nicole** Née le 16 novembre 1954 Demeurant à Nice (06) Détenant 365 parts en pleine propriété Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Retraitée commerçante dans l'art
Monsieur DEJEAN René Né le 02 juin 1944 Demeurant à Saint-Aunès (34) Détenant 176 parts en pleine propriété et 266 parts en usufruit Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Directeur Général Deltager, Directeur Patri Conseil, Gérant Patri Immo Emplois ou fonctions occupés dans la SCPI : Membre du Conseil de Surveillance	**Monsieur MEBTOUCHE Larbi** Né le 12 avril 1949 Demeurant à Thonon-les-Bains (74) Détenant 25 parts en pleine propriété Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Retraité Haut fonctionnaire ONU, Administrateur groupe assurance mutuelle
Madame KARSENTY Hélène Née le 25 novembre 1949 Demeurant à Gignac (34) Détenant 100 parts en pleine propriété Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Présidente Association Protection Porteurs de Parts, Présidente Conseil de Surveillance de la SCPI Capiforce Emplois ou fonctions occupés dans la SCPI : Membre du Conseil de Surveillance	
Monsieur MARC Jean-Pierre Né le 08 janvier 1948 Demeurant à Davron (78) Détenant 63 parts en indivision (dont 100% en usufruit et 50% en nue-propriété) et associé de la SCI JM STEPH détenant 1 148 parts en pleine propriété Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Médecin coordonnateur EHPAD Emplois ou fonctions occupés dans la SCPI : Président du Conseil de Surveillance	

Synthèse des résolutions extraordinaires proposées à l'Assemblée Générale Mixte

Des évolutions dans la législation applicable aux SCPI sont intervenues en juillet 2024 puis en mars 2025 impliquant des modifications des statuts et de la note d'information.

En vertu de la hiérarchie des normes, la loi prévaut sur les Statuts, sauf lorsque celle-ci prévoit expressément une possibilité d'y déroger.

Certaines dispositions légales sont impératives et s'appliquent d'office, tandis que d'autres sont supplétives (soit parce qu'elles renvoient directement aux Statuts pour leur mise en œuvre, soit parce qu'elles s'appliquent à défaut de précisions dans les Statuts), et ne s'appliqueront qu'à compter de la mise à jour des Statuts.

Ordonnance « Industrie Verte » du 3 juillet 2024

Il s'agit d'une ordonnance prise par le gouvernement en application de la Loi du 23 octobre 2023 dite « Industrie Verte » ayant pour objectif de faire de la France le leader de l'industrie et des technologies vertes en Europe et de verdir les industries existantes notamment en améliorant le financement de la transition énergétique.

Les principales évolutions, applicables à la SCPI, de l'ordonnance « Industrie-Verte » du 3 juillet 2024 sont :

- L'élargissement de l'objet social et des actifs éligibles pour les SCPI pour intégrer :
    - La détention de meubles et biens d'équipement affectés à l'exploitation des immeubles ;
    - La détention et l'exploitation des procédés d'énergies renouvelables ;
    - La détention de SCI de SCI et de titres de sociétés de capitaux (SA, SAS ou véhicules étrangers) ;

- La suppression de la valeur nominale minimale de 150 € ;
- La simplification du processus de validation des valeurs de parts :
    - Les valeurs sont arrêtées par la société de gestion (modalités de publication des valeurs à préciser par le décret d'application – pas encore paru à ce jour) ;
    - Il n'y a plus d'approbation des valeurs en Assemblée Générale ;
    - Il n'y a plus d'autorisation du Conseil de Surveillance en cas de modification en cours d'année ;
    - L'actualisation des valeurs se fait chaque semestre (pour les SCPI à capital fixe en cours d'augmentation de capital).

Cette ordonnance a été ratifiée et est immédiatement applicable. Elle a valeur législative.

Concernant l'approbation des valeurs de parts

L'ancienne réglementation imposait leur approbation par l'Assemblée Générale. Le nouveau texte supprime cette obligation. Toutefois, pour les SCPI, les Statuts peuvent toujours prévoir des compétences spécifiques en plus de celles prévues par la Loi pour les Assemblées Générales.

Nos Statuts prévoyant toujours l'approbation des valeurs de parts, il y a lieu de considérer qu'il s'agit d'une compétence statutaire quand bien même la loi a supprimé cette obligation. Il convient donc de modifier les Statuts pour supprimer cette exigence.

Concernant l'élargissement de l'objet social

L'ordonnance ouvre la possibilité pour les SCPI d'investir dans de nouveaux types d'actifs désormais éligibles. Il s'agit ici d'une possibilité offerte par la loi. Les Statuts ne prévoyant pas cette option, il est donc nécessaire de les mettre à jour sur ce point.

Ordonnance « Attractivité » du 12 mars 2025

Il s'agit d'une ordonnance prise en application de la Loi du 13 juin 2024 dite « Attractivité » ayant pour objectif d'accroître le financement des entreprises et l'attractivité de la France.

Les principales évolutions, applicables à la SCPI, de l'ordonnance « Attractivité » du 12 mars 2025 sont :
- L'assouplissement des règles de quorum pour les Assemblées Générales :
    - Suppression du quorum de 25 % pour les AGO ;
    - Suppression du quorum de 50 % pour les AGE ;
- La modification du nombre de membres des Conseils de Surveillance : de 3 à 12 membres ;
- La possibilité de tenir les Assemblées Générales par voie dématérialisée (modalités à préciser par le décret d'application – pas encore paru à ce jour).

L'application de l'ordonnance est immédiate, sauf pour certaines dispositions soumises à la publication d'un décret d'application, mais il y a une nécessité de modifier les Statuts des SCPI pour les mettre en conformité avec les nouvelles modalités.

Cette ordonnance immédiatement applicable a actuellement valeur règlementaire.

Sa ratification est attendue d'ici la mi-juin 2025. Sauf événement exceptionnel, elle aura alors valeur législative au jour des AG.

Concernant les règles de quorum

L'article L. 214-103 du Code monétaire et financier permet désormais la tenue d'AG sans condition de quorum. Il s'agit d'une possibilité et non d'une obligation. Nos Statuts, calqués sur l'ancienne disposition, imposent encore un quorum. Pour pouvoir bénéficier de cette évolution, une modification statutaire est nécessaire.

Concernant le nombre de membres des Conseils de Surveillance

L'Ordonnance impose désormais que le Conseil soit composé de 3 à 12 membres. Cette disposition est impérative et s'applique immédiatement, même en l'absence de modification statutaire. Il est toutefois recommandé de mettre à jour les Statuts pour assurer leur cohérence avec le nouveau cadre légal.

Concernant la dématérialisation des Assemblées Générales

L'Ordonnance (L214-107-1) ouvre la possibilité aux SCPI de tenir les assemblées par voie dématérialisée. Il s'agit d'une possibilité et non d'une obligation. Cette possibilité étant nouvelle, elle n'est pas intégrée à nos Statuts. Pour pouvoir en bénéficier, une modification statutaire est nécessaire.

Résolutions extraordinaires

La Société de Gestion Deltager, après échange avec votre Conseil de Surveillance, propose :

- L'ajout dans l'objet social des nouvelles classes d'actifs pouvant être acquis par la SCPI et modification corrélative de l'article II ;
- L'ajout de la possibilité de tenir les Assemblées Générales par voie dématérialisée dans les conditions fixées par l'article L2014-107-1 du Code Monétaire et Financier et modification corrélative de l'article XXII ;
- La suppression dans les Statuts de toutes mentions de l'approbation des valeurs de parts de la SCPI par l'Assemblée Générale ou du Conseil de Surveillance telles que prévues à l'article XXIII ;
- La suppression dans les Statuts de toutes mentions de l'existence d'un quorum pour la validité des décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire ou Extraordinaire et toute consultation écrite telles que prévues aux articles XV, XXII, XIII, XXIV, XXV, Titre VII ;
- La modification de l'article XX des Statuts pour tenir compte des nouvelles règles de composition du Conseil de Surveillance, à savoir qu'il est composé de trois membres au moins et de douze membres au plus, nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI.

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).

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

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

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

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

Plus-value immobilière

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

Régime général

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 1er janvier de l'année d'imposition – et pour la première fois au 1er janvier 2018 – d'un patrimoine immobilier d'une valeur d'au moins 1 300 000 € (patrimoine immobilier diminué des dettes admises en déduction).

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

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

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

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

Plafonnement

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

Applications aux porteurs de parts de SCPI

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

Fiscalité des associés personnes morales résidentes en France

Revenus fonciers et revenus de capitaux mobiliers

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

Si l'associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, le revenu imposable est en

principe déterminé conformément aux règles applicables aux Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC). La quote-part de résultat et de produits financiers, calculée par la Société de Gestion, est intégrée dans son résultat fiscal annuel.

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

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

Plus-values immobilières

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

DISPOSITIF DE CONFORMITÉ, DE CONTROLE 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), DELTAGER obéit à un cadre législatif et règlementaire strict en matière de contrôle interne. A ce titre, elle doit se conformer :

- Aux livres III et IV du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF) ;
- Au Code Monétaire et Financier dans son livre II, titre Ier, chapitre IV ;
- Au Code 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 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, 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 de Crédit Agricole actionnaires de 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, distinct de la Société de Gestion, a pour missions :

- La vérification de la propriété des actifs immobiliers de la SCPI ;
- La conservation des titres financiers détenus par la SCPI ;
- La surveillance et le contrôle des flux de trésorerie de la SCPI.

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. Elle dispose d'un système automatisé et sécurisé qui permet une vision comptable trimestrielle. Le système assure l'intégrité des informations financières.

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

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

Contrôle des Prestations de Services Essentiels Externalisés (PSEE)

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 H3P Financial Advisory ;
- 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 SA) ;
- DELTAGER a délégué la gestion opérationnelle (Property Management) de ses immeubles à six (6) sociétés (VMIT, ARTENA, ARTEMUS, COGEVA, WATT REIM, CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER).

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 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 Directeur Administratif et Financier assure, au sein de 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 règlementation en vigueur. Pour 2024, 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 Provence Côte d'Azur, 9 000 000 € auprès de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Alpes Provence et 22 000 000 € auprès de la Caisse Régionale de Crédit Agricole 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 été validée en Conseil d'Administration le 26 octobre 2023.

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

Salariés de DELTAGER

Au cours de l'exercice 2024, le montant total des rémunérations brutes versées au personnel – hors charges sociales et épargne salariale - par DELTAGER s'est élevé à 572 546 € pour 15 collaborateurs présents sur l'année 2024 ; soit 11,7 équivalents temps plein.

Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 554 462 € et de rémunérations variables à hauteur de 18 084 €.

Les salariés de DELTAGER perçoivent également une prime d'intéressement. Elle fait partie d'une politique générale et non discrétionnaire à l'échelle de la SGP et n'est pas incitative à une prise de risque.

Personnel détaché de la Caisse Régionale de Crédit Agricole du Languedoc

13 % de l'effectif de la Société de Gestion (soit 12 % 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 222 206 €.

Preneurs de risques

Pour l'exercice 2024, sont identifiés comme étant preneurs de risques au sens de la directive AIFM :

- Le Directeur Général (salarié détaché) ;
- Le Directeur Administratif et Financier ;
- Le Directeur Immobilier ;
- Le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne.

Le montant total de leurs rémunérations s'est élevé :

- Pour les salariés de DELTAGER, pour leurs rémunérations fixes et variables, à 195 635 € ;
- Pour le personnel détaché, pour le montant refacturé de la prestation, à 152 126 €.

Les collaborateurs de DELTAGER et le personnel détaché Caisse Régionale (en ce compris les preneurs de risques) perçoivent une rémunération fixe et une rémunération variable sans que cette dernière soit 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 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.

Enfin, DELTAGER se prévaut du principe de proportionnalité offert par la directive AIFM.

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, 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

DELTAGER a publié en 2024 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 2024.

Au cours des réunions avec la Société de Gestion, nous avons examiné les comptes sociaux de l'exercice 2024, 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 Conseil de Surveillance a pris connaissance des évolutions du marché immobilier avec une baisse significative de la demande pour les bureaux traditionnels, entraînant ainsi une vacance accrue dans certains secteurs géographiques (notamment en périphérie de la métropole lyonnaise).
La Société de Gestion nous a présenté les différentes orientations pour atténuer l'impact de cette crise immobilière sur notre SCPI :

- Poursuite de la diversification avec des acquisitions alternatives à l'immobilier de bureaux (résidences gérées, logistique-activités, immeubles mixtes, etc.) ;
- Poursuite de la rénovation de certains immeubles pour améliorer leur attractivité ;
- Cessions d'immeubles de bureaux dans certaines zones périphériques.

Le Conseil de Surveillance a indiqué à la Société de Gestion la nécessité de relancer la collecte pour réaliser les objectifs de diversification, de rénovation et également pour saisir des opportunités d'acquisition avec des rendements attractifs.

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

- Les échanges de parts sur le marché secondaire ;
- Les investissements et arbitrage réalisés ;
- La gestion locative ;
- Les comptes sociaux 2024 et les perspectives 2025.

Marché des parts

Le volume des parts échangées sur le marché secondaire reste à un niveau satisfaisant avec 4 560 parts échangées malgré un prix de confrontation décoté par rapport à la valeur de réalisation.
Le nombre de parts en attente de cession reste faible (2 675 parts soit 0,90 % du nombre de parts total en circulation au 31/12/2024).

Investissements et gestion locative

La SCPI a cédé pour 875 000 € le dernier lot de copropriété qu'elle détenait dans l'immeuble de bureaux « Le Parc des Alizés » à Aix-en-Provence, faisant ressortir une plus-value comptable d'environ 180 000€.

Une nouvelle acquisition a été réalisée en fin d'année pour 5,9 millions d'euros. Il s'agit d'un immeuble mixte, situé au cœur de Montpellier, doté d'une belle architecture signée Jean Nouvel. La Société de Gestion nous a détaillé les modalités d'acquisition et en particulier la méthode de valorisation des espaces acquis par la SCPI UNIDELTA et par DELTAGER qui a acheté 2 plateaux de bureaux dans le même immeuble pour y installer son siège.
Ces modalités d'acquisition n'ont appelé aucune observation particulière du Conseil de Surveillance.

Nous notons que le taux d'occupation financier de notre patrimoine est passé en dessous des 90%. Comme précisé ci-dessous, certains immeubles de bureaux de la SCPI UNIDELTA, situés en zone périphériques de métropoles, connaissent des difficultés dans le remplissage et sont concurrencés par une offre importante d'immeubles neufs.

La Société de Gestion nous a présenté les différentes actions qui visent à améliorer ce taux et l'attractivité

de certains immeubles (intensification des échanges avec les commercialisateurs, rénovations, mesures d'accompagnement, arbitrages).

Nous sommes très attentifs aux impacts de cette crise immobilière sur le recouvrement des loyers. Nous notons que le taux de recouvrement des loyers s'établit à 97,8% et reste à un niveau très satisfaisant. Nous saluons le travail réalisé par la Société de Gestion, pleinement mobilisée, pour assurer le recouvrement des loyers dans un contexte difficile. Le montant des créances douteuses atteint 757 K€ soit 3% des loyers facturés en 2024.

Distribution

Nous prenons note de la légère baisse de -1,5% cette année du résultat de la SCPI qui a atteint 17,6 M€.

Compte tenu du niveau de réserves, nous avons donné un avis favorable pour utiliser une partie de ces dernières afin de distribuer un dividende annuel à 67€ par part, soit un total de plus de 20 M€ aux associés.

Pour 2025, nous notons que la Société de Gestion n'envisage pas une amélioration du résultat de la SCPI compte tenu des incertitudes, de la forte volatilité des marchés financiers et du ralentissement économique. Dans ce contexte, le Conseil de Surveillance a donné un avis favorable pour ajuster à la baisse le dividende provisoire annuel à 64€ par part.

Conventions visées par l'article l.214-106 du code monétaire et financier

Votre Conseil de Surveillance a été tenu informé des conventions visées à l'article L-214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice. Ces conventions sont détaillées dans le Rapport du Commissaire aux Comptes.

Assemblée Générale Mixte

Le projet des résolutions a été présenté par la Société de Gestion lors de notre réunion du 26 mars 2025. Nous vous invitons à approuver dans son intégralité le projet de résolutions à caractère ordinaire.

Il a été également présenté un projet des résolutions à caractère extraordinaire pour mettre en conformité les Statuts de la SCPI avec les nouvelles dispositions légales intervenues en juillet 2024 et en mars 2025.

À cette occasion, le Conseil a pu faire part de ses commentaires et interrogations à la Société de Gestion.

Au terme de cette réunion, le Conseil de Surveillance a décidé à l'unanimité de recommander l'adoption de l'ensemble des résolutions à caractère extraordinaire.

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

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

Nous invitons les associés à participer à la prochaine Assemblée Générale Mixte ou à voter par correspondance. Nous rappelons la nécessité de voter afin d'éviter une seconde convocation, génératrice de frais supplémentaires.

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

PATRIMOINE IMMOBILIER

Constructions locatives au 31 décembre 2024

N° Immeuble	Situation de l'immeuble	Année de construction	Année d'achèvement	Date d'acquisition	Type d'investissement	Nature de propriété (*)	Surface (m²)	VNC (*)
101	Le Triade Montpellier	1991	1992	14/01/1991	Bureaux	C	1 871	2 291 697 €
109	Le Colysée (3ème étage) Villeurbanne	1992	1992	28/06/1993	Bureaux	C	446	763 117 €
110	Pichaury 2 Aix Les Milles	1994	1994	22/07/1993	Bureaux	P	1 128	1 414 475 €
112	Le Colysée (2ème étage) Villeurbanne	1992	1992	29/11/1993	Bureaux	C	1 026	1 654 072 €
113	Plein Cintre Nîmes	1989	1990	11/12/1993	Commerces	P	3 385	3 188 624 €
115	Parc Technologique Sainte Victoire Aix Meyreuil	1992	1992	16/12/1993	Bureaux	P	1 137	1 255 462 €
116	Le Florence Montpellier	1993	1993	29/12/1993	Bureaux	P	930	1 216 086 €
121	Le Madura Lyon	1994-1995	1995	29/06/1994	Bureaux	C	1 163	1 952 116 €
127	Espace Jacobin Lyon	1989	1989	26/09/1994	Commerces	C	372	914 694 €
130	Jacques Cartier (rdc) Montpellier	1994	1994	23/12/1994	Bureaux	C	213	243 918 €
131	Jacques Cartier (1er étage) Montpellier	1994	1994	23/12/1994	Bureaux	C	292	343 931 €
133	Tour Europa (2ème, 3ème et 4ème étages) Montpellier	1995	1996	28/02/1995	Bureaux	C	1 936	2 713 593 €
135	6ème Avenue 1 Lyon	1991	1992	31/05/1995	Bureaux	C	304	434 480 €
136	Tour Europa (rdc) Montpellier	1995	1996	24/11/1995	Bureaux	C	278	350 633 €
137	Jacques Cartier (3ème étage) Montpellier	1994	1994	26/02/1996	Bureaux	C	140	139 474 €
140	Tour Europa Montpellier	1995	1996	11/10/1996	Bureaux	C	834	1 130 562 €
143	Alliance 1 Montpellier	1997	1997	21/04/1997	Bureaux	C/I	1 065	1 260 882 €
145	Le Madura 2 Lyon	1994-1995	1995	03/12/1997	Bureaux	C	455	690 032 €
147	Le Quartz Villeurbanne	1991	1992	19/12/1997	Bureaux	C	461	520 156 €
148	Villa Denise Cannes	1930	1930	09/01/1998	Commerces	C	325	2 184 793 €
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	6ème Avenue 2 Lyon	1991	1992	01/08/2003	Bureaux	P	2 217	3 396 906 €
183	Henri Fouquet Montpellier	2003	2003	13/11/2003	Bureaux	P	1 040	1 350 000 €
184	Le Capitole Lyon	1992	1992	11/12/2003	Bureaux	P	957	1 626 269 €
185	Le Sémaphore Grenoble	2002-2004	2004	22/12/2002	Bureaux	P	2 601	3 877 278 €
186	L'Optimum Montpellier	2004-2005	2005	21/06/2004	Bureaux	P	2 414	3 465 000 €
189	Espace Langevin Fontaine	2004-2005	2005	02/02/2015	Bureaux	C	1 820	2 110 000 €
190	6ème Avenue 3 Lyon	1992	1992	27/05/2005	Bureaux	C	729	1 378 000 €
191	L'Européen Grenoble	2004	2004	01/07/2005	Bureaux	C	594	1 023 000 €
193	Le Condorcet Marseille	2005	2006	19/12/2005	Bureaux	C	2 200	3 610 000 €
194	Rue Albert Camus Bron	2005	2006	12/01/2006	Bureaux	C	4 165	7 911 577 €
196	Les Allées du Prado Marseille	2006	2006	22/03/2006	Bureaux	C	558	1 250 000 €
197	Cours de la Libération Grenoble	2006	2006	01/06/2006	Bureaux	C	2 274	2 583 100 €
198	Galaxy 1 Chambéry	2006	2006	05/10/2006	Bureaux	C	848	1 130 000 €
199	Galaxy 2 Chambéry	2006	2006	05/10/2006	Bureaux	C	733	865 500 €
300	Rue Eugène Ducretet Chambéry	2006	2006	05/10/2006	Commerces	C	1 424	1 325 535 €

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 €
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 Commerces Hôtel Résidentiel	I	545 4 300 1 228 2 340	17 928 014 €
331	Delta Park St Bonnet de Mure	2021-2022	2022	09/07/2021	Locaux d'activité	P	11 295	15 850 000 €
332	At Work Dardilly	2021-2023	2023	19/07/2021	Bureaux	P	4 124	12 612 426 €

N° Immeuble	Situation de l'immeuble	Année de construction	Année d'achèvement	Date d'acquisition	Type d'investissement	Nature de propriété (*)	Surface (m²)	VNC (*)
333	Néos 2 Montpellier	2020-2021	2022	05/01/2022	Bureaux	I	2 935	10 773 277 €
334	Tech Tower Montpellier	2022-2024	2024	12/07/2022	Bureaux	I	3 690	16 109 667 €
337	Delta Design Center Montpellier	2012	2012	10/12/2024	Commerces	C	1 591	5 937 937 €
TOTAL CONSTRUCTIONS LOCATIVES							**182 908**	**373 873 654 €**

Agencements et installations au 31 décembre 2024

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 Montpelier	1991	1992	14/01/1991	Bureaux	C		5 781 €
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 €
325	Néos 1 Montpellier	2017-2018	2018	10/09/2019	Bureaux	I		110 613 €
330	Les 3 Dauphins Grenoble	1903	1980	25/03/2021	Bureaux Commerces Hôtel Résidentiel	I		800 €
TOTAL AGENCEMENTS ET INSTALLATIONS								**856 143 €**

Constructions locatives sur immobilisations en cours au 31 décembre 2024

N° Immeuble	Situation de l'immeuble	Année de construction	Année d'achèvement	Date d'acquisition	Type d'investissement	Nature de propriété (*)	Surface (m²)	VNC (*)
335	Les Iris Manosque	VEFA	VEFA	02/12/2022	Résidence Services Seniors	I	2 054	4 516 715 €
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS							**2 054**	**4 516 715 €**

Immobilisations locatives au 31 décembre 2024

Poste	VNC (*)
CONSTRUCTIONS LOCATIVES	373 873 654 €
AGENCEMENTS ET INSTALLATIONS	856 143 €
IMMOBILISATIONS EN COURS	4 516 715 €
TOTAL IMMOBILISATIONS LOCATIVES	**379 246 511 €**

Immobilisations hors bilan au 31 décembre 2024

N° Immeuble	Situation de l'immeuble	Année de construction	Année d'achèvement	Date d'acquisition	Type d'investissement	Nature de propriété (*)	Surface (m²)	VNC (*)
335	Les Iris Manosque	VEFA	VEFA	02/12/2022	Résidence Services Seniors	I		1 118 964 €
TOTAL IMMOBILISATIONS HORS BILAN								**1 118 964 €**

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

PATRIMOINE IMMOBILIER GLOBAL au 31/12/2024 | **184 961 m²** | **380 365 475 €**

Composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2024

	Valeur Nette Comptable	Valeur vénale
Activité mixte	10 999 389 €	10 710 000 €
Bureaux	296 010 991 €	277 021 800 €
Commerces	33 451 212 €	41 224 000 €
Hôtel	5 941 135 €	5 136 500 €
Locaux d'activité	23 330 000 €	17 540 000 €
Résidentiel	4 997 069 €	4 661 500 €
Résidence Services Seniors	4 516 715 €	4 300 000 €
Total général	**379 246 511 €**	**360 593 800 €**

Les adresses des actifs immobiliers de la SCPI UNIDELTA sont disponibles sur notre site internet : https://www.deltager.fr/fr/estate-management/.

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

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 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2024 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 et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilité de la société de gestion

Il appartient à la direction 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 direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

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

Responsabilités 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 direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Les Commissaires aux comptes

Mazars
Marseille, le 25 avril 2025
M. Cyril Gallard
Associé

IFEC
Montpellier, le 25 avril 2025
M. Jean-Michel Trial
Associé

État de patrimoine

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	**379 246 511 €**	**359 474 836 €**	**369 425 399 €**	**357 127 963 €**
Droits réels				
Amortissements de droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissements de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	373 873 654 €	356 293 800 €	352 787 443 €	345 874 300 €
Agencements et installations	856 143 €		738 949 €	
Immobilisations en cours	4 516 715 €	3 181 036 €	15 899 008 €	11 253 663 €
Provisions liées aux placements immobiliers	**(2 836 050) €**	**- €**	**(2 327 645) €**	**- €**
Gros entretien	(2 836 050) €		(2 327 645) €	
Autres provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I - Placements immobiliers	**376 410 461 €**	**359 474 836 €**	**367 097 754 €**	**357 127 963 €**
Immobilisations financières				
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				
TOTAL II - Immobilisations financières	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**
Autres actifs et passifs d'exploitation	**464 587 €**	**464 587 €**	**317 193 €**	**317 193 €**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôts de garantie, ...)	464 587 €	464 587 €	317 193 €	317 193 €
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**2 243 403 €**	**2 243 403 €**	**6 153 641 €**	**6 153 641 €**
Locataires et comptes rattachés	1 796 348 €	1 796 348 €	1 726 085 €	1 726 085 €
Provisions pour dépréciation des créances	(757 183) €	(757 183) €	(752 097) €	(752 097) €
Autres créances	1 204 238 €	1 204 238 €	5 179 652 €	5 179 652 €
Valeurs de placement et disponibilités	**2 845 502 €**	**2 845 502 €**	**5 069 406 €**	**5 069 406 €**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	2 845 502 €	2 845 502 €	5 069 406 €	5 069 406 €
TOTAL III - Actifs d'exploitation	**5 553 492 €**	**5 553 492 €**	**11 540 240 €**	**11 540 240 €**
Provisions pour risques et charges	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**
Dettes	**(54 185 977) €**	**(54 185 977) €**	**(48 724 494) €**	**(48 724 494) €**
Dettes financières	(42 581 972) €	(42 581 972) €	(36 780 837) €	(36 780 837) €
Dettes d'exploitation	(2 082 005) €	(2 082 005) €	(1 956 195) €	(1 956 195) €
Dettes diverses	(9 521 999) €	(9 521 999) €	(9 987 462) €	(9 987 462) €
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	**(54 185 977) €**	**(54 185 977) €**	**(48 724 494) €**	**(48 724 494) €**
Compte de régularisation actif et passif				

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Charges constatées d'avance	319 153 €	319 153 €	241 019 €	241 019 €
Produits constatés d'avance	(291 381) €	(291 381) €		
TOTAL V - Comptes de régularisation	**27 772 €**	**27 772 €**	**241 019 €**	**241 019 €**
Capitaux propres comptables	**327 805 749 €**		**330 154 518 €**	
Valeur estimée du patrimoine		**310 870 124 €**		**320 184 727 €**

Variation des capitaux propres

	Situation d'ouverture	Affectation du résultat 2023	Autres mouvements	Situation au 31/12/2024
Capital	**227 967 614 €**	**- €**	**- €**	**227 967 614 €**
Capital souscrit	227 967 614 €			227 967 614 €
Capital en cours de souscription				
Acomptes de liquidation et droit de partage				
Réserves indisponibles				
Primes d'émission ou de fusion	**83 703 728 €**	**- €**	**(13 125) €**	**83 690 603 €**
Primes d'émission ou de fusion	116 656 987 €			116 656 987 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	(32 953 259) €		(13 125) €	(32 966 384) €
Écarts de réévaluation	**19 868 398 €**	**(1 385 221) €**	**48 140 €**	**18 531 316 €**
Écarts de réévaluation				
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et distribuées	13 994 330 €		48 140 €	14 042 470 €
Réserves				
Report à nouveau	5 874 067 €	(1 385 221) €		4 488 846 €
Résultat de l'exercice	**(1 385 221) €**	**1 385 221 €**	**(2 383 784) €**	**(2 383 784) €**
Résultat de l'exercice 2024			17 634 342 €	17 634 342 €
Acomptes sur distribution 2024			(20 018 126) €	(20 018 126) €
Résultat de l'exercice 2023	17 894 929 €	(17 894 929) €		
Acomptes sur distribution 2023	(19 280 150) €	19 280 150 €		
Total général	**330 154 518 €**	**- €**	**(2 348 769) €**	**327 805 749 €**

Compte de résultat

	31/12/2024	31/12/2023
Produits immobiliers		
Loyers	25 102 541 €	24 976 528 €
Charges facturées	3 537 880 €	3 415 092 €
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	123 530 €	282 198 €
Reprise de provisions pour gros entretiens	987 345 €	2 672 124 €
Transfert de charges immobilières		
Total I -Produits immobiliers	**29 751 296 €**	**31 345 942 €**
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 537 880 €	3 415 092 €
Travaux de gros entretiens	170 331 €	593 171 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 740 804 €	2 676 618 €
Dotations aux provisions pour gros entretiens	1 495 750 €	1 560 715 €
Autres charges immobilières		
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	(21 554) €	512 595 €
Commissions et honoraires	239 590 €	245 738 €
Frais de contentieux	37 829 €	29 633 €
Impôts et taxes	572 345 €	535 380 €
Dépréciation des titres de participations contrôlées		
Total II - Charges immobilières	**7 772 975 €**	**9 568 942 €**
Résultat de l'activité immobilière	**21 978 321 €**	**21 777 000 €**
Produits d'exploitation		
Reprise d'amortissements d'exploitation		7 258 €
Reprises de provisions d'exploitation		

	31/12/2024	31/12/2023
Reprise de provisions pour créances douteuses	637 683 €	187 135 €
Reprise de provisions pour risques et charges		
Transfert de charges d'exploitation	21 875 €	744 575 €
Autres produits	176 588 €	104 971 €
Total I -Produits d'exploitation	**836 146 €**	**1 043 939 €**
Charges d'exploitation de la société		
Commissions de la Société de Gestion	2 616 411 €	2 660 822 €
Honoraires	49 542 €	59 864 €
Frais d'assemblée et de conseils	51 301 €	47 484 €
Services bancaires	6 240 €	7 444 €
Cotisations et contributions	134 757 €	135 328 €
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	642 769 €	252 312 €
Autres provisions d'exploitation		
Autres charges	370 310 €	687 435 €
Total II -Charges d'exploitation	**3 871 331 €**	**3 850 690 €**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	**(3 035 185) €**	**(2 806 751) €**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	64 614 €	138 255 €
Reprise de provisions sur charges financières		
Total I -Produits financiers	**- €**	**138 255 €**
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	162 638 €	118 911 €
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	1 210 769 €	1 094 664 €
Dépréciations des charges financières		
Total II -Charges financières	**1 373 407 €**	**1 213 575 €**
Résultat financier	**(1 308 793) €**	**(1 075 320) €**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels		
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
Total I -Produits exceptionnels	**- €**	**- €**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II -Charges exceptionnelles	**- €**	**- €**
Résultat exceptionnel	**- €**	**- €**
Résultat net [(+) = Bénéfice, (-) = Perte]	**17 634 342 €**	**17 894 929 €**

Engagements hors bilan

	31/12/2024
Engagements reçus	
Cautions bancaires locataires	1 936 830 €
Engagements donnés	
Solde à payer sur immobilisations en cours	1 118 964 €
Lettres d'engagement pour acquisitions d'immeubles	

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Généralités

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 sont présentés conformément aux dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

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

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

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

Evènements significatifs de l'exercice – Contexte économique

Les comptes annuels au 31 décembre 2024 ont été préparés dans un contexte économique complexe, caractérisé par des taux directeurs élevés malgré quelques baisses au cours de l'exercice, ainsi qu'un ralentissement de l'inflation.
Ces conditions ont eu des répercussions notables sur les états financiers de la Société, notamment en ce qui concerne l'évolution des loyers et des charges, la valorisation des actifs, ainsi que la liquidité, avec une attention particulière portée au respect des covenants bancaires et aux conditions de financement actuelles et futures.

Ce contexte est également marqué par une volatilité accrue des marchés immobiliers, des incertitudes géopolitiques internationales (Ukraine, Moyen Orient, investiture du nouveau président américain) et une instabilité politique intérieure en France.
Ces facteurs peuvent influencer rapidement le comportement des utilisateurs et des investisseurs. Il est donc important de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement des comptes de la Société.

Nous noterons que depuis le début de l'année 2025, les préoccupations des sociétés continuent d'évoluer, et le secteur immobilier doit s'adapter à plusieurs défis et opportunités. La croissance mondiale reste stable mais limitée avec une divergence entre l'économie américaine solide et une croissance plus faible dans la zone euro. Les prévisions d'inflation en France montrent une diminution progressive. En résumé, bien que certaines conditions économiques montrent des signes de stabilisation, la prudence reste essentielle en raison des nombreuses incertitudes qui persistent.

Evènements significatifs de l'exercice – Contexte économique

Aucun événement significatif n'est intervenu ou n'est prévu d'intervenir depuis la clôture de l'exercice écoulé.

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.
Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur. Les experts tiennent compte dans leur valorisation des éléments prévisionnels de travaux. Sont souvent utilisées, conjointement ou non, les méthodes par capitalisation (capitalisation de loyers par un taux de capitalisation), la méthode des cash-flows actualisés ou Discounted Cash-flows method (actualisation des flux financiers futurs générés par l'actif) et la méthode par comparaison (établissement de la valeur via la comparaison avec des transactions ou éléments comparatifs existants). Toutefois, la Société de Gestion peut choisir de retenir une valeur différente de celle de l'expert, lorsqu'elle estime que les prix de transactions sont susceptibles d'en différer significativement. Le comité des expertises de la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 31 janvier 2025.

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.

Créances et dettes

Comptabilisation des loyers : Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.
Créances : Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.
Dettes : Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

Provisions pour créances locataires

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement. La provision est calculée sur la créance, en fonction de l'appréciation de ce risque.
Le dépôt de garantie est défalqué du montant de la créance douteuse et la créance est provisionnée à 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 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.

Travaux de remise en état

Cette rubrique concerne les dépenses à faire dans un immeuble à l'occasion du départ d'un locataire.

Provision pour gros entretien

En conformité avec le plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros 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 (2025-2029) 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 en fonction de l'évolution des dépenses réelles effectuées, des acquisitions et cessions d'immeubles. Les montants sont définis en fonction des coûts prévisionnels des travaux par les gestionnaires techniques. L'avancement de la réalisation des travaux fait l'objet d'un suivi régulier dans l'année par la société de gestion.

Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

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

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 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.

Engagements hors bilan

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

- Engagements sur les actes d'acquisition (promesse, contrat en VEFA) ou cessions ;
- Covenants sur les emprunts conclus, conditions de taux ;
- Garanties données sur les immeubles dans le cadre de leur financement (hypothèques, privilèges de prêteurs de deniers) ;
- Cautions bancaires de locataire.

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS 2024

Emploi des fonds

	Total au 31/12/2023	Durant l'année 2024	Total au 31/12/2024
Fonds collectés	344 624 601 €		344 624 601 €
- Commission de souscription	27 571 498 €		27 571 498 €
- Achats d'immeubles	423 175 523 €	10 844 715 €	434 020 238 €
- Engagements hors bilan [1]	5 846 338 €	(4 727 374) €	1 118 964 €
+ Cession d'immeubles	53 750 125 €	1 023 602 €	54 773 728 €
+ Plus ou moins-values sur cessions inscrites en capitaux propres	13 994 331 €	48 140 €	14 042 470 €
- Frais d'acquisition (non récupérables)	4 364 518 €	13 125 €	4 377 643 €
- Divers (2)	114 519 €		114 519 €
= Sommes restant à investir	**(48 703 339) €**	**(5 058 724) €**	**(53 762 063) €**

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

Tableau de variation de l'actif immobilisé

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentation de l'exercice	Diminution de l'exercice	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Immobilisations corporelles	**369 425 399 €**	**26 441 992 €**	**16 620 879 €**	**379 246 511 €**
Immeubles locatifs	352 787 443 €	22 109 814 €	1 023 602 €	373 873 654 €
Agencements et installations	738 949 €	224 620 €	107 426 €	856 143 €
Immobilisations en cours	15 899 008 €	4 107 558 €	15 489 851 €	4 516 715 €
Frais d'acquisition sur immeubles				
Immobilisations financières	**317 193 €**	**168 136 €**	**20 742 €**	**464 587 €**
Fonds de roulement sur charges	317 193 €	168 136 €	20 742 €	464 587 €
Total	**369 742 592 €**	**26 610 128 €**	**16 641 621 €**	**379 711 098 €**

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2024		Exercice 2023	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives	**373 873 654 €**	**356 293 800 €**	**353 526 391 €**	**345 874 300 €**
Activité mixte	10 999 389 €	10 710 000 €	10 999 389 €	10 390 000 €
Bureaux	295 745 479 €	277 021 800 €	280 292 303 €	271 359 300 €
Commerces	32 860 877 €	41 224 000 €	27 109 372 €	36 480 000 €
Hôtels	5 941 064 €	5 136 500 €	5 969 789 €	5 125 000 €
Locaux d'activité	23 330 000 €	17 540 000 €	23 330 000 €	17 530 000 €
Résidence Services Seniors				
Résidentiel	4 996 846 €	4 661 500 €	5 086 589 €	4 990 000 €
Agencements et installations	**856 143 €**		**738 949 €**	
Immobilisations en cours	**4 516 715 €**	**3 181 036 €**	**15 899 008 €**	**11 253 663 €**
Activité mixte				
Bureaux			12 235 817 €	8 676 150 €
Commerces				
Hôtels				
Locaux d'activité				
Résidence Services Seniors	4 516 715 €	3 181 036 €	3 663 191 €	2 577 513 €
Résidentiel				

	Exercice 2024		Exercice 2023	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Agencements et installations				
Total	**379 246 511 €**	**359 474 836 €**	**369 425 399 €**	**357 127 963 €**

Terrains et constructions locatives

	31/12/2024
Coût historique [1]	379 246 511 €
Amortissements antérieurs au 1er janvier 2024	
Provisions antérieures au 1er janvier 2024 non encore reprises par le compte de résultat	
Valeur nette comptable	**379 246 511 €**
Valeur actuelle (hors droits d'enregistrement) [2]	**359 474 836 €**
Valeur actuelle (droits d'enregistrement inclus) [2]	**384 116 669 €**

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

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

		Degré d'exigibilité de passif		
	Montant brut	Moins d'un an	Plus d'un an	Plus de 5 ans
Emprunts et dettes				
Dépôts et cautions reçus	6 074 691 €		6 074 691 €	
Dettes financières	36 507 282 €	36 507 282 €		
Dettes fournisseurs et rattachés	2 082 005 €	2 082 005 €		
Dettes fiscales	1 271 978 €	1 271 978 €		
Dettes sur immobilisations	529 303 €	529 303 €		
Locataires créditeurs	855 250 €	855 250 €		
Dettes aux Associés	5 377 515 €	5 377 515 €		
Divers	1 487 954 €	1 487 954 €		
Total	**54 185 977 €**	**48 111 286 €**	**6 074 691 €**	**- €**

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 2024 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 2024 par date d'échéance.

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées	2					**2**
Montant total des factures concernées TTC	1 531 095 €					**1 531 095 €**
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice	13,15%					**13,15%**

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	1 531 095 €	1 531 095 €		
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				
Total	**1 531 095 €**	**1 531 095 €**	**- €**	**- €**

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

	Montant brut	Degré de liquidité	
		Moins d'un an	Plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé			
Fonds de roulement sur charges	464 587 €		464 587 €
Créances de l'actif circulant			
Créances locataires	1 796 348 €	1 796 348 €	
Créances fiscales	805 033 €	805 033 €	
Associés opération sur capital			
Débiteurs divers	195 335 €	195 335 €	
Total	**3 261 303 €**	**2 796 716 €**	**464 587 €**

Décomposition des créances locataires

	2024	2023
Créances locataires	178 780 €	444 645 €
Créances douteuses	1 617 568 €	1 281 441 €
Dépréciation des créances locataires	(757 183) €	(752 097) €
Total	**1 039 165 €**	**973 988 €**

Décomposition des autres créances

	2024	2023
Avances et acomptes versés		
Fournisseurs débiteurs	203 870 €	56 872 €
Créances Fiscales	805 033 €	4 750 017 €
Associés opération sur capital		
Débiteurs divers	195 335 €	372 763 €
Dépréciation des débiteurs divers		
Total	**1 204 238 €**	**5 179 652 €**

	2024	2023
Intérêts ou dividendes à recevoir		
Etat et autres collectivités	805 033 €	4 750 017 €
Syndics		
Autres débiteurs	399 205 €	429 635 €
Charges constatées d'avance		
Total	**1 204 238 €**	**5 179 652 €**

Variation du poste valeurs de placement et disponibilités

	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Variations		Situation de clôture au 31/12/2024
		+	-	
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	5 069 406 €		2 223 903 €	2 845 502 €
Total	**5 069 406 €**	**- €**	**2 223 903 €**	**2 845 502 €**

Variation du poste comptes de régularisation

	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Variations		Situation de clôture au 31/12/2024
		+	-	
Charges constatées d'avance	241 019 €	78 134 €		319 153 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Total	**241 019 €**	**78 134 €**	**- €**	**319 153 €**

Détail du poste produits constatés d'avance

	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Variations +	Variations -	Situation de clôture au 31/12/2024
Loyers		291 381 €		291 381 €
Franchises de loyers				
Autres				
Total	**- €**	**291 381 €**	**- €**	**291 381 €**

Nature des transferts de charges

	Situation de clôture au 31/12/2024	Situation de clôture au 31/12/2023	Variations 2024/2023
Commissions de souscriptions		622 820 €	(622 820) €
Commissions et frais d'acquisitions	13 125 €	85 505 €	(72 380) €
Commissions et frais de cessions	8 750 €	36 250 €	(27 500) €
Remboursements des assurances			
Autres			
Total	**21 875 €**	**744 575 €**	**(722 700) €**

Détail des capitaux propres

Capitalisation

	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Titres	298 778			298 778
Valeur nominale actuelle (*)	1 375 €			1 046,90 €
Capitalisation actuelle	**399 068 930 €**	**- €**	**- €**	**344 624 601 €**

(*) Prix de souscription lorsqu'une augmentation de capital est en cours ; à défaut, prix d'exécution tous frais inclus au 31 décembre de l'année.

Capitaux propres

	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat Résultat	Affectation du résultat Distribution	Diminution	Fin d'exercice
Capital	227 967 614 €					227 967 614 €
Prime d'émission	116 656 987 €					116 656 987 €
Prélèvement sur prime d'émission	(32 953 259) €	(13 125) €				(32 966 384) €
Plus ou moins-values réalisées sur cession	13 994 330 €	48 140 €				14 042 470 €
Report à nouveau	5 874 067 €					5 874 067 €
Résultat 2023	(1 385 221) €					(1 385 221) €
Résultat 2024			17 634 342 €			17 634 342 €
Distribution résultat 2024				(20 018 126) €		(20 018 126) €
Total	**330 154 518 €**	**35 015 €**	**17 634 342 €**	**(20 018 126) €**	**- €**	**327 805 749 €**

Tableau d'affectation du résultat

Origines		
Report à nouveau au 01.01.2024		5 874 067 €
Résultat de l'exercice 2023		17 894 929 €
Affectations		
Dividendes sur distribution (1) 2023	19 280 150 €	
Dividendes sur distribution plus ou moins-values		
Report à nouveau au 31.12.2024	4 488 846 €	
Total	**23 768 996 €**	**23 768 996 €**

(1) Le montant des acomptes sur dividendes représente les versements trimestriels effectués aux associés.

Évolution des provisions

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
Gros entretiens [1]	2 327 645 €	1 495 750 €	987 345 €	2 836 050 €
Créances douteuses [2]	752 097 €	642 769 €	637 683 €	757 183 €
Risques et charges				
Débiteurs divers				
Total	**3 079 742 €**	**2 138 519 €**	**1 625 028 €**	**3 593 233 €**

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

Ventilation par nature des charges remboursées par les locataires

Provisions pour charges	116 315 €
Entretien Réparations	3 010 €
Assurances immeubles	122 604 €
Impôts fonciers	3 242 610 €
Taxe bureau	33 815 €
Honoraires syndics	7 835 €
Autres Honoraires	11 692 €
Fournitures locatives	
Frais de procédure	
Total	**3 537 880 €**

Éléments constitutifs des dividendes par part en jouissance

	2020	2021	2022	2023	2024
Revenus fonciers nets	64,31 €	65,73 €	60,20 €	61,28 €	59,02 €
Produits financiers avant prélèvement					
Résultat	**64,31 €**	**65,73 €**	**60,20 €**	**61,28 €**	**59,02**
Abondement au report à nouveau	1,31 €	(2,27) €	(3,80) €	(4,72) €	(7,98) €
Dividende	63,00 €	68,00 €	64,00 €	66,00 €	67,00 €

Évolution du prix de la part

	2020	2021	2022	2023	2024
Prix d'exécution au 1er janvier (Marché secondaire)	1 260 €	1 300 €	1 151 €	1 210 €	995 €
Prix d'exécution au 31 décembre (Marché secondaire)	1 300 €	1 151 €	1 210 €	995 €	950 €
Dividende versé au titre de l'année	63,00 €	68,00 €	64,00 €	66,00 €	67,00 €
Prix d'achat moyen pondéré (Marché primaire et marché secondaire)	1 404,72 €	1 369,18 €	1 361,42 €	1 344,33 €	1 090,03 €
Taux de distribution sur valeur de marché (avant 2021)	4,48%				
Taux de distribution (à compter de 2021)		5,71%	4,68%	4,87%	4,99%
Report à nouveau au 31 décembre de l'année	2 472 585 €	2 810 527 €	2 223 511 €	5 874 067 €	4 480 960 €
Nombre de parts moyen en jouissance	256 405	258 696	274 814	291 996	298 778
Report à nouveau cumulé par part	9,64 €	10,86 €	8,09 €	20,11 €	15,00 €

Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus	2024	% du total des revenus
Nombre de parts moyen en jouissance	256 405		258 696		274 814		291 996		298 778	
Revenus										
Recettes locatives brutes	83,80 €	100,0%	82,37 €	100,0%	81,56 €	100,0%	86,50 €	100,0%	84,43 €	100,0%
Produits financiers avant prélèvement					0,01 €	0,0%				
Total des revenus	**83,80 €**	**100,0%**	**82,37 €**	**100,0%**	**81,56 €**	**100,0%**	**86,50 €**	**100,0%**	**84,43 €**	**100,0%**
Charges										

	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus	2024	% du total des revenus
Dépenses de gros entretiens	2,25 €	2,7%	1,99 €	2,4%	0,31 €	4,8%	2,03 €	2,3%	0,57 €	0,7%
Commission de gérance	8,72 €	10,4%	8,95 €	10,9%	9,17 €	0,0%	9,11 €	10,5%	8,76 €	10,4%
Charges non récupérables	6,99 €	8,3%	4,72 €	5,7%	6,90 €	0,5%	13,70 €	15,8%	8,60 €	10,2%
Autres frais de gestion	1,21 €	1,4%	(0,76) €	-0,9%	0,59 €	5,4%	3,90 €	4,5%	4,77 €	5,6%
Sous-total charges externes	**19,17 €**	**22,9%**	**14,90 €**	**18,1%**	**16,97 €**	**26,2%**	**28,74 €**	**33,2%**	**22,69 €**	**26,9%**
Provisions nettes										
Pour gros entretiens	0,55 €	0,7%	1,82 €	2,2%	3,93 €	4,8%	(3,81) €	-4,4%	1,70 €	2,0%
Pour risques et charges	(1,34) €	-1,6%			0,03 €	0,0%	(0,02) €	0,0%		
Pour créances douteuses	1,04 €	1,2%	(0,23) €	-0,3%	0,44 €	0,5%	0,22 €	0,3%	0,02 €	0,0%
Sous-total charges internes	**0,25 €**	**0,3%**	**1,59 €**	**1,9%**	**4,40 €**	**5,4%**	**(3,61) €**	**-4,2%**	**1,72 €**	**2,0%**
Total des charges	**19,42 €**	**23,2%**	**16,49 €**	**20,0%**	**21,37 €**	**26,2%**	**25,13 €**	**29,1%**	**24,41 €**	**28,9%**
Produits et charges exceptionnels	0,04 €	0,0%	(0,06) €	-0,1%	0,03 €	0,0%				
Pertes sur créances irrécouvrables	0,11 €	0,1%	0,09 €	0,1%	0,02 €	0,0%	0,09 €	0,1%	1,00 €	1,2%
Résultat comptable	**64,31 €**	**76,7%**	**65,73 €**	**79,8%**	**60,20 €**	**73,8%**	**61,28 €**	**70,8%**	**59,02 €**	**69,9%**
Variation report à nouveau	(1,31) €	-1,6%	2,27 €	2,8%	3,80 €	4,7%	4,72 €	5,5%	7,98 €	9,4%
Revenus distribués avant prélèvement	63,00 €	75,2%	68,00 €	82,6%	64,00 €	78,5%	66,00 €	76,3%	67,00 €	79,4%
Revenus distribués après prélèvement	**63,00 €**	**75,2%**	**68,00 €**	**82,6%**	**64,00 €**	**78,5%**	**66,00 €**	**76,3%**	**67,00 €**	**79,4%**

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 Deltager.

L'Assemblée Générale des porteurs de parts, en date du 25 juin 2024, a décidé de fixer les conditions de rémunération de la Société de Gestion Deltager sur les bases suivantes pour l'exercice 2025 :

- 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 :
    - 1% hors taxes du prix de vente net vendeur hors droits pour les cessions ;
    - 1,50% hors taxes du prix d'acquisition acte en mains pour les investissements réalisés avec le produit des cessions ; cette rémunération sur les acquisitions ne s'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 2024, à 2 664 380 euros :

- Commission de gestion sur les produits locatifs : 2 536 835 euros ;
- Commission de cession sur le montant de la transaction : 47 969 euros ;

- Commission d'arbitrage pour les cessions : 8 750 euros ;
- Commission d'arbitrage pour les acquisitions : 13 125 euros ;
- Commission de suivi et de pilotage sur les travaux réalisés : 57 702 euros.

Organisation en matière d'Asset Management et Property Management

La gestion administrative et financière de la SCPI Unidelta est réalisée par les équipes de Deltager. Ces missions regroupent : l'établissement et la conduite de la stratégie d'investissement, la gestion des emplois/ressources (la perception des recettes et la distribution des bénéfices), la mise en place et le suivi des financements (ligne de trésorerie) des actifs ainsi que l'ensemble des prestations liées aux obligations d'information de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) et des associés, notamment l'établissement du rapport annuel et de tous les documents d'information périodique.

La gestion des actifs immobiliers (Asset Management) est réalisée par les équipes de Deltager. Ces missions regroupent : la gestion locative du patrimoine (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, retard, paiement et récupération des charges auprès des locataires et, généralement, pour toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles), l'élaboration des stratégies d'acquisition, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des actifs immobiliers ainsi que l'élaboration de la stratégie de gestion des actifs immobiliers, notamment l'établissement du plan de travaux à cinq ans et de sa mise à jour.

Deltager délègue, dans le cadre de l'entretien courant des actifs gérés, le paiement et la récupération des charges auprès des locataires à six (6) Property Managers en fonction de la localisation géographique des actifs immobiliers.

Au titre de l'intégralité de ces prestations, la Société de Gestion perçoit une commission de gestion de 10 % HT du montant (soit 12,00 % TTC au taux de TVA en vigueur) assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés.

Les prestations des six (6) Property Managers sont rémunérées au travers des charges locatives refacturées aux locataires des immeubles de la SCPI Unidelta. Dans le cas de vacances locatives, ces charges sont assumées par la SCPI.
En l'espèce, elles l'ont été à hauteur de 66 325 € au titre de l'exercice 2024.

RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

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'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été avisés des conventions suivantes mentionnées à l'article L.214-106 du code monétaire et financier, qui ont été passées au cours de l'exercice écoulé.

Conventions concernant la rémunération de la société Deltager (Société de Gestion) :

L'Assemblée Générale des porteurs de parts, en date du 25 juin 2024, a décidé de fixer pour l'exercice 2024, les conditions de rémunération de la société de gestion sur les bases suivantes :

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

l'exclusion des acquisitions réalisées avec la collecte primaire ;

- Une commission de suivi et 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 2024, à 2 551 340 euros (montant provenant des commissions relatives aux commissions de gestion sur les produits locatifs pour 2 529 465 euros, des commissions d'arbitrages pour les cessions pour 8 750 euros et des commissions d'arbitrages pour les acquisitions pour 13 125 euros).

Les Commissaires aux comptes

Mazars
Marseille, le 25 avril 2025
M. Cyril Gallard
Associé

IFEC
Montpellier, le 25 avril 2025
M. Jean-Michel Trial
Associé

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 20 JUIN 2025

Texte des résolutions à caractère ordinaire

1ère résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux Comptes,
approuve les rapports établis par la Société de gestion et le Conseil de surveillance ainsi que les comptes annuels du dernier exercice clos tels qu'ils lui ont été présentés,
approuve les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports, et donne quitus à la Société de gestion et au Conseil de surveillance de leur mission pour l'exercice écoulé.

2ème résolution

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

3ème résolution

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

ayant pris acte que :		*Soit par part*
- Le Résultat net au 31 décembre 2024 de :	17 634 342,42 €	*59,02 €*
- Augmenté du « Report à nouveau » au 31 décembre 2024 de :	4 488 846,37 €	*15,02 €*
- Constitue un bénéfice distribuable au 31 décembre 2024 de :	22 123 188,79 €	*74,05 €*
décide de l'affecter :		*Soit par part*
- À la distribution d'un dividende *(correspondant au montant des acomptes déjà versés au cours l'exercice clos le 31 décembre 2024)* à hauteur de :	15 013 594,50 €	*50,25 €*
- Au compte de « Report à nouveau » à hauteur de :	7 109 594,29 €	*23,80 €*
- Soit au total :	22 123 188,79 €	*74,05 €*

4ème résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, et conformément à la 4ème résolution de la précédente Assemblée Générale,
décide de la distribution de la somme d'un montant total de 5 004 531,51 € *(correspondant au montant des acomptes déjà versés au cours l'exercice clos le 31 décembre 2024)* soit 16,75 € par part en pleine jouissance, prélevée sur le compte de réserve des « Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles ».

5ème résolution

L'Assemblée Générale **autorise** la Société de Gestion à distribuer les sommes prélevées sur le compte de réserve des « Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes et conformément au régime des plus-values actuellement en vigueur. Cette autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2025.

6ème résolution

L'Assemblée Générale **prend acte** que, conformément à l'article XVII des statuts, la rémunération de la Société de Gestion s'est élevée pour l'exercice 2024 à :

- Une commission de souscription de 8% HT calculée sur les sommes recueillies lors des augmentations de capital ;
- Une commission de gestion de 10% HT assise sur les produits locatifs HT encaissés ;
- Une commission de cession calculée sur le montant de la transaction lorsque la cession s'effectue à partir du registre prévu à l'article 422-205 du Règlement Général de l'AMF. Elle est de 5,20% TTC du montant de la transaction hors droits d'enregistrement. Cette commission est payée par l'acquéreur.
- En cas de cession de parts entre vifs intervenant à titre onéreux ou gratuit sans le concours de la Société de Gestion ou en cas de transmission de parts à titre gratuit par succession ou donation, la Société de Gestion percevra pour frais de constitution de dossier, quel que soit le nombre de parts cédées ou transmises, une commission forfaitaire égale à 125,00 € HT.
- Une commission sur les arbitrages se décomposant comme suit :
    - 1% HT du prix de vente net vendeur hors droits pour les cessions ;
    - 1,50% HT du prix d'acquisition acte en mains pour les investissements réalisés avec le produit des cessions.
- Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier de 3% HT calculée sur le montant des travaux effectivement réalisés.

7ème résolution

L'Assemblée Générale **décide** de fixer à 24 000 €, pour l'exercice 2025, le montant cumulé des indemnités et remboursements de frais forfaitaires pour l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance.

8ème résolution

L'Assemblée Générale **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 2025.
Ces opérations pourront, en respectant le cadre réglementaire, se traduire par la vente de certains immeubles dont la Société Unidelta est propriétaire, aux conditions et selon les modalités que la Société de Gestion jugera convenables de retenir et pour des raisons dont elle rendra compte au Conseil de Surveillance.
L'affectation du produit de ces cessions, autre que le réinvestissement, sera soumise à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale.

9ème résolution

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 en cours ;
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 :
    - Aux associés non assujettis à l'imposition des plus-values des particuliers (personnes morales) ;
    - 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 ;

prend acte que le montant de l'impôt payé sur les cessions d'immeubles réalisées au cours du dernier exercice clos s'élève à 13 008,00 € ;
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 1 037,11 €.

10ème résolution

L'Assemblée Générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers sur réemploi de fonds provenant de cessions, ou en vue du financement total ou partiel d'acquisitions d'immeubles au-delà du réinvestissement des produits des ventes, **autorise** conformément aux dispositions de l'article L214-101 du Code monétaire et financier et à celles de l'article XV des statuts de la SCPI Unidelta, la Société de Gestion Deltager à contracter des emprunts et à assumer des dettes pour le compte d'Unidelta, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un encours maximum de 60 millions d'euros. Cette autorisation sera valable jusqu'à l'Assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2025 à l'occasion de laquelle elle pourra être renouvelée.

11ème résolution

L'Assemblée Générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers sur réemploi de fonds provenant de cessions, ou en vue du financement total ou partiel d'acquisitions d'immeubles au-delà du réinvestissement des produits des ventes, **autorise** conformément aux dispositions des articles L214-115 et à celles de l'article XV des statuts de la SCPI Unidelta, la Société de Gestion Deltager à procéder à des acquisitions en état futur d'achèvement ou payables à terme, pour le compte d'Unidelta, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant de 20 millions d'euros hors taxes par opération.
Cette autorisation sera valable jusqu'à l'Assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2025 à l'occasion de laquelle elle pourra être renouvelée.

12ème résolution

L'Assemblée Générale **approuve** la valeur nette comptable de la Société arrêtée à 327 805 749 €, soit la valeur de 1 097,15 € / part.
L'Assemblée Générale **approuve** la valeur de réalisation de la Société arrêtée à 310 870 124 €, soit la valeur de 1 040,47 € / part.
L'Assemblée Générale **approuve** la valeur de reconstitution de la Société arrêtée à 364 686 910 €, soit la valeur de 1 220,59 € / part.

13ème résolution

L'Assemblée Générale, après avoir rappelé que le Conseil de Surveillance de la SCPI est composé de 12 membres, désignés parmi les associés et nommés pour 3 ans, **prend acte** de l'expiration des mandats de huit (8) membres du Conseil de Surveillance arrivant à échéance à l'issue de la présente Assemblée.
L'Assemblée Générale nomme huit (8) membres du Conseil de Surveillance, pour une durée de trois (3) ans, conformément à l'article XX des statuts, soit jusqu'à l'Assemblée Générale de 2028 qui statuera sur les comptes de l'exercice 2027, parmi la liste des candidats ci-dessous. L'associé doit faire un choix de telle sorte qu'il ne vote que pour un nombre de candidats au maximum égal à celui du nombre de postes à pourvoir soit huit (8).
L'Assemblée Générale nomme au poste de membre du Conseil de Surveillance les huit (8) candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix parmi la liste ci-dessous :

Membres sortants se représentant
(Classement par ordre alphabétique)

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

Monsieur CHABROL Freddy
Né le 20 mars 1947
Demeurant à Beauvoisin (30)
Détenant 171 parts en pleine propriété
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Président société coopérative de Beauvoisin
Emplois ou fonctions occupés dans la SCPI : Membre du Conseil de Surveillance

Monsieur CREGUT Claude
Né le 10 novembre 1953
Demeurant à Mauguio (34)
Détenant 300 parts en pleine propriété
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Retraité Cadre Spécialiste IBM
Emplois ou fonctions occupés dans la SCPI : Membre du Conseil de Surveillance

Monsieur DEFONTENAY Pierre
Né le 20 août 1939
Demeurant à Carnon – Mauguio (34)
Détenant 76 parts en pleine propriété et 180 parts en usufruit
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Retraité Trésorier Principal du Trésor Public
Emplois ou fonctions occupés dans la SCPI : Membre du Conseil de Surveillance

Monsieur DEJEAN René
Né le 02 juin 1944
Demeurant à Saint-Aunès (34)
Détenant 176 parts en pleine propriété et 266 parts en usufruit
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Directeur Général Deltager, Directeur Patri Conseil, Gérant Patri Immo
Emplois ou fonctions occupés dans la SCPI : Membre du Conseil de Surveillance

Madame KARSENTY Hélène
Née le 25 novembre 1949
Demeurant à Gignac (34)
Détenant 100 parts en pleine propriété
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Présidente Association Protection Porteurs de Parts, Présidente Conseil de Surveillance de la SCPI Capiforce
Emplois ou fonctions occupés dans la SCPI : Membre du Conseil de Surveillance

Monsieur MARC Jean-Pierre
Né le 08 janvier 1948
Demeurant à Davron (78)
Détenant 63 parts en indivision (dont 100% en usufruit et 50% en nue-propriété) et associé de la SCI JM STEPH détenant 1 148 parts en pleine propriété
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Médecin coordonnateur EHPAD
Emplois ou fonctions occupés dans la SCPI : Président du Conseil de Surveillance

Associés faisant acte de candidature
(Classement par ordre alphabétique)

Monsieur BEDOISEAU Jean
Né le 18 mars 1962
Demeurant à Cavaillon (84)
Détenant 105 parts en pleine propriété
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Retraité salarié Caisse Régionale de Crédit Agricole Alpes Provence

Monsieur BRUNACHE Florent
Né le 18 décembre 1982
Demeurant à Saint Etienne les Orgues (04)
Détenant 10 parts en pleine propriété
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Responsable Administratif

Monsieur D'AMATO Alain
Né le 06 mars 1948
Demeurant à Nice (06)
Détenant 1 165 parts en pleine propriété
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Retraité commerçant dans l'art et profession libérale médicale

Madame D'AMATO Nicole
Née le 16 novembre 1954
Demeurant à Nice (06)
Détenant 365 parts en pleine propriété
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Retraitée commerçante dans l'art

Monsieur MEBTOUCHE Larbi
Né le 12 avril 1949
Demeurant à Thonon-les-Bains (74)
Détenant 25 parts en pleine propriété
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Retraité Haut fonctionnaire ONU, Administrateur groupe assurance mutuelle

14ème résolution

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

Texte des résolutions à caractère extraordinaire

15ème résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, et pris acte que l'Ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant sur la modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs et l'Ordonnance 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif a modifié le régime juridique des SCPI et notamment :

- l'article 8 de l'Ordonnance 2024 a étendu l'objet et les actifs éligibles des SCPI notamment pour leur permettre de s'adapter aux nouveaux besoins des locataires et contribuer davantage à la transition écologique ; et
- l'article 11 de l'Ordonnance 2024 a modifié le régime de validation des valeurs de reconstitution et de réalisation des SCPI, en supprimant le recours à une Assemblée Générale ou au Conseil de Surveillance ;
- l'article 4 de l'Ordonnance 2025 a supprimé les conditions de quorum pour que l'Assemblée Générale délibère valablement ; et
- l'article 5 de l'Ordonnance 2025 a autorisé la possibilité de recourir à la tenue de l'Assemblée par voie dématérialisée ; et
- l'article 8 de l'Ordonnance 2025 a modifié les règles de composition du Conseil de Surveillance en prévoyant qu'il peut être composé de 3 à 12 membres maximum ;

prend acte que certains articles des statuts de la SCPI ne tiennent pas compte des récentes évolutions législatives et réglementaires des SCPI ;
décide de modifier, afin de tenir compte des évolutions apportées par les ordonnances de 2024 et 2025, certaines dispositions des statuts ;
décide en conséquence de modifier les statuts selon les modalités suivantes :

1. Ajout dans l'objet social des nouvelles classes d'actifs pouvant être acquis par la SCPI et modification corrélative de l'article II ;
2. Ajout de la possibilité de tenir les Assemblées Générales par voie dématérialisée dans les conditions fixées par l'article L2014-107-1 du Code Monétaire et Financier et modification corrélative de l'article XXII ;
3. Suppression dans les Statuts de toutes mentions de l'approbation des valeurs de parts de la SCPI par l'Assemblée Générale ou du Conseil de Surveillance telles que prévues à l'article XXIII ;
4. Suppression dans les Statuts de toutes mentions de l'existence d'un quorum pour la validité des décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire ou Extraordinaire et toute consultation écrite telles que prévues aux articles XV, XXII, XIII, XXIV, XXV, Titre VII ;
5. Modification de l'article XX des Statuts afin de tenir compte des nouvelles règles de composition du Conseil de Surveillance, à savoir qu'il est composé de trois membres au moins et de douze membres au plus nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société ;

autorise en conséquence la modification des articles suivants, qui seront rédigés comme suit :

[~~texte barré~~ : mention supprimée] – [**texte gras surligné** : mention ajoutée]

ARTICLE II – OBJET

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.
La Société a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de la location.
Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.

~~*Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.*~~

Elle peut acquérir des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers.

Elle peut procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables (en ce compris, la revente de l'électricité produite).

Elle peut détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute

avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.
Elle peut détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article 211-1 III du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change ou de taux ;

Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

Elle peut réaliser plus généralement toutes opérations compatibles avec les dispositions de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier et détenir tout actif compatible avec les dispositions de l'article L214-115 du Code monétaire et financier.

~~*L'actif de la Société se compose exclusivement de tous les éléments de patrimoine autorisés dans le respect et les limites prévues par les dispositions applicables du Code monétaire et financier.*~~

****

ARTICLE XV - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION

La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet.

Toutefois, la Société de Gestion ne peut en aucun cas recevoir des fonds pour le compte de la Société.

*La Société de Gestion ne pourra pas contracter au nom de la Société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions en VEFA ou payables à terme sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés ~~dans les conditions de quorum fixées à l'article XXIII ci-après~~ dans la limite d'un maximum fixé par ~~l'Assemblée Générale Ordinaire~~ **elle.***

La Société de Gestion ès-qualité ne contracte à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat.

****

ARTICLE XX - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Avant toute publicité en vue de faire appel à l'épargne publique, il a été institué un Conseil de Surveillance qui assiste la Société de Gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.
*Ce conseil est composé de ~~sept~~ **trois** membres au moins, et de douze membres au plus pris parmi les Associés, nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire et élus pour trois ans.*

Dans l'hypothèse où un membre du Conseil de Surveillance viendrait à ne plus être Associé, il sera réputé démissionnaire d'office.

Lorsqu'une personne morale devient membre du Conseil de Surveillance, elle est tenue de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations, et qui encours les mêmes responsabilités que s'il était membre en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Lorsque la personne morale révoque son représentant, elle est tenue de pourvoir en même temps à son remplacement.

Tout membre du Conseil de Surveillance est rééligible à l'expiration de son mandat.

Pour permettre aux Associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les dirigeants de la Société proposeront aux Associés de voter sur cette résolution par mandat impératif. Les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée.

*Si par suite de vacance, de décès, de démission ou toute autre cause, le nombre des membres dudit Conseil devient inférieur ~~à sept~~ **au minimum légal**, le Conseil de Surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites, par la plus prochaine Assemblée Générale. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement au sein du Conseil de Surveillance, ont, comme les autres, voix délibératives.*

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'est pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

1) Organisation - réunions et délibérations

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée de leur mandat, un Président, et s'il le juge nécessaire un Vice-Président et un Secrétaire éventuellement choisi en dehors de ses membres.

En cas d'absence du Président ou du Vice-Président, le Conseil désigne à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur la convocation, soit du Président, ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion ; les réunions ont lieu au siège social ou tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent également participer aux réunions du Conseil de Surveillance par visioconférence sur proposition de la Société de Gestion.
Ils peuvent, dans les mêmes conditions, participer aux réunions du Conseil de Surveillance par d'autres moyens de télécommunication permettant l'identification des membres et garantissant leur participation effective à la réunion, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

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

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

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

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

Les membres absents peuvent voter par correspondance au moyen d'une lettre prévue à cet effet ou donner même sous cette forme des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance. Le bulletin de vote par correspondance ou le mandat peuvent être transmis par tout moyen écrit et

notamment par email. Un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues. Chaque mandat n'est valable que pour une seule séance.

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

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

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social, et signés par le Président de la séance et le Secrétaire. Il est également fait, le cas échéant, état de tout incident technique relatif à une visioconférence ou un autre moyen de télécommunication lorsqu'il a perturbé le déroulement de la séance.
Le secrétaire du Conseil de Surveillance émarge le registre de présence en lieu et place des membres qui, assistant aux séances du Conseil de Surveillance par moyens de visioconférence ou de télécommunication, sont dans l'impossibilité de signer ce registre (pour eux et pour ceux qu'ils représentent).

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

2) *Pouvoirs du Conseil de Surveillance*

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- *d'assister la Société de Gestion dans ses tâches de gestion ;*

- *de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale s'il y a lieu les inexactitudes et les irrégularités qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion ; à cette fin, il peut à toute époque de l'année opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société ;*

- *de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.*

3) *Responsabilité*

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, en raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la Société. Ils ne répondent, envers la Société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

Les membres du Conseil de Surveillance sont tenus à un devoir de confidentialité des informations qui leur seraient transmises dans le cadre de leurs missions.

4) *Rémunération*

La rémunération éventuelle du Conseil de Surveillance est fixée par l'Assemblée Générale des Associés, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres.

5) *Règlement intérieur*

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

***

TITRE V – ASSEMBLEES GENERALES ARTICLE

XXII - ASSEMBLEES GENERALES

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des Associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les Associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, aux jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion.

A défaut, elles peuvent être également convoquées :

- *par le Conseil de Surveillance ;*
- *par le ou les Commissaires aux Comptes ;*
- *par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs Associés réunissant au moins le dixième du capital social ;*
- *par les liquidateurs.*

Les Associés sont convoqués en Assemblée Générale par un avis de convocation inséré au Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires (BALO), et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée ou le cas échéant, par voie électronique pour les Associés l'ayant accepté.
Les Associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société de Gestion leur adresse électronique et devront l'informer de toute modification de cette adresse le cas échéant.
Les Associés peuvent à tout moment demander à la Société de Gestion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant la prochaine Assemblée Générale.

Les Assemblées sont qualifiées d'«Ordinaires» lorsque leurs décisions se rapportent à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts et d' « Extraordinaires » dans les autres cas, notamment lorsque leurs décisions se rapportent à une modification des statuts.

Les Associés sont convoqués aux Assemblées Générales conformément à la loi.

A l'initiative de la société de gestion, les associés peuvent être autorisés à participer et à voter à l'assemblée générale par un moyen de télécommunication permettant leur identification, conformément à l'article L. 214-107-1 du Code monétaire et financier et dans le respect des conditions d'application fixées par décret en Conseil d'Etat.

Tous les Associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les Associés.

Ainsi qu'il est prévu à l'article XII, les coindivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Chaque Associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.
Tout Associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres Associés en vue d'être représenté à une Assemblée. Pour toute procuration d'un Associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée Générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'Associé doit faire choix d'un mandataire qui acceptera de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tout Associé peut voter par correspondance. ~~Pour le calcul du quorum,~~ Il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société de Gestion avant la réunion de l'Assemblée dans le délai fixé par les dispositions légales et réglementaires. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion ; à défaut, l'Assemblée élit son Président. Sont scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et de ses deux scrutateurs ; il en désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des Associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi. Un état récapitulatif des votes par correspondance est joint.
Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils sont annexés à la feuille de présence.

Les délibérations, sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les Membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la Société de Gestion, un membre du Conseil de Surveillance ou le secrétaire de l'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.
Pour permettre aux Associés ou groupes d'Associés de demander que soient mis à l'ordre du jour des projets de résolutions lors des Assemblées Générales, la Société de Gestion appliquera la réglementation en vigueur.

***

ARTICLE XXIII - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'Assemblée Générale Ordinaire prend connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle prend également connaissance de celui du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices.

~~*Elle approuve la valeur nette comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution.*~~

Elle nomme l'expert chargé d'expertiser le patrimoine immobilier.

Elle nomme les Commissaires aux Comptes et leurs suppléants.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et fixe la rémunération globale.

Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive au cas évoqué à l'article XIV.

Elle décide de la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux Comptes.
Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions en VEFA ou payables à terme.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

~~*Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'Associés représentant au moins un quart du capital social.*~~

~~*Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement quel que soit le nombre d'Associés présents ou représentés mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.*~~

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des Associés présents ou représentés.

ARTICLE XXIV - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la Société.
Elle peut décider notamment la transformation de la Société en société de toute autre forme autorisée par la loi et notamment en Société Commerciale.

~~*Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'Associés représentant au moins la moitié du capital social, et*~~ *Ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les Associés présents ou représentés.*

~~*Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.*~~

ARTICLE XXV - CONSULTATION ECRITE VALANT ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des Associés.

Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse à chaque Associé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie électronique pour les associés ayant accepté ce procédé conformément à l'article R214-137 du Code Monétaire et Financier, le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute s'il y a lieu tous renseignements et explications utiles.

Les Associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir, par écrit, leur vote à la Société de Gestion. La Société de Gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.

En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard de même que l'Associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

La Société de Gestion ou toute autre personne par elle désignée rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats du vote.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la Société de Gestion, un membre du Conseil de Surveillance ou le secrétaire de l'Assemblée Générale.
~~Les décisions collectives par consultations écrites doivent pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales.~~

***

TITRE VII - DISSOLUTION - LIQUIDATION

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunissant les conditions ~~de quorum et~~ de majorité prévues à l'article XXIV ci-dessus pour décider si la Société doit être prorogée ou non.
Faute par elle d'avoir provoqué cette décision, tout Associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse pourra demander au Président du Tribunal judiciaire du Siège Social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice, chargé de consulter les Associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

Si l'Assemblée Générale ainsi réunie dans les conditions prévues décide de ne point proroger la Société comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la Société de Gestion deviendra liquidateur de la Société ; il peut lui être adjoint, si l'Assemblée le juge utile, un ou plusieurs coliquidateurs nommés par elle. Pendant le cours de la liquidation, les Associés peuvent, comme pendant l'existence de la Société, prendre en Assemblée Générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.
Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui, pouvant agir ensemble ou séparément, ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus. Le ou les liquidateurs peuvent notamment vendre de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables et avantageux, les immeubles de la Société, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistements de tous droits, avec ou sans constatation de paiement ainsi que faire l'apport à une autre société ou la cession à une autre société ou à toutes autres personnes de l'ensemble des biens, droits et obligations de la Société dissoute.

En un mot ils peuvent réaliser, par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalités juridiques.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts si ce remboursement n'a pas encore été opéré.
Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les Associés au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

Pendant la durée de la Société, et après sa dissolution jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la Société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.
En conséquence, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des Associés pris individuellement.

16ème résolution

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

NOTES

NOTES

NOTES

NOTES

SCPI UNIDELTA
Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
Au capital statutaire maximum de 500 000 000 €
Immatriculée au RCS de Montpellier n°378 711 881
Siège Social : 1231, avenue du Mondial 98 — CS 79506 – 34961 MONTPELLIER Cedex 02
Objet social : Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif
La note d'information de la SCPI a reçu le VISA de l'AMF SCPI n° 22-10 en date du 22 juillet 2022
Société de Gestion : SA DELTAGER au capital social de 240 000 €
Immatriculée au RCS de Montpellier n°378 684 914—Agrément AMF n°GP-14 000017 du 23 juin 2014
Siège Social : 1231, avenue du Mondial 98 — CS 79506 – 34961 MONTPELLIER Cedex 02