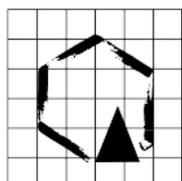


RAPPORT ANNUEL 2020



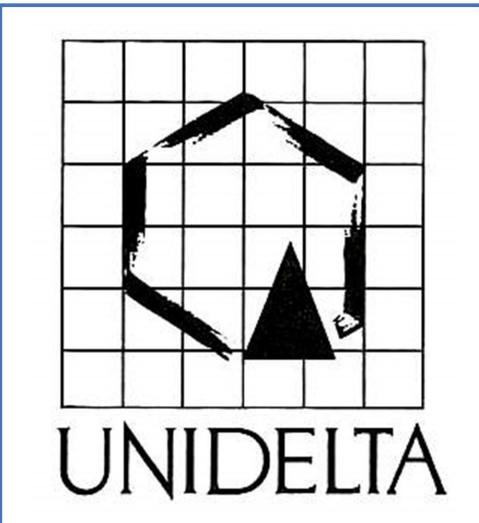
SCPI UNIDELTA

Société Civile de Placement Immobilier



UNIDELTA





Sommaire

Organes de gestion et de contrôle.....	2
Chiffres clés au 31 décembre 2020	3
Rapport de la Société de Gestion.....	4
La fiscalité des associés.....	20
Dispositif de conformité, de contrôle interne et de gestion des risques.....	24
Rapport général du Conseil de Surveillance.....	28
Le patrimoine immobilier.....	30
Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels	34
Comptes annuels au 31.12.2020.....	37
Règles et méthodes comptables	41
Annexes aux comptes annuels 2020	43
Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'Article L214-106 du Code Monétaire et Financier.....	49
Assemblée Générale Ordinaire du 2 juin 2021	50
Notes	52

Organes de gestion et de contrôle

SA DELTAGER — Société de Gestion de Portefeuille

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

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

Administrateurs

Personnes morales

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

Personnes physiques

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

SCPI UNIDELTA — Société Civile de Placement Immobilier

Conseil de surveillance

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

M. Claude BEL,
M. Jean-Paul BERNON,
M. Freddy CHABROL,
M. Claude CREGUT,
M. Pierre DEFONTENAY,

M. Gabriel DEGERT,
M. René DEJEAN,
M^{me} Hélène KARSENTY,
M. Philippe PANNOUX,
M. Francis SOLE.

Commissaires aux Comptes

IFEC | Institut Fiduciaire d'Expertise Comptable
MAZARS

représenté par M. Jean-Michel TRIAL
représenté par M. Cyril GALLARD

Expert immobilier

CBRE Valuation
29, boulevard de Dunkerque
13002 MARSEILLE

Dépositaire

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

Responsable de l'information

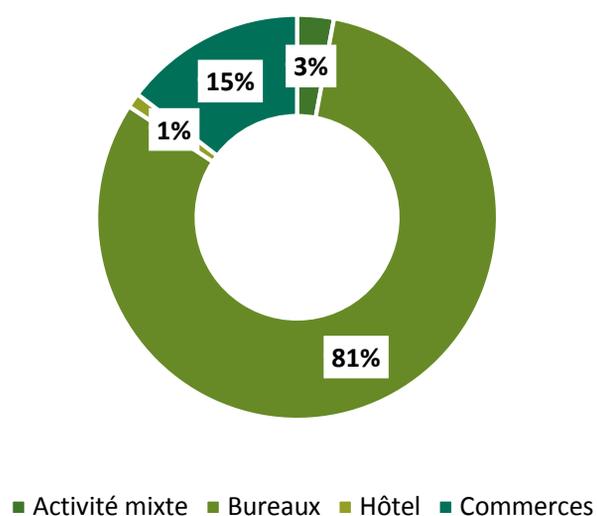
M. Johan SACY – Directeur Général Délégué
1231, avenue du Mondial 98 – CS 79506 – 34961 MONTPELLIER Cedex 02
Tél. : 04.67.13.65.80
Contact : contact@deltager.fr

Chiffres clés au 31 décembre 2020

Date de création	1990
Valeur de réalisation	307 020 200 €
Valeur de la part	1 330 €
Nombre de parts	258 696
Capitalisation	344 065 680 €
Capital social	197 385 048 €
Capital fixé par les statuts	500 000 000 €
Collecte	289 621 351 €
Nombre d'associés	6 693
Nombre d'immeubles	87
Nombre de baux	231
Surface du patrimoine	151 372 m ²
Taux d'Occupation Financier annuel	92,16 %

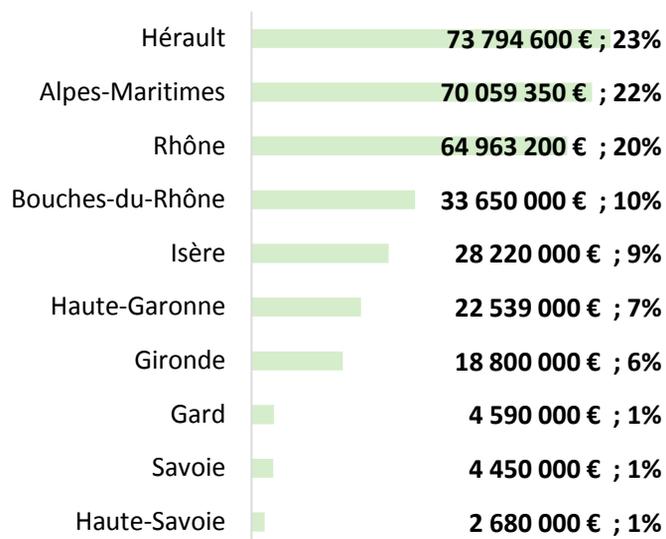
Composition du patrimoine immobilier au 31.12.2020

Pourcentages calculés à partir de la valeur vénale du patrimoine : 323 746 150 €



Répartition des investissements au 31.12.2020

Pourcentages calculés à partir de la valeur vénale du patrimoine : 323 746 150 €



Indicateurs de performance	Méthodes de calcul	Valeurs
Taux de Distribution sur la Valeur de Marché (TDVM)	$\frac{\text{Dividende brut avant prélèvement, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées)}}{\text{Prix de part acquéreur moyen de l'année N}}$	4,48%
% de revenus non récurrents	$\frac{\text{Revenus non récurrents}}{\text{Revenus distribués}}$	0,00%
Variation du prix moyen pondéré acquéreur de la part (frais et droit inclus) sur l'année	$\frac{\text{Écart entre le prix acquéreur moyen N et N-1}}{\text{Prix de part acquéreur moyen de l'année N-1}}$	4,89%

Année de référence 2020

Nombre de parts en détention au 31.12.2020	258 696
Nombre de parts en jouissance à compter du 01.01.2020	241 396
Nombre de parts en jouissance au 31.12.2020	258 696
Nombre moyen de parts en jouissance sur l'année et en prorata temporis	256 405

Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs les Associés,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous rendre compte de l'activité et des résultats de la SCPI UNIDELTA et soumettre à votre approbation les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2020 et l'affectation du résultat.

Nous commencerons par vous présenter l'activité de votre Société au cours de l'exercice 2020 en examinant tout d'abord dans ce rapport les points suivants :

- L'évolution du capital social ;
- Les nouveaux investissements, les arbitrages et la composition du patrimoine ;
- La gestion locative ;
- Les comptes de l'exercice 2020 ;
- Les perspectives 2021 dans le contexte de crise sanitaire et économique ;
- La synthèse des résolutions ordinaires proposées à l'Assemblée Générale Ordinaire du 02 Juin 2021.

Nous entendrons ensuite le rapport du Conseil de Surveillance. Enfin les Commissaires aux Comptes vous donneront lecture de leur rapport général sur les comptes annuels et de leur rapport spécial.

Après avoir répondu à vos questions, nous procéderons au vote des résolutions qui seront présentées à votre approbation en Assemblée Générale Ordinaire.

L'évolution du capital social

Marché primaire – Augmentation de capital

Les statistiques ASPIM-IEIF indiquent qu'en dépit de la crise sanitaire et économique, les deux principaux fonds d'investissement immobilier à destination du grand public ont maintenu des niveaux de collecte élevés. Au total, SCPI et OPCI grand public ont collecté 8 milliards € en 2020, un volume inférieur de 30% à la collecte 2019 mais supérieur de 10% à celle de 2018.

La collecte des SCPI a atteint 6,03 milliards € en 2020, un volume en repli de 29,5 % par rapport à l'année 2019, mais qui reste la troisième plus forte collecte de l'histoire des SCPI. Le bilan annuel a bénéficié d'un très bon premier trimestre (2,56 milliards €), mais aussi d'un rebond de collecte au cours du dernier trimestre (1,56 milliard €, + 54 % par rapport au troisième trimestre).

Quant à votre SCPI UNIDELTA, la 19^{ème} augmentation de capital prévue en 2020 a été reportée en raison des conditions sanitaires et des incertitudes économiques.

Collecte des SCPI dédiées à l'immobilier d'entreprises réalisée en 2020

	2019 (en millions €)	2020 (en millions €)	Évolution
SCPI Bureaux	4 431,6	2 983,9	-32,7%
SCPI UNIDELTA	23,0	-	-100,0%
SCPI Commerces	555,3	244,9	-55,9%
SCPI Spécialisées	1 138,2	1 088,2	-4,4%
SCPI Diversifiées	2 307,0	1 546,3	-33,0%
SCPI Résidentiel	123,9	168,2	35,8%
Total	8 555,9	6 031,6	-29,5%

Source IEIF et ASPIM

Évolution de la collecte des SCPI durant les 5 dernières années :

2016	2017	2018	2019	2020
+30%	+14%	-19%	+69%	-30%

Capitalisation des SCPI dédiées à l'immobilier d'entreprises

Au 31 décembre 2020, la capitalisation des SCPI atteignait 71,4 milliards €, en hausse de 9 % sur un an. La capitalisation de la SCPI UNIDELTA est de 344,1 millions€.

	2019 (en millions €)	2020 (en millions €)	Évolution
SCPI Bureaux	40 850,8	43 978,9	+7,7%
SCPI UNIDELTA	344,1	344,1	+0,0%
SCPI Commerces	5 432,4	5 616,0	+3,4%
SCPI Spécialisées	4 195,1	5 291,3	+26,1%
SCPI Diversifiées	10 638,3	12 196,2	+14,6%
SCPI Résidentiel	4 252,3	4 321,1	+1,6%
Total	65 368,9	71 403,5	+9,2%

Rémunération des intermédiaires et de la Société de Gestion

Au cours de l'année 2020, il n'y a eu aucune rémunération des intermédiaires et de la Société de Gestion dans le cadre du marché primaire en raison du report du projet de la 19^{ème} augmentation de capital.

Marché secondaire

Pour l'ensemble des SCPI d'entreprises, le montant des parts échangées sur le marché secondaire en 2020 a atteint 1,25 milliard d'€ (en hausse de +26% par rapport à 2019). Le montant échangé (taux de rotation) représente 1,76% de la capitalisation des SCPI (1,53% en 2019). Malgré le contexte sanitaire, il n'y a pas eu de mouvement ou d'échange significatif constaté sur le marché.

Au 31 décembre 2020, il restait pour 109 millions € de parts en attente, soit 0,15 % de la capitalisation (contre 0,12% en 2019).

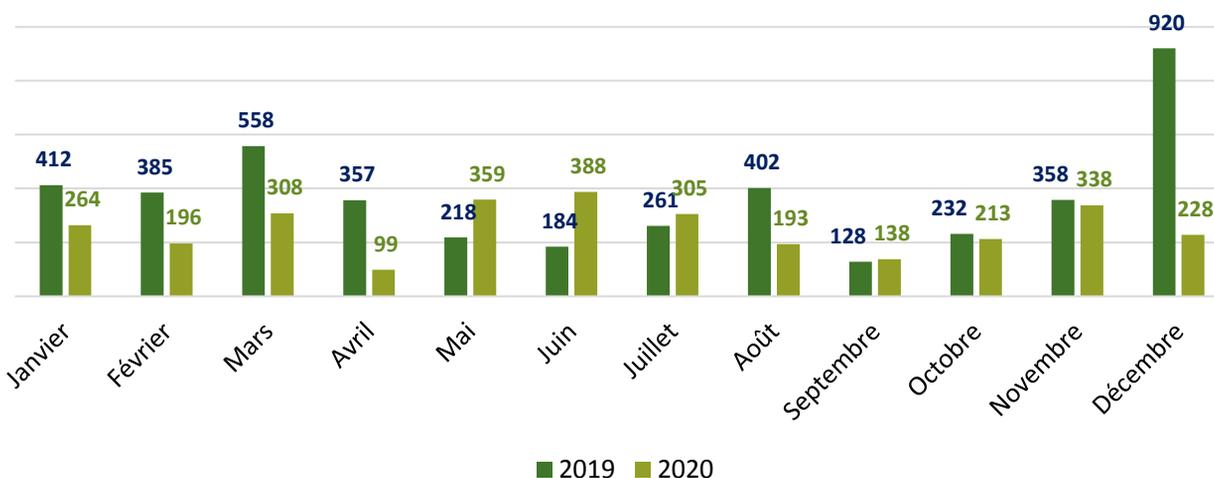
	2019 (en millions €)	2020 (en millions €)	Évolution
SCPI Bureaux	707,3	847,8	+19,9%
SCPI UNIDELTA	6,1	4,3	-23,0%
SCPI Commerces	89,9	100,7	+11,9%
SCPI Spécialisées	21,1	34,4	+63,2%
SCPI Diversifiées	145,4	244,6	+68,2%
SCPI Résidentiel	32,2	24,8	-22,9%
Total	995,9	1 252,2	+25,7%

Pour la SCPI UNIDELTA, le marché secondaire a été relativement calme avec 3 029 parts échangées en 2020 (-31% par rapport à 2019). Le taux annuel de rotation des parts de la SCPI UNIDELTA (nombre de parts échangées par rapport au nombre de parts en circulation) s'établit à 1,17% pour 2020. Au 31 décembre 2020, le pourcentage de parts en attente de cession reste à un niveau très bas à 0,01% soit 21 parts.

Ci-après, l'évolution des conditions de cessions pour l'année 2020.

Mois	Prix d'exécution 2019	Prix d'exécution 2020	Évolution du prix d'exécution	Nombre de parts échangées 2019	Nombre de parts échangées 2020	Évolution du nombre de parts	Montant total cession hors frais 2019	Montant total cession hors frais 2020	Évolution du montant total cession
Janvier	1 232 €	1 265 €	2,7%	412	264	-35,9%	507 584 €	333 960 €	-34,2%
Février	1 230 €	1 270 €	3,3%	385	196	-49,1%	473 550 €	248 920 €	-47,4%
Mars	1 240 €	1 275 €	2,8%	558	308	-44,8%	691 920 €	392 700 €	-43,2%
Avril	1 245 €	1 270 €	2,0%	357	99	-72,3%	444 465 €	125 730 €	-71,7%
Mai	1 240 €	1 265 €	2,0%	218	359	64,7%	270 320 €	454 135 €	68,0%
Juin	1 250 €	1 265 €	1,2%	184	388	110,9%	230 000 €	490 820 €	113,4%
Juillet	1 249 €	1 280 €	2,5%	261	305	16,9%	325 989 €	390 400 €	19,8%
Août	1 250 €	1 275 €	2,0%	402	193	-52,0%	502 500 €	246 075 €	-51,0%
Septembre	1 260 €	1 280 €	1,6%	128	138	7,8%	161 280 €	176 640 €	9,5%
Octobre	1 260 €	1 280 €	1,6%	232	213	-8,2%	292 320 €	272 640 €	-6,7%
Novembre	1 260 €	1 280 €	1,6%	358	338	-5,6%	451 080 €	432 640 €	-4,1%
Décembre	1 260 €	1 300 €	3,2%	920	228	-75,2%	1 159 200 €	296 400 €	-74,4%
Totaux				4 415	3 029	-31,4%	5 510 208 €	3 861 060 €	-29,9%

Parts échangées sur le Marché Secondaire de la SCPI UNIDELTA 2019/2020



Le prix d'exécution net vendeur est en hausse de 3,20% entre le dernier marché 2019 qui s'est tenu à 1 260 € et le dernier marché 2020 à 1 300 €, soit 1 432,60 € prix acquéreur.

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

	2016	2017	2018	2019	2020
Nombre de parts cédées	3 458	3 557	3 511	4 415	3 029
Prix d'exécution moyen pondéré cédant	1 184 €	1 200 €	1 231 €	1 248 €	1 275 €
Montant des cessions hors frais (en €)	4 093 068 €	4 269 297 €	4 323 096 €	5 510 208 €	3 861 060 €
Demandes de cessions en suspens (en %)	0,10%	0,11%	0,14%	0,01%	0,01%
Délai moyen d'exécution d'une cession (en mois)	2	1	1	1	1
Rémunération des intermédiaires sur les cessions (TTI)	159 582 €	164 387 €	134 101 €	213 654 €	154 442 €
Rémunération de la gérance sur les cessions (HT)	44 381 €	48 013 €	75 583 €	61 633 €	38 611 €
Rémunération totale sur les cessions	203 963 €	212 401 €	209 684 €	275 287 €	193 053 €

La rémunération globale 2020 est en baisse de 43% (-82 234€) par rapport à 2019.

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.

55 parts ont été échangées en 2020 soit 0,02 % du nombre de parts total.

Valeur de réalisation et valeur de reconstitution

Au 31/12/2020, la valeur de réalisation de votre SCPI s'établit à 307 020 200 € en légère hausse de 0,40% par rapport à 2019 et la valeur de reconstitution atteint 360 088 723 €, en hausse de 0,43% par rapport à 2019.

Malgré le contexte sanitaire et économique, la valeur de votre patrimoine est restée stable pour l'exercice 2020.

Par part, la valeur de réalisation s'élève à 1 186,80 € et la valeur de reconstitution à 1 391,94 € au 31/12/2020. Ces valeurs sont en hausse respectivement de +0,40% et +0,43% par rapport à 2019.

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

Calcul des valeurs de parts	2019	2020	Évolution 2019/2020
Nombre de parts	258 696	258 696	0,00%
Capitaux propres	267 025 990 €	267 585 723 €	0,21%
Valeur de réalisation de la SCPI	305 798 407 €	307 020 200 €	0,40%
Valeur de reconstitution de la SCPI	358 543 865 €	360 088 723 €	0,43%
Par part			
Valeur nette comptable ⁽¹⁾	1 032,20 €	1 034,36 €	0,21%
Valeur de réalisation ⁽²⁾	1 182,08 €	1 186,80 €	0,40%
Valeur de reconstitution ⁽³⁾	1 385,97 €	1 391,94 €	0,43%

⁽¹⁾ **Valeur nette comptable**

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

⁽²⁾ **Valeur de réalisation**

Elle correspond à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs en tenant compte des plus ou moins-values latentes sur actifs financiers.

La valeur vénale est déterminée suivant les expertises et actualisations d'expertises confiées au Cabinet CBRE Valuation.

La valeur vénale correspond au prix de cession net vendeur à la date de clôture (avec fiscalité applicable au patrimoine au 31 décembre 2020).

⁽³⁾ **Valeur de reconstitution**

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution du patrimoine (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscription).

Les nouveaux investissements, les arbitrages et la composition du patrimoine

Au niveau national, d'après les statistiques IEIF / ASPIM, le montant investi par les SCPI est en baisse (-9%) par rapport à 2019. Il s'élève à 8,4 milliards € en 2020, contre 9,2 milliards € en 2019.

- D'un point de vue sectoriel, les investisseurs ont recherché majoritairement des bureaux (65 %), ensuite des locaux commerciaux (15 %), des actifs de santé et des résidences de service pour seniors (8 %), de la

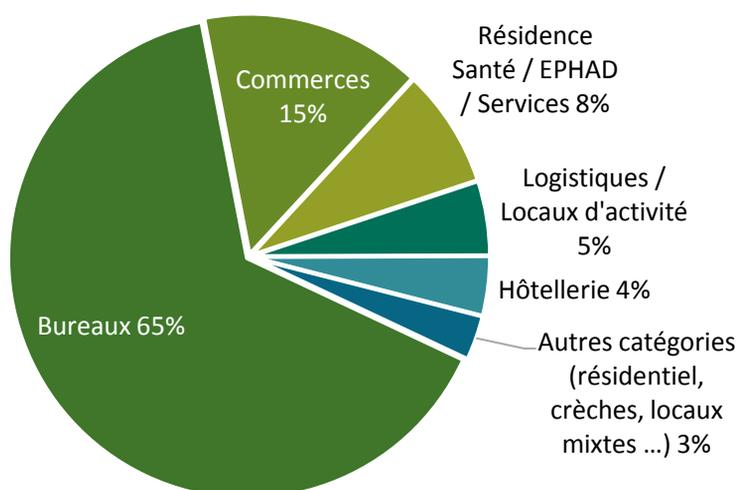
logistique et des locaux d'activité (5 %) et enfin des actifs hôteliers (4 %). Les autres catégories (dont le résidentiel, les crèches/écoles, les locaux mixtes) complètent les investissements à hauteur de 3 %.

- D'un point de vue géographique, les investisseurs ont visé l'étranger (40 %, dont 14 % en Allemagne, 7 % aux Pays-Bas et 6 % au Royaume-Uni), puis l'Ile-de-France (38 %, avec 11 % à Paris) et enfin les régions (22 %).

Investissement sectoriel :

Typologie Investissement	2019	2020
Bureaux	63%	65%
Commerces	12%	15%
Résidence Santé / EPHAD / Services	10%	8%
Logistiques / Locaux d'activité	6%	5%
Hôtellerie	4%	4%
Autres catégories (résidentiel, crèches, locaux mixtes ...)	5%	3%
	9,2 milliards €	8,4 milliards €

Investissement sectoriel 2020



Investissement géographique :

La part investie en France a nettement reculé en passant de 72% en 2019 à 60% en 2020 au profit des investissements à l'étranger. En France, le ralentissement a été plus marqué en Ile de France avec une part investie qui est passée de 48% à 38%. Les investissements en région sont restés stables.

	2019	2020
Etranger	28%	40%
<i>dont Allemagne</i>	-	14%
<i>dont Pays-Bas</i>	-	7%
<i>dont Royaume-Uni</i>	-	6%
Ile de France	48%	38%
<i>dont Paris</i>	-	11%
Régions	24%	22%

Les acquisitions réalisées par la SCPI UNIDELTA

Après une année 2019 particulièrement active en termes d'investissement, 5 acquisitions pour plus de 36 millions d'euros investis, une seule acquisition dans le cadre d'une VEFA a été réalisée en 2020 par votre SCPI. Il s'agit de l'immeuble NATURAE localisé au sein de la Technopôle de Sophia Antipolis près de Nice. Cet ensemble, constitué de 2 bâtiments reliés par une passerelle, développera 6 354 m² de bureaux prime. D'une grande qualité architecturale, NATURAE a été conçu dès l'origine pour une intégration complète dans son environnement au milieu des pins (aucun arbre n'a été abattu, il vient remplacer un ancien immeuble). NATURAE bénéficiera du label environnemental « BREEAM VERY GOOD ». Il disposera de 237 parkings automobiles et 160 places pour les 2 roues.

Le prix d'acquisition est de 23,3 millions € HT acte en mains avec un revenu locatif potentiel de 1,4 million € HT soit un taux de rendement de 6%. Cette opération a été réalisée en co-investissement avec les foncières des Caisses Régionales de Crédit Agricole Alpes Provence et Languedoc et la Caisse Régionale de Crédit Agricole Provence Côte d'Azur. La part de la SCPI UNIDELTA représente 55%, soit un investissement de 12,8 millions € HT. La livraison est prévue pour le 3^{ème} trimestre 2022. Un complément de prix sera versé au promoteur en fonction du taux de remplissage.



© COURTIN REAL ESTATE

Les cessions 2020

Au niveau national, les SCPI ont cédé des bureaux, essentiellement dans la région Ile de France pour environ 1,2 milliard € (1,7 milliard € en 2019).

Pour votre SCPI, 5 actifs de bureaux ont été cédés en 2020 pour un montant total de 5 760 000 € (aucune cession n'avait été réalisée en 2019). Il s'agit d'immeubles anciens qui ne répondaient plus à la stratégie d'investissement de la SCPI (taille, localisation) et/ou qui présentaient des risques locatifs (taux d'occupation faible, sorties locataires, travaux importants ...). Au global, une plus-value brute de 486 450 € a été réalisée.

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

CESSIONS 2020 en €	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
LE LUMIERE	23/12/1994	2 605 000 €	23/03/2020	1 829 388 €	775 612 €	397 004 €	28 578 €
LES THEOREMES 2	19/12/2005	1 305 000 €	22/06/2020	1 532 838 €	-227 838 €	-585 777 €	
ANTELIOS	29/06/1994	1 850 000 €	12/10/2020	1 236 209 €	-61 324 €		
ANTELIOS	03/07/1996		12/10/2020	442 102 €			
ANTELIOS 3	24/02/1997		12/10/2020	233 012 €			
Total Cessions réalisées		5 760 000 €		5 273 550 €	486 450 €	-188 773 €	28 578 €

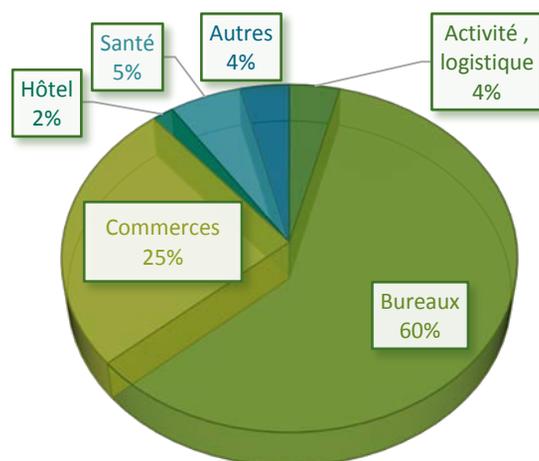
La composition du patrimoine

Au 31 décembre 2020, le patrimoine de la SCPI UNIDELTA est composé de 87 immeubles représentant une surface de 151 372 m². Après une hausse de 9,3% en 2019, la surface de votre patrimoine est restée quasi au même niveau qu'en 2019 (-0,82%). Le patrimoine de la SCPI UNIDELTA est essentiellement composé d'immeubles de bureaux qui représentent 82% des actifs en termes de valeur vénale, suivis ensuite par les commerces à hauteur de 14%.

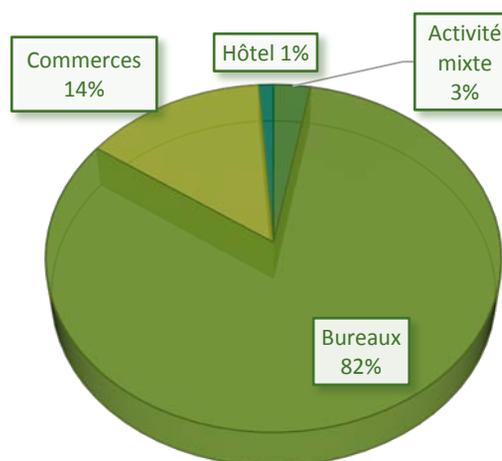
Au niveau national, les bureaux restent également majoritaires à 60%, suivis par les commerces à 25%.

Répartition nationale

(Source Business Immo / i-read)



Répartition SCPI UNIDELTA



La division des risques locatifs

Dix locataires représentent environ 27% des revenus locatifs. Hormis, la société SOPRA STERIA au travers de 2 baux (Toulouse et Montpellier) et la Direction Régionale des Finances Publiques, qui représentent respectivement 5,35% et 3,28% des revenus locatifs, tous les autres locataires ne dépassent pas 3% des revenus locatifs. La SCPI n'est exposée à aucun secteur d'activité particulier.

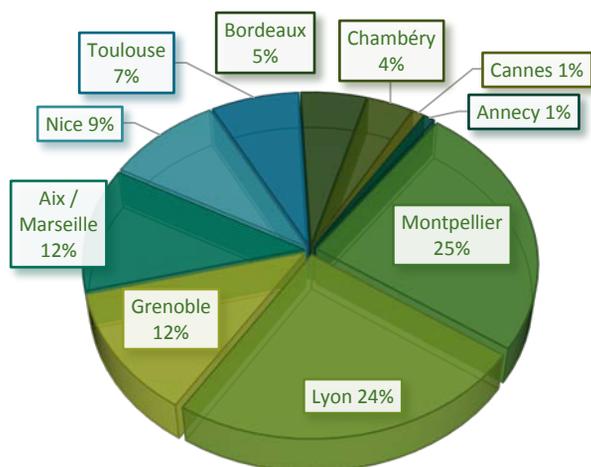
	Locataires	Loyers 2020	% revenus locatifs	Cumul % revenus locatifs
1	SOPRA STERIA GROUP	1 301 311 €	6,11%	6,11%
2	DRFIP69 SCE FACTURIER	697 898 €	3,28%	9,39%
3	CHANEL DIVISION MODE	628 154 €	2,95%	12,34%
4	ADP GSI FRANCE	577 741 €	2,71%	15,05%
5	BORDEAUX METROPOLE	485 206 €	2,28%	17,33%
6	CRCAM DU LANGUEDOC	432 876 €	2,03%	19,36%
7	SUEZ EAU FRANCE	427 922 €	2,01%	21,37%
8	CNAMTS	384 834 €	1,81%	23,18%
9	INDRA	370 671 €	1,74%	24,92%
10	APAVE SUD EUROPE	367 906 €	1,73%	26,64%

La concentration géographique

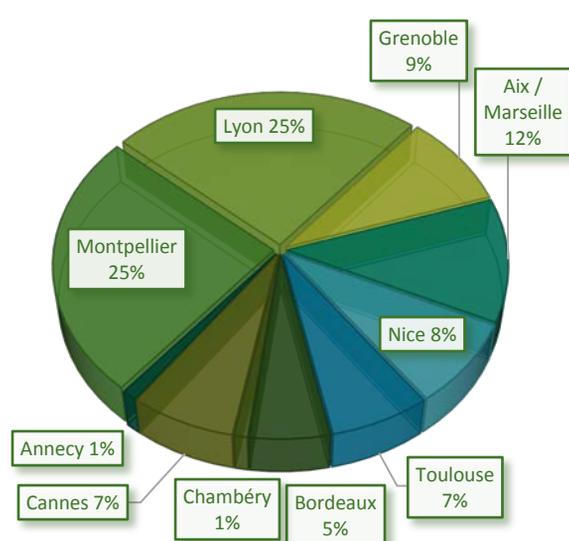
Le patrimoine de la SCPI est réparti dans 10 villes ou agglomérations du sud de la France dans une optique de diversification géographique et de mutualisation des risques.

Localisation	Surface	% surface totale	Valeur nette comptable (VNC)	% VNC totale	VNC/m²	Loyers annuels H.T	% loyers H.T totaux	Loyers annuels H.T/m²
Montpellier	37 252	25%	69 924 587 €	24%	1 877	5 388 469 €	25%	145 €
Lyon	37 074	24%	61 260 214 €	21%	1 652	5 274 825 €	25%	142 €
Grenoble	18 124	12%	24 966 431 €	9%	1 378	1 904 285 €	9%	105 €
Aix / Marseille	17 980	12%	31 272 451 €	11%	1 739	2 522 317 €	12%	140 €
Nice	13 970	9%	33 927 290 €	12%	2 429	1 730 320 €	8%	124 €
Toulouse	10 629	7%	20 391 068 €	7%	1 918	1 444 140 €	7%	136 €
Bordeaux	7 922	5%	20 452 308 €	7%	2 582	1 152 630 €	5%	145 €
Chambéry	5 605	4%	7 148 413 €	2%	1 275	192 907 €	1%	34 €
Cannes	1 425	1%	13 813 610 €	5%	9 695	1 515 271 €	7%	1 063 €
Annecy	1 390	1%	3 042 700 €	1%	2 189	215 905 €	1%	155 €
Total général	151 372	100%	286 199 073 €	100%	1 891	21 341 069 €	100%	141 €

Répartition des surfaces par zone géographique



Répartition des loyers par zone géographique



Le Taux de Rentabilité Interne (TRI)

Les TRI sont calculés sur la période comme suit :

- à l'entrée : le prix acquéreur ;
- sur la période : les revenus distribués ;
- à la sortie : la somme du dernier revenu distribué et du dernier prix d'exécution au 31 décembre 2020.

Les TRI de la SCPI UNIDELTA sur 5 ans (5,29%), 10 ans (7,55%) et 15 ans (7,63%) sont au-dessus des TRI moyen des SCPI sur la même période (4,01%, 5,03% et 7,34%). En revanche sur une période de 20 ans, le TRI de la SCPI UNIDELTA (7,55%) est inférieur à la moyenne des SCPI de bureaux, à savoir 9,04%.

Catégorie	Sur 5 ans 2015 - 2020	Sur 10 ans 2010 - 2020	Sur 15 ans 2005 - 2020	Sur 20 ans 2000 - 2020
SCPI bureaux	4,01%	5,03%	7,34%	9,04%
SCPI UNIDELTA	5,29%	7,55%	7,63%	7,55%
SCPI commerces	2,16%	4,72%	8,57%	11,09%
SCPI spécialisées	5,42%	7,64%	12,06%	13,50%
SCPI diversifiées	4,06%	5,12%	8,06%	9,79%
SCPI Immobilier d'entreprises	3,67%	5,03%	7,89%	9,82%

Source IEIF

Le Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM)

Ce taux représente le rapport entre :

- Le dividende brut avant prélèvement versé au titre de l'année 2020 (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
- Et le prix de part acquéreur moyen de l'année 2020.

Pour 2020, la SCPI UNIDELTA affiche un taux à 4,48%, en retrait de 0,37 point par rapport à 2019 (4,85%).

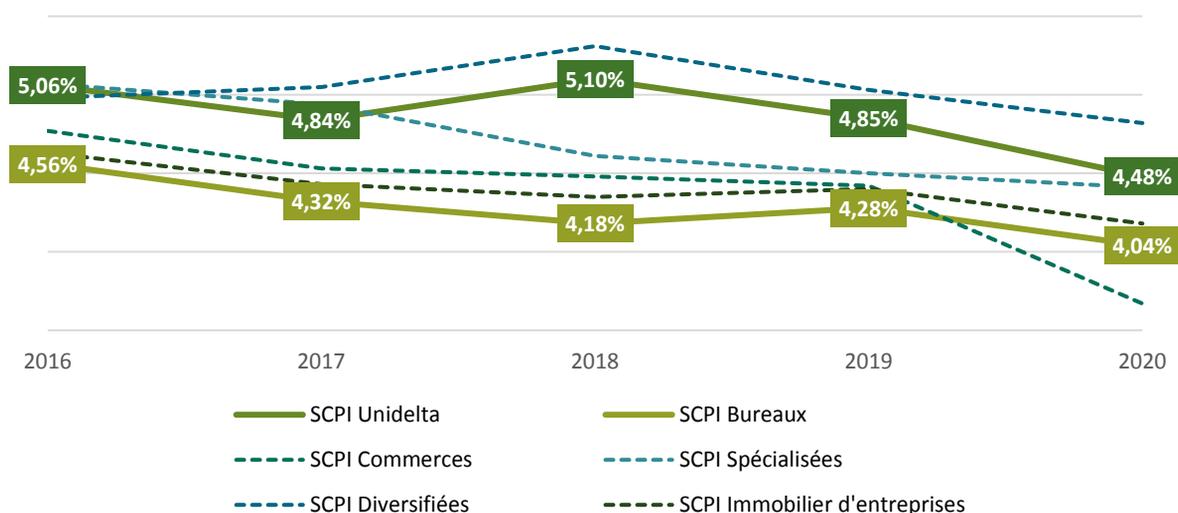
La « prime de risque » de votre SCPI UNIDELTA, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque (OAT TEC 10) reste significatif.

À titre d'information sont données ci-après, les performances des SCPI par catégorie. Le TDVM des SCPI Immobilier d'entreprises s'établit à 4,18% en 2020 et celui des bureaux à 4,04%.

Catégorie	Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM)		Variation du Prix Moyen de la part (VPM)	
	2019	2020	2019	2020
SCPI bureaux	4,28%	4,04%	1,43%	1,40%
SCPI UNIDELTA	4,85%	4,48%	0,39%	4,89%
SCPI commerces	4,42%	3,67%	0,18%	0,23%
SCPI spécialisées	4,50%	4,41%	0,06%	0,03%
SCPI diversifiées	5,03%	4,82%	1,01%	0,91%
Total SCPI Immobilier d'entreprises	4,40%	4,18%	1,20%	1,12%

Source ASPIM/IEIF

Ci-dessous l'évolution des taux de distribution sur valeur de marché sur les 5 dernières années :



La gestion locative

Le Taux d'Occupation Financier (TOF)

Le Taux d'Occupation Financier représente le rapport entre les montants des loyers facturés et des loyers facturables si le patrimoine immobilier était entièrement loué au cours d'une période donnée. Sont inclus dans ce ratio les immeubles sous franchises de loyer, en travaux ou sous promesse de vente.

Ce taux cumulé sur les 4 trimestres ressort au 31 décembre 2020 à 92,16%, en hausse de 1,67 point par rapport à 2019. Cette hausse s'explique par des franchises de loyers moins importantes consenties en 2020.

À fin 2020, la SCPI compte 231 baux signés.

	1 ^{er} Trimestre 2020	2 ^{ème} Trimestre 2020	3 ^{ème} Trimestre 2020	4 ^{ème} Trimestre 2020	Cumulé à fin 2020	Année 2019
Taux d'occupation financier	91,59%	92,71%	92,93%	91,40%	92,16%	90,49%
Locaux sans locataires	6,22%	6,04%	6,28%	6,25%	6,20%	6,32%
Locaux sous franchises de loyer	2,19%	0,72%	0,60%	1,26%	1,20%	3,06%
Locaux en travaux de restructuration	0,00%	0,00%	0,00%	0,42%	0,10%	0,13%
Locaux sous promesse de vente	0,00%	0,53%	0,19%	0,67%	0,34%	0,00%

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

2016	2017	2018	2019	2020
92,18%	93,49%	93,42%	90,49%	92,16%

Montant des loyers facturés et facturables 2020

	Période 1 ^{er} Trimestre	Période 2 ^{ème} Trimestre	Période 3 ^{ème} Trimestre	Période 4 ^{ème} Trimestre	Cumulé à fin Décembre
Loyers facturés	5 361 341 €	5 368 369 €	5 358 215 €	5 247 033 €	21 334 958 €
Loyers facturables	5 853 773 €	5 790 305 €	5 765 745 €	5 740 464 €	23 150 288 €
Taux d'Occupation Financier	91,59%	92,71%	92,93%	91,40%	92,16%
Locaux sans locataires	364 289 €	349 803 €	362 023 €	358 748 €	1 434 863 €
Locaux sous franchises de loyer	128 144 €	41 654 €	34 707 €	72 345 €	276 850 €
Locaux en travaux de restructuration	- €	- €	- €	23 870 €	23 870 €
Locaux sous promesse de vente	- €	30 480 €	10 800 €	38 468 €	79 747 €
Manque à gagner	492 433 €	421 936 €	407 530 €	493 431 €	1 815 330 €

Les 5 principales vacances

Lot vacant depuis le	N° immeuble	Ville (Département)	Surfaces vacantes (m ²)	Loyers annuels H.T
01/11/2020	312 – @7 CENTER	Montpellier (34)	1 963	396 580 €
01/08/2020	112 – LE COLYSEE 2	Villeurbanne (69)	1 026	188 160 €
29/04/2019	174 – LE GRAY D'ALBION	Cannes (06)	210	173 205 €
28/03/2020				
23/11/2020				
01/06/2017	189 – ESPACE LANGEVIN	Fontaine (38)	1 149	126 390 €
12/11/2018	320 – ANIS	Nice (06)	639	119 795 €
Total			4 986	1 004 130 €

Le taux de recouvrement des loyers

En dépit d'un contexte sanitaire et économique difficile, la Société de Gestion a pu recouvrer pour l'exercice 2020 plus de 98% des loyers facturés. 74 demandes d'accompagnement, concernant environ 30% de nos locataires, ont été analysées au cas par cas. Tout en veillant aux intérêts de la SCPI, les locataires fragilisés, lors des restrictions sanitaires, ont fait l'objet d'un accompagnement au travers d'aménagements tels que des reports d'échéances, des étalements de loyer, de la mensualisation de loyer, voire pour certains des abandons de loyer.

	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020	Cumulé au 31/12/2020
Facturés	5 787 189 €	5 764 761 €	5 559 771 €	5 609 659 €	22 721 379 €
Réglés	5 738 866 €	5 690 064 €	5 473 625 €	5 396 148 €	22 298 702 €
Taux de recouvrement	99,16%	98,70%	98,45%	96,19%	98,14%

Les travaux d'entretien du patrimoine

Cette année 1,7 million € a été affecté aux travaux, ce montant est en hausse d'environ 20% par rapport à 2019.

Nature des travaux	2019	2020	Évolution 2019/2020
Travaux de gros entretiens	490 153 €	577 118 €	+17,7%
Travaux de remise en état	404 837 €	286 537 €	-29,2%
Charges d'entretien du patrimoine locatif	511 526 €	836 708 €	+63,6%
Total	1 406 517 €	1 700 363 €	+20,9%

Evolution du montant consacré aux travaux sur les 5 dernières années :

2016	2017	2018	2019	2020
1 921 933 €	368 506 €	1 795 726 €	1 406 517 €	1 700 363 €

Sur les 5 dernières années, 7,2 millions € ont été consacrés aux travaux (soit en moyenne 1,4 million € / an) afin de maintenir le patrimoine en parfait état, faciliter les relocations et répondre aux exigences réglementaires.

Ci-après la liste des principaux travaux lancés en 2020 concernant les travaux de gros entretiens ou de remise en état :

Immeuble	Localité	Nature des travaux	Montant prévu
133 – TOUR EUROPA	Montpellier (34)	Remplacement de châssis ouvrants Remplacement réseau métallique et sous-station chaud/froid	326 500 €
182/190 – 6 ^{ème} AVENUE	Lyon (69)	Réfection des parties communes du bâtiment D	205 766 €
304 – CHEMIN DES COMMUNAUX	Albertville (73)	Étanchéité, électricité, plomberie sanitaire (participation bailleur aux travaux locataires)	200 000 €
Total			732 266 €

Les expertises et actualisations

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

En synthèse :

Les actifs de commerce détenus par la SCPI ont été fortement impactés par la crise sanitaire. C'est notamment le cas des galeries commerciales du Gray d'Albion à Cannes et du Plein Cintre à Nîmes. Ces actifs, qui présentaient déjà des difficultés avant la crise, ont affiché de fortes baisses dans leur évaluation et ont vu leur taux d'occupation se détériorer avec une vacance supplémentaire sur le Plein Cintre et des impayés sur le Gray d'Albion.

Les actifs de bureaux situés à Lyon Part Dieu, tels que le Madura, le Président et le Capitole, présentent quant à eux une amélioration de leur valorisation. Les actifs sur ce secteur sont demandés et très peu d'offres sont disponibles.

La valorisation des actifs toulousains, en raison notamment des difficultés que rencontre le secteur de l'industrie aéronautique, est impactée par la crise sanitaire mais la baisse reste cependant modérée.

Les actifs situés sur le marché grenoblois enregistrent une baisse moyenne de l'ordre de 4% à la suite de l'actualisation des valeurs et de l'arrivée sur le marché de nouvelles offres.

Les marchés d'Aix, de Marseille et de Montpellier ayant été relativement résilients, aucune baisse significative des valeurs n'a été constatée et pour certains actifs sécurisés (bien placés et bien loués) la valorisation s'améliore.

Le marché de Sophia Antipolis a été marqué par la livraison d'un grand volume de surfaces neuves impactant la valorisation des immeubles anciens qui ne répondent plus aux nouveaux besoins et exigences des locataires (majoritairement des entreprises technologiques et environnementales).

En conclusion, le patrimoine de la SCPI a montré sa résilience dans le contexte sanitaire et économique que nous vivons. Pour la neuvième année consécutive, la SCPI UNIDELTA enregistre une hausse de la valeur vénale hors droits de son patrimoine. Sur l'analyse du cabinet d'expertise, la Société de Gestion a conclu pour 2020 à une valeur de 323,2 millions €, soit une hausse par rapport à 2019 de :

- +0,61% (+2 millions €) à périmètre constant (en excluant les achats et ventes réalisés en 2020) ;
- +4,11% (+13,2 millions €) en intégrant les nouvelles acquisitions 2020.

La division des risques immobiliers

- Les 10 premiers actifs en termes de valeur vénale représentent 36% de la valeur globale. En dehors des actifs situés à Cannes, tous ces immeubles sont récents (moins de 10 ans) ;
- 3 immeubles représentent chacun plus de 5% de la valeur vénale globale du patrimoine ;
- 5 actifs sont valorisés à plus de 10 millions € chacun et sont pour la plupart multilocataires ;
- 1 immeuble (5-6 Croisette à Cannes) représente plus de 5% de la valeur vénale globale et est occupé par un seul locataire. Cet immeuble a fait l'objet d'un compromis de vente en 2020 et la cession a été réalisée le 11 février 2021.

	Nom actif	Agglomération / Ville	Valeur vénale nette	% valeur vénale patrimoine	Cumul % valeur vénale patrimoine	Nombre locataires
1	@7 CENTER	Montpellier (34)	18 400 000 €	5,50%	5,50%	3
2	ANIS	Nice (06)	18 105 000 €	5,41%	10,92%	14
3	LA CROISSETTE	Cannes (06)	17 740 000 €	5,30%	16,22%	1
4	NATURAE	Nice (06)	11 220 000 €	3,36%	19,58%	VEFA
5	VILLA DENISE	Cannes (06)	10 670 000 €	3,19%	22,77%	2
6	CADERA 2.0	Bordeaux (33)	9 770 000 €	2,92%	25,69%	10
7	CŒUR BERSOL	Bordeaux (33)	9 030 000 €	2,70%	28,39%	1
8	NEOS	Montpellier (34)	8 735 000 €	2,61%	31,00%	7
9	NOVA SOPHIA	Nice (06)	8 375 000 €	2,50%	33,51%	5
10	ZAC DU PERGET 2	Toulouse (31)	8 070 000 €	2,41%	35,92%	1
			334 406 300 €			

Les comptes de l'exercice 2020

Les loyers

Après une progression en 2019 de +5,4%, le montant des loyers facturés en 2020 a atteint 21 341 069 €, en hausse +8,4% (+1,7 million €). Cette évolution provient principalement :

- des nouveaux revenus intégrant une année complète de loyers facturés pour les 5 immeubles acquis au cours de l'année 2019 ;
- du complément de remplissage de l'immeuble ANIS situé à Nice ;
- de l'amélioration du taux d'occupation.

Immeubles	Situation	Revenus complémentaires (en milliers €)
320 – ANIS	Nice (06)	+173
321 – PARC DE LA LYRE	Montpellier (34)	+195
323 – CŒUR BERSOL	Pessac (33)	+248
324 – CAMPUS PRE MAYEN	Grenoble (38)	+123
325 – NEOS	Montpellier (34)	+419
327 – NOVA SOPHIA	Sophia Antipolis (06)	+483
Total		+1 641

Les produits et charges financiers

Pour 2020, les revenus financiers constitués essentiellement de la rémunération des appels de fonds sur les immeubles acquis en VEFA sont en baisse. Les charges financières ont augmenté de 6K€ à la suite de la facturation des intérêts liés l'utilisation des lignes de crédit.

En tenant compte de ces éléments, le résultat financier s'établit à -133K€ (-97K€ en 2019).

Les charges

Les charges immobilières

Les charges immobilières non refacturées et hors provisions représentent 1,5 million €, en progression de 45% (+472K€) par rapport à 2019. L'évolution est liée principalement aux charges d'entretien du patrimoine (836K€) en hausse de 64% (+325K€).

Les autres charges immobilières comprennent :

- les charges locatives et de copropriétés non récupérées (130K€) ;
- les commissions et honoraires des prestataires (283K€) ;
- les frais de contentieux (18K€) ;
- les impôts et taxes (221K€).

Les charges d'exploitation

Les charges d'exploitation, sans contrepartie en produits, s'établissent à 2 968K€, en hausse de 17,1% (+433K€) par rapport à 2019. Ces charges comprennent principalement les commissions de la Société de Gestion qui s'établissent à 2 235K€ (le détail de ces commissions est précisé ci-après). La hausse de ces charges est portée essentiellement par :

- la commission de gestion locative (+14%, +281K€) ;
- les provisions pour créances douteuses (+93%, +171K€) ;
- les frais d'assemblées et de conseils (+183%, +25K€).

Détail des charges d'exploitation

Nature	2019	2020	Évolutions 2019/2020
Commissions de la Société de Gestion	1 953 459 €	2 234 764 €	+14,4%
Honoraires	48 478 €	61 082 €	+26,0%
Frais d'assemblées et de conseils	13 585 €	38 431 €	+182,9%
Services bancaires	9 074 €	8 806 €	-3,0%
Cotisations et contributions	325 173 €	268 126 €	-17,5%
Provisions pour créances douteuses	184 996 €	356 367 €	+92,6%
Total	2 534 766 €	2 967 577 €	+17,1%

Détail des commissions prélevées par la Société de Gestion

Nature	Taux	2019	2020	Évolution 2019/2020
Produits locatifs encaissés	10,00%	1 953 459 €	2 090 764 €	+7,0%
Cessions	1,00%	- €	57 600 €	
Acquisitions	1,50%	- €	86 400 €	
Total		1 953 459 €	2 234 764 €	+14,4%

En 2019, aucune cession n'avait été réalisée et en conséquence aucune commission n'avait été prélevée. Pour 2020, 5 cessions ont été réalisées justifiant les commissions prélevées. Quant à la commission d'acquisition, elle est liée au réemploi des fonds issus des cessions.

Les provisions

Les dotations pour gros entretiens et pour maintien en état

Le plan pluriannuel de travaux sur les 5 prochaines années nécessite une dotation aux provisions pour gros entretien à hauteur de 969K€ pour l'année 2020.

La dotation aux provisions pour maintien en état du patrimoine n'étant plus pertinente pour l'avenir, il a donc été décidé de ne plus la reconduire.

Nature	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice	Évolution 2019/2018
Gros entretiens	1 745 444 €	969 000 €	827 045 €	1 887 400 €	+17,2%
Maintien en état	343 700 €	- €	347 500 €	- €	-100,0%
Total	2 089 144 €	969 000 €	1 170 745 €	1 887 400 €	-17,2%

La dotation pour créances douteuses

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

Les dotations aux provisions pour créances douteuses de l'exercice s'établissent à 356 367 €. Compte tenu des reprises sur provisions effectuées pour un montant de 88 775 € et à la suite des créances recouvrées, le solde net de l'exercice 2020 est une charge de 267 592 €.

En fin d'exercice, le cumul des provisions s'établit à 626 129 €, représentant 2,9% des loyers facturés en 2020.

Année	2019	2020	Évolution 2019/2020
Provisions au début de l'exercice	212 081 €	358 537 €	69,1%
Dotations de l'exercice	184 996 €	356 367 €	92,6%
Reprises de l'exercice	38 540 €	88 775 €	130,3%
Provisions à la fin de l'exercice	358 537 €	626 129 €	74,6%

Le résultat de l'exercice 2020 et la distribution de dividendes

Le résultat comptable, avant distribution, augmente de 8,2% (+1,2 million €) par rapport à l'exercice précédent. Il atteint 16 489 150 €.

Le revenu brut trimestriel a été ajusté en fonction de l'évolution de recouvrement des loyers durant la crise sanitaire liée à la COVID-19. Compte tenu du bon taux de recouvrement des loyers constaté en fin d'année et en concertation avec le Conseil de Surveillance, il a été proposé de réhausser l'acompte pour le 4^{ème} trimestre à 18,75€.

Si l'affectation des résultats est approuvée par l'Assemblée Générale, il aura été distribué pour 2020 un montant de 16 151 208 €, soit un dividende de 63 € par part détenue en pleine jouissance sur l'année. Pour un résultat de 16 489 150 € et un montant de dividendes distribués de 16 151 208 €, il est proposé de verser 337 942 € sur le compte report à nouveau.

Ainsi ce niveau de distribution permet d'assurer un rendement attractif avec un taux de distribution à 4,48% (TDVM) tout en sécurisant les réserves de votre SCPI en les portant à plus de 6 millions €, soit l'équivalent de 4,4 mois de distribution.

Les perspectives 2021 dans le contexte de crise sanitaire et économique

En 2020, malgré le contexte de crise sanitaire et économique, dans l'ensemble, les entreprises ont continué à régler les loyers, aidées pour certaines par les différentes mesures mises en place par le gouvernement et les bailleurs. Ainsi, le taux de recouvrement des loyers de la SCPI UNIDELTA pour l'année 2020 a atteint 98%.

En ce début d'année 2021, dans le contexte sanitaire actuel, les incertitudes et interrogations persistent :

- quelle sera l'ampleur de la reprise économique (efficacité des campagnes vaccinales, des plans de reprise...) ?
- quels seront les impacts sur l'immobilier de bureau (flexibilité des bureaux, mobilité vers les régions) et des nouvelles habitudes de travail (télétravail, visioconférences, digitalisation ...) ?
- quel sera l'avenir pour les actifs de commerce (proximité, taille, e-commerce ...) ?

Dans ce contexte, votre SCPI poursuivra ses investissements en restant sélectif et fidèle à sa stratégie de diversification géographique et sectorielle. Elle privilégiera les actifs immobiliers avec des revenus immédiats ou sécurisés. Les actifs qui ont montré une certaine résilience, comme la logistique urbaine, l'immobilier de santé, les commerces alimentaires seront également recherchés. Dans la catégorie bureaux, seront favorisés les immeubles de nouvelle génération répondant aux nouveaux besoins et aux évolutions des modes d'usage (flexibilité, espaces collaboratifs, services, proximité ...).

Augmentation de capital 2021

L'intégralité de la dernière collecte a été placée. Au 31 décembre 2020, votre SCPI est en situation de surinvestissement à hauteur de 31 millions €.

Après consultation du Conseil de Surveillance, il est prévu de réaliser une nouvelle augmentation de capital en 2021. Cette dernière sera conditionnée par l'obtention de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers et du contexte économique.

Ci-après, l'évolution du capital de la SCPI UNIDELTA sur les 5 dernières années.

	2016	2017	2018	2019	2020
Montant du capital nominal au 31 décembre	168 925 148 €	168 925 148 €	184 185 148 €	197 385 048 €	197 385 048 €
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions de l'année	- €	- €	26 600 000 €	23 009 000 €	- €
Nombre de parts souscrites au 31 décembre (en détention)	221 396	221 396	241 396	258 696	258 696
Nombre d'associés au 31 décembre	5 962	5 979	6 342	6 697	6 693
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion de souscriptions (au cours de l'année)	- €	- €	815 179 €	700 411 €	- €
Valeur de la part au 31 décembre	1 250 €	1 250 €	1 330 €	1 330 €	1 330 €

Résultat et dividendes

Les prévisions réalisées pour l'année 2021 conduiraient à un résultat proche des 16,5 millions € (en très légère hausse de +1%, soit +160K€), sous réserves que les conditions sanitaires et économiques ne se dégradent pas.

Concernant les dividendes, et après consultation de votre Conseil de Surveillance, il sera proposé de verser un dividende provisoire de 65€ par part pour l'année 2021. Ce dividende serait en progression de 4,11% (+2€ par part) par rapport à 2020.

La SCPI UNIDELTA dispose de fondamentaux solides, cependant nous devons rester prudents et ajuster la distribution 2021 en fonction du recouvrement des loyers et de l'évolution de la situation économique.

La fiscalité des associés

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

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

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

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

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

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

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

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

Revenus fonciers

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

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

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

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

Revenus de capitaux mobiliers et plus-values mobilières

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

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

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

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

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

Plus-value immobilière

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

Le régime général

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le cas particulier des moins-values

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

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

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

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

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

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

Les cessions d'immeubles par la SCPI

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

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

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

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

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

Les cessions de parts par les associés

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

Impôt sur la Fortune Immobilière

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

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

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

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

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

Plafonnement

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

Applications aux porteurs de parts de SCPI

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

Fiscalité des associés personnes morales résidentes en France

Revenus fonciers et revenus de capitaux mobiliers

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

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

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

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

Plus-values immobilières

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

court terme pour les BIC-IS et peuvent, le cas échéant, relever du régime du long terme pour les BIC-IR. Les organismes sans but lucratif sont exonérés de taxation des plus-values et les sociétés de personnes

sont imposées au niveau de chaque associé, selon son statut fiscal, en application du régime des particuliers ou des plus ou moins-values professionnelles.

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

Le dispositif de contrôle interne

Textes de référence en matière de contrôle interne

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

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

Principes d'organisation du dispositif de contrôle interne

Les principes fondamentaux

Le dispositif de contrôle interne a pour 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 sous leur responsabilité.

Le second niveau

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

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

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

Les acteurs du contrôle périodique

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

Les autres acteurs de contrôle

Outre ce dispositif de contrôle en trois niveaux, la Société de Gestion fait l'objet d'autres contrôles et notamment des contrôles assurés par les acteurs ci-dessous.

Le Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance de la SCPI est chargé d'assister mais également de contrôler la Société de Gestion. Il opère, à tout époque de l'année, les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns 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 audient, vérifient et doivent certifier les comptes de la SCPI au travers de rapports général et spécial. Également, ils valident la distribution des dividendes.

Le dépositaire

Le dépositaire a notamment pour mission de garder les actifs de la SCPI, d'en vérifier la propriété et de suivre ses flux de liquidités.

Il réalise également une mission générale de contrôle de la régularité des décisions prises par la Société de Gestion.

Le dispositif de contrôle de l'activité comptable et financière

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

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

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

Contrôle des Prestations de Services Essentiels Externalisés (PSEE)

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

- La tenue du registre des parts à AMUNDI Immobilier ;
- 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 ;
- La commercialisation des parts de SCPI UNIDELTA à ses Caisses Régionales de Crédit Agricole actionnaires ;
- L'activité de traitement des successions à l'un de ses actionnaires, la Caisse Régionale de Crédit Agricole du Languedoc.

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

Le pilotage du dispositif de contrôle

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

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

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

Le dispositif de gestion des risques

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

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

Le RCCI assure, au sein de la SA DELTAGER, la fonction de responsable de gestion des risques.

Profil de risque

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

Risque de perte en capital

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

Risque de marché immobilier

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

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

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

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

Risque de liquidité

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

Risque de contrepartie

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

Risque de crédit

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

des actifs et peser sur la distribution des revenus de la SCPI.

Risque opérationnel

Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la Société de Gestion, ou résultant d'événements extérieurs.

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

Levier

Une autorisation et un plafond pour contracter un emprunt sont votés à chaque Assemblée Générale des associés selon la réglementation en vigueur. Pour 2020, ce plafond était fixé à 38 000 000 €.

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

La politique de rémunération

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

Cette politique de rémunération a fait l'objet d'une révision annuelle et a été validée en Conseil d'Administration le 14 octobre 2020.

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

Salariés de la SA DELTAGER

Au cours de l'exercice 2020, le montant total des rémunérations brutes versées au personnel – hors charges sociales et épargne salariale – par la SA DELTAGER s'est élevé à 272 956 € pour 12

collaborateurs présents sur l'année 2020 ; soit 6,5 équivalents temps plein.

Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 266 969 € et de rémunérations variables à hauteur de 5 987 €.

Personnel détaché de la Caisse Régionale de Crédit Agricole du Languedoc

25% des collaborateurs (soit 30% en équivalent temps plein) de la Société de Gestion 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 273 635 €.

Preneurs de risque

Pour l'exercice 2020, la SA DELTAGER a identifié deux (2) de ses salariés et une (1) personne du personnel

détaché de la Caisse Régionale de Crédit Agricole du Languedoc comme étant preneurs de risque. Le montant total de leurs rémunérations s'est élevé :

- pour les salariés de la SA DELTAGER, pour leurs rémunérations fixes et variables, à 92 168 € ;
- pour le personnel détaché, pour le montant refacturé de la prestation, à 123 498 €.

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

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

Rapport général du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport annuel concernant l'exercice social arrêté au 31 décembre 2020.

Depuis le début de l'exercice 2020, le Conseil de Surveillance s'est réuni quatre fois en téléconférence et visioconférence (le 15 avril 2020, le 16 juin 2020, le 30 novembre 2020 et le 7 avril 2021) afin de faire des points réguliers sur la continuité de l'activité durant la crise de la COVID-19 et sur ses impacts au niveau de notre SCPI UNIDELTA. La Société de Gestion nous a remis tous les documents nécessaires à notre analyse et a apporté toutes les réponses à nos demandes de précisions. Au cours de notre dernière réunion du 7 avril 2021, nous avons :

- apprécié la situation locative compte tenu de l'impact de la situation sanitaire et économique ;
- suivi l'évolution du capital social ;
- analysé les principaux indicateurs de performance ;
- examiné la valeur l'évolution et du patrimoine ;
- analysé les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ;
- pris connaissance de la situation économique et des perspectives pour l'année 2021 ;
- échangé sur les projets de résolutions qui nous ont été soumis.

Gestion locative

Tout au long de la crise sanitaire, le Conseil de Surveillance a suivi de près le taux de recouvrement des loyers.

Nous avons examiné la méthode d'accompagnement des locataires fragilisés par la crise proposée par la Société de Gestion. Cette méthode a consisté à étudier chacune des situations présentées par les locataires et à proposer des solutions adaptées tout en préservant les intérêts de la SCPI. Ainsi le taux de recouvrement, en fin d'année, a pu atteindre 98%, un niveau très satisfaisant que nous étions loin de pouvoir imaginer au début de l'année.

Capital Social

Concernant l'évolution du capital social et compte tenu des incertitudes économiques nous avons donné un avis favorable au report en 2021 de la 19^{ème} augmentation de capital qui devait être lancée en juillet 2020.

Nous constatons que le marché secondaire a été peu actif, avec seulement 1,17% de parts échangées (3 029 parts) et très peu de parts en attente de cession en fin d'année (21 parts). Quant au prix de la part, il a atteint 1 432,60 € (prix acquéreur) au 31/12/2020, soit une progression de 3,20% par rapport à 2019.

Performances

Nous avons pris connaissance des principaux indicateurs. Le Conseil de Surveillance souligne les bonnes performances de votre SCPI avec en particulier :

- le taux d'occupation financier qui a atteint 92,16% en amélioration par rapport à 2019 (90,49%) ;
- les taux de rentabilité interne (TRI), de très bons niveaux, compris entre 5,29% et 7,55% en fonction des périodes considérées ;
- le taux de distribution 2020 à 4,48% au-dessus de la moyenne des SCPI de bureau (4,04%) ;

Evolution du patrimoine

En 2020, notre SCPI a signé une seule acquisition, l'immeuble NATURAE en VEFA (à Sophia Antipolis, près de Nice). Compte tenu de la taille de cet immeuble, cette acquisition a été réalisée dans le cadre d'un co-investissement avec une Caisse Régionale de Crédit Agricole et deux foncières de Caisse Régionale de Crédit Agricole. Le montant global de cette acquisition est de 23,3 millions € HT et la part de la SCPI UNIDELTA représente 12,8 millions € HT. Cette acquisition répond à la stratégie d'investissement qui consiste à renouveler le patrimoine immobilier de notre SCPI avec l'acquisition d'immeubles neufs et la cession d'immeubles anciens présentant des difficultés de relocation ou nécessitant des travaux importants. Ainsi cinq cessions ont été réalisées en 2020 pour un montant total de 5,8 millions €.

Une vigilance particulière a été portée par votre Conseil de Surveillance concernant la valorisation du patrimoine immobilier et en particulier sur la valorisation des actifs des secteurs d'activité impactés par la crise sanitaire en raison, notamment, des fermetures administratives.

Nous constatons avec satisfaction que la valeur du patrimoine (hors droits) résultant des expertises réalisées, à iso périmètre, est en légère hausse (+0,61%, +2 millions €) par rapport à l'exercice précédent. En intégrant l'acquisition de l'immeuble NATURAE réalisée en 2020, la valeur d'expertise de notre patrimoine

immobilier a atteint 323,2 millions €, en hausse de plus de 4% (+13,2 millions €) par rapport à 2019.

Nous relevons que les valeurs de réalisation et de reconstitution, au 31 décembre 2020, sont en légère progression par rapport à 2019, s'établissant respectivement par part à 1 186,80 € (+0,40%) et 1 391,94 € (+0,43%).

Analyse des comptes annuels 2020

Les comptes sociaux présentés dans le rapport annuel et vérifiés par les Commissaires aux Comptes, ont été attentivement examinés par le Conseil de Surveillance. Nous notons l'évolution favorable du montant des loyers facturés, qui a atteint 23,3 millions € au 31 décembre 2020, soit une hausse de +8,4% (+1,7 million €) par rapport à 2019.

Les commissions prélevées par la Société de Gestion ont été analysées par le Conseil de Surveillance et auditées par nos Commissaires aux Comptes. Elles s'élèvent à 2,2 millions € et restent conformes aux statuts de la SCPI.

Dans un contexte inédit, marqué par une crise économique et sanitaire, le résultat net comptable à 16,5 millions €, ressort en hausse à +8,2% (+1,2 million €) par rapport à l'année 2019.

Distribution 2020 et perspectives 2021

Compte tenu des incertitudes économiques, nous avons donné, lors de nos réunions, un avis favorable pour un ajustement du montant des acomptes distribués trimestriellement en fonction de l'évolution du recouvrement des loyers (16,25€ au 1^{er} trimestre,

14,00€ aux second et troisième trimestres et 18,75€ au dernier trimestre).

L'affectation du résultat, telle que proposée par la Société de Gestion a reçu un avis favorable du Conseil de Surveillance.

Le lancement d'une nouvelle augmentation de capital nous apparaît opportun pour poursuivre le renouvellement et le développement du patrimoine de la SCPI et saisir d'éventuelles opportunités.

Pour l'année 2021, nous gardons à l'esprit que les incertitudes économiques demeurent. La reprise économique dépendra essentiellement de l'évolution sanitaire et des plans de reprise. Cette crise, si elle persiste en 2021, pourrait mettre plusieurs entreprises en difficulté, ce qui impacterait le recouvrement des loyers et dégraderait le taux d'occupation de nos immeubles. Comme proposé par la Société de Gestion, votre Conseil de Surveillance préconise d'ajuster la distribution 2021 en fonction du recouvrement des loyers et de l'évolution de la situation économique.

En conclusion

Nous vous invitons à répondre favorablement à l'ensemble des résolutions présentées par la Société de Gestion. Nous remercions les collaborateurs de la Société de Gestion pour la mobilisation et la réactivité dont ils ont fait preuve durant cette crise et qui ont été mises au service des intérêts de la SCPI UNIDELTA. Nous remercions également les Commissaires aux Comptes qui nous ont accompagnés et ont facilité l'accomplissement de notre mission.

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

Le patrimoine immobilier

Constructions locatives au 31.12.2020

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

N° Immeuble	Situation de l'immeuble	Année de construction	Année d'achèvement	Date d'acquisition	Type d'investissement	Nature de propriété (*)	Surface (m²)	VNC (*)
173	Le Bois des Côtes Limonest	2000	2001	02/02/2001	Bureaux	P	2 535	3 489 916 €
174	Le Gray d'Albion Cannes	2001	2001	21/02/2001	Commerces	P	644	4 558 041 €
176	Symphonie Sud Montpellier	2001	2002	28/03/2002	Bureaux	C	1 717	2 455 000 €
177	Les Méridiens Aix en Provence	2001	2002	25/07/2002	Bureaux	C	1 078	1 460 000 €
178	Étoile Richter Montpellier	2001	2002	30/07/2002	Bureaux	C	1 913	3 164 290 €
179	Les Jardins d'Entreprises 3 Lyon	2003	2003	20/02/2003	Bureaux	P	1 970	2 689 500 €
180	Antarès Échirolles	2003	2003	21/03/2003	Bureaux	P	1 048	1 309 955 €
181	Le Ponant Littoral Marseille	2003	2003	30/07/2003	Bureaux	P	1 540	1 695 000 €
182	6 ^{ème} 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 €
187	La Croisette Cannes	1972	1972	13/12/2004	Commerces	C	306	6 400 000 €
189	Espace Langevin Fontaine	2004-2005	2005	02/02/2015	Bureaux	C	1 820	2 110 000 €
190	6 ^{ème} Avenue 3 Lyon	1992	1992	27/05/2005	Bureaux	C	729	1 378 000 €
191	L'Européen Grenoble	2004	2004	01/07/2005	Bureaux	C	594	1 023 000 €
193	Le Condorcet Marseille	2005	2006	19/12/2005	Bureaux	C	2 200	3 610 000 €
194	Rue Albert Camus Bron	2005	2006	12/01/2006	Bureaux	C	4 165	7 911 577 €
196	Les Allées du Prado Marseille	2006	2006	22/03/2006	Bureaux	C	558	1 250 000 €
197	Cours de la Libération Grenoble	2006	2006	01/06/2006	Bureaux	C	2 274	2 583 100 €
198	Galaxy 1 Chambéry	2006	2006	05/10/2006	Bureaux	C	848	1 130 000 €
199	Galaxy 2 Chambéry	2006	2006	05/10/2006	Bureaux	C	733	865 500 €
300	Rue Eugène Ducretet Chambéry	2006	2006	05/10/2006	Commerces	C	1 424	1 325 535 €
302	Le Grand Panorama Marseille	2007	2007	10/01/2007	Bureaux	C	1 457	3 058 788 €
303	Espaces des Condomines Eybens	2007	2007	29/06/2005	Activité mixte	C	2 132	2 618 700 €
304	Chemins des Communaux Albertville	2008	2008	25/07/2008	Commerces	P	2 600	3 700 000 €
305	Les Parc des Alizés Aix en Provence	2008	2009	29/09/2008	Bureaux	P	994	1 850 000 €
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	Activité mixte	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	Activité mixte	P	1 648	2 090 000 €
318	Les 2 Cyprès Saint Aunès	2016	2016	30/06/2016	Bureaux	P	2 579	5 802 750 €

N° Immeuble	Situation de l'immeuble	Année de construction	Année d'achèvement	Date d'acquisition	Type d'investissement	Nature de propriété (*)	Surface (m²)	VNC (*)
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	Neos Montpellier	2017-2018	2018	10/09/2019	Bureaux	I	2 755	9 874 702 €
327	Nova Sophia Sophia Antipolis	2018-2019	28/01/2019	20/12/2019	Bureaux	I	2 954	9 123 000 €
TOTAL CONSTRUCTIONS LOCATIVES							146 200	279 380 110 €

Agencements et installations au 31.12.2020

N° Immeuble	Situation de l'immeuble	Année de construction	Année d'achèvement	Date d'acquisition	Type d'investissement	Nature de propriété (*)	Surface (m²)	VNC (*)
113	Plein Cintre	1989	1990	11/12/1993	Commerces	P		159 792 €
168	Le Quadrant	2000	2000	08/12/2000	Bureaux	P		8 156 €
312	@7 Center	2015	2018	11/05/2015	Bureaux	P		80 000 €
324	Campus Pre Mayen	2018-2019	2019	06/03/2019	Bureaux	C		60 920 €
TOTAL AGENCEMENTS ET INSTALLATIONS								308 869 €

Constructions locatives sur immobilisations en cours au 31.12.2020

N° Immeuble	Situation de l'immeuble	Année de construction	Année d'achèvement	Date d'acquisition	Type d'investissement	Nature de propriété (*)	Surface (m²)	VNC (*)
326	Adonis Toulouse	VEFA	VEFA	04/10/2019	Bureaux	P	1 876	3 183 000 €
328	Naturae Sophia Antipolis	VEFA	VEFA	22/07/2020	Bureaux	I	3 295	3 199 717 €
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS							5 171	6 382 717 €

Agencements sur immobilisations en cours au 31.12.2020

N° Immeuble	Situation de l'immeuble	Année de construction	Année d'achèvement	Date d'acquisition	Type d'investissement	Nature de propriété (*)	Surface (m²)	VNC (*)
304	Chemins des Communaux	2008	2008	25/07/2008	Commerces	P		127 378 €
TOTAL AGENCEMENTS SUR IMMOBILISATIONS EN COURS								127 378 €

Engagements bilan au 31.12.2020

Poste	VNC (*)
CONSTRUCTIONS LOCATIVES	279 380 110 €
AGENCEMENTS ET INSTALLATIONS	308 869 €
IMMOBILISATIONS EN COURS	6 382 717 €
AGENCEMENTS SUR IMMOBILISATIONS EN COURS	127 378 €
TOTAL ENGAGEMENTS BILAN	286 199 073 €

Engagements hors bilan au 31.12.2020

N° Immeuble	Situation de l'immeuble	Année de construction	Année d'achèvement	Date d'acquisition	Type d'investissement	Nature de propriété (*)	Surface (m²)	VNC (*)
326	Adonis	VEFA	VEFA	04/10/2019	Bureaux	P		1 061 000 €
328	Naturae	VEFA	VEFA	22/07/2020	Bureaux	I		9 599 150 €
TOTAL ENGAGEMENTS HORS BILAN								10 660 150 €
TOTAL GENERAL (ENGAGEMENTS BILAN + HORS BILAN)							151 372	296 859 223 €

(*) VNC = Valeur Nette Comptable

P = Propriété ; C = Copropriété ; I = Indivision

Composition du patrimoine immobilier au 31.12.2020

	Valeur Nette Comptable	Valeur vénale
Activité mixte	11 361 847 €	9 560 000 €
Bureaux	247 265 938 €	263 106 150 €
Commerces	23 229 633 €	47 270 000 €
Hôtel	4 341 655 €	3 810 000 €
Total	286 199 073 €	323 746 150 €

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31/12/2020

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier UNIDELTA relatifs à l'exercice clos le 31/12/2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 01/01/2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise

et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

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

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

- Votre société est soumise à des dispositions comptables spécifiques (Règlement ANC N°2016-03), comme indiqué dans la note « Généralités » du chapitre « Règles et Méthodes comptables » de l'annexe. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation des comptes annuels ;
- La méthode d'évaluation des Provisions pour Gros Entretien est décrite en annexe dans la note « Provision pour Gros entretiens » du chapitre « Règles et Méthodes comptables ». Nous nous sommes assurés du caractère approprié et raisonnable de cette méthode et des modalités d'estimation retenues ;
- Comme précisé dans la note « Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles » du chapitre « Règles et méthodes comptables » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de Placement Immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en

œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

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

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

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

Responsabilités de la Société de Gestion

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

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

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

Responsabilités des Commissaires aux Comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable

des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une

incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Montpellier et Marseille, le 23 avril 2021

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

Comptes annuels au 31.12.2020

État de patrimoine

	31/12/2020		31/12/2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Construction sur sol d'autrui				
Amortissements Construction sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	279 380 110 €	319 306 300 €	284 653 659 €	322 263 500 €
Agencements et installations	308 869 €		308 869 €	
Immobilisations en cours	6 510 095 €	4 439 850 €	848 800 €	574 800 €
Sous-total 1	286 199 073 €	323 746 150 €	285 811 328 €	322 838 300 €
Provisions liées aux placements immobiliers				
Gros Entretien	-1 887 400 €		-1 745 444 €	
Provision pour travaux spécifiques			-343 700 €	-343 700 €
Autres provisions pour risques et charges				
Sous-total 2	-1 887 400 €	- €	-2 089 144 €	-343 700 €
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 3	- €	- €	- €	- €
TOTAL I - Placements immobiliers	284 311 674 €	323 746 150 €	283 722 184 €	322 494 600 €
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II - Immobilisations financières	- €	- €	- €	- €
Actifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations	194 868 €	194 868 €	117 912 €	117 912 €
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Sous-total 1	194 868 €	194 868 €	117 912 €	117 912 €
Créances				
Locataires et comptes rattachés	181 671 €	181 671 €	203 220 €	203 220 €
Provisions pour dépréciation des créances	-626 128 €	-626 128 €	-358 537 €	-358 537 €
Autres créances	1 930 859 €	1 930 859 €	5 185 783 €	5 185 783 €

	31/12/2020		31/12/2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Avances et acomptes versés				
Fournisseurs débiteurs	2 024 €	2 024 €	116 970 €	116 970 €
Créances Fiscales	1 381 282 €	1 381 282 €	5 048 791 €	5 048 791 €
Associés opération sur capital	9 976 €	9 976 €	7 044 €	7 044 €
Débiteurs divers	537 577 €	537 577 €	12 978 €	12 978 €
Dépréciation des débiteurs divers				
Sous-total 2	1 486 402 €	1 486 402 €	5 030 466 €	5 030 466 €
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	2 263 488 €	2 263 488 €	2 895 384 €	2 895 384 €
Sous-total 3	2 263 488 €	2 263 488 €	2 895 384 €	2 895 384 €
TOTAL III - Actifs d'exploitation	3 944 758 €	3 944 758 €	8 043 762 €	8 043 762 €
Provisions générales pour risques et charges	- €	- €	-2 304 €	-2 304 €
Passifs d'exploitation				
Dettes				
Dettes financières	-12 630 970 €	-12 630 970 €	-14 668 498 €	-14 668 498 €
Dettes d'exploitation	-1 099 944 €	-1 099 944 €	-1 385 306 €	-1 385 306 €
Dettes diverses	-6 889 312 €	-6 889 312 €	-8 578 827 €	-8 578 827 €
Fournisseurs d'immobilisation	-242 574 €	-242 574 €	-573 647 €	-573 647 €
Dettes Fiscales	-654 077 €	-654 077 €	-575 537 €	-575 537 €
Locataires créditeurs	-18 379 €	-18 379 €	-835 132 €	-835 132 €
Associés, dividendes à payer	-5 079 462 €	-5 079 462 €	-3 973 233 €	-3 973 233 €
Créditeurs divers	-894 820 €	-894 820 €	-2 621 278 €	-2 621 278 €
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-20 620 226 €	-20 620 226 €	-24 632 631 €	-24 632 631 €
Compte de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	98 293 €	98 293 €	158 549 €	158 549 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	-148 775 €	-148 775 €	-263 570 €	-263 570 €
TOTAL V - Comptes de régularisation	-50 482 €	-50 482 €	-105 020 €	-105 020 €
Capitaux propres comptables	267 585 723 €		267 025 990 €	
Valeur estimée du patrimoine		307 020 200 €		305 798 407 €

Analyse de la variation des capitaux propres

	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Affectation du résultat 2019	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2020
Capital				
Capital souscrit	197 385 048 €			197 385 048 €
Capital en cours de souscription				
Acomptes de liquidation et droit de partage				
Réserves indisponibles				
Sous-total 1	197 385 048 €			197 385 048 €
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	92 236 303 €			92 236 303 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-27 957 167 €		-117 950 €	-28 075 117 €
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions				
Remboursement P/E sur cession				
Sous-total 2	64 279 136 €		-117 950 €	64 161 186 €
Écarts de réévaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	2 889 221 €		339 741 €	3 228 963 €

	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Affectation du résultat 2019	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2020
Réserves				
Report à nouveau	2 606 964 €	-134 380 €		2 472 585 €
Sous-total 3	5 496 186 €	-134 380 €	339 741 €	5 701 547 €
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2020	15 244 369 €		16 489 150 €	16 489 150 €
Acomptes sur distribution 2020	-15 378 749 €		-16 151 208 €	-16 151 208 €
Résultat de l'exercice 2019		-15 244 369 €		
Acomptes sur distribution 2019		15 378 749 €		
Sous-total 4	-134 380 €	134 380 €	337 942 €	337 942 €
Total général	267 025 990 €	- €	559 733 €	267 585 723 €

Compte de résultat

	31/12/2020		31/12/2019	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	21 341 069 €		19 678 639 €	
Charges facturées	2 542 949 €		2 559 126 €	
Produits des participations contrôlées	- €			
Produits annexes	146 174 €		384 098 €	
Reprise de provisions pour gros entretiens	827 045 €		504 559 €	
Reprise de provisions pour travaux spécifiques	343 700 €		347 500 €	
Transfert de charges immobilières				
Total I -Produits immobiliers		25 200 936 €		23 473 921 €
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 542 949 €		2 559 126 €	
Travaux de gros entretiens	577 118 €		490 153 €	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	836 708 €		511 526 €	
Travaux de remise en état	286 537 €		404 837 €	
Dotations aux provisions pour gros entretiens	969 000 €		787 000 €	
Dotations aux amortissements et provisions pour travaux spécifiques			343 700 €	
Autres charges immobilières				
Loyer bail à construction				
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	145 706 €		16 057 €	
Commissions et honoraires	282 998 €		240 920 €	
Frais de contentieux	18 337 €		63 946 €	
Impôts et taxes	221 492 €		200 381 €	
Dépréciation des titres de participations contrôlées				
Total II -Charges immobilières		5 880 844 €		5 617 647 €
Résultat de l'activité immobilière		19 320 092 €		17 856 274 €
Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses	88 775 €		38 540 €	
Reprise de provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation	222 150 €		1 838 692 €	
Autres produits	832 €		3 396 €	
Total I -Produits d'exploitation		311 757 €		1 880 628 €
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de gestion	2 234 764 €		1 953 459 €	
Honoraires	61 082 €		48 478 €	
Frais d'assemblée et de conseils	38 431 €		13 585 €	
Services bancaires	8 806 €		9 074 €	
Cotisations et contributions	268 126 €		325 173 €	
Dotations aux amortissements d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	356 367 €		184 996 €	
Autres provisions d'exploitation				
Autres charges	50 956 €		1 860 515 €	

	31/12/2020		31/12/2019	
	Détail	Total	Détail	Total
Total II -Charges d'exploitation		3 018 532 €		4 395 281 €
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière		-2 706 775 €		-2 514 653 €
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers	7 125 €		36 939 €	
Reprise de provisions sur charges financières				
Total I -Produits financiers		7 125 €		36 939 €
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	105 621 €		109 931 €	
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	34 726 €		24 261 €	
Dépréciations des charges financières				
Total II -Charges financières		140 346 €		134 191 €
Résultat financier		-133 221 €		-97 252 €
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	8 220 €			
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	2 304 €			
Total I -Produits exceptionnels		10 524 €		- €
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	1 469 €			
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
Total II -Charges exceptionnelles		1 469 €		- €
Résultat exceptionnel		9 055 €		- €
Résultat net [(+) = Bénéfice, (-) = Perte]		16 489 150 €		15 244 369 €

Engagements hors bilan

Engagements reçus	31/12/2020
Cautions bancaires locataires	865 107 €
Engagements donnés	
Solde à payer sur immobilisations en cours	10 660 150 €
Lettres d'engagement pour acquisitions d'immeubles	

Règles et méthodes comptables

Généralités

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 sont présentés conformément aux dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué le 7 juillet 2016 et entré en application au 1^{er} janvier 2017, qui remplace le Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

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

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

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

Immobilisations incorporelles

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

Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles

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

Seule la TVA non récupérable a fait l'objet d'un amortissement jusqu'au 31 décembre 1995.

La valeur nette comptable correspond aux investissements TTC exprimés au coût historique, diminués de l'amortissement de la TVA non récupérable.

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.

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.

Charges à répartir sur plusieurs exercices

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.

Au 31 décembre 2020, il a été décidé de ne pas reconduire cette provision.

Provision pour gros entretien

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

Description du plan d'entretien

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

- Gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire ;

- Travaux sur les équipements, halls, parties communes ;
- Opérations de réhabilitation ou de rénovation ;
- Mise en conformité.

Ce plan glissant est révisé chaque année.

Gestion locative

Pour l'administration de la SCPI, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes :

- 10,00% TTC des recettes locatives et des produits financiers.

Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

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

Informations concernant les nouvelles dispositions de la loi LME

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

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

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

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

Annexes aux comptes annuels 2020

Emploi des fonds

	Total au 31/12/2019	Durant l'année 2020	Total au 31/12/2020
Fonds collectés	289 621 351 €		289 621 351 €
- Commission de souscription	23 171 362 €		23 171 362 €
- Achats d'immeubles	323 923 900 €	5 661 295 €	329 585 195 €
- Engagements hors bilan ⁽¹⁾	3 395 200 €	7 264 950 €	10 660 150 €
+ Cession d'immeubles	38 112 573 €	5 273 550 €	43 386 123 €
+ Plus ou moins-values sur cessions inscrites en capitaux propres	2 889 222 €	339 741 €	3 228 963 €
- Frais d'acquisition (non récupérables)	3 984 490 €		3 984 490 €
- Divers ⁽²⁾	114 519 €		114 519 €
= Sommes restant à investir	-23 966 324 €	-7 312 954 €	-31 279 278 €

⁽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	285 811 328 €	5 661 295 €	5 273 550 €	286 199 073 €
Immeubles locatifs	284 653 659 €		5 273 550 €	279 380 110 €
Agencements et installations	308 869 €			308 869 €
Immobilisations en cours	848 800 €	5 533 917 €		6 382 717 €
Frais d'acquisition sur immeubles		127 378 €		127 378 €
Immobilisations financières	117 912 €	76 956 €		194 868 €
Fonds de roulement sur charges	117 912 €	76 956 €		194 868 €
Total	285 929 240 €	5 738 251 €	5 273 550 €	286 393 942 €

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2020		Exercice 2019	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	240 734 145 €	258 666 300 €	246 007 695 €	259 091 300 €
Commerces	22 942 463 €	47 270 000 €	22 942 463 €	49 417 000 €
Activités mixtes	11 361 847 €	9 560 000 €	11 361 847 €	10 250 000 €
Hôtels	4 341 655 €	3 810 000 €	4 341 655 €	4 080 000 €
Agencements et Installations	308 869 €		308 869 €	
Sous-total 1	279 688 979 €	319 306 300 €	284 962 528 €	322 263 500 €
Immobilisations en cours				
Bureaux	6 382 717 €	4 439 850 €	848 800 €	574 800 €
Commerces				
Activités mixtes				
Hôtels				

	Exercice 2020		Exercice 2019	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Agencements et Installations	127 378 €			
Sous-total 2	6 510 095 €	4 439 850 €	848 800 €	574 800 €
Total général	286 199 073 €	323 746 150 €	285 811 328 €	322 838 300 €

Terrains et constructions locatives

	31/12/2020
Coût historique ⁽¹⁾	286 199 073 €
Amortissements antérieurs au 1 ^{er} Janvier 2000	
Provisions antérieures au 1 ^{er} Janvier 2000 non encore reprises par le compte de résultat	
Valeur nette comptable	286 199 073 €
Valeur actuelle (hors droits d'enregistrement) ⁽²⁾	323 746 150 €
Valeur actuelle (droits d'enregistrement inclus) ⁽²⁾	345 847 043 €

⁽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

	Montant brut	Degré d'exigibilité du passif		
		Moins d'un an	Plus d'un an	Plus de 5 ans
Emprunts et dettes				
Dépôts et cautions reçus	4 709 135 €		4 709 135 €	
Dettes financières	7 921 836 €	7 921 836 €		
Dettes fournisseurs et rattachés	1 099 944 €	1 099 944 €		
Dettes fiscales	654 077 €	654 077 €		
Dettes sur immobilisations	242 574 €	242 574 €		
Locataires créditeurs	18 379 €	18 379 €		
Dettes aux Associés	5 079 462 €	5 079 462 €		
Divers	894 820 €	894 820 €		
Total	20 620 226 €	15 911 092 €	4 709 135 €	- €

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 2020 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 31/12/2020 par date d'échéance :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Montant total des factures concernées TTC		120 751 €			493 858 €	614 609 €
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice	0,00%	1,36%	0,00%	0,00%	5,55%	6,91%

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	-2 024 €	-2 024 €		
40110000 Fournisseurs ADB CAI	131 836 €			131 836 €
40210000 Fournisseurs Biens et Services Hono.	120 751 €	120 751 €		
40220000 Fournisseurs Biens et Services	362 021 €			362 021 €
40400000 Fournisseurs d'immobilisations				
40410000 Fournisseurs honoraires d'immobilisations				
40420000 Fournisseurs travaux immobilisations				
Total	612 585 €	118 727 €	- €	493 858 €

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	194 868 €		194 868 €
Créances de l'actif circulant			
Créances locataires	181 671 €	181 671 €	
Créances fiscales	1 381 282 €	1 381 282 €	
Associés opération sur capital	9 976 €	9 976 €	
Débiteurs divers	537 577 €	537 577 €	
Total	2 305 374 €	2 110 506 €	194 868 €

Variation du poste valeurs de placement et disponibilités

Variation du poste valeurs de placement et disponibilités	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Variations		Situation de clôture au 31/12/2020
		+	-	
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	2 895 384 €		631 896 €	2 263 488 €
Total	2 895 384 €	- €	631 896 €	2 263 488 €

Variation du poste comptes de régularisation

Variation du poste comptes de régularisation	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Variations		Situation de clôture au 31/12/2020
		+	-	
Charges constatées d'avance	158 549 €		60 256 €	98 293 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Total	158 549 €	- €	60 256 €	98 293 €

Détail du poste produits constatés d'avance

Détail du poste Produits constatés d'avance	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Variations		Situation de clôture au 31/12/2020
		+	-	
Loyers	263 570 €		114 794 €	148 775 €
Franchise de loyers				
Autres				
Total	263 570 €	- €	114 794 €	148 775 €

Nature des transferts de charges

Nature des transferts de charges	Situation de clôture au 31/12/2020	Situation de clôture au 31/12/2019	Variations 2020/2019
Commissions de souscriptions		1 838 692 €	-1 838 692 €
Commissions et frais d'acquisitions	86 400 €		+86 400 €
Commissions et frais de cessions	135 750 €		+135 750 €
Remboursements des assurances			
Autres			
Total	222 150 €	1 838 692 €	-1 616 542 €

Détail des capitaux propres

Capitalisation

	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Titres	258 696			258 696
Valeur nominale	1 330 €			1 330 €
Capitalisation	344 065 680 €	- €	- €	344 065 680 €

Capitaux propres

	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	197 385 048 €					197 385 048 €
Prime d'émission	92 236 303 €					92 236 303 €
Prélèvement sur prime d'émission	-27 957 167 €	-117 950 €				-28 075 117 €
+ ou - valeurs réalisées sur cession	2 889 221 €	339 741 €				3 228 963 €
Report à nouveau	2 606 964 €	-134 380 €	15 244 369 €	15 378 749 €		2 472 585 €
Résultat 2020			16 489 150 €			16 489 150 €
Distribution 2020				-16 151 208 €		-16 151 208 €
Total						267 585 723 €

Tableau d'affectation du résultat

Origines		
Report à nouveau au 01.01.2020		2 606 964 €
Résultat de l'exercice 2019		15 244 369 €
Affectations		
Dividendes sur distribution (1) 2019	15 378 749 €	
Report à nouveau au 31.12.2020	2 472 585 €	
Total	17 851 333 €	17 851 333 €

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

Évolution des provisions

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
Provisions pour :				
Travaux spécifiques ⁽¹⁾	343 700 €	- €	343 700 €	- €
Gros entretiens ⁽²⁾	1 745 444 €	969 000 €	827 045 €	1 887 400 €
Créances douteuses ⁽³⁾	358 537 €	356 367 €	88 775 €	626 128 €
Risques et charges	2 304 €		2 304 €	- €
Débiteurs divers				
Total	2 449 985 €	1 325 367 €	1 261 824 €	2 513 528 €

⁽¹⁾ Le montant correspond à une provision pour travaux spécifiques.

⁽²⁾ 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.

⁽³⁾ Le montant de la reprise concerne les créances recouvrées.

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

	Activité mixte	Bureaux	Commerces	Hôtel	Total au 31/12/2020
Montpellier		4 858 739 €	305 730 €	224 000 €	5 388 469 €
Lyon	177 974 €	5 006 647 €	90 203 €		5 274 825 €
Aix / Marseille		2 522 317 €			2 522 317 €
Grenoble	795 954 €	1 108 330 €			1 904 285 €
Nice		1 730 320 €			1 730 320 €
Cannes			1 515 271 €		1 515 271 €
Toulouse		1 444 140 €			1 444 140 €
Bordeaux		1 152 630 €			1 152 630 €
Annecy		215 905 €			215 905 €
Chambéry		44 157 €	148 750 €		192 907 €
Total général	973 928 €	18 083 186 €	2 059 954 €	224 000 €	21 341 069 €

Ventilation par nature des charges remboursées par les locataires

Provisions pour charges	9 905 €
Entretien Réparations	43 660 €
Assurances immeubles	10 803 €
Impôts fonciers	2 478 173 €
Honoraires syndics	- €
Autres Honoraires	408 €
Fournitures locatives	- €
Frais de procédure	- €
Total au 31.12.2020	2 542 949 €

Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus
Nombre de parts moyen en jouissance	219 910		221 396		221 396		236 668		256 405	
Revenus										
Recettes locatives brutes	81,39 €	99,4%	82,67 €	99,2%	85,09 €	99,0%	84,78 €	99,8%	83,80 €	100,0%
Produits financiers avant prélèvement	0,52 €	0,6%	0,63 €	0,8%	0,82 €	1,0%	0,16 €	0,2%	- €	0,0%
Total des revenus	81,91 €	100,0%	83,30 €	100,0%	85,91 €	100,0%	84,94 €	100,0%	83,80 €	100,0%
Charges										
Dépenses de grosses réparations	6,57 €	8,0%	0,60 €	0,7%	5,34 €	6,2%	2,07 €	2,4%	2,25 €	2,7%
Commission de gérance	8,06 €	9,8%	10,00 €	12,0%	8,83 €	10,3%	8,25 €	9,7%	8,72 €	10,4%
Charges non récupérables	2,54 €	3,1%	0,33 €	0,4%	5,28 €	6,1%	6,07 €	7,2%	6,99 €	8,3%
Autres frais de gestion	3,00 €	3,7%	3,33 €	4,0%	0,68 €	0,8%	2,30 €	2,7%	0,17 €	0,2%
Sous-total charges externes	20,15 €	24,6%	14,26 €	17,1%	20,13 €	23,4%	18,70 €	22,0%	18,13 €	21,6%
Provisions nettes										

	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus
Pour grosses réparations	-2,53 €	-3,1%	1,24 €	1,5%	-2,92 €	-3,4%	1,19 €	1,4%	0,55 €	0,7%
Pour risques et charges	0,00 €	0,0%	0,00 €	0,0%	0,29 €	0,3%	-0,02 €	0,0%	-1,34 €	-1,6%
Pour créances douteuses	-0,55 €	-0,7%	-0,20 €	-0,2%	0,01 €	0,0%	0,62 €	0,7%	1,04 €	1,2%
Sous-total charges internes	-3,08 €	-3,8%	1,04 €	1,2%	-2,62 €	-3,0%	1,80 €	2,1%	0,25 €	0,3%
Total des charges	17,07 €	20,8%	15,30 €	18,4%	17,51 €	20,4%	20,50 €	24,1%	18,38 €	21,9%
Produits et charges exceptionnels	0,78 €	1,0%	0,30 €	0,4%	0,09 €	0,1%	- €	0,0%	0,04 €	0,0%
Pertes sur créances irrécouvrables	0,04 €	0,0%	0,00 €	0,0%	0,13 €	0,2%	0,01 €	0,0%	0,11 €	0,1%
Résultat comptable	65,58 €	80,1%	68,30 €	82,0%	68,36 €	79,6%	64,43 €	75,9%	65,35 €	78,0%
Variation report à nouveau	0,42 €	0,5%	-3,01 €	-3,6%	-0,38 €	-0,4%	0,57 €	0,7%	-1,31 €	-1,6%
Revenus distribués avant prélèvement	66,00 €	80,6%	64,01 €	76,8%	68,00 €	79,2%	65,00 €	76,5%	63,00 €	75,2%
Revenus distribués après prélèvement	65,93 €	80,5%	64,01 €	76,8%	68,00 €	79,2%	65,00 €	76,5%	63,00 €	75,2%

Éléments constitutifs des dividendes par part en jouissance

Par parts en jouissance	2016	2017	2018	2019	2020
Revenus fonciers nets	65,06 €	67,01 €	68,38 €	64,43 €	64,31 €
Produits financiers avant prélèvement	0,52 €	0,01 €	- €	- €	- €
Résultat	65,58 €	67,02 €	68,38 €	64,43 €	64,31 €
Abondement au report à nouveau	-0,42 €	3,02 €	0,38 €	-0,57 €	1,31 €
Dividende	66,00 €	64,00 €	68,00 €	65,00 €	63,00 €

Évolution du prix de la part

	2016	2017	2018	2019	2020
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier (Marché secondaire)	1 166 €	1 193 €	1 200 €	1 232 €	1 260 €
Prix d'exécution au 31 décembre (Marché secondaire)	1 193 €	1 200 €	1 232 €	1 260 €	1 300 €
Dividende versé au titre de l'année	66,00 €	64,00 €	68,00 €	65,00 €	63,00 €
Prix d'achat moyen pondéré (Marché primaire et marché secondaire)	1 304,38 €	1 322,68 €	1 334,02 €	1 339,22 €	1 404,72 €
Taux de distribution sur valeur de marché	5,06%	4,84%	5,10%	4,85%	4,48%
Report à nouveau au 31 décembre	1 448 581 €	1 856 685 €	2 523 015 €	2 606 964 €	2 472 585 €
Nombre de parts moyen en jouissance	219 910	221 396	221 396	236 668	256 405
Report à nouveau cumulé par part	6,59 €	8,39 €	11,40 €	11,02 €	9,64 €

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

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2020

Mesdames, Messieurs,

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

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

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

L'Assemblée Générale des porteurs de parts, en date du 10 septembre 2020, a décidé de renouveler pour l'exercice 2020, 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 28 du règlement AMF n° 94-05. 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 de la valeur d'une part.
- Une commission sur les arbitrages, accordée à la société de gestion, se décomposant comme suit :
 - 1% hors taxes du prix de vente net vendeur hors droits pour les cessions,
 - 1,50% hors taxes du prix d'acquisition acte en mains pour les investissements réalisés avec le produit des cessions. Cette rémunération sur les acquisitions ne s'opère que sur les investissements résultant du réemploi des fonds provenant des immeubles cédés, à l'exclusion des acquisitions réalisées avec la collecte primaire.

Le montant total de la rémunération de la société de gestion s'est élevé, pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, à 2 234 764 euros (montant provenant des commissions relatives aux recettes locatives pour 2 090 764 euros et des commissions d'arbitrages : 57 600 euros pour les cessions et 86 400 euros pour les acquisitions).

Fait à Montpellier et Marseille, le 23 avril 2021

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

Assemblée Générale Ordinaire du 2 juin 2021

Texte des résolutions

1^{ère} résolution

L'Assemblée Générale des associés, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils lui sont présentés dans le rapport annuel.

2^{ème} résolution

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

3^{ème} résolution

L'Assemblée Générale décide de fixer le revenu à distribuer au titre de l'exercice 2020 au montant des acomptes déjà mis en paiement au titre de cet exercice, soit 16 151 208,45 €.

Le prélèvement correspondant sera effectué sur le résultat de l'exercice s'élevant à 16 489 150,30 €. Le solde, soit 337 941,85 €, sera affecté au report à nouveau.

4^{ème} résolution

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer les sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-values sur cession d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes et conformément au régime des plus-values actuellement en vigueur. Cette autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2021.

5^{ème} 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 2020 à :

- Une commission de souscription de 8% HT, calculée sur les sommes recueillies lors des augmentations de capital ;
- Une commission de gestion de 10% HT, assise sur les produits locatifs HT encaissés ;

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

Elle prend acte que sauf modification statutaire, cette rémunération sera maintenue pour l'exercice 2021.

6^{ème} résolution

L'Assemblée Générale décide de fixer à 20 400 €, pour l'exercice 2021, le montant cumulé des indemnités et remboursement de frais forfaitaires pour l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance.

7^{ème} résolution

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

8^{ème} résolution

L'Assemblée Générale, en vue d'assurer une plus grande sécurité en matière de revenus, autorise la Société de Gestion à procéder à une ou plusieurs opérations de cessions d'immeubles durant la période allant de la date de la présente Assemblée jusqu'à la date de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

Ces opérations pourront, en respectant le cadre réglementaire, se traduire par la vente de certains immeubles dont la Société UNIDELTA est propriétaire,

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

9^{ème} résolution

Dans le cadre des dispositions relatives à l'imposition des plus-values des particuliers, l'Assemblée Générale des associés autorise la Société de Gestion à effectuer le paiement de cet impôt, pour le compte des associés « personnes physiques » concernées par ces mesures à la suite des cessions d'actifs immobiliers qui pourraient être réalisées par la SCPI au titre de l'exercice 2021 :

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

10^{ème} 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 38 millions d'euros. Cette autorisation sera valable jusqu'à l'Assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2021 à l'occasion de laquelle elle pourra être renouvelée.

11^{ème} 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 2021 à l'occasion de laquelle elle pourra être renouvelée.

12^{ème} résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur nette comptable de la Société arrêtée à 267 585 723,30 €, soit la valeur de 1 034,36 € / part.

L'Assemblée Générale approuve la valeur de réalisation de la Société arrêtée à 307 020 199,78 €, soit la valeur de 1 186,80 € / part.

L'Assemblée Générale approuve la valeur de reconstitution de la Société arrêtée à 360 088 722,95 €, soit la valeur de 1 391,94 € / part.

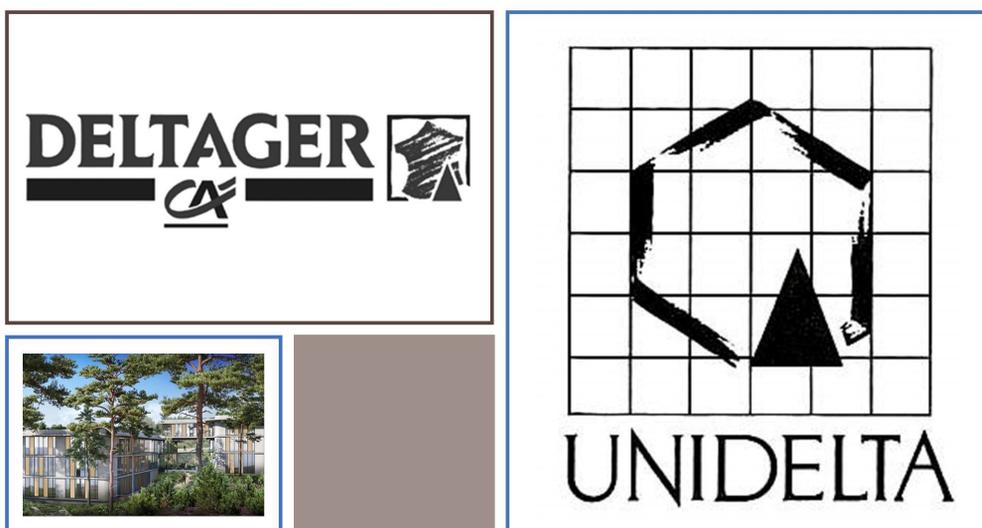
13^{ème} résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, constatant que le mandat des Commissaires aux Comptes, expire à l'issue de la présente assemblée, renouvelle pour six (6) ans : le Cabinet MAZARS, représenté par Mr Cyril GALLARD et le Cabinet IFEC, représenté par Mr Jean-Michel TRIAL.

Leurs mandats viendront à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

14^{ème} 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.



SCPI UNIDELTA

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

Au capital social effectif de 197 385 048 € et au capital statuaire maximum de 500 000 000 €

Immatriculée au RCS de Montpellier n°378 711 881

Siège Social : 1231, avenue du Mondial 98 — CS 79506 – 34961 MONTPELLIER Cedex 02

Objet social : Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif

La note d'information de la SCPI a reçu le VISA de l'AMF SCPI n° 19-12 en date du 14 juin 2019

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

