

RAPPORT ANNUEL 2025



UNIDELTA
SCPI DE BUREAUX À CAPITAL FIXE





UNIDELTA
SCPI DE BUREAUX À CAPITAL FIXE
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 26 JUIN 2026

Organes de gestion et de contrôle02

Edito & Conjoncture03

Fiche d'identité09

Chiffres clés au 31 décembre 202510

Rapport de la Société de Gestion12

Fiscalité des associés29

Dispositif de conformité, de contrôle interne et de gestion des risques.....33

Rapport général du Conseil de Surveillance.....38

Patrimoine immobilier.....41

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels46

Comptes annuels 202549

Règles et méthodes comptables52

Annexes aux comptes annuels 202556

Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées63

Texte des résolutions – Assemblée Générale Ordinaire du 26 juin 202665

Notes70



ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE



DELTAGER – Société de Gestion de votre SCPI

Siège social : 609, Avenue Raymond Dugrand, CS 79506, 34961 Montpellier Cedex 02

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

Président du Conseil d'Administration : **M. Marc DO VAN TUAN**

Directeur Général : **M. Johan SACY**

Administrateurs

Personnes morales

Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Alpes Provence

Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Centre Est

Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel du Languedoc

Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Provence Côte d'Azur

Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel des Savoie

Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Sud Rhône Alpes

Commissaires aux comptes

IFEC | Institut Fiduciaire d'Expertise Comptable

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

Personnes physiques

M. Serge GAONA

M. Marc DO VAN TUAN

M. Emmanuel BARRAS

M. Jean-Marc CROS

M. Geoffrey DRIOL

M. Eric LEBRAT



UNIDELTA – Société Civile de Placement Immobilier

Conseil de Surveillance

Président : **M. René DEJEAN** Vice-président : **Poste vacant**

M. Olivier BAIL

M. Pierre DEFONTENAY

M. Claude BEL

Mme Hélène KARSENTY

M. Freddy CHABROL

M. Philippe PANNOUX

M. Claude CREGUT

M. René SALOMONE

Poste vacant

Poste vacant

Fin de mandats :

(6) six mandats à l'issue de l'Assemblée Générale 2026, statuant sur les comptes de l'exercice 2025 – dont (3) postes vacants

(6) six mandats à l'issue de l'Assemblée Générale 2028, statuant sur les comptes de l'exercice 2027

Commissaires aux comptes de votre SCPI

IFEC | Institut Fiduciaire d'Expertise Comptable

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

FORVIS MAZARS

300, Avenue du Prado, Etages, 7^{ème} et 8^{ème}, 13008 Marseille

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

Expert immobilier de votre SCPI

CBRE Valuation

29, Boulevard de Dunkerque, 13001 Marseille

Fin de mandat : à l'issue de l'Assemblée Générale 2029, statuant sur les comptes de l'exercice 2028

Dépositaire de votre SCPI

CACEIS

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

Fin de mandat : durée illimitée

Responsable de l'information

M. Johan SACY – Directeur Général

609, Avenue Raymond Dugrand, CS 79506, 34961 Montpellier Cedex 02

Tél. : 04.67.13.65.80 – Contact : contact@deltager.fr

ÉDITO & CONJONCTURE

Contexte conjoncturel

2025 - Marché de l'investissement immobilier

Après 2 exercices consécutifs marqués par une forte contraction des volumes et un ajustement significatif des valorisations, l'année 2025 s'inscrit dans une phase de stabilisation progressive du marché de l'investissement immobilier, tant en France qu'en Europe. L'environnement macroéconomique est resté contrasté, mais la poursuite de l'assouplissement monétaire engagé par la Banque Centrale Européenne depuis 2024 a contribué à une amélioration graduelle des conditions de financement, favorisant un retour progressif de la liquidité sur les marchés immobiliers.

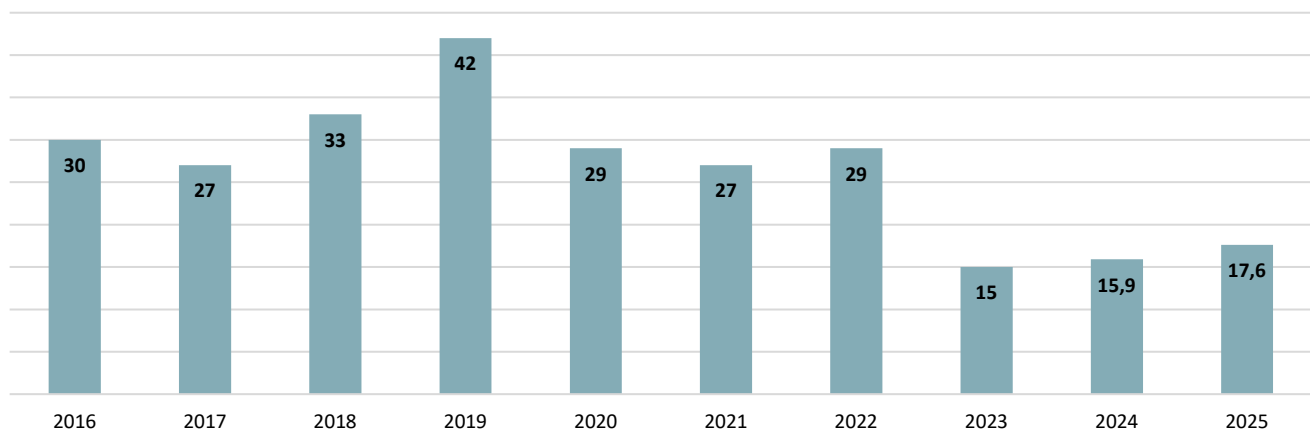
Un marché français en amélioration mais encore sélectif

En France, selon les données publiées par l'Institut de l'Épargne Immobilière & Foncière (IEIF), le marché de l'immobilier d'entreprise, hôtellerie incluse, a représenté 17,6 milliards d'€ investis en 2025, soit une hausse d'environ +11% par rapport à 2024, où les volumes se situaient autour de 16 milliards d'€.

En intégrant le résidentiel, le volume total de l'investissement immobilier en France s'est établi à 21,3 milliards d'euros en 2025, en augmentation d'environ +18 % sur un an.

L'année 2025 confirme la poursuite et le renforcement de la diversification des stratégies d'investissement immobilier. La répartition des volumes investis met en évidence une moindre concentration des investissements sur une seule classe d'actifs et une allocation plus équilibrée entre plusieurs segments. Le bureau, malgré le contexte, reste toujours recherché avec environ un tiers des investissements. Les actifs résidentiels (classiques et gérés) sont recherchés par les investisseurs car ils offrent une meilleure visibilité des revenus dans un environnement encore incertain.

Investissement en immobilier d'entreprise en milliards d'€

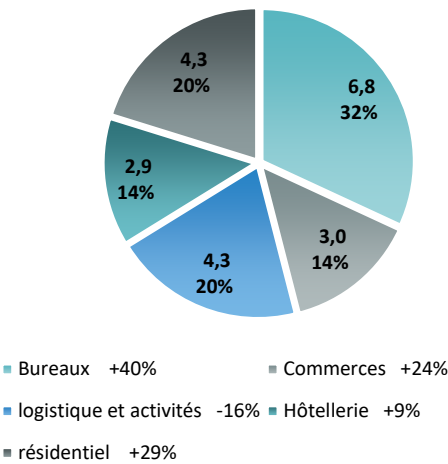


Sources : IEIF – ASPIM – BNPRI – IMMOSTAT

Cette reprise reste toutefois hétérogène selon les typologies d'actifs. Les investisseurs continuent de faire preuve de sélectivité, privilégiant les actifs bien localisés, récents ou restructurés, intégrant des caractéristiques environnementales conformes aux nouvelles exigences réglementaires. À l'inverse, certains segments, notamment les bureaux situés en périphérie des grandes métropoles, poursuivent leur phase d'ajustement, sous l'effet combiné de l'évolution des usages, du télétravail et d'une demande locative plus contenue.

Sources : IEIF – ASPIM – BNPRE - IMMOSTAT

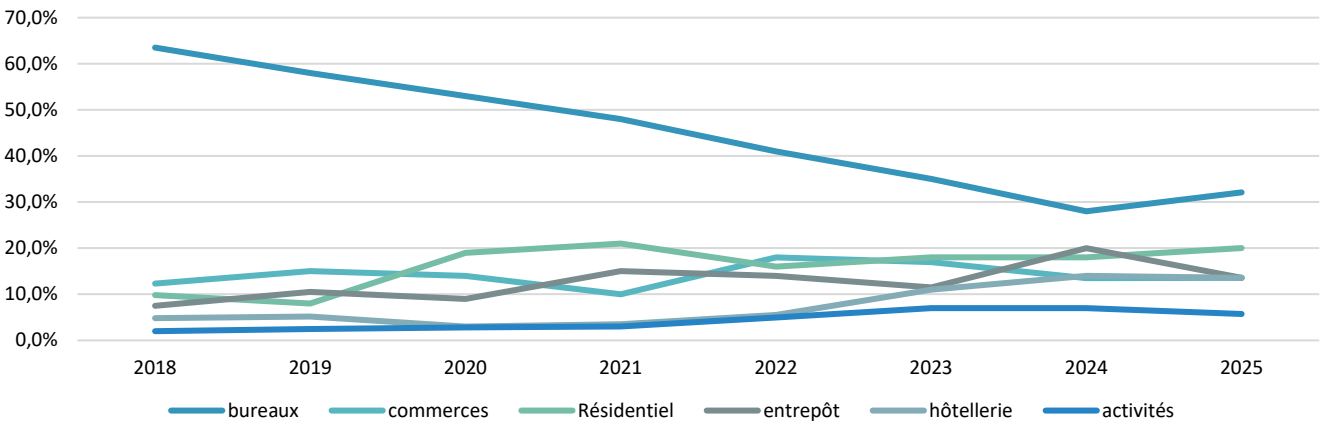
Investissement en milliards d'€



Un marché français qui se diversifie

Cette évolution traduit l'adaptation des investisseurs à un environnement économique encore instable, marqué par des attentes accrues en matière de visibilité locative, de résilience des revenus et de qualité intrinsèque des actifs. La progression des investissements dans des segments alternatifs aux bureaux traditionnels, notamment le résidentiel classique et le résidentiel géré, ainsi que le maintien de l'intérêt pour l'hôtellerie, confirment cette tendance de fond. Les investisseurs privilégient désormais des portefeuilles plus diversifiés, combinant différentes typologies d'actifs afin de mutualiser les risques et d'améliorer la stabilité des performances sur le long terme.

Evolution part des investissements par typologie de classe d'actifs



Sources : IEIF – ASPIM – BNPRE - IMMOSTAT

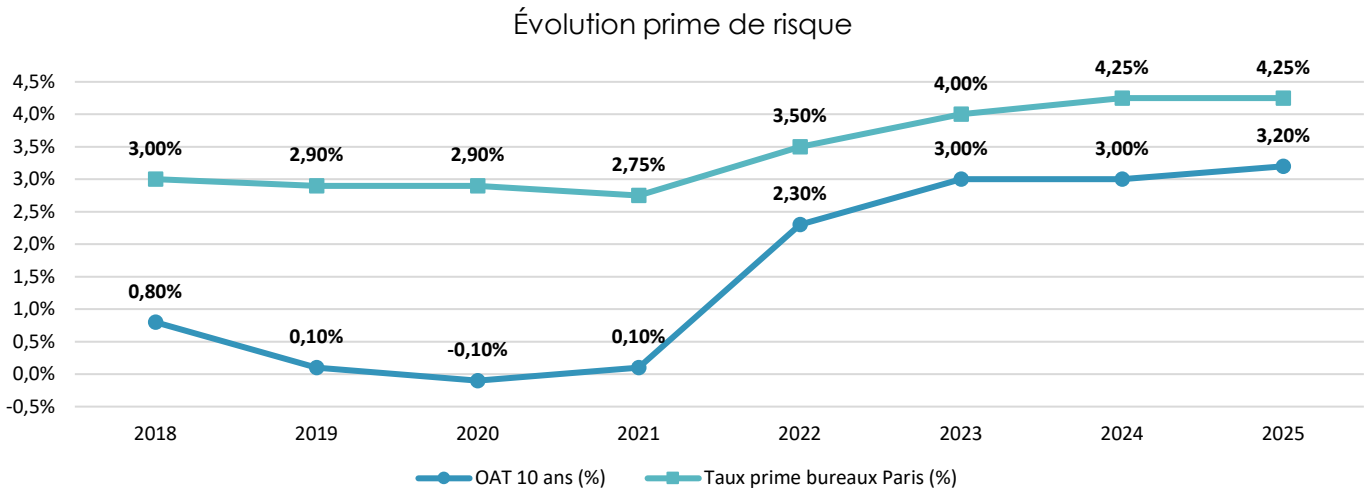
2025 – Volatilité des taux d'intérêt et prime de risque immobilière

L'évolution des taux d'intérêt constitue un facteur clé pour le marché immobilier. L'OAT française à 10 ans, qui représente le rendement d'un placement considéré comme sans risque, sert de référence pour apprécier l'attractivité relative de l'immobilier. Après la forte remontée des taux observée entre 2022 et 2023, la politique monétaire plus accommodante engagée par la Banque Centrale Européenne depuis 2024 a permis une certaine détente. Toutefois, en 2025, les taux longs demeurent volatils sous l'effet des incertitudes économiques, budgétaires et géopolitiques.

Dans ce contexte, la prime de risque immobilière, qui correspond à l'écart entre le rendement de l'immobilier dit prime (bénéficiant d'une excellente localisation et de revenus sécurisés) et celui des obligations d'État, reste

relativement faible. Bien que les rendements immobiliers aient progressé à la suite de l’ajustement des valeurs, ils n’ont pas entièrement compensé le niveau encore élevé des taux sans risque. L’écart entre l’OAT 10 ans et les rendements immobiliers « prime » demeure ainsi inférieur aux standards observés lors des cycles précédents de reprise.

Cette situation a incité les investisseurs à adopter une approche sélective, privilégiant les actifs de qualité, bien situés, offrant une bonne visibilité locative et des revenus sécurisés. Elle explique également l’importance croissante accordée à la diversification des portefeuilles immobiliers dans un environnement où la rémunération du risque reste contrainte.

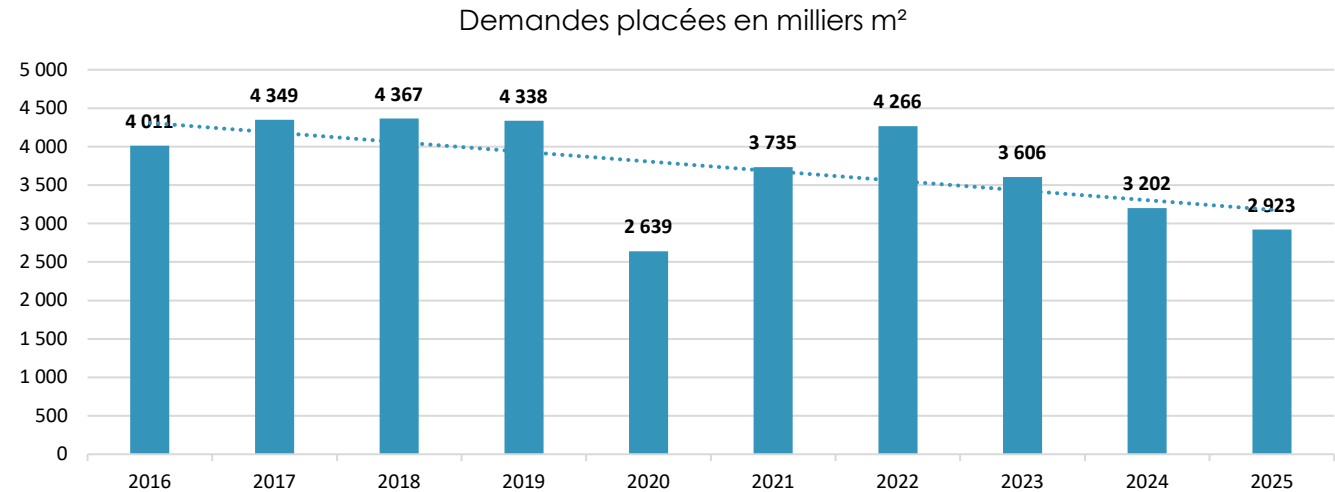


Sources : IEIF – ASPIM – BNPRE - IMMOSTAT

2025 - Marché locatif tertiaire

Un marché locatif tertiaire dégradé, favorable aux locataires

En 2025, le marché locatif tertiaire en France demeure marqué par un environnement économique contraint et par des mutations structurelles durables. La demande placée poursuit sa baisse, enregistrant un recul d’environ 9 % sur l’exercice, s’inscrivant dans une tendance baissière continue observée depuis 2022. Le niveau de demande placée ressort environ 24 % en dessous de sa moyenne décennale, traduisant un ralentissement durable de l’activité locative tertiaire et confirmant l’absence de reprise franche du marché locatif tertiaire.

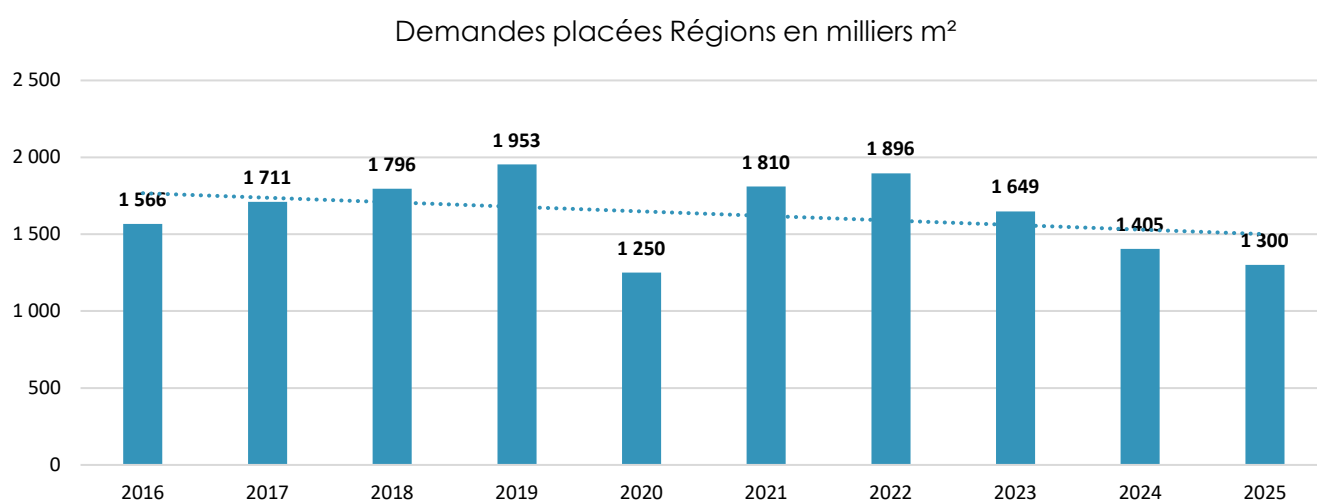


Sources : IEIF – ASPIM – BNPRE - IMMOSTAT

En région parisienne, les mesures d'accompagnement consenties par les bailleurs aux locataires atteignent environ 30 % des valeurs locatives faciales selon IMMOSTAT et Cushman & Wakefield.

Dans certains secteurs en difficulté (ex. La Défense), elles peuvent monter jusqu'à 35%. Ces niveaux sont historiquement élevés, reflétant un marché locatif dégradé et concurrentiel. Cette hausse des franchises s'inscrit dans un contexte de hausse des taux de vacance, de la baisse de la demande placée et d'une suroffre locative.

Cette tendance n'est pas spécifique aux marchés franciliens et se retrouve également en régions, où la demande locative tertiaire demeure en retrait. Les marchés régionaux connaissent des évolutions similaires, caractérisées par une sélectivité accrue des utilisateurs, des décisions d'implantation plus prudentes et un niveau d'activité inférieur aux moyennes observées avant 2022.



Sources : IEIF – ASPIM – BNPRI – IMMOSTAT

Sur le périmètre géographique de la SCPI UNIDELTA, le marché reste caractérisé par une suroffre persistante sur certains secteurs en périphérie du Grand Lyon ou de Sophia Antipolis. Les incertitudes économiques, la généralisation du télétravail et des organisations hybrides conduisent des entreprises à rationaliser leurs surfaces et à privilégier des actifs mieux localisés, plus récents ou offrant un niveau de services élevé.

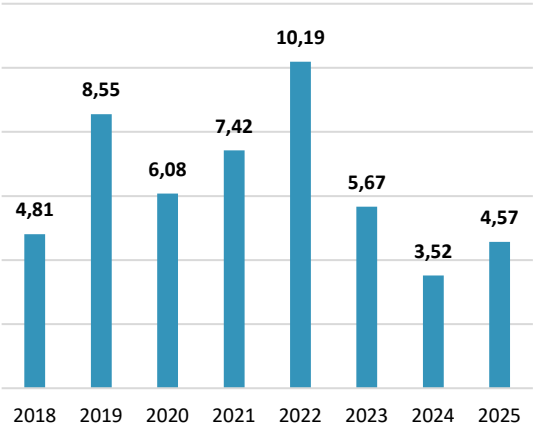
Il faut noter également qu'en 2025, la France a enregistré un niveau élevé de défaillances d'entreprises, dans la continuité de la tendance observée depuis 2022. Cette situation se traduit par une dégradation de la solvabilité de certains locataires où nous constatons une hausse des procédures collectives, des impayés et des retards de paiement, renforçant la nécessité d'une vigilance accrue sur le risque locatif.

2025 – Le marché des SCPI

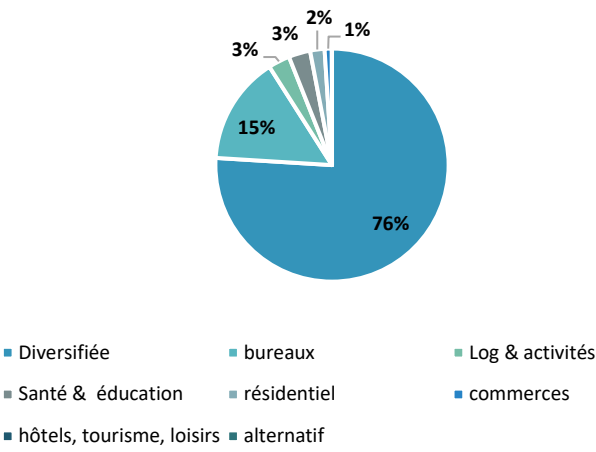
Collecte en reprise mais focalisée sur les SCPI diversifiées

Les chiffres communiqués par l'Association des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) et de l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF), confirment que la collecte des SCPI demeure inscrite dans une phase de transition, avec un retour progressif de la confiance, mais encore marquée par la prudence des épargnants. La collecte nette s'est établie à 4,5 Milliards d'€ en hausse de l'ordre de 29% par rapport à l'exercice précédent. Cette collecte reste sensiblement inférieure aux niveaux observés au cours des années précédant le retournement du cycle immobilier. Comme en 2024, la collecte s'est concentrée de manière significative sur un nombre limité de véhicules. Les SCPI affichant un profil diversifié ont ainsi capté une part très majoritaire de la collecte nette, de l'ordre de 76 %.

Collecte nette des SCPI en Md €



Collecte nette

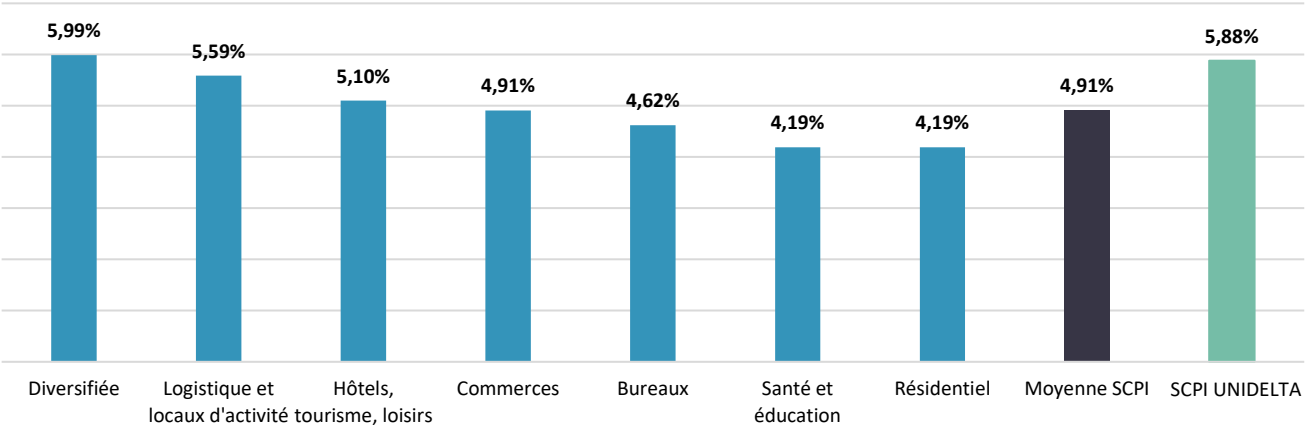


Sources : IEIF / ASPIM

Performance des SCPI

En 2025, le taux de distribution moyen des SCPI s’établit à 4,91 %. Il convient toutefois de souligner l’existence de fortes disparités entre les SCPI, y compris au sein d’une même catégorie, liées notamment à la qualité des patrimoines, à leur niveau de diversification, ainsi qu’aux stratégies de gestion mises en œuvre. La SCPI UNIDELTA est une SCPI à capital fermé, dont le taux de distribution est calculé sur la base du prix constaté sur le marché secondaire. Dans ce contexte, la SCPI UNIDELTA affiche un taux de distribution de 5,88 %, sensiblement supérieur à la moyenne, et en particulier à celle des SCPI à dominante bureaux, qui ressort à 4,62 %.

Taux de distribution 2025



Sources : IEIF / ASPIM

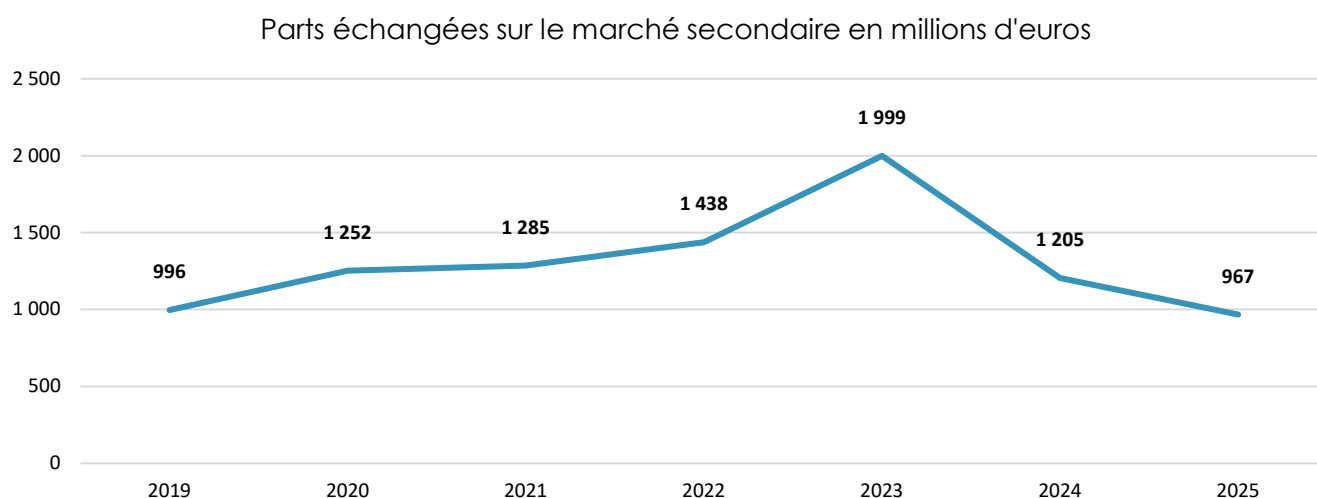
Nous rappelons également que les performances passées ne préjugent pas des performances futures, ne sont pas constantes dans le temps et ne constituent en aucun cas une garantie future de performance ou de capital.

Marché secondaire des SCPI – Tension sur la liquidité et situation très hétérogène

Le volume annuel des parts échangées s’établit à 967 M€ en 2025, en baisse de 20%. Le marché reste marqué par une tension élevée sur la liquidité, avec un taux de parts en attente de 3,1% de la capitalisation (soit 2,8 milliards d’€) selon les données de l’ASPIM mais concentré sur un nombre limité de SCPI (75 % des volumes concernent 15 SCPI majoritairement des SCPI de bureaux). Cet indicateur traduit une dégradation ciblée du marché, liée au déséquilibre entre l’offre et la demande, et se matérialise par des délais allongés et des décotes croissantes. Ces difficultés ont accéléré les réflexions en faveur d’un véritable marché secondaire organisé des parts de SCPI, avec

le développement de plateformes d'échange, le recours accru aux mécanismes de liquidité et un renforcement du cadre réglementaire.

Pour la SCPI UNIDELTA, le taux de parts en attente de cession reste faible et inférieur à 1% à fin 2025.



Sources : IEIF / ASPIM

2026 – Perspectives

En 2026, le marché immobilier devrait évoluer dans un environnement économique et géopolitique incertain, marqué notamment par les tensions persistantes au Moyen Orient susceptibles d'entretenir une volatilité des marchés et un climat d'attentisme des investisseurs et des entreprises.

Dans ce contexte, le marché immobilier devrait poursuivre sa phase d'ajustement et d'adaptation, avec une activité encore contrainte, une demande locative sélective et une pression différenciée selon la qualité des actifs. Concernant les SCPI, les perspectives s'inscrivent dans ce nouveau cycle immobilier amorcé depuis 2023, marqué par une phase d'ajustement des valorisations, une sélectivité accrue des investisseurs et une transformation progressive des stratégies de gestion. Le niveau de collecte des SCPI pourrait se stabiliser sans retrouver les niveaux historiques.

Pour la SCPI UNIDELTA, les conditions de relance de la collecte ne devraient pas être réunies en 2026. La SCPI poursuivra en conséquence sa stratégie prudente reposant notamment sur la poursuite des cessions d'actifs bureaux non stratégiques et sur le recours à ses lignes de financement afin de poursuivre ses investissements et accompagner la diversification du patrimoine. Par ailleurs, la SCPI UNIDELTA poursuivra et renforcera les travaux d'amélioration du patrimoine, afin de maintenir et accroître l'attractivité des actifs et de les adapter aux nouveaux usages des utilisateurs ainsi qu'aux exigences environnementales.

Dans un environnement locatif toujours exigeant et difficile, la Société de gestion intensifiera ses actions de gestion, avec pour objectif de préserver les revenus locatifs et la performance de la SCPI. Une vigilance particulière sera portée au recouvrement locatif, dans un contexte de fragilisation de certains locataires.

Toutefois dans ce contexte d'incertitudes, la SCPI UNIDELTA dispose de fondamentaux solides, notamment au travers de la diversification de sa base locative et du niveau de ses réserves, qui constituent des atouts déterminants pour faire face à cet environnement et accompagner son adaptation à ce nouveau cycle immobilier.



| FICHE D'IDENTITÉ

Type de SCPI

SCPI de bureaux à Capital Fixe

Siège Social

609, Avenue Raymond Dugrand
CS 79506
34961 Montpellier Cedex 02

Date de création

13 juillet 1990

N° d'immatriculation au RCS

378 711 881 RCS Montpellier

Date de dissolution statutaire

31 décembre 2040

Capital social effectif au 31/12/2025

227 967 614 €

Capital statutaire maximum

500 000 000 €

Visa AMF

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

CHIFFRES CLÉS AU 31 DECEMBRE 2025



Associés
7 217



Parts
298 778



Prix d'exécution
(frais inclus)
1 046,90 €



Capitalisation
312 790 688 €



Collecte
344 624 601 €



Dividendes
64 €

Les données financières

► Les valeurs de parts

		par part
Valeur comptable	325 725 155 €	1 090,19 €
Valeur de réalisation	304 986 114 €	1 020,78 €
Valeur de reconstitution	360 173 275 €	1 205,49 €

► Les indicateurs de performances

Taux de Distribution 5,88%	Variation de la valeur de réalisation par part -1,89%	Rendement Global Immobilier 3,98%
	Variation du prix de part acquéreur moyen -3,29%	Performance Globale Annuelle 2,58%
Pourcentage de revenus non récurrents		10,55%

► Les Taux de Rentabilité Interne (TRI)



5 ans
(2020/2025)
-2,29%



10 ans
(2015/2025)
2,91%



15 ans
(2010/2025)
5,66%



20 ans
(2005/2025)
6,45%

CHIFFRES CLÉS AU 31 DECEMBRE 2025



Le patrimoine immobilier de votre SCPI



Nombre d'immeubles

91



Nombre de baux
(hors résidentiel)

229



Surface du patrimoine

186 383 m²

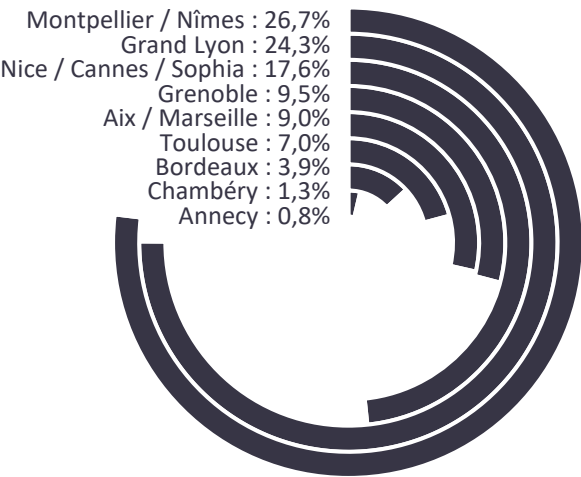
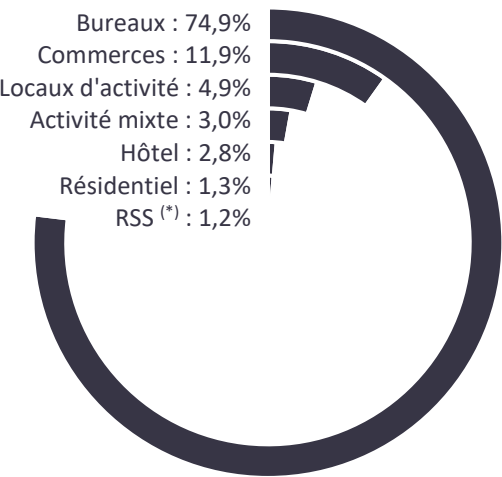


Taux d'Occupation
Financier

87,43 %

Les répartitions sectorielle et géographique du patrimoine

► Pourcentages calculés à partir de la valeur vénale totale du patrimoine : 364 872 700 €



(*) Résidence Services Seniors

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Marchés des parts, capital et valeurs de votre SCPI

Marché primaire – Augmentation de capital

Il est précisé qu’aucune opération d’augmentation de capital n’est intervenue au cours de l’exercice clos le 31 décembre 2025.

Évolution du capital

	2021	2022	2023	2024	2025
Montant du capital nominal au 31 décembre	211 963 689 €	223 647 508 €	227 967 614 €	227 967 614 €	227 967 614 €
Montant des capitaux apportés à votre SCPI par les associés lors des souscriptions de l'année	26 176 590 €	21 041 410 €	7 785 250 €		
Nombre de parts souscrites au 31 décembre (en détention)	277 803	293 116	298 778	298 778	298 778
Nombre d'associés au 31 décembre	7 068	7 274	7 347	7 256	7 217
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion de souscriptions (au cours de l'année)	785 355 €	632 102 €	233 557 €		
Prix d'entrée au 31 décembre (*)	1 370 €	1 375 €	1 375 €	1 046,90 €	1 046,90 €

(*) Le prix retenu correspond au dernier prix de souscription lorsqu’une augmentation de capital est en cours. À défaut, il s’agit du dernier prix d’exécution sur le Marché Secondaire, tous frais inclus.

Au 31 décembre 2025, la société compte 298 778 parts en jouissance.

Marché secondaire

En 2025, 4 850 parts ont été échangées, pour un prix moyen pondéré acquéreur de 1 054,15 €, contre 4 560 parts en 2024, pour un prix moyen pondéré acquéreur de 1 090,03 €. Cette évolution traduit une augmentation du volume de parts échangées de 6,4 % et une diminution du prix moyen de 3,3 % par rapport à l’exercice précédent.

L’évolution des conditions de cession au titre de l’exercice 2025 est présentée ci-après :

Mois	Prix d'exécution 2024	Prix d'exécution 2025	Évolution du prix d'exécution	Nombre de parts échangées 2024	Nombre de parts échangées 2025	Évolution du nombre de parts échangées	Montant total cessions hors frais 2024	Montant total cessions hors frais 2025	Évolution du montant total cessions
Janvier	1 000 €	950 €	-5,0%	452	709	56,9%	452 000 €	673 550 €	49,0%
Février	1 040 €	950 €	-8,7%	506	535	5,7%	526 240 €	508 250 €	-3,4%
Mars	1 000 €	950 €	-5,0%	576	484	-16,0%	576 000 €	459 800 €	-20,2%
Avril	1 000 €	950 €	-5,0%	428	583	36,2%	428 000 €	553 850 €	29,4%
Mai	990 €	950 €	-4,0%	221	341	54,3%	218 790 €	323 950 €	48,1%
Juin	980 €	980 €	0,0%	386	454	17,6%	378 280 €	444 920 €	17,6%
Juillet	980 €	960 €	-2,0%	548	286	-47,8%	537 040 €	274 560 €	-48,9%
Août	980 €	960 €	-2,0%	260	349	34,2%	254 800 €	335 040 €	31,5%
Septembre	980 €	980 €	0,0%	261	398	52,5%	255 780 €	390 040 €	52,5%
Octobre	940 €	950 €	1,1%	177	352	98,9%	166 380 €	334 400 €	101,0%
Novembre	970 €	950 €	-2,1%	470	265	-43,6%	455 900 €	251 750 €	-44,8%
Décembre	950 €	950 €	0,0%	275	94	-65,8%	261 250 €	89 300 €	-65,8%
Total				4 560	4 850	6,4%	4 510 460 €	4 639 410 €	2,9%

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

Exercice	2021	2022	2023	2024	2025
Nombre de parts cédées	2 702	5 650	3 769	4 560	4 850
Prix d'exécution moyen pondéré cédant	1 237 €	1 204 €	1 178 €	1 090 €	1 054 €
Montant des cessions hors frais	3 342 975 €	6 804 120 €	4 440 185 €	4 510 460 €	4 639 410 €
Demande de cession en suspens	0,01%	0,69%	1,02%	0,90%	0,41%
Délai moyen d'exécution d'une cession (mois)	1,2	1,6	2,0	2,5	2,1
Rémunération des intermédiaires (TTI)	120 079 €	263 964 €	162 659 €	176 961 €	180 710 €
Rémunération de la gérance (HT)	44 797 €	74 875 €	56 859 €	47 969 €	50 449 €
Rémunération totale	164 875 €	338 839 €	219 518 €	224 930 €	231 159 €

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

- Souscription directe : 5,20% TTC pour la Société de Gestion de Portefeuille ;
- Souscription intermédiée : 4% TTI pour l'intermédiaire et 1,20% TTC pour la Société de Gestion de Portefeuille.

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

Marché de gré à gré

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

Au cours de l'exercice 2025, aucune opération n'a été réalisée.

Valeur nette comptable, valeur de réalisation et valeur de reconstitution

Au 31 décembre 2025, la valeur de réalisation de la SCPI s'établit à 304 986 114 €, en diminution de 1,9 % par rapport à l'exercice 2024. La valeur de reconstitution atteint quant à elle 360 173 275 €, en baisse de 1,2 % sur la même période.

Par part, la valeur de réalisation s'élève à 1 020,78 € et la valeur de reconstitution à 1 205,49 €. Ces valeurs sont en baisse respectivement de 1,9% et 1,2% par rapport à 2024.

Vous trouverez ci-après l'évolution de ces valeurs au cours des deux derniers exercices :

Valeurs de parts	2024	2025	Variation 2025/2024
Nombre de parts	298 778	298 778	0,0%
Capitaux propres	327 805 749 €	325 725 155 €	-0,6%
Valeur de réalisation	310 870 124 €	304 986 114 €	-1,9%
Valeur de reconstitution	364 686 910 €	360 173 275 €	-1,2%
Par part			
Valeur nette comptable	1 097,15 €	1 090,19 €	-0,6%
Valeur de réalisation	1 040,47 €	1 020,78 €	-1,9%
Valeur de reconstitution	1 220,59 €	1 205,49 €	-1,2%

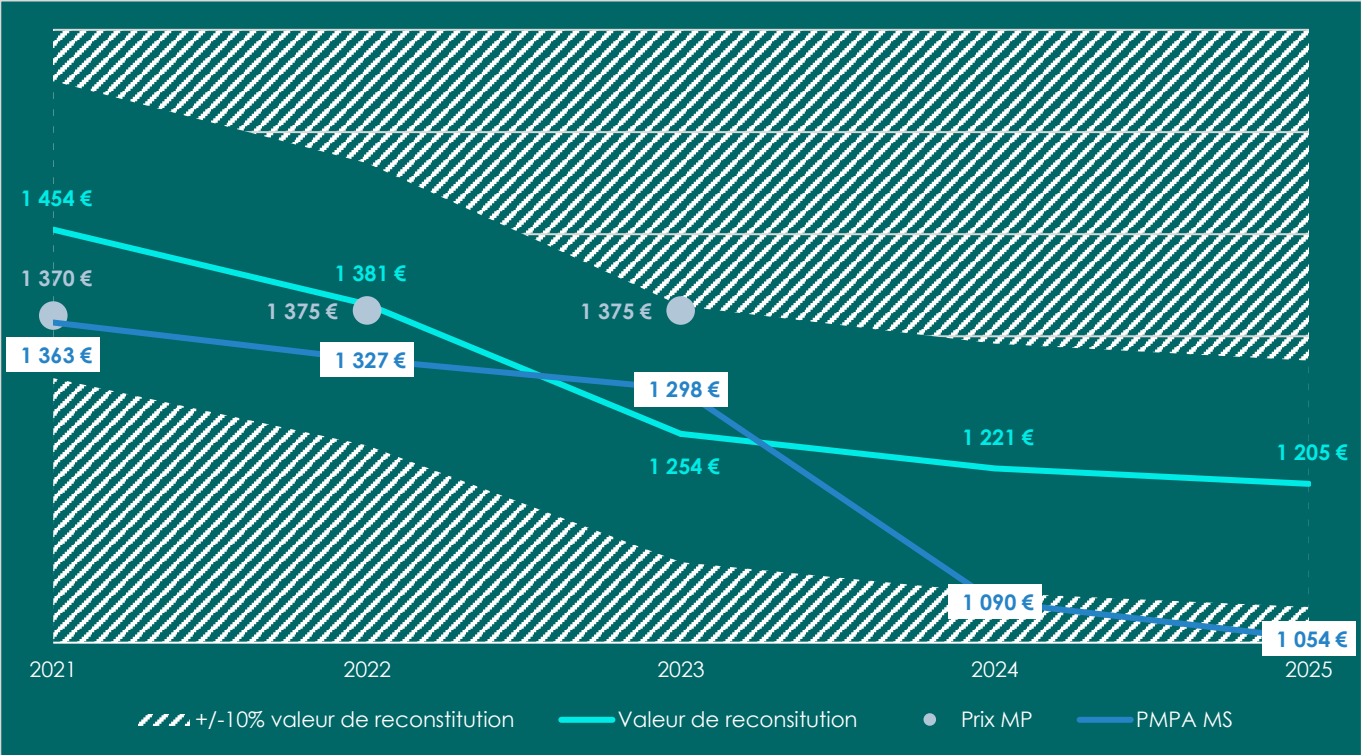
La **valeur nette comptable** correspond à la valeur d'acquisition hors taxes et hors droits des immeubles et à la valeur nette des autres actifs.

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

La **valeur vénale** est déterminée suivant les expertises et actualisations d'expertises confiées au Cabinet CBRE Valuation. Elle correspond au prix de cession net vendeur à la date de clôture (avec fiscalité applicable au patrimoine au 31 décembre 2025).

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

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



Le **Prix MP** correspond au prix de souscription sur le Marché Primaire (augmentation de capital). Les prix de souscription retenus sont ceux des dernières augmentations de capital (Marché primaire) effectivement réalisées.
Le **PMPA MS** correspond au prix moyen pondéré acquéreur sur le Marché Secondaire (frais inclus).
Le **tunnel réglementaire** est compris entre +/- 10% de la valeur de reconstitution.

Expertises et répartition du patrimoine

Expertises et actualisations

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

En 2025, la SCPI a poursuivi sa diversification avec l'acquisition de la résidence de tourisme « Villa Hermès » en mars 2025 et d'un local commercial en septembre 2025, tous deux situés à Nice.

Par ailleurs, l'immeuble de bureaux « Le Tritium », situé à Aix-en-Provence, a été cédé en novembre 2025.

Au titre de l'exercice 2025, la Société de Gestion a arrêté la valeur vénale du patrimoine, hors fiscalité (et VEFA incluses), à 364 872 700 €, contre 360 593 800 € au 31 décembre 2024, soit une progression de 1,2 %, correspondant à une hausse de 4,3 millions d'euros.

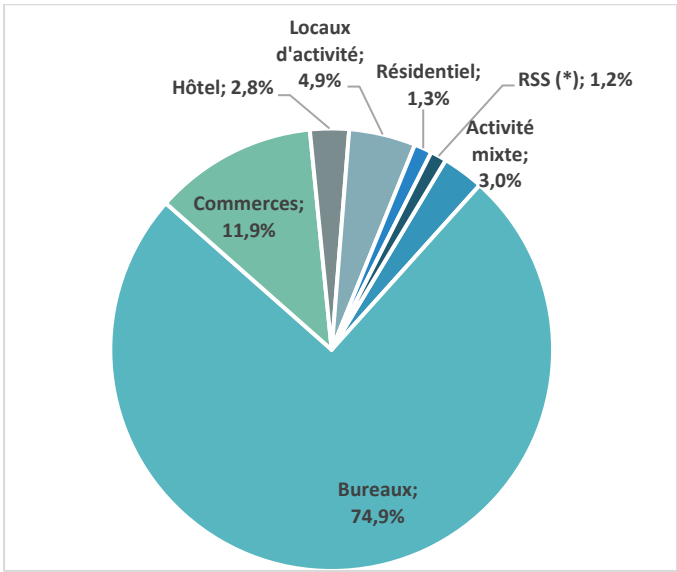
À périmètre constant, le patrimoine de la SCPI enregistre une revalorisation de 0,5 % de sa valeur vénale hors droits, représentant une augmentation de 2,0 millions d’euros par rapport à l’exercice précédent. Il s’agit de la première hausse constatée depuis 2023.

Pour l’exercice 2025, la Société de Gestion a arrêté :

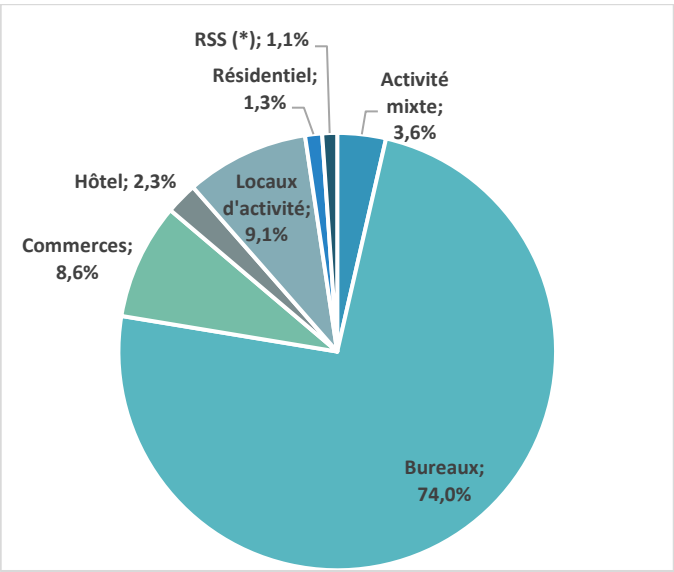
- Une valeur totale (y/c VEFA) à 364 872 700 € ;
- Une valeur retraitée (VEFA moins engagements restants) à 359 732 432 €.

Répartitions géographique et sectorielle

Répartition sectorielle en % de la valeur vénale



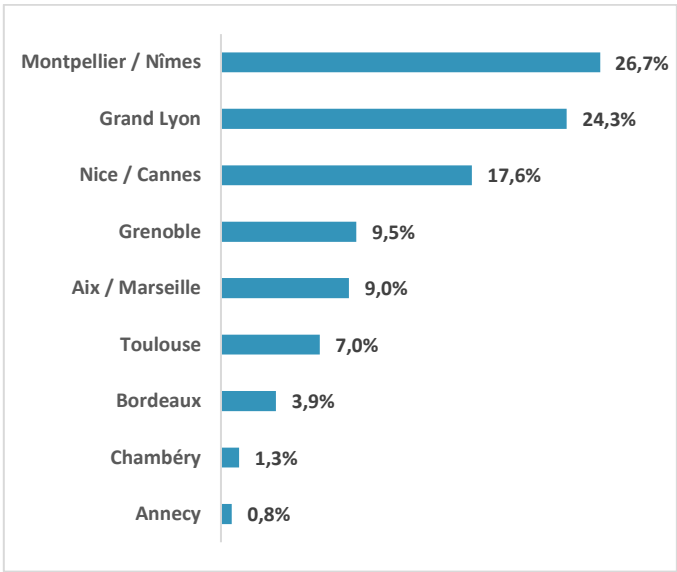
Répartition sectorielle en % de la surface



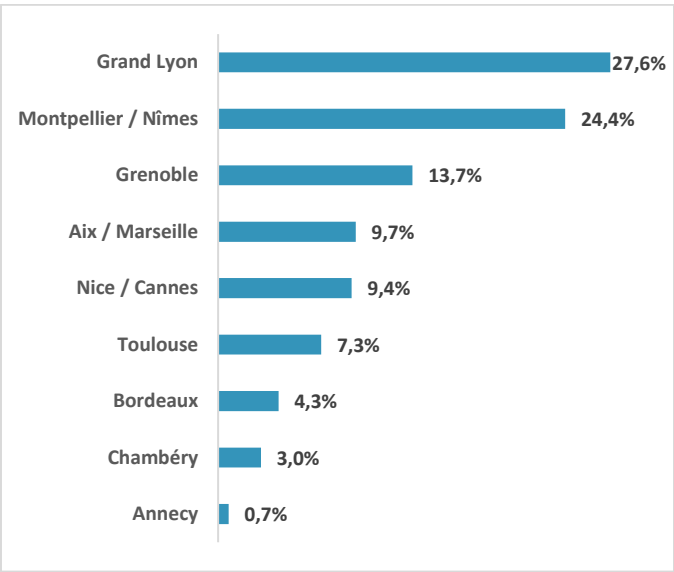
(*) Résidence Services Seniors

La Société de Gestion poursuit activement ses actions visant à réduire l’exposition de la SCPI UNIDELTA au secteur du bureau, avec pour objectif de ramener celle-ci en dessous du seuil de 70%.

Répartition géographique en % de la valeur vénale



Répartition géographique en % de la surface



Division des risques immobiliers

- Les 10 actifs dont la valorisation est la plus élevée représentent 32,0 % de la valeur totale du patrimoine, garantissant une gestion des risques diversifiée ;
- Aucun actif ne dépasse 5 % de la valeur vénale globale, ce qui contribue à une répartition équilibrée ;
- 6 actifs sont valorisés à plus de 10 millions d'euros chacun ;
- La majorité de ces actifs sont multilocataires, ce qui permet de réduire la dépendance à ces derniers.

N°	Nom	Situation	Type d'investissement	Valeur vénale 2025	% VV totale	Cumul % VV	Nombre de locataires
312	@7 Center	Montpellier	Bureaux	16 760 000 €	4,6%	4,6%	8
320	Anis	Nice	Bureaux	15 852 500 €	4,3%	8,9%	15
330	Les 3 Dauphins	Grenoble	Mixte	15 070 000 €	4,1%	13,1%	9 (*)
331	St Bonnet	St Bonnet de Mure	Locaux d'activité	12 650 000 €	3,5%	16,5%	5
328	Naturae	Sophia Antipolis	Bureaux	11 781 000 €	3,2%	19,8%	1
334	Tech Tower	Montpellier	Bureaux	11 290 000 €	3,1%	22,9%	3
148	Villa Denise	Cannes	Commerces	9 540 000 €	2,6%	25,5%	2
332	At Work	Dardilly	Bureaux	8 480 000 €	2,3%	27,8%	2
333	Néos 2	Montpellier	Bureaux	7 725 000 €	2,1%	29,9%	9
306	Parc du Puy D'Or	Limonest	Bureaux	7 600 000 €	2,1%	32,0%	1

(*) Hors résidentiel

Évolution du patrimoine immobilier et gestion locative

Évolution du patrimoine immobilier

Investissements réalisés en 2025

Villa Hermès – Nice (06) – Immeuble de type résidence de tourisme et d'affaires

Dans le cadre de la diversification de son patrimoine, votre SCPI a signé le 21 mars 2025 l'acquisition d'une résidence de tourisme et d'affaires « Villa Hermès » pour une clientèle de loisirs et d'affaires, en VEFA à Nice (06), dans un quartier très touristique (à proximité de la Place Garibaldi, Place du Pin).

Cette résidence de 1 210 m² est répartie sur 8 niveaux avec 14 logements. Le bail a été conclu avec la société Edgar Suites qui s'est engagée sur une durée ferme de 12 ans et un loyer annuel indexé de 628 K€ HT HC, représentant 314 K€ HT HC de revenus locatifs pour la SCPI UNIDELTA.

Cette opération a été réalisée dans le cadre d'un co-investissement (50/50) avec la Caisse Régionale de Crédit Agricole Provence Côte d'Azur pour un montant acte en mains de 11,66 millions €, soit 5,83 millions € pour la quote-part de la SCPI UNIDELTA. Le taux de rendement brut ressort à 5,40%.

La livraison est prévue courant du 2nd trimestre 2027.



© SOGEPROM

Une rémunération des appels de fonds est prévue pour un montant forfaitaire total de 224 K€, dont 112 K€ correspondant à la quote-part de la SCPI UNIDELTA.

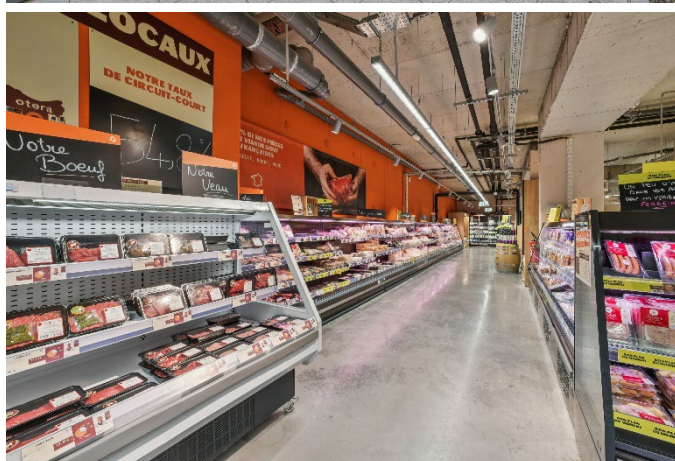
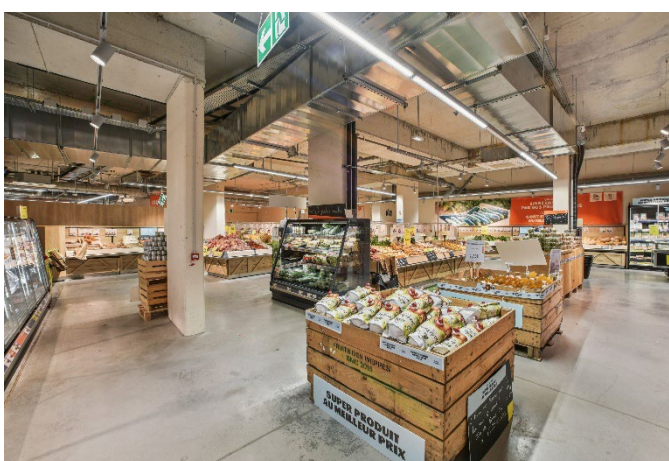
Eden Roch Plaza – Nice (06) – Immeuble de type commerce

Dans la continuité de sa stratégie de diversification, votre SCPI a procédé, le 25 septembre 2025, à l'acquisition d'un local commercial situé à Nice (06), à 500 mètres du port, au cœur du quartier résidentiel Saint-Roch.

L'actif développe 1 220 m² de surface utile nette, dont 700 m² de surface de vente, et dispose de 42 places de parking en sous-sol, avec un quai de livraison connecté par deux monte-charges.

Le bien est loué depuis le 1^{er} septembre 2023 à l'enseigne OTERA (enseigne du groupe Mulliez), positionnée sur les produits frais et les circuits courts.

Le loyer annuel net HT est de 264 K€. L'opération a été réalisée pour un montant HT acte en mains de 3,7 millions €, soit un taux de rendement de 7,14 % HT acte en mains.



Livraisons réalisées en 2025

La Ferme de Ponsonne – Manosque (04) – Immeuble de type Résidence Service Seniors

Votre SCPI UNIDELTA a pris livraison, les 2 et 3 juillet 2025, de sa première Résidence Service Seniors (RSS) située à Manosque.

Cette opération, qui a duré presque 3 ans, permet à votre SCPI de diversifier un peu plus son patrimoine avec ce bel ensemble immobilier composé de 100 logements au sein d'un parc arboré.

Pour rappel, cette acquisition a été réalisée le 2 décembre 2022 dans le cadre d’une Indivision (50/50) avec la Caisse Régionale de Crédit Agricole Provence Côte d’Azur.

Un bail ferme d’une durée de 12 ans a été signé avec un exploitant de qualité, pour un loyer annuel de 507 K€, soit 203 K€ HT pour la quote part de la SCPI UNIDELTA.

Cette acquisition a été réalisée pour un montant de 11,8 millions € HT actes en mains, ce qui représente une valorisation à 5,9 millions € HT pour la SCPI UNIDELTA.



Cessions réalisées en 2025

Une cession d’actif est intervenue le 28 novembre 2025 avec la vente de l’immeuble de bureaux « Le Tritium », situé à Aix-en-Provence (13). Cet actif, d’une surface d’environ 1 000 m², avait été acquis en 2000. Compte tenu d’une vacance structurelle, de l’annonce du départ d’un locataire en 2026 ainsi que d’importants travaux à prévoir, l’immeuble a été cédé pour un montant net vendeur de 1,6 M€, générant une plus-value comptable de 386,4 K€.

	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
164 – Le Tritium	18/09/2000	1 600 655 €	28/11/2025	1 214 183 €	386 472 €	84 752 €	13 463 €
Total		1 600 655 €		1 214 183 €	386 472 €	84 752 €	13 463 €

Gestion locative

Nombre de baux (*)
229

WALB (**)
2,38 ans

WALT (**)
5,01 ans

(*) Hors résidentiel

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

Taux d'Occupation Financier (TOF)

Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de votre SCPI serait louée.

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

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

Ce taux cumulé sur les 4 trimestres ressort au 31 décembre 2025 à 87,43 %, en baisse de 2,42 points par rapport à 2024 (89,85 %).

Certains marchés tertiaires, notamment ceux du Grand Lyon et de Sophia Antipolis, demeurent confrontés à une situation de suroffre locative, qui pèse sur le taux d'occupation de la SCPI. Cette situation s'explique par plusieurs facteurs : un contexte économique encore incertain, le développement du travail hybride, ainsi qu'une posture attentiste des preneurs.

La Société de Gestion poursuit un travail de fond aux côtés des commercialisateurs afin d'améliorer le taux de remplissage des actifs de la SCPI. Parallèlement, des actions sont menées auprès des locataires afin de maintenir leur engagement dans la durée, tout en poursuivant une réflexion sur le repositionnement des actifs les moins adaptés aux attentes actuelles du marché et aux nouveaux usages des utilisateurs.

	T1 2025	T2 2025	S1 2025	T3 2025	T4 2025	S2 2025	2025
Locaux occupés	84,65%	85,46%	85,06%	84,86%	83,74%	84,30%	84,68%
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire	1,98%	0,70%	1,34%	0,94%	1,89%	1,42%	1,38%
Locaux vacants sous promesse de vente	0,00%	0,00%	0,00%	0,30%	0,52%	0,41%	0,20%
Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)	1,18%	1,18%	1,18%	1,15%	1,17%	1,16%	1,17%
Taux d'Occupation Financier	87,81%	87,34%	87,58%	87,25%	87,31%	87,28%	87,43%
Locaux vacants en recherche de locataire	9,62%	10,50%	10,06%	10,25%	11,11%	10,68%	10,37%
Locaux vacants en restructuration (non intégrés au TOF)	2,57%	2,16%	2,36%	2,49%	1,58%	2,04%	2,20%

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

2021	2022	2023	2024	2025
90,33%	93,95%	92,67%	89,85%	87,43%
Ancienne méthode de calcul	Nouvelle méthode de calcul			

Décomposition du Taux d'Occupation Financier

	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	2025
Locaux occupés	6 453 765 €	6 511 332 €	6 604 744 €	6 439 544 €	26 009 386 €
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire	151 139 €	53 506 €	73 447 €	145 699 €	423 791 €
Locaux vacants sous promesse de vente	- €	- €	23 022 €	39 776 €	62 798 €
Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)	89 643 €	89 643 €	89 633 €	89 633 €	358 550 €
Taux d'Occupation Financier	87,81%	87,34%	87,25%	87,31%	87,43%
Locaux vacants en recherche de locataire	733 583 €	799 952 €	798 135 €	854 289 €	3 185 959 €
Locaux vacants en restructuration (non intégrés au TOF)	195 982 €	164 372 €	193 970 €	121 319 €	675 642 €

Principales vacances

Au 31 décembre 2025, les 5 principales vacances sont les suivantes :

N°	Immeuble	Surface	Loyer annuel
1	101 – Triade Montpellier (34)	1 871 m²	358 530 €
2	331 – Delta Park St Bonnet de Mure (69)	3 136 m²	303 131 €
3	322 – Cadéra Mérignac (33)	1 998 m²	302 010 €

N°	Immeuble	Surface	Loyer annuel
4	337 – Delta Design Center Montpellier (34)	1 128 m²	265 806 €
5	182 – 6 ^{ème} Avenue Lyon (69)	1 414 m²	241 286 €

Taux d'encaissement des loyers

Pour l’exercice 2025, la Société de Gestion a recouvré 97,26 % des loyers facturés, un niveau équivalent à celui de l’exercice 2024 (97,77 %).

	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	Cumul 2025	2024
Loyers appelés	6 299 985 €	6 390 595 €	6 415 724 €	6 374 852 €	25 481 156 €	25 293 488 €
Loyers réglés	6 262 168 €	6 190 726 €	6 235 097 €	6 094 968 €	24 782 959 €	24 730 242 €
Taux de recouvrement	99,40%	96,87%	97,18%	95,61%	97,26%	97,77%

Dans le contexte économique actuel, marqué par un ralentissement de l’activité dans certains secteurs, la hausse du nombre de procédures collectives et les difficultés accrues de recouvrement des loyers constituent des points de vigilance renforcés pour la gestion locative de la SCPI.

Division des risques locatifs

Les dix principaux locataires représentent 23,8 % des revenus locatifs totaux, et aucun locataire ne contribue à lui seul à plus de 5,0 % des loyers facturés.

Par ailleurs, la SCPI UNIDELTA bénéficie d’une diversification de ses locataires, sans exposition prédominante à un secteur d’activité spécifique.

N°	Locataires	Loyers 2025	% loyers	Cumul % loyers
1	SOPRA STERIA GROUP	1 048 559 €	4,1%	4,1%
2	NXP SEMICONDUCTORS	858 445 €	3,3%	7,4%
3	ADP GSI FRANCE	667 611 €	2,6%	10,0%
4	BORDEAUX METROPOLE	552 001 €	2,1%	12,2%
5	BUROSTATION	550 456 €	2,1%	14,3%
6	LEVER TOUCH SPA	521 424 €	2,0%	16,3%
7	CRCAM DU LANGUEDOC	517 793 €	2,0%	18,4%
8	BUREAUX & CO	490 844 €	1,9%	20,3%
9	DRFIP69	469 684 €	1,8%	22,1%
10	APAVE EXPLOITATION	438 876 €	1,7%	23,8%
Loyers 2025		25 695 497 €		

Concentration géographique

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

Localisation	Surface (m²)	% surface totale	VNC (*)	% VNC totale	VNC/m²	Loyers 2025	% loyers totaux	Loyers/m²
Montpellier / Nîmes	45 506	24,4%	103 372 819 €	26,9%	2 272 €	7 380 825 €	28,7%	162 €
Grand Lyon	51 400	27,6%	88 221 975 €	23,0%	1 716 €	5 749 768 €	22,4%	112 €
Nice / Cannes / Sophia	17 519	9,4%	57 223 625 €	14,9%	3 266 €	3 657 149 €	14,2%	209 €
Grenoble	25 487	13,7%	41 585 290 €	10,8%	1 632 €	3 110 927 €	12,1%	122 €
Aix / Marseille	18 031	9,7%	34 164 890 €	8,9%	1 895 €	2 275 228 €	8,9%	126 €
Toulouse	13 522	7,3%	28 639 610 €	7,5%	2 118 €	1 994 678 €	7,8%	148 €
Bordeaux	7 922	4,3%	20 452 308 €	5,3%	2 582 €	1 048 668 €	4,1%	132 €
Chambéry	5 605	3,0%	7 221 035 €	1,9%	1 288 €	271 139 €	1,1%	48 €
Annecy	1 390	0,7%	3 042 700 €	0,8%	2 189 €	207 115 €	0,8%	149 €
Total	186 383	100,0%	383 924 252 €	100,0%	2 060 €	25 695 497 €	100,0%	138 €

(*) Valeur Nette Comptable

Répartition sectorielle en % des loyers

Typologie	Loyers 2025	% loyers
Bureaux	20 077 869 €	78,1%
Commerces	2 559 306 €	10,0%
Locaux d'activité	1 304 386 €	5,1%
Activité mixte	873 524 €	3,4%
Résidentiel	418 812 €	1,6%
Hôtel	398 293 €	1,6%
RSS (*)	63 307 €	0,2%
Total général	25 695 497 €	100,0%

(*) Résidence Service Seniors

Répartition géographique en % des loyers

Localisation	Loyers 2025	% loyers
Montpellier / Nîmes	7 380 825 €	28,7%
Grand Lyon	5 749 768 €	22,4%
Nice / Cannes	3 657 149 €	14,2%
Grenoble	3 110 927 €	12,1%
Aix / Marseille	2 275 228 €	8,9%
Toulouse	1 994 678 €	7,8%
Bordeaux	1 048 668 €	4,1%
Chambéry	271 139 €	1,1%
Annecy	207 115 €	0,8%
Total général	25 695 497 €	100,0%

Travaux d'entretien du patrimoine

Le montant des travaux progresse de 55,6 %, sous l'effet des investissements engagés pour répondre aux exigences environnementales, notamment en matière de réduction de la consommation énergétique, ainsi que pour renforcer la qualité et l'attractivité des actifs de la SCPI.

	2024	2025	Évolution 2025/2024
Travaux de gros entretiens	170 331 €	222 024 €	30,3%
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 740 804 €	2 752 570 €	58,1%
Total	1 911 136 €	2 974 594 €	55,6 %

Évolution du montant consacré aux travaux sur les 5 dernières années

2021	2022	2023	2024	2025
1 335 892 €	1 409 982 €	3 269 789 €	1 911 136 €	2 974 594 €

Principaux travaux de gros entretien 2025

Immeuble	Travaux	Montant
191 – L'européen	Réfection CVC	219 245 €

Plan pluriannuel de travaux 2026 – 2030

Immeuble	Travaux	2026	2027	2028	2029	2030
113 - Plein Cintre	Système VRV et étude de structure	300 000 €				
116 - Le Florence	Réfection étanchéité					100 000 €
133 - Tour Europa	Remplacement châssis	65 000 €				
151 - Alliance 2	Modernisation ascenseur		50 000 €			
151 - Alliance 2	Rénovation façade		100 000 €			
155 - Europarc Pichaury	Réfection étanchéité	20 000 €				
161 - 1231 avenue du mondial 98	Rénovation ascenseur	80 000 €				
161 - Avenue du Mondial 98	Remplacement SSI		40 000 €			
161 - Avenue du Mondial 98	Mise en place GTC		40 000 €			
161 - Avenue du Mondial 98	Réfection étanchéité					150 000 €
168 - Le Quadrant	Réfection étanchéité	10 000 €				
176 - symphonie sud	Modernisation ascenseurs			50 000 €		
177 - Les Méridiens	Installation gardes corps	11 000 €				
181 - Le Ponant	Pose gardes corps	20 000 €				
181 - Le Ponant	Rénovation façade					80 000 €
185 - Le Sémaphore	Remplacement de tout le système CVC et régulation	450 000 €				
185 - Le Sémaphore	Amélioration ascenseur	50 000 €				
185 - Le Sémaphore	Réparation ouvrants	100 000 €				
186 - L'Optimum	Modernisation ascenseurs			50 000 €		

Immeuble	Travaux	2026	2027	2028	2029	2030
197 - Cours de la Libération	Etanchéité			80 000 €		
306 - Parc du Puy D'Or	Travaux d'isolation	450 000 €				
308 - Chavanod	Etanchéité toiture	200 000 €				
308 - Chavanod	Remplacement PAC			200 000 €		
309 - Business Airport	Pose BSO		50 000 €			
312@7 Center	Installation GTB (Décret BACS)					85 000 €
320 - Anis	Raccordement réseau chaleur	131 750 €				
322 - Cadéra 2.0	Réfection réseau AEP	40 000 €				
322 - Cadéra 2.0	Réfection étanchéité toiture					350 000 €
322 - Cadéra 2.0	Remplacement CVC					200 000 €
325 - Néos 1	Sécurisation GTB	5 000 €				
326 - Adonis	Antenne réseau	15 000 €				
328 - Naturae	Amélioration CVC (filtre magnétique et dévoiement de gaine)	5 500 €				
328 - Naturae	Amélioration GTC	5 500 €				
330 - Les 3 Dauphins	Rénovation ascenseur	65 000 €				
330 - Les 3 Dauphins	Remplacement SSI bureaux	25 000 €				
330 - Les 3 Dauphins	Rénovation réseaux	30 000 €				
330 - Les 3 Dauphins	Rénovation réseaux bureaux	45 000 €				
330 - Les 3 Dauphins	Diagnostic EU EP	50 000 €				
330 - Les 3 Dauphins	Remplacement ascenseurs	65 000 €				
330 - Les 3 Dauphins	Remplacement CVC hôtel	500 000 €				
330 - Les 3 Dauphins	Remplacement SSI parkings	25 000 €				
333 - Néos 2	Sécurisation GTB	5 000 €				
333 - Néos 2	Création clôture	7 500 €				
Total général		2 776 250 €	280 000 €	380 000 €	- €	965 000 €

Travaux immobilisables

La Société de Gestion a engagé un programme significatif de travaux immobilisables sur l’actif de bureaux « 101 – Le Triade », s’inscrivant dans une démarche de valorisation de ce dernier mais aussi d’amélioration de ses performances.

Ces investissements ont vocation à améliorer sa performance environnementale, notamment au regard des exigences réglementaires du Décret Tertiaire et du Décret BACS, tout en modernisant les prestations offertes.

L’objectif est de repositionner l’immeuble au regard des attentes actuelles des utilisateurs, notamment à travers l’aménagement des espaces communs et de la qualité d’usage, afin d’en renforcer l’attractivité locative et de contribuer à la valorisation durable du patrimoine de la SCPI.

Cette restructuration représente un investissement total estimé à 2,4 M€. Au 31 décembre 2025, seules les études préalables ont été lancées, pour un montant engagé de 50 K€.

Performance de votre SCPI

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

Indicateurs de performances

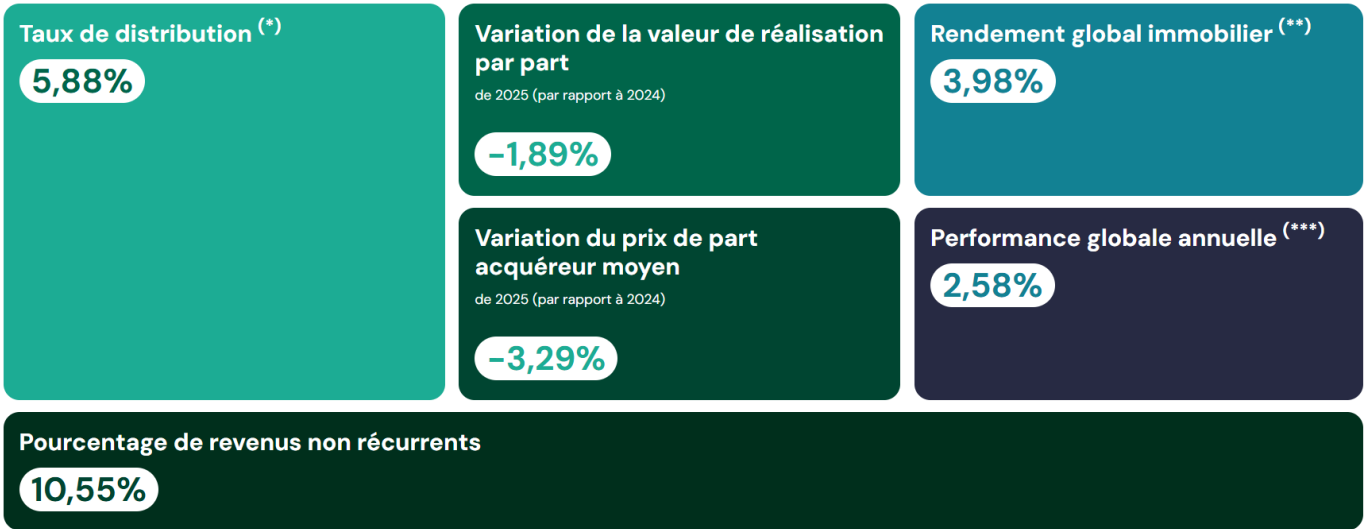
L’ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) a publié en octobre 2025 une nouvelle note précisant les modalités de calcul et de publication des indicateurs de performance des SCPI.

Ces nouvelles dispositions mises en place à la demande de l’Autorité des Marchés Financiers (AMF) dans le cadre du règlement européen (article 44 MIF) sont désormais applicables aux communications réglementaires de la SCPI UNIDELTA, notamment dans le bulletin d’information et le rapport annuel.

Elles introduisent un nouvel indicateur obligatoire, la Performance Globale Annuelle (PGA), intégrant le taux de distribution et l’évolution du prix de souscription. En conséquence, le taux de distribution ne sera désormais publié qu’en présence de la PGA, tandis que le Rendement Global Immobilier (RGI) devient un indicateur patrimonial complémentaire.

Cette évolution vise à renforcer la transparence de l’information fournie aux associés et à améliorer la comparabilité des SCPI avec les autres véhicules d’investissement immobilier.

Taux de distribution (TD), Performance Globale Annuelle (PGA) et Rendement Global Immobilier (RGI)



Taux de Rentabilité Interne (TRI) (****)



Nous attirons votre attention sur le fait que le prix de confrontation du mois de décembre 2025 (950 € – prix cédant) est retenu dans le calcul du TRI. Ce niveau, inférieur à la dernière valeur de réalisation de votre SCPI (1 020,78 € au 31 décembre 2025), a un impact défavorable et contribue à la dégradation du TRI.

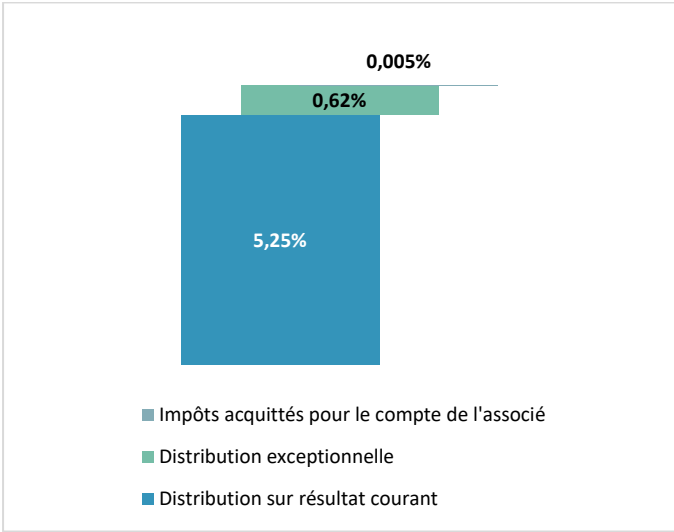
(*) Le Taux de distribution est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l’associé, versé au titre de l’année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l’année n-1, pour les SCPI à capital fixe.

(**) Le rendement global immobilier reflète la performance globale annuelle. Il correspond à la somme du taux de distribution de l’année et de la variation de la valeur de réalisation par part de l’année.

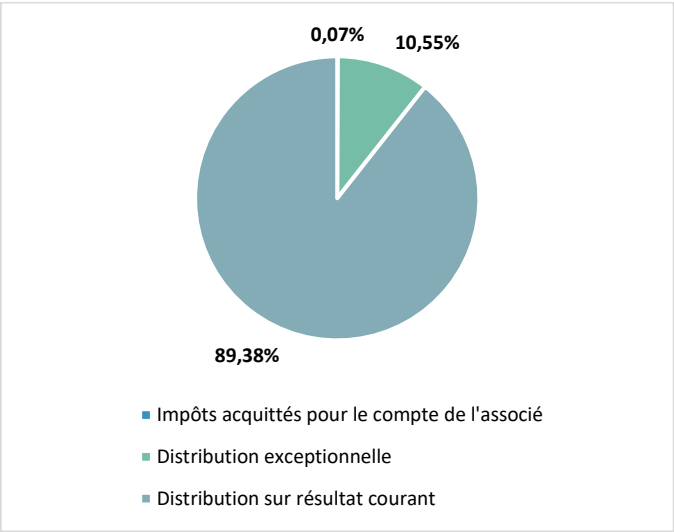
(***) La performance globale annuelle, pour les SCPI à capital fixe, correspond à la somme du taux de distribution de l’année N, et de la variation du prix de part acquéreur moyen entre l’année N-1 et l’année N.

(****) Les TRI sont calculés sur la période comme suit : (i) à l’entrée, le prix acquéreur ; (ii) sur la période, les revenus distribués et (iii) à la sortie, la somme du dernier revenu distribué et du dernier prix d’exécution ou de la valeur de retrait au 31 décembre de l’année en cours.

Composition du taux de distribution
5,88% (en 2025)

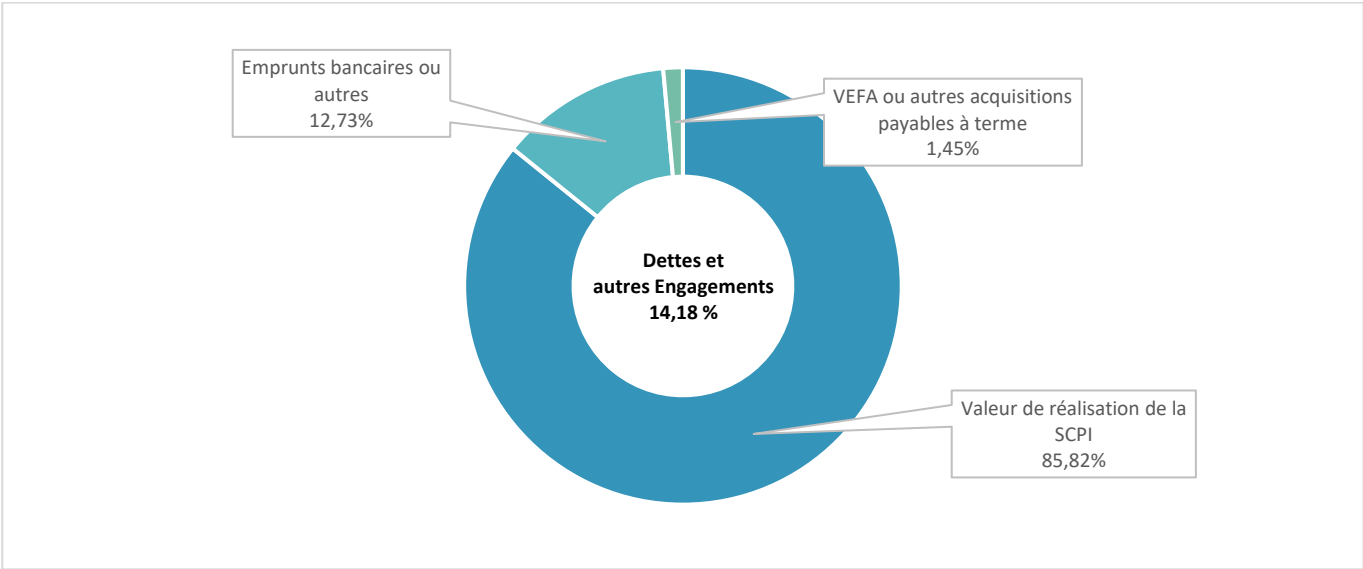


Répartition du taux de distribution



Ratio Dettes et autres Engagements

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



Comptes simplifiés de votre SCPI

Compte de résultat simplifié

	2025	2024	Évolution 2025/2024	
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	26 077 415 €	25 226 072 €	851 343 €	3,4%
Autres produits	2 384 €	198 463 €	(196 078) €	-98,8%
Produits financiers ⁽²⁾	9 981 €	64 614 €	(54 632) €	-84,6%
Sous-total Produits	26 089 780 €	25 489 148 €	600 632 €	2,4%
Charges immobilières ⁽³⁾	1 168 566 €	828 210 €	340 356 €	41,1%
Charges d'exploitation ⁽⁴⁾	2 779 736 €	3 228 562 €	(448 826) €	-13,9%
Travaux de remise en état	2 974 594 €	1 911 136 €	1 063 458 €	55,6%
Provisions nettes	891 404 €	513 491 €	377 913 €	73,6%

	2025	2024	Évolution 2025/2024	
Provisions pour charges non récupérables	- €	- €	- €	
Charges financières	1 171 696 €	1 373 407 €	(201 711) €	-14,7%
Sous-total Charges et provisions	8 985 997 €	7 854 806 €	1 131 191 €	14,4%
Résultat exceptionnel	-79 €	- €	(79) €	
Résultat comptable	17 103 705 €	17 634 342 €	(530 638) €	-3,0%
Nombre de parts moyen en jouissance	298 778	298 778	- €	0,0%
Résultat comptable par part ⁽⁵⁾	57,25 €	59,02 €	(2) €	-3,0%
Dividendes bruts par part ⁽⁵⁾	64,05 €	67,04 €	(3) €	-4,5%

⁽¹⁾ Loyers et produits annexes de gestion locative, hors charges récupérables d'un montant de 3 210 794 €.

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

⁽³⁾ Charges d'entretien du patrimoine non récupérables, hors charges récupérables d'un montant de 3 210 794 € et hors provisions pour charges.

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

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

Détail des postes du compte de résultat

Revenus locatifs

Le montant des loyers facturés en 2025 atteint 25,7 millions d'euros, soit une hausse de 2,4 % (+0,6 million d'euros) par rapport à 2024.

Cette progression s'explique par la perception sur une année complète des revenus locatifs de l'immeuble « Tech Tower », la livraison de la Résidence Service Seniors « La Ferme de Ponsonne », ainsi que les acquisitions de l'immeuble mixte « Delta Design Center » et du commerce « Eden Roch Plaza ». Elle intervient malgré une dégradation du Taux d'Occupation Financier.

Produits financiers

Les produits financiers sont constitués principalement de la rémunération des appels de fonds dans le cadre de la construction en VEFA de la résidence de tourisme et d'affaires « Villa Hermès » et atteignent 9 981 €.

Charges immobilières

	2025	2024	Évolution 2025/2024	
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	29 080 €	(21 554) €	50 634 €	234,9%
Commissions et honoraires	366 365 €	239 590 €	126 774 €	52,9%
Frais de contentieux	2 941 €	37 829 €	(34 888) €	-92,2%
Impôts et taxes	770 180 €	572 345 €	197 836 €	34,6%
Total	1 168 566 €	828 210 €	340 356 €	41,1%

Les charges immobilières s'élèvent à 1 168 566 €, en hausse de 41 % par rapport à 2024. Cette augmentation s'explique notamment par la taxe foncière sur les locaux vacants ainsi que par la progression des honoraires (expertises du patrimoine à mi-année, honoraires de relocation, etc.).

Charges d'exploitation

	2025	2024	Évolution 2025/2024	
Commissions de la Société de Gestion	2 426 191 €	2 616 411 €	(190 220) €	-7,3%
Honoraires	58 920 €	49 542 €	9 378 €	18,9%
Frais d'assemblée et de conseils	64 924 €	51 301 €	13 623 €	26,6%
Services bancaires	7 529 €	6 240 €	1 289 €	20,7%
Cotisations et contributions	111 324 €	134 757 €	(23 433) €	-17,4%
Autres charges	110 848 €	370 310 €	(259 463) €	-70,1%
Total	2 779 736 €	3 228 562 €	(448 826) €	-13,9%

En 2025, les charges d'exploitation diminuent de 448 826 €, soit -13,9 %. Cette baisse s'explique principalement par le prélèvement sur la prime d'émission des commissions d'arbitrage et d'acquisition dans le cadre du réemploi des fonds de cession, ainsi que par la diminution des pertes sur créances irrécouvrables.

Détail des commissions prélevées par la Société de Gestion

	Taux	2025	2024	Évolution 2025/2024	
Commission sur les produits locatifs encaissés	10,00%	2 393 380 €	2 536 835 €	(143 455) €	-5,7%
Commission sur les cessions	1,00%	16 007 €	8 750 €	7 257 €	82,9%
Commission sur les acquisitions	1,50%	24 010 €	13 125 €	10 885 €	82,9%
Commission sur les travaux réalisés	3,00%	32 811 €	57 702 €	(24 891) €	-43,1%
Total		2 466 208 €	2 616 411 €	(150 204) €	-5,7%

Provisions nettes

Provisions pour gros entretiens

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice	Évolution 2025/2024
Gros entretiens	2 836 050 €	3 421 250 €	2 804 521 €	3 452 779 €	+22%

Provisions pour créances douteuses

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

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice	Évolution 2025/2024
Créances douteuses	757 183 €	522 898 €	249 050 €	1 031 031 €	36%

Provision pour risques et charges

Au titre de l'exercice 2025, une provision pour risques et charges a été comptabilisée pour 827 €.

Charges financières

La SCPI UNIDELTA n'a souscrit aucune ligne de crédit à moyen terme. Elle dispose en revanche de lignes de crédit de trésorerie, indexées sur l'Euribor 3 mois, pour un montant total de 60 millions d'euros, conformément aux autorisations votées en Assemblée Générale. Ces plafonds peuvent être révisés chaque année par l'Assemblée Générale.

Au 31 décembre 2025, ces lignes de crédit sont utilisées à hauteur de 45,2 millions d'euros, contre 36,5 millions d'euros en 2024.

Les charges financières, constituées des intérêts et des commissions d'engagement liés à ces lignes de crédit, s'élèvent à 1,17 million d'euros, en diminution de 15 % (-0,2 million d'euros) par rapport à 2024.

Résultat et distribution

Le résultat comptable avant distribution s'établit à 17 103 705 €, en phase avec les prévisions.

Il est proposé à l'Assemblée Générale de fixer le revenu à distribuer au titre de l'exercice 2025 au montant des acomptes déjà mis en paiement sur cet exercice, soit 19 121 792 €, correspondant à 64 € par part en pleine jouissance sur l'année. Le reliquat, soit 2 018 087 €, sera prélevé sur le report à nouveau.

Prévisions et distribution 2026

Amélioration du taux d'occupation

La Société de Gestion entend poursuivre l'intensification des actions de commercialisation des surfaces vacantes afin d'améliorer le Taux d'Occupation Financier de la SCPI UNIDELTA. Dans ce cadre, un programme de travaux sera engagé afin d'accompagner la relocation des actifs et leur adaptation aux standards actuels du marché.

Mise en œuvre d'un nouveau plan d'arbitrage

La Société de Gestion prévoit l'élaboration et la mise en œuvre d'un nouveau plan d'arbitrage portant sur des actifs ne répondant plus à la stratégie d'investissement de la SCPI, aux standards du marché ou aux exigences environnementales. Ces opérations pourraient également contribuer à réduire l'exposition de la SCPI au secteur des bureaux, tout en favorisant la réalisation de plus-values.

Poursuite de la stratégie d'investissement

La SCPI pourrait procéder à une ou plusieurs acquisitions afin de saisir des opportunités de marché et de poursuivre la diversification de son patrimoine. Afin d'accompagner cette stratégie, il sera proposé à l'Assemblée Générale d'augmenter le plafond des lignes de crédit autorisées à 80 M€.

Prévision de distribution

Sur la base des éléments actuellement disponibles, la Société de Gestion envisage un dividende provisoire de 60 € par part en pleine jouissance sur l'année, correspondant à un taux de distribution estimé à 5,69 %, calculé sur le prix moyen pondéré acquéreur de l'année 2025. Il est proposé d'ajuster le dividende à 60 €, en baisse de 4 €, afin de tenir compte des incertitudes économiques, de la baisse du taux d'occupation et des travaux engagés. Ce niveau de distribution demeure indicatif et pourra être ajusté lors du quatrième trimestre de l'exercice.

Expiration des mandats de 3 membres et vacance de 3 postes du Conseil de Surveillance

3 mandats de membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance à l'issue de la présente Assemblée, auxquels s'ajoutent trois 3 postes devenus vacants.

Un appel à candidatures a été lancé via le bulletin d'information du 3^{ème} trimestre 2025 (disponible en ligne sur notre site internet), puis rappelé dans celui du 2nd semestre 2025.

Il appartient en conséquence à l'Assemblée Générale de procéder au renouvellement des 3 mandats arrivant à expiration ainsi qu'à l'élection de 3 nouveaux membres, soit un total de 6 membres du Conseil de Surveillance. Seront élus les 6 candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

Le mandat des membres ainsi élus prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale annuelle de 2029, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2028.

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

Membres sortants se représentant
(Classement par nombre de parts décroissant)

Monsieur SALOMONE René

Né le 07 mars 1947

Demeurant à Villeneuve les Béziers (34)

Détenant 600 parts en pleine propriété, associé de la SCI Saint-Jean détenant 100 parts et de la SCI les Empeux Hauts détenant 300 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Maître d'ouvrage

Emplois ou fonctions occupés dans la SCPI : Membre du Conseil de Surveillance

Monsieur PANNOUX Philippe

Né le 12 avril 1966

Demeurant à Les Matelles (34)

Détenant 551 parts en pleine propriété

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Archéologue

Emplois ou fonctions occupés dans la SCPI : Membre du Conseil de Surveillance

Monsieur BAIL Olivier

Né le 18 octobre 1966

Demeurant à Chasselay (69)

Détenant 73 parts en pleine propriété

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Directeur Administratif et Financier de la SARL Bail Distribution

Emplois ou fonctions occupés dans la SCPI : Membre du Conseil de Surveillance

Associés faisant acte de candidature
(Classement par nombre de parts décroissant)

SARL PALO ALTO

Société à responsabilité limitée

SIREN (siège) : 819 716 218, à Saint Maurice l'Exil (38)

Représentée par Monsieur MELINAND Sylvain

Détenant 145 parts en pleine propriété

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Dirigeant Associé EGCC SAS, Associé SLV Immobilier, Dirigeant Associé CP2L,

Dirigeant Associé SCI, Président Pôle Habitat Isère de la FFB

Monsieur HEIDELBERG Michael

Né le 26 février 1985

Demeurant à Lyon (69)

Détenant 125 parts en pleine propriété

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Salarié Caisse Régionale de Crédit Agricole Centre Est

Madame BOYER Christel

Née le 17 février 1983

Demeurant à Vendargues (34)

Détenant 60 parts en pleine propriété

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Infirmière anesthésiste

Monsieur MOUCHBAHANI Michel

Né le 03 mars 1965

Demeurant à Lyon (69)

Détenant 40 parts en pleine propriété

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Associé-gérant du cabinet Altus Patrimoine Conseil

Monsieur CARLA André

Né le 25 octobre 1949

Demeurant à Palavas les Flots (34)

Détenant 15 parts en pleine propriété

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Retraité architecte libéral

Monsieur PETIT Alain

Né le 09 décembre 1956

Demeurant à Montpellier (34)

Détenant 12 parts en pleine propriété

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Retraité – Cadre Patri IMMO de la CR Languedoc



FISCALITÉ DES ASSOCIÉS

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

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

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

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

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

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

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

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

Revenus fonciers

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

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

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

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

Revenus de capitaux mobiliers et plus-values mobilières

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

Depuis le 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 31,4% 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 18,6%.

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 concernant la part relative à l'impôt sur le revenu 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, pour les intérêts ;
- 50 000 € pour un couple (mariage ou PACS), pour les intérêts ;
- 50 000 € pour une personne seule, pour les dividendes ;
- 75 000 € pour un couple (mariage ou PACS), pour les dividendes.

Le revenu à prendre en compte est le revenu fiscal de référence N-2.

Plus-value immobilière

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

Régime général

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

Depuis le 1^{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.

Cas particulier des moins-values

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

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

Depuis 2013, une taxe spécifique s'applique sur les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 € réalisées par les personnes physiques ou les

sociétés et groupements relevant de l'impôt sur le revenu.

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

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

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

Cessions d'immeubles par la SCPI

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

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

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

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

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

Cessions de parts par les associés

En cas de vente de parts dans le cadre du marché secondaire organisé, la Société de Gestion fera le calcul de la plus-value lors de la cession effective des parts et reversera directement l'impôt et

éventuellement la taxe, aux services fiscaux, pour le compte de l'associé vendeur.

Impôt sur la Fortune Immobilière

L'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) est applicable aux personnes physiques (foyer fiscal ou personnes vivant en concubinage notoire ou liées par un Pacte Civil de Solidarité, ainsi que leurs enfants mineurs) qui disposent au 1^{er} janvier de l'année d'imposition 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 de l'année d'imposition 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), DELTAGER obéit à un cadre législatif et réglementaire strict en matière de contrôle interne. A ce titre, elle doit se conformer :

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

Principes d'organisation du dispositif de contrôle interne

Les principes fondamentaux

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

- Du respect de la réglementation, du programme d'activité de la Société de Gestion ainsi que du respect et de l'efficacité des procédures internes ;
- Du respect de l'intérêt et de l'égalité des porteurs de parts ;
- De la prévention du blanchiment des capitaux et de la lutte contre le financement du terrorisme ;
- De la prévention et de la gestion des conflits d'intérêts ;
- De la formalisation et de l'actualisation d'un corps procédural mis à la disposition des collaborateurs ;
- De l'organisation du processus de gestion, depuis les activités opérationnelles jusqu'aux décisions d'investissement ou de cession ;

- Du suivi des risques opérationnels et des seuils réglementaires et internes ;
- Du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires, administrateurs ou membres du Conseil de Surveillance pour la protection des porteurs et la régularité des opérations.

Les divers niveaux de contrôle

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

Les acteurs du contrôle permanent

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

Le premier niveau

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

Le second niveau

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

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

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

Les acteurs du contrôle périodique

Le contrôle de troisième niveau est assuré de manière indépendante et périodique par l'une des Caisses

Régionales de Crédit Agricole actionnaires de DELTAGER. Ce contrôle est réalisé sur une périodicité de 3 à 5 ans, en fonction des résultats des contrôles précédents.

Les autres acteurs de contrôle

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

Le Conseil de Surveillance

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

Il est également chargé de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la SCPI.

Les Commissaires aux Comptes

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

Le dépositaire

Le dépositaire, distinct de la Société de Gestion, a pour missions :

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

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

Le dispositif de contrôle de l'activité comptable et financière

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

système assure l'intégrité des informations financières.

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

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

Contrôle des Prestations de Services Essentiels Externalisés (PSEE)

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

- La tenue de la comptabilité générale à la société H3P Financial Advisory ;
- L'activité de traitement des successions à l'un de ses actionnaires, la Caisse Régionale de Crédit Agricole du Languedoc ;
- DELTAGER a, en partie, délégué la gestion et appel des charges, et la gestion opérationnelle (Property Management) de ses immeubles à six (6) sociétés (VMIT, ARTENA, ARTEMUS, WATT REIM, CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER, AXITE).
- La gestion locative de la partie résidentielle de son immeuble les 3 Dauphins à la société Square Habitat.

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.

Les moyens affectés au RCCI sont suffisants pour l'exercice de ses fonctions.

Le dispositif de gestion des risques

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

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

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

Profil de risque

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

Risque de perte en capital

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

Risque de marché immobilier

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

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

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

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

Risque de liquidité

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

Risque de contrepartie

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

Risque de crédit

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

Risque opérationnel

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

Les risques opérationnels sont suivis par le biais d'une cartographie et des plans d'actions sont mis en œuvre si nécessaire. Différents processus d'escalades selon le montant des risques sont mis en place.

Levier

Une autorisation et un plafond pour contracter un emprunt sont votés à chaque Assemblée Générale des associés selon la réglementation en vigueur. Pour 2025, ce plafond était fixé à 60 000 000 €.

La SCPI a recours à l'endettement, via quatre lignes de crédit : 22 000 000 € auprès de la Caisse Régionale de Crédit Agricole du Languedoc, 7 000 000 € auprès

de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Provence Côte d'Azur, 9 000 000 € auprès de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Alpes Provence et 22 000 000 € auprès de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Centre Est.

La politique de rémunération

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

Cette politique de rémunération a été validée en Conseil d'Administration de DELTAGER en novembre 2025.

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

Salariés de DELTAGER

Au cours de l'exercice 2025, le montant total des rémunérations brutes versées au personnel – hors charges sociales et épargne salariale - par DELTAGER s'est élevé à 677 470 € pour 19 collaborateurs présents pendant l'année 2025 ; soit 12,6 équivalents temps plein.

Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 642 998 € et de rémunérations variables à hauteur de 34 472 €.

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

Personnel détaché de la Caisse Régionale de Crédit Agricole du Languedoc

9,5 % de l'effectif de la Société de Gestion (soit 12,5 % en équivalent temps plein) sont du personnel détaché de la Caisse Régionale de Crédit Agricole du Languedoc. La rémunération de ce personnel est encadrée par des accords collectifs de l'entité à

laquelle il appartient (Groupe Crédit Agricole) et ne contrevient pas aux exigences de la Directive AIFM. Cette prestation de service a été refacturée à la Société de Gestion pour un montant global de 293 686 €.

Preneurs de risques

Pour l'exercice 2025, sont identifiés comme étant preneurs de risques au sens de la directive AIFM :

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

Le montant total de leurs rémunérations s'est élevé :

- Pour les salariés de DELTAGER, pour leurs rémunérations fixes et variables, à 219 175 € ;
- Pour le personnel détaché, pour le montant refacturé de la prestation, à 153 557 €.

Les collaborateurs de DELTAGER et le personnel détaché Caisse Régionale (en ce compris les preneurs de risques) perçoivent une rémunération fixe et une rémunération variable sans que cette dernière soit susceptible de compromettre leur objectivité dans l'exercice de leurs missions.

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

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

Il n'est notamment prévu aucun mécanisme de rémunération différée.

Informations extra-financières

SFDR

La Société est classifiée article 6 au titre du Règlement UE 2019/2088 du Parlement Européen du 27 novembre 2019 et à ce titre ne promeut pas d'objectifs de durabilité sur le plan environnemental dans sa stratégie d'investissement.

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

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

Taxonomie

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

Rapport Article 29 LEC

DELTAGER a publié en 2025 via l'ADEME le rapport dû au titre de l'article 29 de la Loi Energie Climat. Ce rapport annuel est conforme aux dispositions prévues au V de l'article D.533-16-1 du code monétaire et financier pour les organismes ayant moins de 500 millions d'euros de total de bilan ou d'encours.



RAPPORT GÉNÉRAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Exercice clos le 31 décembre 2025

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de la mission qui lui est confiée par l'Assemblée Générale, votre Conseil de surveillance vous présente son rapport annuel relatif à l'exercice 2025.

L'exercice 2025 s'est déroulé dans un contexte économique demeuré fragile, marqué par des incertitudes persistantes sur les perspectives de croissance et par des conditions financières encore contraignantes. Si le marché de l'investissement immobilier a montré certains signes d'amélioration, celui-ci n'a pas retrouvé ses niveaux passés, et cette évolution ne saurait être interprétée comme le signe d'une reprise franche et durable. Le marché immobilier reste ainsi caractérisé par une liquidité limitée, un volume de transactions encore inférieur aux moyennes historiques et une prudence des investisseurs.

C'est dans cet environnement toujours exigeant, et dans un nouveau cycle immobilier en cours de structuration, que le Conseil de surveillance s'est réuni à plusieurs reprises au cours de l'année 2025, en présence de la Société de Gestion et des commissaires aux comptes, afin d'examiner la situation économique, immobilière et financière de votre SCPI, ainsi que les orientations stratégiques mises en œuvre pour adapter progressivement le patrimoine et la gestion de la SCPI aux nouvelles conditions de marché.

Activité du Conseil de surveillance

Au cours de ses réunions, le Conseil de surveillance a suivi avec attention :

- L'évolution du patrimoine et de sa valorisation ;
- La situation du marché des parts ;

- La gestion locative et l'évolution du taux d'occupation ;
- La politique d'investissements, d'arbitrages et de diversification ;
- Ainsi que la politique de distribution et d'affectation du résultat.

Le Conseil a reçu de la Société de Gestion l'ensemble des informations nécessaires à l'exercice de sa mission d'assistance et de contrôle.

Marché des parts

Le Conseil de surveillance note une légère hausse (+6,4%) du volume de parts échangées sur le marché secondaire au cours de l'exercice. Toutefois, les prix de cession proches de 950 € en moyenne demeurent faibles et restent décotés par rapport à la valeur de réalisation (1 020 €).

Le Conseil souligne néanmoins que le nombre de parts en attente de cession demeure très limité, inférieur à 1%, ce qui constitue un signal positif et témoigne de la confiance des associés dans la qualité du patrimoine et dans les perspectives de la SCPI.

La Société de Gestion a par ailleurs exposé les différentes actions menées auprès des réseaux distributeurs afin d'animer le marché secondaire et d'en favoriser la liquidité. Le Conseil de surveillance prend note de ces initiatives.

La Société de Gestion a également indiqué qu'elle n'a pas été en mesure de lancer une nouvelle augmentation de capital au cours de l'exercice, compte tenu des conditions de marché défavorables, marquées notamment par la dévalorisation significative de certaines SCPI.

Le Conseil a pris acte de cette situation et a rappelé que la relance de la collecte constitue un enjeu stratégique à moyen terme, afin de permettre le renouvellement progressif du patrimoine et la poursuite de la stratégie de diversification.

Dans l'attente de conditions plus favorables à une augmentation de capital, le Conseil a émis un avis favorable à l'augmentation de la ligne de crédit de 20 M€, proposée par la Société de Gestion, afin de permettre à la SCPI de saisir des opportunités d'acquisition et de poursuivre le renouvellement de son patrimoine.

Valorisation du patrimoine

Les expertises réalisées au cours de l'exercice confirment une évolution plus favorable de la valorisation du patrimoine qu'au cours des exercices précédents. Le Conseil de surveillance prend note que, pour la première fois depuis trois ans, la valeur du patrimoine immobilier de la SCPI a enregistré une légère hausse de +0,5% (+2 M€), traduisant une stabilisation progressive des valorisations après plusieurs exercices de correction.

Comme l'a souligné la Société de Gestion, cette évolution doit toutefois être appréciée avec prudence, dans un environnement de marché encore incertain.

Acquisitions et cessions

Dans le cadre de sa politique de diversification, la SCPI a réalisé en 2025 l'acquisition d'une résidence de tourisme à 5,8 M€ et d'un commerce en pied d'immeuble à 3,7 M€, tous deux situés au cœur de Nice. Ces investissements s'inscrivent pleinement dans la stratégie visant à diversifier les sources de revenus et à accompagner l'adaptation du patrimoine aux évolutions du marché immobilier.

Le Conseil de surveillance prend également note, malgré les difficultés rencontrées en cours de chantier à la suite de la défaillance de certaines entreprises de travaux, de la livraison en juillet 2025 de la première résidence services seniors intégrée au patrimoine de la SCPI. Cette opération s'inscrit elle aussi dans la stratégie de diversification. Le Conseil souligne le travail significatif réalisé par la Société de Gestion afin que cette livraison puisse intervenir dans les meilleures conditions.

Par ailleurs, votre SCPI a procédé à la cession d'un immeuble de bureaux situé à Aix en Provence. Le Conseil de surveillance note que cette opération a généré une plus-value comptable d'environ 386 000 €.

La Société de Gestion a précisé qu'elle entend accélérer le plan de cession d'immeubles de bureaux. Le Conseil de surveillance a approuvé cette orientation, conforme à la stratégie de repositionnement et de diversification du patrimoine présentée par la Société de Gestion.

Gestion locative

La Société de Gestion a présenté au Conseil de surveillance l'état du marché locatif, marqué par une suroffre sur certains marchés régionaux, qui continue d'impacter négativement le taux d'occupation financier (87,43%), constituant ainsi un point de vigilance majeur.

Cette situation concerne principalement certains immeubles situés en zones périphériques de la métropole lyonnaise, plus exposés à la concurrence de l'offre neuve et à l'attentisme des entreprises dans leurs décisions immobilières.

La Société de Gestion a présenté les actions engagées afin de limiter l'impact de cette situation, notamment par le renforcement des actions de commercialisation, la réalisation de travaux ciblés, la mise en place de mesures d'accompagnement des locataires et, le cas échéant, des arbitrages d'actifs.

Le Conseil note toutefois que le taux de recouvrement des loyers demeure à un niveau encore satisfaisant. Il constate cependant une hausse des procédures contentieuses (redressements judiciaires, liquidations, etc.) concernant certains preneurs, entraînant des situations d'impayés et impactant les revenus locatifs de la SCPI. Ces procédures appellent à une vigilance sur le risque locatif.

Résultats et distribution

Les comptes de la SCPI présentés par la Société de Gestion sont conformes aux prévisions budgétaires communiquées au début de l'exercice 2025.

Avec un résultat à 17,1 M€ en baisse de 3%, Le Conseil de surveillance a émis un avis favorable au maintien du dividende à 64 € par part pour l'année 2025, ainsi qu'à son ajustement à 60 € par part pour les exercices 2026 et 2027, compte tenu des incertitudes économiques persistantes et des travaux importants planifiés en 2026 et 2027.

Ces propositions permettent de préserver un équilibre prudent entre la rémunération des associés et la solidité financière de la SCPI.

Évolution de la présidence du Conseil de surveillance

Au cours de l'exercice 2025, le Conseil de surveillance a procédé à la nomination d'un nouveau Président Monsieur René DEJEAN.

Le Conseil adresse tous ses vœux de réussite à Monsieur René DEJEAN dans l'exercice de ses fonctions.

Assemblée Générale et conclusion

Le Conseil de surveillance invite les associés à approuver l'ensemble des résolutions soumises à leur vote.

Dans un contexte économique, immobilier et géopolitique complexe, le Conseil estime que la SCPI dispose de fondamentaux solides pour poursuivre son adaptation à ce nouveau cycle immobilier avec prudence, discipline et résilience, dans l'intérêt des associés.

Pour le Conseil de Surveillance
M. René DEJEAN
Président



Constructions locatives au 31 décembre 2025

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 €
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 €
151	Alliance 2 Montpellier	1998	1998	09/07/1998	Bureaux	P	1 510	1 742 027 €
154	Parc du Chêne 2 Bron	1990	1990	19/05/1999	Bureaux	P	1 232	1 067 143 €
155	Europarc Pichaury Aix Les Milles	1999	1999	26/08/1999	Bureaux	P	951	1 051 898 €
156	Parc du Chêne 3 Bron	1999	1999	04/10/1999	Bureaux	P	806	695 168 €
157	Résidence Impératrice Cannes	1969	1969	03/11/1999	Commerces	C	150	670 776 €

N° Immeuble	Situation de l'immeuble	Année de construction	Année d'achèvement	Date d'acquisition	Type d'investissement	Nature de propriété (*)	Surface (m²)	VNC (*)
160	Masse 206 Villeurbanne	1999	1999	17/12/1999	Bureaux	C/I	2 113	3 211 028 €
161	Avenue du Mondial 98 Montpellier	2000	2001	15/02/2000	Bureaux	P	3 063	4 193 206 €
163	Green Side Sophia Antipolis	2000	2000	18/09/2000	Bureaux	C/I	2 169	3 220 773 €
165	Chemin des Bruyères Dardilly	2000	2000	22/09/2000	Activité mixte	P	1 660	1 263 147 €
168	Le Quadrant Aix en Provence	2000	2000	08/12/2000	Bureaux	P	973	1 279 200 €
169	ZAC du Perget 1 Colomiers	2000	2001	18/12/2000	Bureaux	P	3 912	4 367 752 €
171	Les Jardins d'Entreprises 1 Lyon	2000	2000	28/12/2000	Bureaux	P	1 907	2 744 082 €
172	Les Jardins d'Entreprises 2 Lyon	2000	2000	28/12/2000	Bureaux	P	2 250	3 098 938 €
173	Le Bois des Côtes Limonest	2000	2001	02/02/2001	Bureaux	P	2 535	3 489 916 €
174	Le Gray d'Albion Cannes	2001	2001	21/02/2001	Commerces	P	644	4 558 041 €
176	Symphonie Sud Montpellier	2001	2002	28/03/2002	Bureaux	C	1 717	2 455 000 €
177	Les Méridiens Aix en Provence	2001	2002	25/07/2002	Bureaux	C	1 078	1 460 000 €
178	Étoile Richter Montpellier	2001	2002	30/07/2002	Bureaux	C	1 913	3 164 290 €
179	Les Jardins d'Entreprises 3 Lyon	2003	2003	20/02/2003	Bureaux	P	1 970	2 689 500 €
181	Le Ponant Littoral Marseille	2003	2003	30/07/2003	Bureaux	P	1 540	1 695 000 €
182	6 ^{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 €
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 €

N° Immeuble	Situation de l'immeuble	Année de construction	Année d'achèvement	Date d'acquisition	Type d'investissement	Nature de propriété (*)	Surface (m²)	VNC (*)
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 €
306	Parc du Puy D'Or Limonest	2013	2013	06/11/2013	Bureaux	P	3 650	8 427 810 €
307	ZAC du Perget 2 Colomiers	2013	2014	29/10/2014	Bureaux	P	3 547	8 208 416 €
308	Parc Altaïs Chavanod	2008	2008	13/09/2013	Bureaux	P	1 390	3 042 700 €
309	Parc Technologique Business Airport Vaulx Milieu	2012	2012	09/10/2013	Bureaux	P	3 250	6 546 000 €
310	Le Sunstone Jonage	2014	2014	01/08/2014	Bureaux	P	2 313	5 285 398 €
311	Le Liner Pérols	2014	2014	21/12/2014	Bureaux	P	1 635	4 135 000 €
312	@7 Center Montpellier	2015	2018	11/05/2015	Bureaux	P	5 747	16 281 765 €
313	Espace Mangin 1 Grenoble	2014	2014	19/08/2015	Locaux d'activité	P	4 017	5 390 000 €
314	Le Crossroad Aix en Provence	2012	2013	22/12/2015	Bureaux	P	2 794	7 020 000 €
315	L'Olivier Aix en Provence	2012	2013	22/12/2015	Bureaux	P	1 031	2 369 634 €
316	Le Patio Aix en Provence	2012	2015	22/12/2015	Bureaux	P	1 130	2 735 655 €
317	Espace Mangin 2 Grenoble	2015	2016	13/06/2016	Locaux d'activité	P	1 648	2 090 000 €
318	Les 2 Cyprès Saint Aunès	2016	2016	30/06/2016	Bureaux	P	2 579	5 802 750 €
319	Elipsys Toulouse	2016	2016	21/12/2016	Bureaux	P	1 294	4 631 900 €
320	Anis Nice	2017	2018	22/02/2017	Bureaux	I	5 552	18 383 800 €
321	Parc de la Lyre Montpellier	2017-2019	2019	15/12/2017	Hôtel	P	1 936	4 341 655 €
322	Cadéra 2.0 Mégnac	2014	2016	03/08/2018	Bureaux	P	4 608	11 160 000 €
323	Cœur Bersol Pessac	2018-2019	2019	03/07/2019	Bureaux	P	3 314	9 292 308 €
324	Campus Pre Mayen Montbonnot Saint Martin	2018-2019	2019	06/03/2019	Bureaux	C	1 990	3 903 478 €
325	Néos 1 Montpellier	2017-2018	2018	10/09/2019	Bureaux	I	2 793	9 874 702 €
326	Adonis Toulouse	2019-2021	2021	04/10/2019	Bureaux	P	1 876	4 314 000 €
327	Nova Sophia Sophia Antipolis	2018-2019	28/01/2019	20/12/2019	Bureaux	I	2 954	9 123 000 €
328	Naturae Sophia Antipolis	2022-2022	2022	22/07/2020	Bureaux	I	3 295	14 911 301 €
329	Zéphyr Toulouse	2021-2022	2022	29/03/2021	Activité mixte	P	2 893	7 117 542 €
330	Les 3 Dauphins Grenoble	1903	1980	25/03/2021	Bureaux Commerces Hôtel Résidentiel	I	545 4 300 1 228 2 340	17 928 014 €
331	Delta Park St Bonnet de Mure	2021-2022	2022	09/07/2021	Locaux d'activité	P	11 295	15 850 000 €
332	At Work Dardilly	2021-2023	2023	19/07/2021	Bureaux	P	4 124	12 612 426 €
333	Néos 2 Montpellier	2020-2021	2022	05/01/2022	Bureaux	I	2 935	10 773 277 €

N° Immeuble	Situation de l'immeuble	Année de construction	Année d'achèvement	Date d'acquisition	Type d'investissement	Nature de propriété (*)	Surface (m²)	VNC (*)
334	Tech Tower Montpellier	2022-2024	2024	12/07/2022	Bureaux	I	3 690	16 109 667 €
335	Les Iris Manosque	2022-2025	2025	02/12/2022	Résidence Service Senior	I	2 054	5 956 621 €
337	Delta Design Center Montpellier	2012	2012	10/12/2024	Commerces	C	1 591	6 174 595 €
339	Eden Roch Plaza Nice	2023	2023	25/09/2025	Commerces	C	1 220	3 600 000 €
TOTAL CONSTRUCTIONS LOCATIVES							185 173	382 452 750 €

Agencements et installations au 31 décembre 2025

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		49 999 €
113	Plein Cintre Nîmes	1989	1990	11/12/1993	Commerces	P		389 872 €
168	Le Quadrant Aix en Provence	2000	2000	08/12/2000	Bureaux	P		8 156 €
304	Chemins des Communaux Albertville	2008	2008	25/07/2008	Commerces	P		200 000 €
312	@7 Center Montpellier	2015	2018	11/05/2015	Bureaux	P		80 000 €
324	Campus Pre Mayen Montbonnot Saint Martin	2018-2019	2019	06/03/2019	Bureaux	C		60 920 €
325	Néos 1 Montpellier	2017-2018	2018	10/09/2019	Bureaux	I		110 613 €
330	Les 3 Dauphins Grenoble	1903	1980	25/03/2021	Bureaux Commerces Hôtel Résidentiel	I		800 €
TOTAL AGENCEMENTS ET INSTALLATIONS								900 361 €

Constructions locatives sur immobilisations en cours au 31 décembre 2025

N° Immeuble	Situation de l'immeuble	Année de construction	Année d'achèvement	Date d'acquisition	Type d'investissement	Nature de propriété (*)	Surface (m²)	VNC (*)
338	Villa Hermès Nice	VEFA	VEFA	21/03/2025	Hôtel	I	1 210	571 141 €
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS							1 210	571 141 €

Immobilisations locatives au 31 décembre 2025

Poste	VNC (*)
CONSTRUCTIONS LOCATIVES	382 452 750 €
AGENCEMENTS ET INSTALLATIONS	900 361 €
IMMOBILISATIONS EN COURS	571 141 €
TOTAL IMMOBILISATIONS LOCATIVES	383 924 252 €

Immobilisations hors bilan au 31 décembre 2025

N° Immeuble	Situation de l'immeuble	Année de construction	Année d'achèvement	Date d'acquisition	Type d'investissement	Nature de propriété (*)	Surface (m²)	VNC (*)
338	Villa Hermès Nice	VEFA	VEFA	21/03/2025	Hôtel	I		5 140 268 €
TOTAL IMMOBILISATIONS HORS BILAN								5 140 268 €

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

Composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2025

	Valeur Nette Comptable	Valeur vénale
Activité mixte	10 999 389 €	11 080 000 €
Bureaux	294 841 027 €	273 190 700 €
Commerces	37 287 870 €	43 416 700 €
Hôtel	6 512 276 €	10 382 100 €
Locaux d'activité	23 330 000 €	17 760 000 €
Résidentiel	4 997 069 €	4 748 200 €
Résidence Services Seniors	5 956 621 €	4 295 000 €
Total général	383 924 252 €	364 872 700 €

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



RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée Générale de la Société Civile de Placement Immobilier UNIDELTA,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier Unidelta relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels dans la section « Changements de méthodes comptables ».

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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.

Comme précisé dans la note « Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles ont été arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la Société Civile de Placement Immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

La méthode d'évaluation des provisions pour gros entretien est décrite dans l'annexe dans la note

« Provision pour Gros entretiens ». Nous nous sommes assurés du caractère approprié et raisonnable de cette méthode et des modalités d'estimation retenues.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

Responsabilités de la société de gestion

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

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

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

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

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

En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité

de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

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

Les Commissaires aux comptes

Forvis Mazars – Marseille
M. Arnaud LATRACE
Associé

IFEC – Montpellier
M. Jean-Michel TRIAL
Associé

COMPTES ANNUELS 2025

État de patrimoine

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	383 924 252 €	359 732 432 €	379 246 511 €	359 474 836 €
Droits réels				
Amortissements de droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissements de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	382 452 750 €	359 557 700 €	373 873 654 €	356 293 800 €
Agencements et installations	900 361 €		856 143 €	
Immobilisations en cours	571 141 €	174 732 €	4 516 715 €	3 181 036 €
Provisions liées aux placements immobiliers	(3 452 779) €	- €	(2 836 050) €	- €
Gros entretien	(3 452 779) €		(2 836 050) €	
Autres provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	- €	- €	- €	- €
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I - Placements immobiliers	380 471 474 €	359 732 432 €	376 410 461 €	359 474 836 €
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II - Immobilisations financières	- €	- €	- €	- €
Autres actifs et passifs d'exploitation	465 214 €	465 214 €	464 587 €	464 587 €
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôts de garantie, ...)	465 214 €	465 214 €	464 587 €	464 587 €
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	7 908 772 €	7 908 772 €	2 243 403 €	2 243 403 €
Locataires et comptes rattachés	4 203 348 €	4 203 348 €	1 796 348 €	1 796 348 €
Provisions pour dépréciation des créances	(1 031 031) €	(1 031 031) €	(757 183) €	(757 183) €
Autres créances	4 736 455 €	4 736 455 €	1 204 238 €	1 204 238 €
Valeurs de placement et disponibilités	3 241 303 €	3 241 303 €	2 845 502 €	2 845 502 €
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	3 241 303 €	3 241 303 €	2 845 502 €	2 845 502 €
TOTAL III - Actifs d'exploitation	11 615 289 €	11 615 289 €	5 553 492 €	5 553 492 €
Provisions pour risques et charges	(827) €	(827) €	- €	- €
Dettes	(66 496 402) €	(66 496 402) €	(54 185 977) €	(54 185 977) €
Dettes financières	(51 650 129) €	(51 650 129) €	(42 581 972) €	(42 581 972) €
Dettes d'exploitation	(1 269 108) €	(1 269 108) €	(2 082 005) €	(2 082 005) €
Dettes diverses	(13 577 165) €	(13 577 165) €	(9 521 999) €	(9 521 999) €
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	(66 496 402) €	(66 496 402) €	(54 185 977) €	(54 185 977) €
Compte de régularisation actif et passif				

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Charges constatées d'avance	170 068 €	170 068 €	319 153 €	319 153 €
Produits constatés d'avance	(34 447) €	(34 447) €	(291 381) €	(291 381) €
TOTAL V - Comptes de régularisation	135 621 €	135 621 €	27 772 €	27 772 €
Capitaux propres comptables	325 725 155 €		327 805 749 €	
Valeur estimée du patrimoine		304 986 114 €		310 870 124 €

Variation des capitaux propres

	Situation d'ouverture	Affectation du résultat 2024	Autres mouvements	Situation au 31/12/2025
Capital	227 967 614 €	- €	- €	227 967 614 €
Capital souscrit	227 967 614 €			227 967 614 €
Capital en cours de souscription				
Acomptes de liquidation et droit de partage				
Réserves indisponibles				
Primes d'émission ou de fusion	83 690 603 €	- €	(418 398) €	83 272 204 €
Primes d'émission ou de fusion	116 656 987 €			116 656 987 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	(32 966 384) €		(418 398) €	(33 384 783) €
Écarts de réévaluation	18 531 316 €	(2 383 784) €	355 891 €	16 503 424 €
Écarts de réévaluation				
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et distribuées	14 042 470 €	(5 004 532) €	355 891 €	9 393 830 €
Réserves				
Report à nouveau	4 488 846 €	2 620 748 €		7 109 594 €
Résultat de l'exercice	(2 383 784) €	2 383 784 €	(2 018 087) €	(2 018 087) €
Résultat de l'exercice 2025			17 103 705 €	17 103 705 €
Acomptes sur distribution 2025			(19 121 792) €	(19 121 792) €
Résultat de l'exercice 2024	17 634 342 €	(17 634 342) €		
Acomptes sur distribution 2024	(20 018 126) €	20 018 126 €		
Total général	327 805 749 €	- €	(2 080 594) €	325 725 155 €

Compte de résultat

	31/12/2025	31/12/2024
Produits immobiliers		
Loyers	25 695 497 €	25 102 541 €
Charges facturées	3 210 794 €	3 537 880 €
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	381 918 €	123 530 €
Reprise de provisions pour gros entretiens	2 804 521 €	987 345 €
Transfert de charges immobilières		
Total I -Produits immobiliers	32 092 730 €	29 751 296 €
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 210 794 €	3 537 880 €
Travaux de gros entretiens	222 024 €	170 331 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	2 752 570 €	1 740 804 €
Dotations aux provisions pour gros entretiens	3 421 250 €	1 495 750 €
Autres charges immobilières		
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	29 080 €	(21 554) €
Commissions et honoraires	366 365 €	239 590 €
Frais de contentieux	2 941 €	37 829 €
Impôts et taxes	770 180 €	572 345 €
Dépréciation des titres de participations contrôlées		
Total II - Charges immobilières	10 775 203 €	7 772 975 €
Résultat de l'activité immobilière	21 317 526 €	21 978 321 €
Produits d'exploitation		
Reprise d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		

	31/12/2025	31/12/2024
Reprise de provisions pour créances douteuses	249 050 €	637 683 €
Reprise de provisions pour risques et charges		
Transfert de charges d'exploitation		21 875 €
Autres produits	2 384 €	176 588 €
Total I -Produits d'exploitation	251 434 €	836 146 €
Charges d'exploitation de la société		
Commissions de la Société de Gestion	2 426 191 €	2 616 411 €
Honoraires	58 920 €	49 542 €
Frais d'assemblée et de conseils	64 924 €	51 301 €
Services bancaires	7 529 €	6 240 €
Cotisations et contributions	111 324 €	134 757 €
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	522 898 €	642 769 €
Autres provisions d'exploitation	827 €	
Autres charges	110 927 €	370 310 €
Total II -Charges d'exploitation	3 303 541 €	3 871 331 €
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	(3 052 106) €	(3 035 185) €
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	9 981 €	64 614 €
Reprise de provisions sur charges financières		
Total I -Produits financiers	9 981 €	64 614 €
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	109 262 €	162 638 €
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	1 062 434 €	1 210 769 €
Dépréciations des charges financières		
Total II -Charges financières	1 171 696 €	1 373 407 €
Résultat financier	(1 161 715) €	(1 308 793) €
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels		
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
Total I -Produits exceptionnels	- €	- €
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II -Charges exceptionnelles	- €	- €
Résultat exceptionnel	- €	- €
Résultat net [(+) = Bénéfice, (-) = Perte]	17 103 705 €	17 634 342 €

Engagements hors bilan

	31/12/2025
Engagements reçus	
Cautions bancaires locataires	1 624 677 €
Engagements donnés	
Solde à payer sur immobilisations en cours	5 140 268 €
Lettres d'engagement pour acquisitions d'immeubles	



RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Généralités

Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

À compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2025, ils sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier.

Changement de méthodes comptables

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- L'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- La définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1^{er} janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- La suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31 décembre 2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31 décembre 2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025

L'imputation sur la prime d'émission a été comptabilisée en déduction des postes concernés au 31 décembre 2025, alors qu'elle était constatée au 31 décembre 2024 dans le poste transferts de charges.

- Commission de souscription facturées par la Société de Gestion :
 - 0,00 euros au 31 décembre 2025 ;
 - 0,00 euros au 31 décembre 2024 ;
- Commission d'acquisition facturées par la Société de Gestion :
 - 24 009,83 euros au 31 décembre 2025 ;
 - 13 125,00 euros au 31 décembre 2024 ;
- Frais d'acquisition et droits d'enregistrement des immeubles :
 - 394 388,50 euros au 31 décembre 2025 ;
 - 0,00 euros au 31 décembre 2024.

L'imputation sur la plus ou moins-value de cession a été comptabilisée en déduction des postes concernés au 31 décembre 2025, alors qu'elle était constatée au 31 décembre 2024 dans le poste transferts de charges.

- Commission de cession facturées par la société de gestion :
 - 16 006,55 euros au 31 décembre 2025 ;
 - 8 750,00 euros au 31 décembre 2024.

Les indemnités d'assurance sont enregistrées dans les produits divers de gestion alors qu'ils étaient constatés dans le poste de transferts de charges :

- 0,00 euros au 31 décembre 2025 ;
- 0,00 euros au 31 décembre 2024.

Evènements significatifs de l'exercice – Contexte économique

Les comptes annuels au 31 décembre 2025 ont été préparés dans un contexte économique complexe, caractérisé par un marché de l'investissement en immobilier d'entreprise européen au ralenti bien qu'en progression sur un an.

En France, l'année a été marquée par le retour des transactions d'envergure dans un marché qui reste attentiste. La phase de stabilisation des taux de rendement prime s'est en moyenne poursuivie en Europe en 2025 dans un contexte de marchés très segmentés. Ces conditions ont eu des répercussions notables sur les états financiers de la Société, notamment en ce qui concerne l'évolution des loyers et des charges, la valorisation des actifs (et des participations le cas échéant), ainsi que la liquidité, avec une attention particulière portée au respect des covenants bancaires et aux conditions de financement actuelles et futures.

Ce contexte est également marqué par une volatilité accrue des marchés immobiliers, des incertitudes géopolitiques internationales (guerres en Ukraine et au Moyen-Orient ainsi que par le retour de Donald Trump à la présidence américaine enclenchant une guerre commerciale) et une instabilité politique intérieure en France.

Ces facteurs peuvent influencer rapidement le comportement des utilisateurs et des investisseurs. Il est donc important de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement des comptes de la Société.

Evènements postérieurs à la clôture

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

Immobilisations incorporelles

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

Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles

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

Les indemnités forfaitaires acquises par l'application des garanties locatives constituent un élément de

réduction du coût d'acquisition des immeubles locatifs.

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance, l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble sont comptabilisés en immobilisation. Ces opérations correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.

En cas de renouvellement ou remplacement d'un élément, le coût de l'élément initial est sorti de l'actif et comptabilisé dans un compte de réserves, le coût du nouvel élément est inscrit à l'actif.

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

Valeurs vénales des immeubles locatifs

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

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

Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur. Les experts tiennent compte dans leur valorisation des éléments prévisionnels de travaux. Sont souvent utilisées, conjointement ou non, les méthodes par capitalisation (capitalisation de loyers par un taux de capitalisation), la méthode des cash-flows actualisés ou Discounted Cash-flows method (actualisation des flux financiers futurs générés par l'actif) et la méthode par comparaison (établissement de la valeur via la comparaison avec des transactions ou éléments comparatifs existants). Toutefois, la Société de Gestion peut choisir de retenir une valeur différente de celle de l'expert, lorsqu'elle estime que les prix de transactions sont susceptibles d'en différer significativement. Le comité des expertises de la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 28 janvier 2026.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par

les experts et arrêtées par la Société de Gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

Créances et dettes

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

Créances : Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Dettes : Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

Provisions pour créances locataires

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement. La provision est calculée sur la créance, en fonction de l'appréciation de ce risque.

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

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

Charges prélevées sur la prime d'émission

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

Nature des charges non immobilisables

Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

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

Les travaux de réhabilitation ou de rénovation ont pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial.

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

Travaux de remise en état

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

Provision pour gros entretien

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

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2026-2030) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

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

Ce plan glissant est révisé chaque année en fonction de l'évolution des dépenses réelles effectuées, des acquisitions et cessions d'immeubles. Les montants sont définis en fonction des coûts prévisionnels des travaux par les gestionnaires techniques. L'avancement de la réalisation des travaux fait l'objet d'un suivi régulier dans l'année par la Société de Gestion.

Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

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

Informations concernant les nouvelles dispositions de la loi LME

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

- « le délai connu entre les parties pour régler les sommes dues ne peut désormais, en principe, dépasser 45 jours fin de mois ou 60

jours à compter de la date d'émission de la facture. »

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

Engagements hors bilan

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

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

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS 2025

Emploi des fonds

	Total au 31/12/2024	Durant l'année 2025	Total au 31/12/2025
Fonds collectés	344 624 601 €		344 624 601 €
- Commission de souscription	27 571 498 €		27 571 498 €
- Achats d'immeubles	434 020 238 €	5 891 924 €	439 912 162 €
- Engagements hors bilan ⁽¹⁾	1 118 964 €	4 021 304 €	5 140 268 €
+ Cession d'immeubles	54 773 728 €	1 214 183 €	55 987 911 €
+ Plus ou moins-values sur cessions inscrites en capitaux propres	14 042 470 €	(4 648 640) €	9 393 830 €
- Frais d'acquisition (non récupérables)	4 377 643 €	418 398 €	4 796 042 €
- Divers ⁽²⁾	114 519 €		114 519 €
= Sommes restant à investir	(53 762 063) €	(13 766 083) €	(67 528 147) €

(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	379 246 511 €	17 663 884 €	12 986 143 €	383 924 252 €
Immeubles locatifs	373 873 654 €	9 793 279 €	1 214 183 €	382 452 750 €
Agencements et installations	856 143 €	44 219 €		900 361 €
Immobilisations en cours	4 516 715 €	7 826 387 €	11 771 961 €	571 141 €
Frais d'acquisition sur immeubles				
Immobilisations financières	464 587 €	108 412 €	107 784 €	465 214 €
Fonds de roulement sur charges	464 587 €	108 412 €	107 784 €	465 214 €
Total	379 711 098 €	17 772 296 €	13 093 928 €	384 389 466 €

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2025		Exercice 2024	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives	382 452 750 €	359 557 700 €	373 873 654 €	356 293 800 €
Activité mixte	10 999 389 €	11 080 000 €	10 999 389 €	10 710 000 €
Bureaux	294 531 338 €	273 190 700 €	295 745 479 €	277 021 800 €
Commerces	36 697 998 €	43 416 700 €	32 860 877 €	41 224 000 €
Hôtels	5 940 335 €	5 067 100 €	5 941 064 €	5 136 500 €
Locaux d'activité	23 330 000 €	17 760 000 €	23 330 000 €	17 540 000 €
Résidence Services Seniors	5 956 621 €	4 295 000 €		
Résidentiel	4 997 069 €	4 748 200 €	4 996 846 €	4 661 500 €
Agencements et installations	900 361 €	- €	856 143 €	- €
Immobilisations en cours	571 141 €	174 732 €	4 516 715 €	3 181 036 €
Activité mixte				
Bureaux				
Commerces				
Hôtels	571 141 €	174 732 €		
Locaux d'activité				
Résidence Services Seniors			4 516 715 €	3 181 036 €
Résidentiel				
Agencements et installations	- €	- €	- €	- €
Total	383 924 252 €	359 732 432 €	379 246 511 €	359 474 836 €

Terrains et constructions locatives

	31/12/2025
Coût historique ⁽¹⁾	383 924 252 €
Amortissements antérieurs au 1 ^{er} janvier 2024	
Provisions antérieures au 1 ^{er} janvier 2024 non encore reprises par le compte de résultat	
Valeur nette comptable	383 924 252 €
Valeur actuelle (hors droits d'enregistrement) ⁽²⁾	359 732 432 €
Valeur actuelle (droits d'enregistrement inclus) ⁽²⁾	386 105 732 €

(1) Y compris le coût des améliorations éventuelles.

(2) Y compris hors bilan sur VEFA.

État des dettes à la clôture de l'exercice

	Montant brut	Degré d'exigibilité de passif		
		Moins d'un an	Plus d'un an	Plus de 5 ans
Emprunts et dettes				
Dépôts et cautions reçus	6 400 494 €		6 400 494 €	
Dettes financières	45 249 635 €	45 249 635 €		
Dettes fournisseurs et rattachés	1 269 108 €	1 269 108 €		
Dettes fiscales	4 931 615 €	4 931 615 €		
Dettes sur immobilisations	357 942 €	357 942 €		
Locataires créditeurs	1 698 111 €	1 698 111 €		
Dettes aux Associés	5 190 832 €	5 190 832 €		
Divers	1 398 664 €	1 398 664 €		
Total	66 496 402 €	60 095 908 €	6 400 494 €	- €

Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code du Commerce, la Société de Gestion donne la décomposition du solde à l'égard des fournisseurs au 31 décembre 2025, par date d'échéance.

Factures reçues, non réglées à la date de clôture de l'exercice :

Article D 441-6 – Factures <u>reçues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 61 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						6
Montant total des factures concernées h.t.		- €	2 268 €	3 869 €	10 756 €	16 892 €
Pourcentage du montant total des achats h.t. de l'exercice		0,00%	0,02%	0,03%	0,10%	0,15%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre des factures exclues						
Montant total des factures exclues						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou légal - article L 441-6 ou L443-1 du code du commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : selon modalités précisées sur la facture Délais légaux : selon article L441-10 du Code de commerce					

État 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	465 214 €		465 214 €
Créances de l'actif circulant			
Créances locataires	4 203 348 €	4 203 348 €	
Créances fiscales	4 415 044 €	4 415 044 €	
Associés opération sur capital			
Débiteurs divers	206 015 €	206 015 €	
Total	9 289 621 €	8 824 407 €	465 214 €

Créances clients par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code du Commerce, la Société de Gestion donne la décomposition du solde à l'égard des clients au 31 décembre 2025, par date d'échéance.

Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice :

Article D 441-6 – Factures <u>émises</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 61 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						130
Montant total des factures concernées h.t.		103 227 €	- €	- €	4 051 789 €	4 155 016 €
Pourcentage du chiffre d'affaires h.t. de l'exercice		0,40%	0,00%	0,00%	15,77%	16,17%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre des factures exclues						
Montant total des factures exclues						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou légal - article L 441-6 ou L443-1 du code du commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement		Délais contractuels : selon modalités précisées sur la facture Délais légaux : selon article L441-10 du Code de commerce				

Décomposition des créances locataires

	2025	2024
Créances locataires	2 979 213 €	178 780 €
Créances douteuses	1 224 135 €	1 617 568 €
Dépréciation des créances locataires	(1 031 031) €	(757 183) €
Total	3 172 316 €	1 039 165 €

Décomposition des autres créances

	2025	2024
Avances et acomptes versés		
Fournisseurs débiteurs	115 396 €	203 870 €
Créances Fiscales	4 415 044 €	805 033 €
Associés opération sur capital		
Débiteurs divers	206 015 €	195 335 €
Dépréciation des débiteurs divers		
Total	4 736 455 €	1 204 238 €

	2025	2024
Intérêts ou dividendes à recevoir		
Etat et autres collectivités	4 415 044 €	805 033 €
Syndics		
Autres débiteurs	321 411 €	399 205 €
Charges constatées d'avance		
Total	4 736 455 €	1 204 238 €

Variation du poste valeurs de placement et disponibilités

	Situation d'ouverture au	Variations		Situation de clôture au
	01/01/2025	+	-	31/12/2025
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	2 845 502 €	395 800 €		3 241 303 €
Total	2 845 502 €	395 800 €	- €	3 241 303 €

Variation du poste comptes de régularisation

	Situation d'ouverture au	Variations		Situation de clôture au
	01/01/2025	+	-	31/12/2025
Charges constatées d'avance	319 153 €		149 084 €	170 068 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Total	319 153 €	- €	149 084 €	170 068 €

Détail du poste produits constatés d'avance

	Situation d'ouverture au	Variations		Situation de clôture au
	01/01/2025	+	-	31/12/2025
Loyers	291 381 €		256 933 €	34 447 €
Franchises de loyers				
Autres				
Total	291 381 €	- €	256 933 €	34 447 €

Détail des frais prélevés sur la prime d'émission

	Situation de clôture au 31/12/2025	Situation de clôture au 31/12/2024	Variations 2025/2024
Commissions de souscriptions			
Commissions et frais d'acquisitions	418 398 €	13 125 €	405 273 €
Commissions et frais de cessions	16 007 €	8 750 €	7 257 €
Autres			
Total	434 405 €	21 875 €	412 530 €

Détail des capitaux propres

Capitalisation

	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Titres	298 778			298 778
Valeur nominale actuelle (*)	1 046,90 €			1 046,90 €
Capitalisation actuelle	312 790 688 €	- €	- €	312 790 688 €

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

Capitaux propres

	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	227 967 614 €					227 967 614 €
Prime d'émission	116 656 987 €					116 656 987 €
Prélèvement sur prime d'émission	(32 966 384) €	(418 398) €				(33 384 783) €
Plus ou moins-values réalisées sur cession	14 042 470 €	(4 648 640) €				9 393 830 €
Report à nouveau	4 488 846 €	2 620 748 €				7 109 594 €
Résultat 2024	(2 383 784) €	2 383 784 €				
Résultat 2025			17 103 705 €			17 103 705 €
Distribution résultat 2025				(19 121 792) €		(19 121 792) €
Total	327 805 749 €	(62 507) €	17 103 705 €	(19 121 792) €	- €	325 725 155 €

Tableau d'affectation du résultat

Origines		
Report à nouveau au 01.01.2025		4 488 846 €
Résultat de l'exercice 2024		17 634 342 €
Affectations		
Dividendes sur distribution ⁽¹⁾ 2024	20 018 126 €	
Dividendes sur distribution plus ou moins-values	(5 004 532) €	
Report à nouveau au 31.12.2025	7 109 594 €	
Total	22 123 189 €	22 123 189 €

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

Évolution des provisions

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
Gros entretiens ⁽¹⁾	2 836 050 €	3 421 250 €	2 804 521 €	3 452 779 €
Créances douteuses ⁽²⁾	757 183 €	522 898 €	249 050 €	1 031 031 €
Risques et charges		827 €		827 €
Débiteurs divers				
Total	3 593 233 €	3 944 975 €	3 053 571 €	4 484 637 €

⁽¹⁾ Le montant de la reprise correspond au montant total doté en N-1 lorsque les travaux ont été réalisés sur les immeubles au cours de l'exercice.

⁽²⁾ Le montant de la reprise concerne les créances recouvrées.

Ventilation par nature des charges remboursées par les locataires

Provisions pour charges	225 863 €
Entretien Réparations	
Assurances immeubles	114 886 €
Impôts fonciers	2 820 524 €
Taxe bureau	31 884 €
Honoraires syndics	505 €
Autres Honoraires	17 132 €
Fournitures locatives	
Frais de procédure	
Total	3 210 794 €

Éléments constitutifs des dividendes par part en jouissance

	2021	2022	2023	2024	2025
Revenus fonciers nets	65,73 €	60,20 €	61,28 €	59,02 €	57,25 €
Produits financiers avant prélèvement					
Résultat	65,73 €	60,20 €	61,28 €	59,02	57,25 €
Abondement au report à nouveau	(2,27) €	(3,80) €	(4,72) €	(7,98) €	(6,75) €
Dividende	68,00 €	64,00 €	66,00 €	67,00 €	64,00 €

Évolution du prix de la part

	2021	2022	2023	2024	2025
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier (Marché secondaire)	1 300 €	1 151 €	1 210 €	995 €	950 €
Prix d'exécution au 31 décembre (Marché secondaire)	1 151 €	1 210 €	995 €	950 €	950 €
Dividende versé au titre de l'année	68,00 €	64,00 €	66,00 €	67,00 €	64,00 €
Prix d'achat moyen pondéré (Marché primaire et marché secondaire)	1 369,18 €	1 361,42 €	1 344,33 €	1 090,03 €	1 054,15 €
Taux de distribution sur valeur de marché (avant 2021)					
Taux de distribution (à compter de 2021)	5,71%	4,68%	4,87%	4,99%	5,88%
Report à nouveau au 31 décembre de l'année	2 810 527 €	2 223 511 €	5 874 067 €	4 480 960 €	7 109 594 €
Nombre de parts moyen en jouissance	258 696	274 814	291 996	298 778	298 778
Report à nouveau cumulé par part	10,86 €	8,09 €	20,11 €	15,00 €	23,80 €

Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus	2024	% du total des revenus	2025	% du total des revenus
Nombre de parts moyen en jouissance	258 696		274 814		291 996		298 778		298 778	
Revenus										
Recettes locatives brutes	82,37 €	100,0%	81,56 €	100,0%	86,50 €	100,0%	84,43 €	100,0%	87,28 €	100,0%
Produits financiers avant prélèvement			0,01 €	0,0%						
Total des revenus	82,37 €	100,0%	81,56 €	100,0%	86,50 €	100,0%	84,43 €	100,0%	87,28 €	100,0%
Charges										
Dépenses de gros entretiens	1,99 €	2,4%	0,31 €	4,8%	2,03 €	2,3%	0,57 €	0,7%	0,74 €	0,9%
Commission de gérance	8,95 €	10,9%	9,17 €	0,0%	9,11 €	10,5%	8,76 €	10,4%	8,12 €	9,3%
Charges non récupérables	4,72 €	5,7%	6,90 €	0,5%	13,70 €	15,8%	8,60 €	10,2%	13,12 €	15,0%
Autres frais de gestion	(0,76) €	-0,9%	0,59 €	5,4%	3,90 €	4,5%	4,77 €	5,6%	4,80 €	5,5%
Sous-total charges externes	14,90 €	18,1%	16,97 €	26,2%	28,74 €	33,2%	22,69 €	26,9%	26,79 €	30,7%
Provisions nettes										
Pour gros entretiens	1,82 €	2,2%	3,93 €	4,8%	(3,81) €	-4,4%	1,70 €	2,0%	2,06 €	2,4%
Pour risques et charges			0,03 €	0,0%	(0,02) €	0,0%				
Pour créances douteuses	(0,23) €	-0,3%	0,44 €	0,5%	0,22 €	0,3%	0,02 €	0,0%	0,92 €	1,1%
Sous-total charges internes	1,59 €	1,9%	4,40 €	5,4%	(3,61) €	-4,2%	1,72 €	2,0%	2,98 €	3,4%
Total des charges	16,49 €	20,0%	21,37 €	26,2%	25,13 €	29,1%	24,41 €	28,9%	29,77 €	34,1%
Produits et charges exceptionnels	(0,06) €	-0,1%	0,03 €	0,0%						
Pertes sur créances irrécouvrables	0,09 €	0,1%	0,02 €	0,0%	0,09 €	0,1%	1,00 €	1,2%	0,26 €	0,3%
Résultat comptable	65,73 €	79,8%	60,20 €	73,8%	61,28 €	70,8%	59,02 €	69,9%	57,25 €	65,6%
Variation report à nouveau	2,27 €	2,8%	3,80 €	4,7%	4,72 €	5,5%	7,98 €	9,4%	6,75 €	7,7%
Revenus distribués avant prélèvement	68,00 €	82,6%	64,00 €	78,5%	66,00 €	76,3%	67,00 €	79,4%	64,00 €	73,3%
Revenus distribués après prélèvement	68,00 €	82,6%	64,00 €	78,5%	66,00 €	76,3%	67,00 €	79,4%	64,00 €	73,3%

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

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

- Conventions concernant la rémunération de la Société de Gestion Deltager.

L'Assemblée Générale des porteurs de parts, en date du 20 juin 2025, a décidé de fixer les conditions de rémunération de la Société de Gestion Deltager sur les bases suivantes pour l'exercice 2025 :

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

investissements résultant du réemploi des fonds provenant des immeubles cédés, à l'exclusion des acquisitions réalisées avec la collecte primaire.

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

Le montant total de la rémunération de la Société de Gestion SA DELTAGER s'est élevé, pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, à 2 516 656,47 euros :

- Commission de gestion sur les produits locatifs : 2 393 379,90 euros ;
- Commission de cession sur le montant de la transaction : 50 449,09 euros ;
- Commission d'arbitrage pour les cessions : 16 006,55 euros ;
- Commission d'arbitrage pour les acquisitions : 24 009,83 euros ;
- Commission de suivi et de pilotage sur les travaux réalisés : 32 811,10 euros.

Organisation en matière d'Asset Management et Property Management

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

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

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

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

Les prestations des six (6) Property Managers sont rémunérées au travers des charges locatives refacturées aux locataires des immeubles de la SCPI Unidelta. Dans le cas de vacances locatives, ces charges sont assumées par la SCPI.

En l'espèce, elles l'ont été à hauteur de 68 702 € au titre de l'exercice 2025.



RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée Générale de la Société Civile de
Placement Immobilier Unidelta,

En notre qualité de commissaires aux comptes de
votre société, nous vous présentons notre rapport sur
les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base
des informations qui nous ont été données, les
caractéristiques et les modalités essentielles des
conventions dont nous avons été avisés ou que nous
aurions découvertes à l'occasion de notre mission,
sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur
bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres
conventions. Il vous appartient, selon les termes de
l'article L.214-106 du code monétaire et financier,
d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de
ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Convention passée au cours de
l'exercice écoulé

Nous avons été avisés de la convention suivante
mentionnée à l'article L.214-106 du code monétaire
et financier, qui a été passée au cours de l'exercice
écoulé.

Avec la société Deltager (Société de
Gestion)

Nature et objet : L'Assemblée Générale des porteurs
de parts, en date du 20 juin 2025, a décidé de fixer
pour l'exercice 2025, les conditions de rémunération
de la société de gestion sur les bases suivantes :

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

- provenant des immeubles cédés, à l'exclusion des acquisitions réalisées avec la collecte primaire ;
- Une commission de suivi et pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier de 3% HT calculée sur le montant des travaux effectivement réalisés.

Impact sur les comptes annuels 2025 : Le montant total de la rémunération de la Société de Gestion s'est

élevé, pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, à 2 516 656,47 euros (montant provenant des commissions relatives aux souscriptions pour 0,00 euros, aux commissions de gestion sur les produits locatifs pour 2 393 379,90 euros, aux cessions pour 50 449,09 euros, des commissions d'arbitrages pour les cessions pour 16 006,55 euros, des commissions d'arbitrages pour les acquisitions pour 24 009,83 euros et des commissions de suivi et de pilotage sur les travaux réalisés pour 32 811,10 euros.

Les Commissaires aux comptes

Forvis Mazars – Marseille
M. Arnaud LATRACE
Associé

IFEC – Montpellier
M. Jean-Michel TRIAL
Associé

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 26 JUIN 2026

Texte des résolutions

1^{ère} résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de surveillance et des Commissaires aux Comptes,

approuve les rapports établis par la Société de Gestion et le Conseil de surveillance ainsi que les comptes annuels du dernier exercice clos tels qu'ils lui ont été présentés,

approuve les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports, et donne quitus à la Société de Gestion et au Conseil de surveillance de leur mission pour l'exercice écoulé.

2^{ème} résolution

L'Assemblée Générale, 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, **ayant pris acte** que :

- Le Résultat net au 31 décembre 2025 de :	17 103 704,78 €	<i>Soit par part</i> 57,25 €
- Augmenté du « Report à nouveau » au 31 décembre 2025 de :	7 109 594,29 €	23,80 €
- Constitue un bénéfice distribuable au 31 décembre 2025 de :	24 213 299,07 €	81,05 €

décide de l'affecter :

- À la distribution d'un dividende (<i>correspondant au montant des acomptes déjà versés au cours l'exercice clos le 31 décembre 2025</i>) à hauteur de :	19 121 792,04 €	<i>Soit par part</i> 64,00 €
- Au compte de « Report à nouveau » à hauteur de :	5 091 507,03 €	17,05 €
- Soit au total :	24 213 299,07 €	81,05 €

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 cessions d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes et conformément au régime des plus-values actuellement en vigueur. Cette autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2026.

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 2025 à :

- Une commission de souscription de 8% HT calculée sur les sommes recueillies lors des augmentations de capital ;
- Une commission de gestion de 10% HT assise sur les produits locatifs HT encaissés ;
- Une commission de cession calculée sur le montant de la transaction lorsque la cession s'effectue à partir du registre prévu à l'article 422-205 du Règlement Général de l'AMF. Elle est de 5,20% TTC du montant de la transaction hors droits d'enregistrement. Cette commission est payée par l'acquéreur.

- En cas de cession de parts entre vifs intervenant à titre onéreux ou gratuit sans le concours de la Société de Gestion ou en cas de transmission de parts à titre gratuit par succession ou donation, la Société de Gestion percevra pour frais de constitution de dossier, quel que soit le nombre de parts cédées ou transmises, une commission forfaitaire égale à 125,00 € HT.
- Une commission sur les arbitrages se décomposant comme suit :
 - o 1% HT du prix de vente net vendeur hors droits pour les cessions ;
 - o 1,50% HT du prix d'acquisition acte en mains pour les investissements réalisés avec le produit des cessions.
- Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier de 3% HT calculée sur le montant des travaux effectivement réalisés.

6ème résolution

L'Assemblée Générale **décide** de fixer à 24 000 €, pour l'exercice 2026, le montant cumulé des indemnités et remboursements de frais forfaitaires pour l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance.

7ème résolution

L'Assemblée Générale **autorise** la Société de Gestion à procéder à une ou plusieurs opérations de cessions d'immeubles durant la période allant de la date de la présente Assemblée jusqu'à la date de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

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.

8ème résolution

L'Assemblée Générale :

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

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

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

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

prend acte que le montant de l'impôt payé sur les cessions d'immeubles réalisées au cours du dernier exercice clos s'élève à 13 463,00 € ;

prend acte que le montant versé au titre de la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé au profit des associés non assujettis ou partiellement assujettis s'élève à 1 111,39 €.

9ème 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 80 millions d'euros. Cette autorisation sera valable jusqu'à l'Assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2026 à l'occasion de laquelle elle pourra être renouvelée.

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 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 2026 à l'occasion de laquelle elle pourra être renouvelée.

11^{ème} résolution

L'Assemblée Générale **prend acte** de la valeur nette comptable de la Société arrêtée à 325 725 155 €, soit la valeur de 1 090,19 € / part.

L'Assemblée Générale **prend acte** de la valeur de réalisation de la Société arrêtée à 304 986 114 €, soit la valeur de 1 020,78 € / part.

L'Assemblée Générale **prend acte** de la valeur de reconstitution de la Société arrêtée à 360 173 275 €, soit la valeur de 1 205,49 € / part.

12^{ème} résolution

L'Assemblée Générale, après avoir rappelé que le Conseil de Surveillance de la SCPI est composé de 12 membres, désignés parmi les associés et nommés pour 3 ans, prend acte de l'expiration des mandats de 3 membres du Conseil de Surveillance arrivant à échéance à l'issue de la présente Assemblée ainsi que de la vacance de 3 postes.

L'Assemblée Générale nomme 6 membres du Conseil de Surveillance, pour une durée de 3 ans, conformément à l'article XX des statuts, soit jusqu'à l'Assemblée Générale de 2029 qui statuera sur les comptes de l'exercice 2028, parmi la liste des candidats ci-dessous. L'associé doit faire un choix de telle sorte qu'il ne vote que pour un nombre de candidats au maximum égal à celui du nombre de postes à pourvoir soit 6.

L'Assemblée Générale nomme au poste de membres du Conseil de Surveillance les 6 candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix parmi la liste ci-dessous :

Membres sortants se représentant
(Classement par nombre de parts décroissant)

Monsieur SALOMONE René

Né le 07 mars 1947

Demeurant à Villeneuve les Béziers (34)

Détenant 600 parts en pleine propriété, associé de la SCI Saint-Jean détenant 100 parts et de la SCI les Empeux Hauts détenant 300 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Maître d'ouvrage

Emplois ou fonctions occupés dans la SCPI : Membre du Conseil de Surveillance

Monsieur PANNOUX Philippe

Né le 12 avril 1966

Demeurant à Les Matelles (34)

Détenant 551 parts en pleine propriété

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Archéologue

Emplois ou fonctions occupés dans la SCPI : Membre du Conseil de Surveillance

Monsieur BAIL Olivier

Né le 18 octobre 1966

Demeurant à Chasselay (69)

Détenant 73 parts en pleine propriété

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Directeur Administratif et Financier de la SARL Bail Distribution

Emplois ou fonctions occupés dans la SCPI : Membre du Conseil de Surveillance

Associés faisant acte de candidature

(Classement par nombre de parts décroissant)

SARL PALO ALTO

Société à responsabilité limitée

SIREN (siège) : 819 716 218, à Saint Maurice l'Exil (38)

Représentée par Monsieur MELINAND Sylvain

Détenant 145 parts en pleine propriété

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Dirigeant Associé EGCC SAS, Associé SLV Immobilier, Dirigeant Associé CP2L, Dirigeant Associé SCI, Président Pôle Habitat Isère de la FFB

Monsieur HEIDELBERG Michael

Né le 26 février 1985

Demeurant à Lyon (69)

Détenant 125 parts en pleine propriété

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Salarié Caisse Régionale de Crédit Agricole Centre Est

Madame BOYER Christel

Née le 17 février 1983

Demeurant à Vendargues (34)

Détenant 60 parts en pleine propriété

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Infirmière anesthésiste

Monsieur MOUCHBAHANI Michel

Né le 03 mars 1965

Demeurant à Lyon (69)

Détenant 40 parts en pleine propriété

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Associé-gérant du cabinet Altus Patrimoine Conseil

Monsieur CARLA André

Né le 25 octobre 1949

Demeurant à Palavas les Flots (34)

Détenant 15 parts en pleine propriété

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Retraité architecte libéral

Monsieur PETIT Alain

Né le 09 décembre 1956

Demeurant à Montpellier (34)

Détenant 12 parts en pleine propriété

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Retraité – Cadre Patri IMMO de la Caisse Régionale de Crédit Agricole du Languedoc

13^{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.

[illegible]

[illegible]

[illegible]



UNIDELTA

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
Au capital statuaire maximum de 500 000 000 €
Immatriculée au RCS de Montpellier n°378 711 881

Siège Social : 609, avenue Raymond Dugrand — CS 79506 – 34961 MONTPELLIER Cedex 02

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

La note d'information de la SCPI a reçu le VISA de l'AMF SCPI n° 22-10 en date du 22 juillet 2022

Société de Gestion : 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 : 609, avenue Raymond Dugrand — CS 79506 – 34961 MONTPELLIER Cedex 02

