

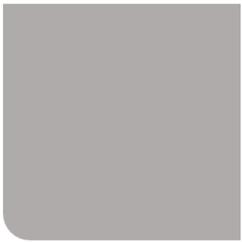


RAPPORT ANNUEL 2018

SCPI UNIDELTA

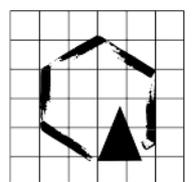
Société Civile de Placement Immobilier





Sommaire

Organes de gestion et de contrôle.....	2
Chiffres clés au 31 décembre 2018.....	3
Rapport de la Société de Gestion.....	4
La fiscalité des associés.....	19
Dispositif de conformité, de contrôle interne et de gestion des risques.....	23
Rapport général du Conseil de Surveillance.....	27
Le patrimoine immobilier.....	29
Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels.....	32
Comptes annuels au 31.12.2018.....	35
Règles et méthodes comptables.....	39
Annexes aux comptes annuels 2018.....	41
Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'Article L214-106 du Code Monétaire et Financier.....	47
Texte des résolutions présentées à l'Assemblée Générale Ordinaire du 5 juin 2019.....	49



UNIDELTA

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Immatriculée au RCS de Montpellier n°378 711 881

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

Organes de gestion et de contrôle

SA DELTAGER — Société de Gestion de Portefeuille

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

Président Directeur Général : M. Thierry HARDY
Directeur Général Délégué : M. Johan SACY

Administrateurs

Personnes morales

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

Personnes physiques

M. Dominique DIOUF,
M. Patrick KLEER,
M. Cyrille CATTELAN,
M. Thierry HARDY,
M. Daniel LAGARDE,
M. François GUILLEBERT.

SCPI UNIDELTA — Société Civile de Placement Immobilier

Conseil de surveillance

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

M. Claude BEL,
M. Jean-Paul BERNON,
M. Robert BOUVIER,
M. Claude CRÉGUT,
M. Freddy CHABROL,

M. Pierre DEFONTENAY,
M. Gabriel DEGERT,
Mme Hélène KARSENTY,
M. Philippe PANNOUX,
M. Francis SOLÉ.

Commissaires aux comptes

IFEC | Institut Fiduciaire d'Expertise Comptable
MAZARS

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

Expert immobilier

CBRE | Valuation & Advisory Services
145-151, rue de Courcelles – BP 80450
75824 PARIS Cedex 17

Dépositaire

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

Responsable de l'information

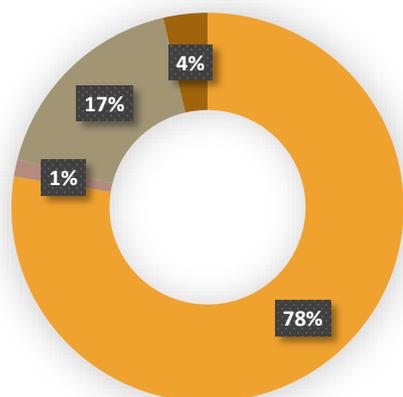
M. Johan SACY – Directeur Général Délégué
1231, avenue du Mondial 98 – CS 79506 – 34961 MONTPELLIER Cedex 02
Tél. : 04.67.13.65.80
Contact : contact@deltager.fr

Chiffres clés au 31 décembre 2018

Date de création	1990
Valeur de réalisation	280 529 008 €
Valeur de la part	1 330 €
Nombre de parts	241 396
Capitalisation	321 056 680 €
Capital social	184 185 148 €
Capital fixé par les statuts	200 000 000 €
Collecte	266 612 351 €
Nombre d'associés	6 342
Nombre d'immeubles	86
Nombre de baux	228
Surface du patrimoine	139 638 m ²
Taux d'Occupation Financier annuel	93,42%

Composition du patrimoine immobilier au 31.12.2018

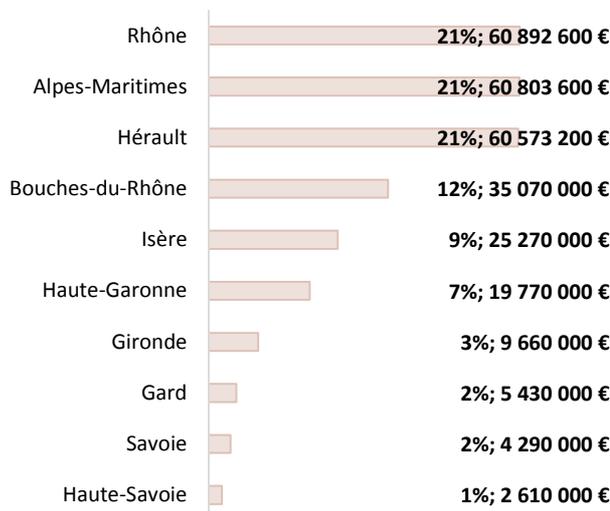
Pourcentages calculés à partir de la valeur vénale du patrimoine : 284 369 400 €



■ BUREAUX ■ HÔTEL ■ COMMERCES ■ ACTIVITE MIXTE

Répartition des investissements au 31.12.2018

Pourcentages calculés à partir de la valeur vénale du patrimoine : 284 369 400 €



Indicateurs de performance	Méthode de calcul	Valeurs
Taux de Distribution sur la Valeur de Marché (TDVM)	$\frac{\text{Dividende brut avant prélèvement, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées)}}{\text{Prix de part acquéreur moyen de l'année N}}$	5,10%
% de revenus non récurrents	$\frac{\text{Revenus non récurrents}}{\text{Revenus distribués}}$	0,00%
Variation du prix moyen pondéré acquéreur de la part (frais et droit inclus) sur l'année	$\frac{\text{Écart entre le prix acquéreur moyen N et N-1}}{\text{Prix de part acquéreur moyen de l'année N-1}}$	0,86%

Année de référence 2018

Nombre de parts en détention au 31.12.2018	241 396
Nombre de parts en jouissance à compter du 01.01.2018	221 396
Nombre de parts en jouissance au 31.12.2018	221 396
Nombre moyen de parts en jouissance sur l'année et en prorata temporis	221 396

Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs les Associés,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous rendre compte de l'activité et des résultats de la SCPI UNIDELTA et soumettre à votre approbation les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2018 et l'affectation du résultat.

Nous commencerons par vous présenter l'activité de votre Société au cours de l'exercice 2018 en examinant tout d'abord dans ce rapport les points suivants :

- L'évolution du capital social ;
- Les nouveaux investissements, les arbitrages et la composition du patrimoine ;
- La gestion locative ;
- Les comptes de l'exercice 2018 ;
- Les perspectives 2019.

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

Vous aurez également à désigner 8 membres du Conseil de Surveillance dans le cadre de son renouvellement partiel.

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

L'évolution du capital social

Marché primaire – Augmentation de capital

Au niveau national, d'après les dernières statistiques annuelles publiées par l'ASPIM et l'IEIF, les SCPI ont réalisé une collecte nette de 5,1 milliards d'€ dont plus de la moitié (2,7 milliards d'€) a été réalisée par les SCPI dédiées aux bureaux. Cette collecte est en retrait de 19,4% par rapport à 2017 (année record), les principaux gérants ayant ajusté leur collecte par rapport à leurs investissements.

Après deux années sans collecte, la SCPI UNIDELTA a ouvert sa 17^{ème} augmentation de capital du 9 juillet 2018 au 14 décembre 2018. En témoignage de l'attractivité de votre SCPI, la totalité des 20 000 parts proposées a été souscrite, portant ainsi le capital social effectif de la SCPI à 184 185 148 € (168 925 148 € en 2017). Cette collecte va permettre à la SCPI de poursuivre son développement et de rajeunir son patrimoine.

Collecte des SCPI dédiées à l'immobilier d'entreprises réalisée en 2018

Catégorie	SCPI à capital fixe		SCPI à capital variable		Total	
SCPI bureaux	78 957 466 €	2,93%	2 617 280 492 €	97,07%	2 696 237 958 €	52,77%
Dont SCPI UNIDELTA	26 600 000 €	0,99%				
SCPI commerces	30 898 190 €	8,11%	350 005 612 €	91,89%	380 903 802 €	7,45%
SCPI spécialisées			813 356 190 €	100,00%	813 356 190 €	15,92%
SCPI diversifiées	42 615 006 €	3,92%	1 044 068 652 €	96,08%	1 086 683 658 €	21,27%
Total SCPI	152 470 662 €	3,06%	4 824 710 946 €	96,94%	4 977 181 608 €	97,41%
Immobilier d'entreprises						
Total SCPI	91 733 190 €	69,34%	40 567 606 €	30,66%	132 300 796 €	2,59%
Immobilier résidentiel						
Total général	244 203 852 €	4,78%	4 865 278 552 €	95,22%	5 109 482 404 €	100,00%

Source IEIF et ASPIM

Ci-dessous, l'évolution de la collecte des SCPI (Source IEIF/ASPIM).

2014	2015	2016	2017	2018
17%	46%	30%	14%	-19%

Enfin, la capitalisation en 2018 des SCPI dédiées à l'immobilier d'entreprises a atteint 51,6 milliards d'€ (en hausse de 2,6% par rapport à 2017).

La capitalisation de la SCPI UNIDELTA a atteint 321 056 680 € en hausse de 16%.

Ci-après, le détail de la rémunération des intermédiaires et de la Société de Gestion dans le cadre de la 17^{ème} augmentation de capital de votre SCPI.

Augmentation de Capital	2018
Montant des souscriptions (en €)	26 600 000 €
Rémunération des intermédiaires	1 309 385 €
Rémunération de la gérance	815 179 €
Rémunération totale	2 124 564 €

Marché secondaire

Pour l'ensemble des SCPI d'entreprises, le montant des parts échangées sur le marché secondaire en 2018 a atteint 1,10 milliard d'€, soit 1,97% de la capitalisation des SCPI.

Pour la SCPI UNIDELTA, parallèlement à l'augmentation de capital, le marché secondaire est resté stable en 2018 (-1,31% par rapport à 2017) avec 3 511 parts échangées (soit 4 323K€ hors frais). Le taux annuel de rotation des parts de la SCPI UNIDELTA (nombre de parts échangées par rapport au nombre de parts en circulation) s'établit à 1,45%. Le pourcentage de parts en attente de cession reste à un niveau très bas 0,15% soit 330 parts en attente.

Ci-dessous, l'évolution des conditions de cessions.

Mois	Prix d'exécution 2017	Prix d'exécution 2018	Nombre de parts échangées 2017	Nombre de parts échangées 2018	Montant total cessions hors frais 2017	Montant total cessions hors frais 2018
Janvier	1 200 €	1 200 €	271	554	325 200 €	664 800 €
Février	1 200 €	1 200 €	385	307	462 000 €	368 400 €
Mars	1 192 €	1 219 €	231	313	275 352 €	381 547 €
Avril	1 215 €	1 250 €	183	442	222 345 €	552 500 €
Mai	1 200 €	1 260 €	356	249	427 200 €	313 740 €
Juin	1 200 €	1 255 €	407	171	488 400 €	214 605 €
Juillet	1 200 €	1 255 €	192	276	230 400 €	346 380 €
Août	1 200 €	1 255 €	258	172	309 600 €	215 860 €
Septembre	1 200 €	1 232 €	238	143	285 600 €	176 176 €
Octobre	1 200 €	1 232 €	234	43	280 800 €	52 976 €
Novembre	1 200 €	1 232 €	277	479	332 400 €	590 128 €
Décembre	1 200 €	1 232 €	525	362	630 000 €	445 984 €
Evolution 2018/2017	1 200 €	1 232 €	3 557	3 511	4 269 297 €	4 323 096 €
		2,67%		-1,29%		1,26%

Le prix d'exécution net vendeur est en hausse de 2,67% entre le dernier marché 2017 (1 200€) et le dernier marché 2018 (1 232€), soit 1 357,66€ prix acquéreur.

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

	2014	2015	2016	2017	2018
Nombre de parts cédées	2 463	2 753	3 458	3 557	3 511
Prix d'exécution moyen pondéré cédant	1 151 €	1 159 €	1 184 €	1 200 €	1 231 €
Montant des cessions hors frais (en €)	2 836 613 €	3 190 403 €	4 093 068 €	4 269 297 €	4 323 096 €
Demandes de cessions en suspens (en %)	0,10%	0,00%	0,10%	0,11%	0,14%

	2014	2015	2016	2017	2018
Délai moyen d'exécution d'une cession (en mois)	2	2	2	1	1
Rémunération des intermédiaires sur les cessions (TTI)	109 852 €	124 327 €	159 582 €	164 387 €	134 101 €
Rémunération de la gérance sur les cessions (HT)	31 307 €	34 645 €	44 381 €	48 013 €	75 583 €
Rémunération totale sur les cessions	141 159 €	158 972 €	203 963 €	212 401 €	209 684 €

Marché de gré à gré

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

7 opérations, représentant 215 parts (soit 0,09% du nombre de parts total), ont été enregistrées sur le marché de gré à gré en 2018.

Période	Parts échangées	Prix	Total
1^{er} trimestre			
	93	1 193 €	110 949 €
	50	1 260 €	63 000 €
	10	1 200 €	12 000 €
	10	1 200 €	12 000 €
	15	1 316 €	19 739 €
	29	1 316 €	38 161 €
2^{ème} trimestre			
	-	- €	- €
3^{ème} trimestre			
	-	- €	- €
4^{ème} trimestre			
	8	1 284 €	10 271 €
Total	215	1 238 €	266 120 €
Nombre de parts au 31/12/2018	241 396		
% de parts échangées	0,09%		

Valeur de réalisation et valeur de reconstitution

Au 31/12/2018, la valeur de réalisation s'établit à 280 529 008€ en hausse de 5,91% et la valeur de reconstitution atteint 328 232 410€ en hausse de 5,76%.

Par part, la valeur de réalisation à 1 162,11€ et la valeur de reconstitution de 1 359,73€ au 31/12/2018 sont en baisse respectivement de -2,86% et -3,01%.

Ci-dessous l'évolution des valeurs sur les 2 dernières années.

Calcul des valeurs de parts (en €)	31-déc-17	31-déc-18	Variation 2018/2017
Nombre de parts	221 396	241 396	9,03%
Capitaux propres	220 564 200 €	245 885 146 €	11,48%
Valeur de réalisation de la SCPI	264 873 659 €	280 529 008 €	5,91%
Valeur de reconstitution de la SCPI	310 366 200 €	328 232 410 €	5,76%
Par part			
Valeur nette comptable ⁽¹⁾	996,24 €	1 018,60 €	2,24%
Valeur de réalisation ⁽²⁾	1 196,38 €	1 162,11 €	-2,86%
Valeur de reconstitution ⁽³⁾	1 401,86 €	1 359,73 €	-3,01%

(1) **Valeur nette comptable**

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

(2) **Valeur de réalisation**

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

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

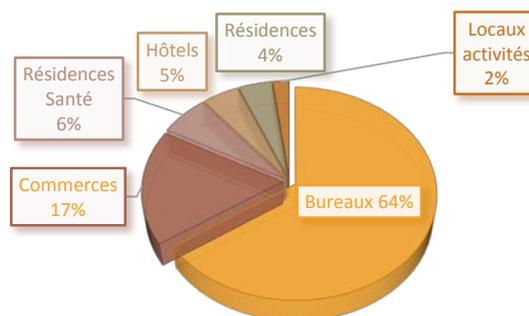
La valeur vénale correspond au prix de cession net vendeur à la date de clôture (avec fiscalité applicable au patrimoine au 31 décembre 2018).

(3) **Valeur de reconstitution**

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

Les nouveaux investissements, les arbitrages et la composition du patrimoine

Au niveau national et selon les chiffres de l'ASPIM/IEIF, les SCPI ont investi 6,2 milliards d'€ en 2018. Les bureaux restent la première classe d'actifs à l'acquisition (64%) devant les commerces (17%). Suivent ensuite les résidences de santé (6%), l'hôtellerie (4,5%), le résidentiel (4,1%) et les locaux d'activités et entrepôts (2%).



En termes de localisation, les investissements dans les autres pays européens ont représenté 30,8% des volumes (dont 42,5% en Allemagne) devant les investissements dans les régions françaises (26,6%). L'Île-de-France a concentré 42,6% des acquisitions, majoritairement en dehors de Paris (11,3% des volumes ont été investis dans la capitale).

Les acquisitions réalisées par la SCPI UNIDELTA

Acquisition réalisée à Bordeaux Mérignac – Cadéra 2.0

Le 3 Août 2018, la SCPI a réalisé sa 1^{ère} acquisition dans la région bordelaise, à Bordeaux Mérignac. L'acquisition comprend un ensemble immobilier de 6 bâtiments, situé au sein de la zone tertiaire de Mérignac dans le parc d'activités Kennedy, qui sera desservi en 2020 par le tramway, reliant l'actif au centre de Bordeaux et à son aéroport. Les 6 bâtiments développent une surface utile totale de 4 608 m² de bureaux et disposent de 179 places de parking extérieures. Ces actifs ont été lourdement restructurés entre 2014 et 2016 et bénéficient d'une certification BBC Certivéa.



© CARLE Promotion

L'ensemble immobilier, loué à 100% par 10 locataires, génère 636K€ HT de revenus locatifs annuels. Le montant de cette acquisition est de 11,16 M€ HT acte en mains, faisant ressortir un taux de rendement effectif de 5,70%.

La livraison d'immeubles

Livraison complémentaire Mangin II Grenoble – Acte complémentaire



Le 13 Juin 2016, la SCPI avait acquis pour 2 180 000€ HT acte en mains, au sud de GRENOBLE, 5 cellules dédiées à des activités mixtes pour une surface totale de 1 642 m². A la livraison, il restait une cellule non commercialisée qui devait comprendre une mezzanine.



Le 22 juin 2018, la dernière cellule a été livrée et louée sans la construction de la mezzanine. Un acte complémentaire a été signé le 22 juin 2018 pour réduire le prix d'acquisition de 90 000€.

Le prix définitif de cet ensemble immobilier est de 2 090 000€ HT acte en mains et représente une surface de 1 554 m².

Livraison Anis Nice - Méridia

L'immeuble Anis situé dans la technopole de Nice Méridia, acquis en VEFA le 22 février 2017 dans le cadre d'une indivision (85% SCPI UNIDELTA et 15% Crédit Agricole Provence Côte d'Azur) a été livré le 12 Novembre 2018. Il développe 6 540 m² utiles, dont 5 909 m² utiles de bureaux en R+8, 631 m² utiles de commerces au rez-de-chaussée et un niveau de sous-sol bénéficiant de 25 emplacements de stationnements, de 31 m² de local vélos, et de 21 m² de stationnement pour les deux-roues motorisés.



© Pitch Promotion

L'acquisition inclut également 24 places supplémentaires de stationnement dans le parking silo situé à 200 mètres de l'immeuble. Au 31/12/2018, l'immeuble est loué à 60% par des locataires de qualité (KPMG, OTIS, APEC, ADECCO, PITCH, etc.) et bénéficie d'une garantie locative à hauteur 70% (des loyers) par le promoteur durant 3 ans. Cet immeuble a été acquis le 22/02/2017 pour un montant de 18 383 800 € HT acte en mains (quote-part de la SCPI UNIDELTA) pour un rendement théorique attendu de 6%.

Les immeubles en cours de construction

Hôtel Ibis à Montpellier

L'acquisition de ce 1^{er} actif hôtelier a été signée le 22 décembre 2017 dans le cadre d'une VEFA. L'hôtel sera exploité sous l'enseigne IBIS avec un bail d'une durée ferme de 12 ans. Le loyer sur les 2 premières années sera de 224K€ HT et 268K€ HT sur les 10 dernières années, soit un rendement proche de 6%.



© Pégase Immobilier

L'acte de VEFA prévoyait une livraison au 15 Juin 2019. La livraison a été décalée à fin octobre 2019 à la suite d'un retard pris durant la phase de déconstruction.

Le nouveau planning est le suivant :

- Mise à disposition auprès de l'exploitant prévue fin octobre 2019 ;
- Fin des travaux d'aménagement de l'exploitant prévue fin novembre 2019 ;
- Livraison et exploitation de l'hôtel prévues en décembre 2019.

Les cessions 2018

Au niveau national, les SCPI ont cédé pour 852 millions d'€ de patrimoine immobilier en 2018.

Pour la SCPI UNIDELTA

En 2018, 4 immeubles d'une surface de 3 263 m², présentant des taux d'occupation faibles ou des risques locatifs, ont été cédés pour un montant de 7,1M€.

Ces cessions ont généré une plus-value brute de l'ordre de 1 068K€. Parmi ces 4 immeubles se trouve le seul actif parisien de la SCPI, détenu à 28% dans le cadre d'une indivision.

N° immeuble	195	108	188	103	Total
Immeuble	Stratégie Concept 2	Le Sarrail	Stratégie Concept 1	Cotentin (28% indivision)	
Date d'acquisition	22/03/2006	18/06/1993	27/01/2005	24/06/1992	
Localisation	Montpellier	Montpellier	Montpellier	Paris	
Surface (m ²)	500	763	1 602	398	3 263
Date de cession	17/01/2018	13/04/2018	27/04/2018	04/12/2018	
Type	Bureaux	Bureaux	Bureaux	Bureaux	
Taux d'occupation	0%	0%	64%	100%	
Montant cession	585 000 €	1 900 000 €	1 900 000 €	2 730 000 €	7 115 000 €
Valeur acquisition (VNC)	575 000 €	1 086 352 €	2 499 000 €	1 886 175 €	6 046 527 €
Plus ou moins-value brute	10 000 €	813 648 €	-599 000 €	843 825 €	1 068 473 €
Impôt	- €	32 706 €	- €	8 729 €	41 435 €

La composition du patrimoine

Au 31 décembre 2018, le patrimoine de la SCPI UNIDELTA s'établit à 139 638 m² répartis sur 86 immeubles ou plateaux d'immeubles.

Le risque locatif

Les 10 premiers locataires représentent un peu plus de 25% des revenus locatifs. 1 seul locataire, la société SOPRA STERIA, représente plus de 5% des revenus locatifs de la SCPI (5,85%).

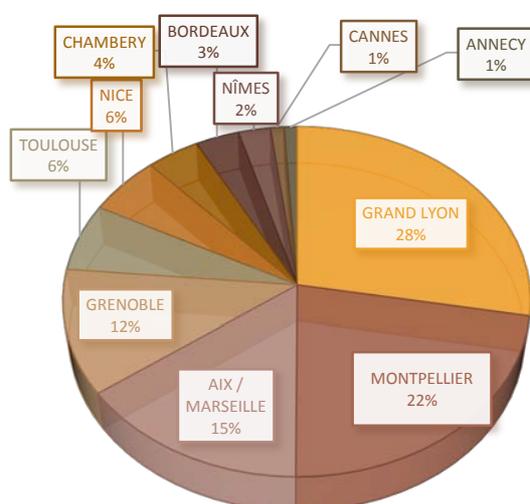
	Locataires	Loyers 2018	% revenus locatifs	Cumul % revenus locatifs
1	SOPRA STERIA GROUP	1 261 361 €	5,85%	5,85%
2	DRFIP	726 933 €	3,37%	9,23%
3	CHANEL	615 986 €	2,86%	12,09%
4	ADP GSI FRANCE	554 658 €	2,57%	14,66%
5	SFIG	429 568 €	1,99%	16,66%
6	CRCAM DU LANGUEDOC	422 070 €	1,96%	18,62%
7	CREDIT AGRICOLE TECHNOLOGIES	388 056 €	1,80%	20,42%
8	CNAMTS	369 529 €	1,72%	22,13%
9	POLE EMPLOI	366 442 €	1,70%	23,83%
10	APAVE SUD EUROPE	359 727 €	1,67%	25,50%

La concentration géographique

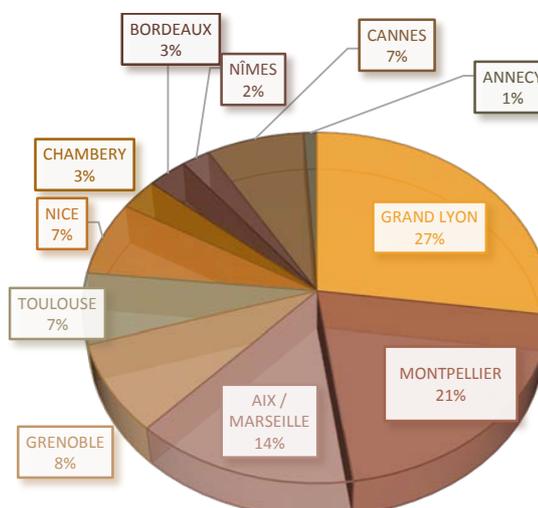
Dans une optique de diversification géographique, le patrimoine de la SCPI est réparti dans 11 villes ou agglomérations du sud de la France. A fin 2018, il n'y a plus de patrimoine situé dans la ville de Paris et l'agglomération bordelaise est devenue une nouvelle zone d'investissement conformément à la stratégie d'investissement de la SCPI UNIDELTA.

Localisation	Surface	% surface totale	Valeur nette comptable (VNC)	% VNC totale	VNC/m²	Loyers annuels H.T	% loyers H.T totaux	Loyers annuels H.T/m²
GRAND LYON	38 839	28%	63 089 602 €	25%	1 624 €	5 858 985 €	27%	151 €
MONTPELLIER	31 112	22%	56 701 469 €	22%	1 822 €	4 426 254 €	21%	142 €
AIX / MARSEILLE	20 760	15%	34 716 613 €	14%	1 672 €	3 044 187 €	14%	147 €
GRENOBLE	16 040	11%	21 002 033 €	8%	1 309 €	1 783 098 €	8%	111 €
TOULOUSE	8 753	6%	17 208 068 €	7%	1 966 €	1 405 336 €	7%	161 €
NICE	7 721	6%	21 604 573 €	9%	2 798 €	1 482 643 €	7%	192 €
CHAMBERY	5 605	4%	7 021 035 €	3%	1 253 €	625 460 €	3%	112 €
BORDEAUX	4 608	3%	11 160 000 €	4%	2 422 €	646 974 €	3%	140 €
NÎMES	3 385	2%	3 348 416 €	1%	989 €	465 253 €	2%	137 €
CANNES	1 425	1%	13 813 610 €	5%	9 695 €	1 588 623 €	7%	1 115 €
ANNECY	1 390	1%	3 042 700 €	1%	2 189 €	217 368 €	1%	156 €
	139 638	100%	252 708 119 €	100%	1 810 €	21 544 181 €	100%	154 €

Répartition des surfaces par zone géographique



Répartition des loyers par zone géographique



La rentabilité brute théorique

La rentabilité brute théorique est le rapport entre les loyers perçus par la SCPI et la somme des prix d'acquisition de ses actifs.

La cession d'immeubles vacants ou partiellement vacants, combinée à l'acquisition du dernier ensemble immobilier bordelais, permet de maintenir à un niveau stable, par rapport à 2017, la rentabilité brute théorique du patrimoine qui ressort à 8,52%.

Le Taux de Rentabilité Interne (TRI)

Les TRI sont calculés sur la période comme suit :

- À l'entrée, le prix acquéreur ;
- Sur la période, les revenus distribués ;
- À la sortie, la somme du dernier revenu distribué et du dernier prix d'exécution au 31 décembre 2018.

Les TRI de la SCPI UNIDELTA sur 5 ans (4,95%) et sur 10 ans (7,56%) sont au-dessus des TRI moyen des SCPI sur la même période (4,73% et 6,95%). En revanche sur des périodes plus longues, les TRI de la SCPI UNIDELTA sont inférieurs à la moyenne des SCPI de bureaux, à savoir 7,58% sur 15 ans et 7,38% sur 20 ans pour la SCPI UNIDELTA contre respectivement 8,39% et 10,45%.

Catégorie	Sur 5 ans 2013 - 2018	Sur 10 ans 2008 - 2018	Sur 15 ans 2003 - 2018	Sur 20 ans 1998 - 2018
SCPI bureaux	4,73%	6,95%	8,39%	10,45%
SCPI UNIDELTA	4,95%	7,56%	7,58%	7,38%
SCPI commerces	3,70%	7,06%	9,94%	11,34%
SCPI spécialisées	5,16%	7,74%	14,51%	10,35%
SCPI diversifiées	3,49%	7,21%	9,70%	11,72%
SCPI Immobilier d'entreprises	4,25%	7,05%	9,16%	10,88%

Le Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM)

Ce taux représente le rapport entre :

- Le dividende brut avant prélèvement, versé au titre de l'année 2018 (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
- Et le prix de part acquéreur moyen de l'année 2018.

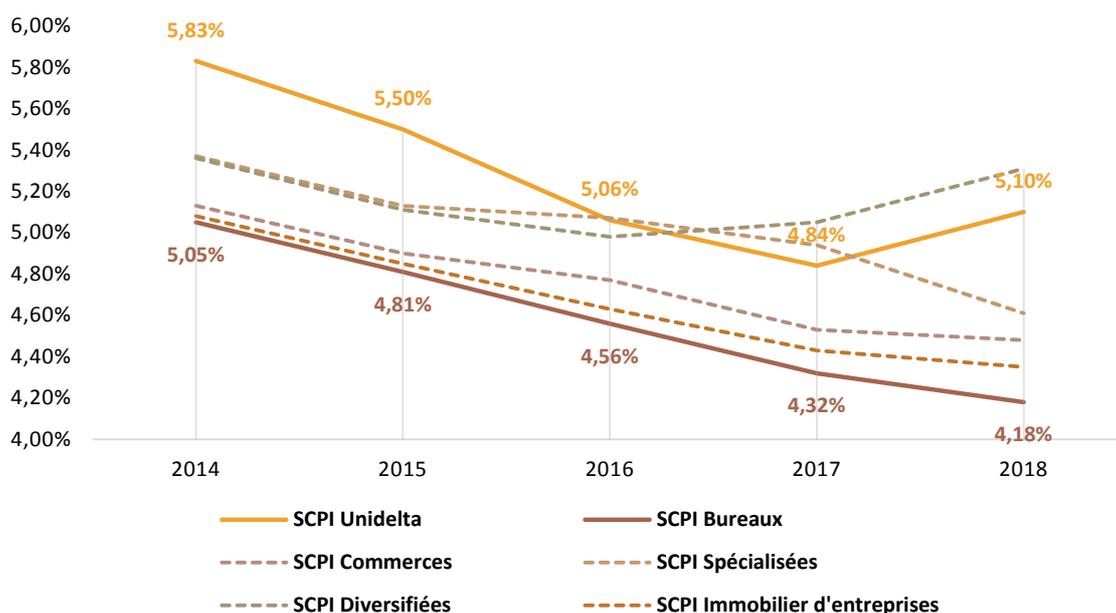
En 2018, il ressort pour la SCPI UNIDELTA à 5,10%, en hausse de 0,26 point par rapport à 2017 (4,84%).

Le TDVM des SCPI de bureaux est en baisse en 2018, il s'établit à 4,18%, pratiquement 1 point d'écart avec votre SCPI UNIDELTA.

Catégorie	Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM)		Variation du Prix Moyen de la part (VPM)	
	2017	2018	2017	2018
SCPI bureaux	4,32%	4,18%	2,04%	0,80%
SCPI UNIDELTA	4,84%	5,10%	1,40%	0,86%
SCPI commerces	4,53%	4,48%	1,05%	0,09%
SCPI spécialisées	4,94%	4,61%	2,25%	3,48%
SCPI diversifiées	5,05%	5,31%	1,95%	0,70%
Total SCPI Immobilier d'entreprises	4,43%	4,35%	1,88%	0,82%

Source ASPIM/IEIF

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



La gestion locative

Le Taux d'Occupation Financier (TOF)

Le Taux d'Occupation Financier représente le rapport entre les montants des loyers facturés et des loyers facturables si le patrimoine immobilier était entièrement loué au cours d'une période donnée.

Ce taux cumulé sur les 4 trimestres ressort au 31 décembre 2018 à 93,42%, de même niveau qu'en 2017 (93,49%).

	1 ^{er} Trimestre 2018	2 ^{ème} Trimestre 2018	3 ^{ème} Trimestre 2018	4 ^{ème} Trimestre 2018	Cumulé à fin 2018	Année 2017
Taux d'Occupation Financier	90,25%	95,00%	94,34%	94,05%	93,42%	93,49%
Locaux sans locataires	3,99%	2,64%	2,82%	4,10%	3,39%	5,22%
Locaux sous franchise de loyer	3,76%	1,10%	1,62%	0,65%	1,77%	1,30%
Locaux en travaux de restructuration	1,25%	1,26%	1,22%	1,20%	1,23%	0,00%
Locaux sous promesse de vente	0,76%	0,00%	0,00%	0,00%	0,19%	0,00%

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

2014	2015	2016	2017	2018
92,21%	91,35%	92,18%	93,49%	93,42%

Montant des loyers facturés et facturables 2018

2018	Période 1 ^{er} Trimestre	Période 2 ^{ème} Trimestre	Période 3 ^{ème} Trimestre	Période 4 ^{ème} Trimestre	Cumulé à fin Décembre
Loyers facturés	4 461 791 €	4 636 021 €	4 767 959 €	4 849 593 €	18 715 363 €
Loyers facturables	4 943 816 €	4 880 275 €	5 054 081 €	5 156 435 €	20 034 607 €
Taux d'Occupation Financier	90,25%	95,00%	94,34%	94,05%	93,42%
Locaux sans locataires	197 097 €	128 864 €	142 443 €	211 538 €	679 943 €
Locaux sous franchise de loyer	185 742 €	53 703 €	81 993 €	33 619 €	355 057 €
Locaux en travaux de restructuration	61 686 €	61 686 €	61 686 €	61 686 €	246 744 €
Locaux sous promesse de vente	37 500 €	- €	- €	- €	37 500 €
Manque à gagner	482 025 €	244 254 €	286 122 €	306 843 €	1 319 244 €

La rotation du patrimoine

	2018	Surfaces (m ²)	Loyers annuels (HT)
Surfaces louées		12 516	1 583 816 €
Surfaces libérées		5 209	748 006 €
		7 307	835 810 €

En 2018, 12 516 m² de surfaces ont été loués pour environ 1,6M€ HT de revenus locatifs et 5 209 m² ont été libérés, représentant 748K€ HT de revenus locatifs.

En net, ce sont 7 307 m² de surfaces louées pour 836K€ HT de revenus locatifs sur une année pleine.

À fin 2018, la SCPI compte 228 baux signés.

Les 5 principales vacances

Vacant depuis le	N° immeuble	Nom immeuble	Ville (Département)	Surfaces vacantes (m ²)	Loyers annuels H.T
23/12/2017	1304	Chemin des Communaux	Albertville (73)	2 600	107 500 €
01/06/2017	1189	Espace Langevin (En restructuration)	Fontaine (38)	1 820	200 200 €
12/11/2018	1320	Anis (Immeuble livré le 12.11.2018)	Nice (06)	1 673	329 651 €
01/12/2018	1161	1231 Avenue du Mondial 98	Montpellier (34)	770	122 311 €
07/01/2016	1193	Le Condorcet	Marseille (13)	725	79 695 €
				7 588	839 357 €

Le taux de recouvrement des loyers

À fin 2018, le taux de recouvrement des loyers reste à un très bon niveau (99,25% contre 99,55% en 2017).

2018	
Loyers facturés	18 972 629 €
Loyers réglés	18 829 909 €
Taux de recouvrement	99,25%

Les travaux d'entretien du patrimoine

Après une année 2017 sans travaux importants (369K€), l'année 2018 a été impactée par 1,8M€ de travaux facturés.

Nature des travaux	2017	2018
Travaux de gros entretiens	132 114 €	1 181 764 €
Travaux de remise en état	45 121 €	255 342 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	191 270 €	358 620 €
	368 506 €	1 795 726 €

Les travaux de gros entretiens ont représenté 1,2M€, soit 66% des travaux réalisés. 2 chantiers importants représentent plus d'1M€, soit 85% du budget travaux gros entretiens :

- Fontaine (à proximité de Grenoble) : après le départ en 2018 du SDIS Isère (service des sapeurs-pompiers) qui louait cet immeuble clé en main, une requalification importante de l'immeuble, avec une division des lots, a été lancée. Cela représente 650K€ facturés en 2018 soit 55% du budget gros entretiens ;
- Masse 206 à Villeurbanne (Grand Lyon) : l'installation d'un système complet de chauffage, ventilation et climatisation pour plus de 360K€ a été facturée en 2018 soit 30% du budget gros entretiens.

Ci-après la liste des principaux travaux facturés en 2018 (montants supérieurs à 50K€).

Réf	Immeuble	Localisation	Nature des travaux	Montant prévu	Montant facturé	Reste à facturer 2019	Terminés
189	ESPACE LANGEVIN	FONTAINE	Travaux de requalification, division et remise à neuf totale de l'immeuble.	706 500 €	649 635 €	56 865 €	NON
160	MASSE 206	VILLEURBANNE	Travaux d'installation d'une VRV (chauffage, ventilation et climatisation).	360 777 €	360 777 €	- €	OUI
176	SYMPHONIE SUD	MONTPELLIER	Travaux de remise en état lot 1.	50 000 €	39 150 €	- €	OUI
			Travaux de remise en état lot 2.	30 675 €	28 937 €	- €	OUI
			Total		68 095 €	- €	
197	LIBERATION	GRENOBLE	Remplacement d'un système de chauffage rafraîchissement au R + 1.	90 000 €	4 100 €	85 900 €	NON
			Traitement d'infiltrations d'eau en toiture.	15 000 €	12 711 €	- €	OUI
			Traitement et ravalement des façades et éléments décoratifs.	45 005 €	43 475 €	- €	OUI
			Modernisation et mise aux normes PMR de l'ascenseur.	24 980 €	27 229 €	- €	OUI
			Total		87 515 €	85 900 €	
122	ANTELIOS 1	AIX EN PROVENCE	Travaux de remise en état du lot.	60 000 €	57 771 €	- €	OUI

Les expertises et actualisations

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

En synthèse, pour la septième année consécutive, la SCPI UNIDELTA enregistre une hausse de la valeur vénale hors droits de son patrimoine. Le cabinet d'expertise a conclu à une valeur de 284,4M€, soit une hausse par rapport à 2017 de :

- 2,6% (+6,96M€) à périmètre constant (en excluant les achats et ventes réalisés en 2018) ;
- 6,2 % (+16,6M€) en intégrant les nouvelles acquisitions 2018.

Les comptes de l'exercice 2018

Les loyers

Le montant des loyers facturés s'établit à 18 667 511€ en hausse de 2,4% (+ 433 700€) par rapport à l'année 2017. Cette hausse s'explique principalement par les revenus issus de la livraison en fin d'année 2017, de l'immeuble @7 Center à Montpellier et l'acquisition en août 2018 de l'ensemble immobilier Cadéra 2.0 situé à Bordeaux Mérignac.

Les produits et charges financiers

La SCPI a enregistré :

- 180 644€ de produits financiers, issus de la rémunération des appels de fonds des immeubles en cours de construction dans le cadre de VEFA (ANIS à Nice et Hôtel IBIS à Montpellier) ;
- 16 875€ de charges financières liées à l'utilisation de la ligne de crédit.

Les charges

Les charges immobilières non refacturées

Les charges immobilières non refacturées et hors provisions (944K€) sont en hausse de 14% (+114K€). Elles comprennent :

- Les charges d'entretien du patrimoine (+167K€) ;
- Les charges locatives et de copropriétés non récupérées (-128K€) ;
- Les commissions et honoraires des prestataires (+92K€) ;
- Les frais de contentieux (-15,6K€) ;
- Les impôts et taxes (stables).

Les charges d'exploitation

Les charges d'exploitation sans contrepartie en produits s'établissent à 2,4M€. Elles sont en diminution de 8% (-220K€). Ces charges comprennent principalement les commissions de la Société de Gestion qui s'établissent à 1 954K€, en diminution de 11,8% (-261K€).

Détail des commissions prélevées par la Société de Gestion

Nature	Taux	2018	2017	Evolution	
Produits locatifs encaissés	10,00%	1 851 869 €	1 816 988 €	34 880 €	1,92%
Cessions	1,00%	71 150 €	128 843 €	-57 693 €	-44,78%
Acquisitions	1,50%	31 014 €	269 220 €	-238 206 €	-88,48%
Total		1 954 033 €	2 215 050 €	-261 018 €	-11,78%

Les provisions

Les dotations pour gros entretiens et pour maintien en état

Le plan pluriannuel de travaux sur les 5 prochaines années nécessite en 2018 une dotation aux provisions pour gros entretien à hauteur de 691,6K€, soit une hausse de 63% (+267K€) par rapport à 2017.

La dotation aux provisions pour maintien du patrimoine en état s'établit en 2018 à 347,5K€, en hausse de 23% (+64,5K€) par rapport à 2017.

Au total, la dotation globale pour les travaux aboutit à 1 039K€ en 2018, en hausse de 47% (+331,5K€) par rapport à 2017.

Après dotations et reprises, les provisions pour les travaux en fin d'exercice 2018 baissent de 24% (-583K€).

Nature	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice	Evolution	
Maintien en état du patrimoine	283 000 €	347 500 €	283 000 €	347 500 €	64 500 €	23%
Gros entretiens	2 110 400 €	691 600 €	1 338 997 €	1 463 003 €	-647 397 €	-31%
Total	2 393 400 €	1 039 100 €	1 621 997 €	1 810 503 €	-582 897 €	-24%

La dotation pour créances douteuses

Après dotations et reprises, la provision pour 2018 reste stable par rapport à 2017 (+1%). Le montant des reprises concerne les créances recouvrées. Toutes les créances douteuses font l'objet de procédures de recouvrement et sont provisionnées en totalité.

	2017	2018	Evolution	
Provisions au début de l'exercice	254 615 €	210 616 €	-43 999 €	-17%
Dotations aux provisions pour créances douteuses	120 751 €	102 471 €	-18 280 €	-15%
Reprises de provisions pour créances douteuses	164 750 €	101 006 €	-63 744 €	-39%
Provisions à la fin de l'exercice	210 616 €	212 081 €	1 465 €	1%

Le résultat de l'exercice 2018 et la distribution de dividendes

Le résultat comptable, avant distribution, augmente de 2% (+301K€) par rapport à 2017. Il atteint 15 138 824€, dépassant pour la 1^{ère} fois la barre symbolique des 15M€.

Compte tenu de ce résultat et en concertation avec le Conseil de Surveillance, il a été proposé d'augmenter exceptionnellement l'acompte du 4^{ème} trimestre de 2€ pour le porter à 18,50€.

Si l'affectation des résultats est approuvée par l'Assemblée Générale, il aura été distribué pour 2018 un montant de 15 054 928€, soit une revalorisation du dividende à 68€, par part détenue en pleine jouissance sur l'année.

Ainsi les dividendes distribués en 2018 augmentent de 6,23%, soit 883 572€ de dividendes supplémentaires par rapport à 2017.

Dans ces conditions, le taux de distribution par part s'établit pour 2018 à 5,10 % pour un prix de part moyen pondéré 2018 (marché primaire et marché secondaire) de 1334,02€.

Pour un résultat de 15 138 824€ et un montant de dividendes distribués de 15 054 928€, il est proposé d'affecter la différence 83 896€ au compte de report à nouveau afin de maintenir ce dernier à un seuil égal ou supérieur à 2 mois de dividendes distribués. Ainsi le report à nouveau s'établirait à 2 606 911€ soit 17,32% de la distribution ou l'équivalent de 2 mois de dividendes distribués.

Les perspectives 2019

Pour 2019, en conformité avec les orientations stratégiques, il est prévu :

- D'investir environ 20M€ dans de nouveaux actifs ;
- De poursuivre les cessions d'immeubles anciens, présentant une vacance importante, un risque locatif ou nécessitant des travaux lourds à court ou moyen terme ;
- De procéder à une augmentation de capital.

Les investissements 2019

Le Comité d'Investissement a validé 2 projets pour l'année 2019.

Campus Pre Mayen – Inovallée Montbonnot Grenoble

Il s'agit d'un investissement à Montbonnot Inovallée (à proximité de Grenoble). Le promoteur a acquis d'anciens immeubles occupés par CAP GEMINI et les restructure complètement. L'ensemble immobilier est composé de 4 bâtiments d'environ 2 000 m² chacun. La SCPI UNIDELTA a acquis un bâtiment de 1 990 m² avec 64 places de parking extérieures. Il s'agit d'un immeuble autonome avec 4 plateaux en R+1. Un Bail en l'Etat Futur d'Achèvement a été signé avec un unique locataire - REGUS - avec une durée ferme de 6 ans.



© SAS Campus Pre Mayen

Le Loyer est de 275 387€ HT/HC par an. L'acte d'acquisition en VEFA a été signé le 6 mars 2019 pour 3 893 478€ HT acte en mains faisant ressortir un taux de rendement à 7,07%. En intégrant une partie des travaux du locataire (60 920€), prise en charge par votre SCPI, le taux de rendement effectif ressort à 6,90%.

Investissement Cœur Bersol Bordeaux Pessac



© REDMAN

Situé dans la zone Pessac Bersol sur un foncier de plus de 3 Ha, il est proposé un ensemble immobilier à usage mixte de bureaux, d'activités et de services. Cette opération, développée par le promoteur REDMAN, est composée de 5 bâtiments. La SCPI a proposé d'acquérir un immeuble d'une surface de 3 200 m² disposant de 68 places de stationnement en sous-sol et 38 places extérieures. Il sera loué en totalité par Bordeaux Métropole au travers d'un bail de 10 ans avec une période ferme de 9 ans.

Les revenus locatifs attendus sont de 480 000€ HT/HC par an. Le prix d'acquisition est de 9 292 308€ HT acte en mains faisant ressortir un taux de rendement à 5,20%. La livraison est prévue pour le 31/05/2019 avec une signature de l'acte d'acquisition après la prise de possession par le locataire.

Augmentation de capital

Au 31/12/2018, après avoir investi l'intégralité de la dernière collecte, la SCPI UNIDELTA est en situation de surinvestissement à hauteur de 8M€. Après consultation du Conseil de Surveillance et agrément de l'Autorité des Marchés Financiers, il est prévu de réaliser une nouvelle augmentation de capital en 2019.

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

	2014	2015	2016	2017	2018
Montant du capital nominal au 31 décembre	159 769 148 €	168 925 148 €	168 925 148 €	168 925 148 €	184 185 148 €
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les Associés lors des souscriptions de l'année	24 516 250 €	15 000 000 €	- €	- €	26 600 000
Nombre de parts souscrites au 31 décembre (En détention)	209 396	221 396	221 396	221 396	241 396
Nombre d'associés au 31 décembre	5 820	6 030	5 962	5 979	6342
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion de souscriptions (au cours de l'année)	754 290 €	460 573 €	- €	- €	815 179 €
Valeur de la part au 31 décembre	1 250 €	1 250 €	1 250 €	1 250 €	1 330€

Les travaux

Les travaux se poursuivront pour maintenir le patrimoine en parfait état. Le montant de ces travaux sera de même niveau qu'en 2018 avec 1M€ dans le cadre de travaux pour gros entretiens.

La gestion locative

La Société de Gestion poursuivra les différentes actions afin d'assurer la commercialisation locative des surfaces vacantes (ou libérées en 2019) afin de maintenir un taux d'occupation élevé.

Résultat et dividendes

En tenant compte des éléments ci-dessus, la Société de Gestion prévoit pour 2019 un résultat avant distribution proche des 15,8M€ en hausse de 4,70% (+700K€).

Après échanges avec le Conseil de Surveillance, il a été décidé de proposer un dividende provisoire de 66€ pour 2019 soit 16,50€ pour chaque acompte trimestriel. L'acompte du 4^{ème} trimestre pourrait être ajusté en fonction du résultat définitif 2019 et du prévisionnel 2020.

La fiscalité des associés

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

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

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

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

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

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

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

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

Revenus fonciers

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

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

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

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

Revenus de capitaux mobiliers et plus-values mobilières

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

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

- En impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 12,8% (contre 24% pour 2017) ;
- Et en prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2% (contre 15,5% pour 2017).

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

globale et doit concerner l'ensemble des revenus de capitaux mobiliers et des plus-values mobilières.

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

Plus-value immobilière

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

Le régime général

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 9% pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième.

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

Le cas particulier des moins-values

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

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

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

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

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

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

Les cessions d'immeubles par la SCPI

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

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

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

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

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

Les cessions de parts par les associés

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

Impôt sur la Fortune Immobilière

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

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

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

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

Pour atténuer l'effet de seuil (taxation à partir de 800 000€ alors que le seuil d'imposition est de

1 300 000€), une décote est prévue pour les patrimoines compris entre 1 300 000€ et 1 400 000€. La formule de lissage est : 17 500€ – 1,25% du patrimoine.

Plafonnement

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

Applications aux porteurs de parts de SCPI

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

Fiscalité des associés personnes morales résidentes en France

Revenus fonciers et revenus de capitaux mobiliers

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

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

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

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

Plus-values immobilières

Les sociétés imposables à l'impôt sur les sociétés relèvent du régime des plus-values professionnelles à court terme pour les BIC-IS et peuvent, le cas échéant, relever du régime du long terme pour les BIC-IR.

Les organismes sans but lucratif sont exonérés de taxation des plus-values et les sociétés de personnes sont imposées au niveau de chaque associé, selon son statut fiscal, en application du régime des particuliers ou des plus ou moins-values professionnelles.

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

Le dispositif de contrôle interne

Textes de référence en matière de contrôle interne

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

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

Principes d'organisation du dispositif de contrôle interne

Les principes fondamentaux

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

- Du respect de la réglementation, du programme d'activité de la Société de Gestion et 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. Ce dernier a été actualisé sur l'année 2018 avec l'appui d'un cabinet externe.

Le premier niveau

Le contrôle permanent de premier niveau est assuré au quotidien par les opérationnels qui exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent sous leur responsabilité.

Le second niveau

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

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

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

Les acteurs du contrôle périodique

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

Les autres acteurs de contrôle

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

Le Conseil de Surveillance

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

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

Les Commissaires aux Comptes

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

Le dépositaire

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

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

Le dispositif de contrôle de l'activité comptable et financière

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

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

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

Administratif et Financier et d'un 2^{ème} degré assuré par le RCCI.

Contrôle des Prestations de Services Essentiels Externalisés (PSEE)

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

- Les prestations informatiques relatives à la gestion des associés à AMUNDI Immobilier et celles relatives à la gestion des immeubles à Crédit Agricole Immobilier (Groupe Crédit Agricole S.A.) ;
- La tenue de la comptabilité générale à la société à H3P Financial Advisory ;
- La commercialisation des parts de SCPI UNIDELTA à ses Caisses Régionales de Crédit Agricole actionnaires.

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

Le pilotage du dispositif de contrôle

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

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

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

Le dispositif de gestion des risques

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

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

Le RCCI assure 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 crédit et de contrepartie

Le risque de contrepartie se concentre principalement sur les locataires et le risque de crédit porte essentiellement sur les placements liés à la trésorerie.

Une diversification locative du portefeuille de la SCPI et un ou plusieurs placements de trésorerie sur des instruments financiers autorisés peuvent limiter ces risques.

Risque opérationnel

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

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

Levier

Une autorisation et un plafond pour contracter un emprunt sont votés à chaque Assemblée Générale des associés selon la réglementation en vigueur. Pour 2018, ce plafond était fixé à 29 000 000€.

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

La politique de rémunération

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE, la Société de Gestion DELTAGER dispose d'une politique de rémunération, tenant compte de son organisation, de son activité et de ses actifs gérés. Elle est applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la SA DELTAGER ou de la SCPI UNIDELTA.

La politique de rémunération a fait l'objet d'une révision annuelle et a été validée en Conseil d'Administration le 31 octobre 2018.

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

Au cours de l'exercice 2018, le montant total des rémunérations versées au personnel – charges incluses - par la SA DELTAGER s'est élevé à 689 603€ pour 14 collaborateurs présents sur l'année 2018 ; soit 10,1 équivalents temps plein. L'intégralité de ces rémunérations a été attribuée sous forme de rémunération fixe.

Pour l'exercice 2018, la SA DELTAGER a identifié trois (3) de ses collaborateurs comme étant preneurs de

risque. Le montant total de leur rémunération s'est élevé à 247 659€.

A noter que la SCPI ne verse aucun intéressement à la Société de Gestion. Les dirigeants et les salariés de la

SA DELTAGER ne perçoivent aucune part variable ni aucune autre forme de rémunération prenant en compte des critères liés à la gestion ou à la performance de la SCPI UNIDELTA.

Rapport général du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport annuel concernant l'exercice social arrêté au 31 décembre 2018.

Après la dernière Assemblée Générale du 20 juin 2018, votre Conseil s'est réuni le 22 novembre 2018 et le 5 avril 2019 pour examiner l'activité et les comptes annuels de notre SCPI.

Afin de poursuivre son développement et rajeunir son patrimoine, notre SCPI a lancé sa 17^{ème} augmentation de capital pour un montant collecté de 26,6 M€. Démarrée début juillet, elle a été clôturée le 14 décembre 2018 avec la souscription de la totalité des 20 000 parts proposées.

Au 31 décembre 2018, notre SCPI comptait 6 342 associés détenant 241 396 parts, soit un capital nominal de 184 185 148€.

Les échanges de parts sur le marché secondaire, en parallèle de l'augmentation de capital, sont restés à un bon niveau avec 3 511 parts échangées. Nous constatons le faible nombre de parts en attente de cession (0,15%) et l'augmentation de 2,67% du prix d'exécution qui s'établit au 31 décembre 2018 à 1 232€, soit 1 357,66€ prix acquéreur.

Nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées en 2018 par le cabinet d'expertise CBRE Valuation & Advisory Services ainsi que des nouvelles valeurs de réalisation et de reconstitution. Cette année encore, nous constatons que le patrimoine de notre SCPI, connaît une amélioration de sa valorisation. Par rapport à fin 2017, il s'est apprécié de 2,6% (+6,9M€) à périmètre constant pour s'établir à 284,4M€.

Nous notons l'amélioration de la valeur de réalisation à 280,5 M€ et de la valeur de reconstitution à 328,2M€, en hausse respectivement de 5,91% et 5,76% par rapport à l'année 2017.

Notre SCPI a poursuivi ses investissements en utilisant la ligne de crédit et les fonds issus des cessions. Un 1^{er} investissement a été réalisé par notre SCPI dans la région bordelaise (Mérignac). Cet ensemble immobilier de 4 608 m² a été acquis pour 11,2M€ HT acte en mains. Il est loué en totalité et génère des revenus dès 2018 avec une rentabilité de 5,70%. Cet investissement, dans

la région bordelaise, est conforme à l'orientation stratégique de diversification géographique et sectorielle, présentée par la Société de Gestion en 2016 et approuvée par votre Conseil. Les villes de Bordeaux et Toulouse étant des villes dynamiques et attractives du sud de la France, il nous semblait pertinent d'investir dans ces deux métropoles.

En fin d'année 2018, notre SCPI a pris livraison de l'immeuble ANIS, situé à Nice. Au 31 décembre, l'immeuble était loué à hauteur de 60% sachant qu'il bénéficie d'une garantie locative de 70% des surfaces durant 3 ans par le promoteur.

En parallèle, notre SCPI a cédé quatre actifs présentant un taux d'occupation faible ou ne correspondant plus aux critères d'investissement, pour environ 7,1M€, générant une plus-value comptable de plus d'1M€.

Nous notons également que l'intense activité de relocation menée par la Société de Gestion, combinée à la cession d'immeubles faiblement remplis, permettent de maintenir un bon niveau du taux d'occupation financier (93,42%).

Nous avons examiné les comptes annuels pour l'exercice 2018, présentés par la Société de Gestion et approuvés par les Commissaires aux Comptes. Tous les éléments comptables et de gestion nécessaires à l'appréciation de la situation d'ensemble ont été fournis par la Société de Gestion.

Cet exercice est marqué par une amélioration du résultat net comptable de notre SCPI, en hausse de 2%, soit 301K€ par rapport à 2017. A la lumière de ce bon résultat, votre Conseil a validé la proposition de la Société de Gestion d'augmenter exceptionnellement l'acompte du dernier trimestre de 2€. Il a été, au cours de cet exercice, distribué un dividende de 68€ par part en jouissance sur une année pleine, faisant ressortir un taux de distribution de 5,10% (en hausse par rapport à 2017). Notre SCPI se positionne bien au-dessus de la moyenne des SCPI de sa catégorie (le taux moyen de distribution des SCPI de bureaux se situe à 4,18%). Au global sur l'année 2018, les associés de notre SCPI auront perçu 886K€ de dividendes en plus par rapport à 2017 soit une hausse de 6,25%.

Nous avons également pris connaissance des différentes commissions prélevées par la Société de Gestion qui restent conformes à la rémunération fixée lors de la dernière Assemblée Générale qui s'est tenue le 20 Juin 2018. Nous sommes favorables à la

reconduction de ces conditions de rémunération pour 2019.

Après avoir constaté que la totalité de la collecte 2018 a été placée, que notre SCPI est en situation de surinvestissement à hauteur de 8M€ et que des projets d'investissement sont à l'étude, votre Conseil a émis un avis favorable concernant la réouverture du capital en 2019. Les derniers investissements réalisés contribueront à conforter le résultat et permettre d'assurer la rémunération des nouvelles parts émises.

Après avoir pris connaissance des perspectives 2019, nous avons émis un avis favorable pour proposer un dividende à 66€ par part en jouissance sur une année pleine. Les trois premiers acomptes 2019 seront de 16,50€ et le dernier acompte serait ajusté en fonction des résultats 2019 et des perspectives 2020.

Enfin, les mandats de huit membres du Conseil de Surveillance arriveront à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale du 5 Juin 2019. Sept membres

ont demandé le renouvellement de leur mandat. Monsieur Robert BOUVIER, membre du Conseil de Surveillance depuis 1993, n'a pas souhaité renouveler son mandat. Le Conseil de Surveillance le remercie pour le temps consacré et le travail accompli au cours de ces années.

Au total, avec les douze nouvelles candidatures reçues, dix-neuf candidats se présentent pour huit postes à pourvoir.

En conclusion, les résolutions qui nous ont été présentées lors de notre réunion du 5 avril 2019, sont soumises à votre approbation. Nous recommandons l'adoption de l'ensemble de ces résolutions.

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

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

Le patrimoine immobilier

Constructions locatives au 31.12.2018

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 - MILLENAIRE II MONTPELLIER	1991	1992	14/01/1991	BUREAUX	C	1 871	2 291 697 €
109	LE COLYSEE (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 COLYSEE (2 ^{ème} étage) VILLEURBANNE	1992	1992	29/11/1993	BUREAUX	C	1 026	1 654 072 €
113	PLEIN CINTRE NIMES	1989	1990	11/12/1993 26/01/1994	COMMERCES	P	3 385	3 188 624 €
115	PARC TECHNOLOGIQUE STE VICTOIRE AIX MEYREUIL	1992	1992	16/12/1993	BUREAUX	P	1 137	1 255 462 €
116	LE FLORENCE MONTPELLIER	1993	1993	29/12/1993	BUREAUX	P	930	1 216 086 €
118	LE PRESIDENT LYON	1993	1993	04/02/1994	BUREAUX	C	339	548 816 €
121	LE MADURA LYON	1994/1995	1995	29/06/1994	BUREAUX	C	1 163	1 952 116 €
122	ANTELIOS AIX LES MILLES	1991/1992	1992	29/06/1994	BUREAUX	P	1 065	1 236 209 €
127	ESPACE JACOBIN LYON	1989	1989	26/09/1994	COMMERCES	C	372	914 694 €
129	LE LUMIERE LYON BRON	1994/1995	1995	23/12/1994	BUREAUX	P/I	1 765	1 829 388 €
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 nd , 3 ^{ème} , 4 ^{ème} étages MONTPELLIER	1995	1996	28/02/1995	BUREAUX	C	1 936	2 713 593 €
135	6 ^{ème} AVENUE LYON	1991	1992	31/05/1995	BUREAUX	C	304	434 480 €
136	TOUR EUROPA Rez-de-chaussée 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 €
138	ANTELIOS AIX LES MILLES	1991/1992	1992	03/07/1996	BUREAUX	P	576	442 102 €
140	TOUR EUROPA MONTPELLIER	1995	1996	11/10/1996	BUREAUX	C	834	1 130 562 €
141	ANTELIOS 3 AIX LES MILLES	1991/1992	1992	24/02/1997	BUREAUX	P	258	233 012 €
143	ALLIANCE 1 MONTPELLIER	1997	1997	21/04/1997	BUREAUX	C/I	1 065	1 260 882 €
145	MADURA 2 LYON	1994/1995	1995	03/12/1997	BUREAUX	C	455	690 032 €
147	LE QUARTZ VILLEURBANNE	1991	1992	19/12/1997	BUREAUX	C	461	520 156 €
148	VILLA DENISE CANNES	1930	1930	09/01/1998	COMMERCES	C	325	2 184 793 €
149	LE PRESIDENT 2 LYON	1993	1993	19/05/1998	BUREAUX	C	754	951 848 €
151	ALLIANCE 2 MONTPELLIER	1998	1998	09/07/1998	BUREAUX	P	1 510	1 742 027 €
154	PARC DU CHENE 2 LYON 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 CHENE 3 LYON BRON	1999	1999	04/10/1999	BUREAUX	P	806	695 168 €
157	RESIDENCE IMPERATRICE CANNES	1969	1969	03/11/1999	COMMERCES	C	150	670 776 €
160	MASSE 206 VILLEURBANNE	1999	1999	17/12/1999	BUREAUX	C/I	2 113	3 211 028 €
161	1231 AVENUE DU MONDIAL 98 MONTPELLIER	2000	2001	15/02/2000	BUREAUX	P	3 063	4 193 206 €
163	LES BUREAUX GREEN SIDE SOPHIA ANTIPOLIS	2000	2000	18/09/2000	BUREAUX	C/I	2 169	3 220 773 €
164	LE TRITIUM AIX EN PROVENCE	2000	2000	18/09/2000	BUREAUX	P	1 008	1 214 183 €

N° Immeuble	Situation de l'immeuble	Année de construction	Année d'achèvement	Date d'acquisition	Type d'investissement	Nature de propriété (*)	Surface (m²)	VNC (*)
165	CHEMIN DES BRUYERES DARDILLY	2000	2000	22/09/2000	ACTIVITE 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	INFORSUD 2 COLOMIERS	2000	2001	18/12/2000	BUREAUX	P	3 912	4 367 752 €
171	LES JARDINS D'ENTREPRISE 1 LYON GERLAND	2000	2000	28/12/2000	BUREAUX	P	1 907	2 744 082 €
172	LES JARDINS D'ENTREPRISE 2 LYON GERLAND	2000	2000	28/12/2000	BUREAUX	P	2 250	3 098 938 €
173	LE BOIS DES COTES 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 MERIDIENS AIX EN PROVENCE	2001	2002	25/07/2002	BUREAUX	C	1 078	1 460 000 €
178	ETOILE RICHTER MONTPELLIER	2001	2002	30/07/2002	BUREAUX	C	1 913	3 164 290 €
179	LES JARDINS D'ENTREPRISE 3 LYON GERLAND	2003	2003	20/02/2003	BUREAUX	P	1 970	2 689 500 €
180	ANTARES ECHIROLLES	2003	2003	21/03/2003	BUREAUX	P	1 048	1 309 955 €
181	LE PONANT LITTORAL MARSEILLE	2003	2003	30/07/2003	BUREAUX	P	1 540	1 695 000 €
182	LE GEME AVENUE 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 SEMAPHORE GRENOBLE	2002/2004	2004	22/12/2002	BUREAUX	P	2 601	3 877 278 €
186	L'OPTIMUM MONTPELLIER	2004/2005	2005	21/06/2004	BUREAUX	P	2 414	3 465 000 €
187	LA CROISSETTE CANNES	1972	1972	13/12/2004	COMMERCES	C	306	6 400 000 €
189	ESPACE LANGEVIN FONTAINE	2004/2005	2005	02/02/2015	BUREAUX	C	1 820	2 110 000 €
190	6 ^{ème} AVENUE III LYON	1992	1992	27/05/2005	BUREAUX	C	729	1 378 000 €
191	L'EUROPEEN GRENOBLE	2004	2004	01/07/2005	BUREAUX	C	594	1 023 000 €
192	LES THEROMES 2 MARSEILLE	2005/2006	2006	19/12/2005	BUREAUX	C	881	1 532 838 €
193	LE CONDORCET MARSEILLE	2005	2006	19/12/2005	BUREAUX	C	2 200	3 610 000 €
194	14 RUE ALBERT CAMUS BRON	2005	2006	12/01/2006	BUREAUX	C	4 165	7 911 577 €
196	LES ALLEES DUI PRADO MARSEILLE	2006	2006	22/03/2006	BUREAUX	C	558	1 250 000 €
197	171 COURS DE LIBERATION GRENOBLE	2006	2006	01/06/2006	BUREAUX	C	2 274	2 583 100 €
198	GALAXY 1 CHAMBERY	2006	2006	05/10/2006	BUREAUX	C	848	1 130 000 €
199	GALAXY 2 CHAMBERY	2006	2006	05/10/2006	BUREAUX	C	733	865 500 €
300	163 RUE EUGENE DUCRETET CHAMBERY	2006	2006	05/10/2006	COMMERCES	C	1 424	1 325 535 €
302	LE GRAND PANORAMA MARSEILLE	2007	2007	10/01/2007	BUREAUX	C	1 457	3 058 788 €
303	ESPACE DES CONDAMINES EYBENS	2007	2007	29/06/2005	ACTIVITE MIXTE	C	2 132	2 618 700 €
304	CHEMIN DES COMMUNEAUX ALBERTVILLE	2008	2008	25/07/2008	COMMERCES	P	2 600	3 700 000 €
305	LE PARC DES ALIZES AIX EN PROVENCE	2008	2009	29/09/2008	BUREAUX	P	994	1 850 000 €
306	PARC DU PUY D'OR Lot n° 7 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 B6 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 PEROLS	2014	2014	21/12/2014	BUREAUX	P	1 635	4 135 000 €

N° Immeuble	Situation de l'immeuble	Année de construction	Année d'achèvement	Date d'acquisition	Type d'investissement	Nature de propriété (*)	Surface (m²)	VNC (*)
312	ZAC PORTES DE LA MEDITERRANEE MONTPELLIER	2015	2018	11/05/2015	BUREAUX	P	5 747	16 281 765 €
313	ESPACE MANGIN GRENOBLE	2014	2014	19/08/2015	ACTIVITE MIXTE	P	4 017	5 390 000 €
314	LE CROSSROAD AIX EN PROVENCE	2012	2013	22/12/2015	BUREAUX	P	2 794	7 020 000 €
315	L'OLIVIER AIX EN PROVENCE	2012	2013	22/12/2015	BUREAUX	P	1 031	2 369 634 €
316	LE PATIO AIX EN PROVENCE	2012	2015	22/12/2015	BUREAUX	P	1 130	2 735 655 €
317	ESPACE MANGIN II GRENOBLE	2015	2016	13/06/2016	ACTIVITE MIXTE	P	1 554	2 090 000 €
318	APAVE - LES 2 CYPRES ST AUNES	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 €
322	CADERA 2.0 MERIGNAC	2014	2016	03/08/2018	BUREAUX	P	4 608	11 160 000 €
TOTAL CONSTRUCTIONS LOCATIVES							137 702	248 118 516 €

Agencements et installations au 31.12.2018

N° Immeuble	Situation de l'immeuble	Année de construction	Année d'achèvement	Date d'acquisition	Type d'investissement	Nature de propriété (*)	Surface (m²)	VNC (*)
113	PLEIN CINTRE	1989	1990	11/12/1993	COMMERCES	P	-	159 792 €
168	LE QUADRANT	2000	2000	08/12/2000	BUREAUX	P	-	8 156 €
312	ZAC Portes de la MEDITERRANEE	2015	2018	11/05/2015	BUREAUX	P	-	80 000 €
TOTAL AGENCEMENTS ET INSTALLATIONS								- 247 948 €

Immobilisations en cours au 31.12.2018

N° Immeuble	Situation de l'immeuble	Année de construction	Année d'achèvement	Date d'acquisition	Type d'investissement	Nature de propriété (*)	Surface (m²)	VNC (*)
321	PARC DE LA LYRE VEFA	VEFA	15/12/2017	VEFA	HÔTEL	P	1 936	2 822 076 €
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS							1 936	2 822 076 €
TOTAL ENGAGEMENTS BILAN							139 638	251 188 540 €

Engagements hors bilan au 31.12.2018

N° Immeuble	Situation de l'immeuble	Année de construction	Année d'achèvement	Date d'acquisition	Type d'investissement	Nature de propriété (*)	Surface (m²)	VNC (*)
321	PARC DE LA LYRE VEFA	VEFA	15/12/2017	VEFA	HÔTEL	P	-	1 519 579 €
TOTAL ENGAGEMENTS HORS BILAN								- 1 519 579 €
TOTAL GENERAL							139 638	252 708 119 €

(*) VNC = Valeur Nette Comptable

P = Propriété ; C = Copropriété ; I = Indivision

Composition du patrimoine immobilier au 31.12.2018

	Valeur Nette Comptable	Valeur vénale
Activité mixte	11 361 847 €	10 330 000 €
Bureaux	213 902 363 €	220 459 400 €
Commerces	23 102 255 €	49 540 000 €
Hôtel	4 341 655 €	4 040 000 €
Total	252 708 119 €	284 369 400 €

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

A 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 2018, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la

justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

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

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 de la Société de Gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Responsabilités de la Société de Gestion

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

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

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

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur

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

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

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

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Société de Gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de Gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause

la capacité de la Société Civile de Placement Immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont

- pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Montpellier et Marseille, le 15 avril 2019

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

Comptes annuels au 31.12.2018

État de patrimoine

	31/12/2018		31/12/2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Construction sur sol d'autrui				
Amortissements Construction sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	248 118 516 €	280 329 400 €	208 574 547 €	254 192 470 €
Agencements et installations	247 948 €		167 948 €	
Immobilisations en cours	2 822 076 €	4 040 000 €	23 474 915 €	20 224 000 €
Sous-total 1	251 188 540 €	284 369 400 €	232 217 410 €	274 416 470 €
Provisions liées aux placements immobiliers				
Gros Entretien	- 1 463 003 €		-2 110 400 €	
Provision pour travaux spécifiques	-347 500 €	-347 500 €	-283 000 €	-283 000 €
Autres provisions pour risques et charges				
Sous-total 2	-1 810 503 €	-347 500 €	-2 393 400 €	-283 000 €
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 3	- €	- €	- €	- €
TOTAL I - Placements immobiliers	249 378 037 €	284 021 900 €	229 824 010 €	274 133 470 €
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II - Immobilisations financières	- €	- €	- €	- €
Actifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations	122 978 €	122 978 €	44 991 €	44 991 €
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Sous-total 1	122 978 €	122 978 €	44 991 €	44 991 €
Créances				
Locataires et comptes rattachés	163 448 €	163 448 €	1 694 758 €	1 694 758 €
Provisions pour dépréciation des créances	-212 081 €	-212 081 €	-210 616 €	-210 616 €
Autres créances	1 665 030 €	1 665 030 €	792 824 €	792 824 €

	31/12/2018		31/12/2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Avances et acomptes versés				
Fournisseurs débiteurs				
Créances Fiscales	1 426 937 €	1 426 937 €	756 140 €	756 140 €
Associés opération sur capital	28 577 €	28 577 €	11 484 €	11 484 €
Débiteurs divers	209 517 €	209 517 €	25 200 €	25 200 €
Dépréciation des débiteurs divers				
Sous-total 2	1 616 397 €	1 616 397 €	2 276 966 €	2 276 966 €
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	5 791 084 €	5 791 084 €	-824 755 €	-824 755 €
Sous-total 3	5 791 084 €	5 791 084 €	-824 755 €	-824 755 €
TOTAL III - Actifs d'exploitation	7 530 460 €	7 530 460 €	1 497 202 €	1 497 202 €
Provisions générales pour risques et charges	-2 304 €	-2 304 €	- €	- €
Passifs d'exploitation				
Dettes				
Dettes financières	-4 162 152 €	-4 162 152 €	-4 117 474 €	-4 117 474 €
Dettes d'exploitation	-803 859 €	-803 859 €	-523 725 €	-523 725 €
Dettes diverses	-6 211 559 €	-6 211 559 €	-6 286 522 €	-6 286 522 €
Fournisseurs d'immobilisation	-1 376 408 €	-1 376 408 €	-1 320 671 €	-1 320 671 €
Dettes Fiscales	-432 144 €	-432 144 €	-372 899 €	-372 899 €
Locataires créditeurs				
Associés, dividendes à payer	-4 332 994 €	-4 332 994 €	-3 742 657 €	-3 742 657 €
Créditeurs divers	-70 012 €	-70 012 €	-850 296 €	-850 296 €
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-11 177 570 €	-11 177 570 €	-10 927 720 €	-10 927 720 €
Compte de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	156 522 €	156 522 €	208 696 €	208 696 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance			-37 988 €	-37 988 €
TOTAL V - Comptes de régularisation	156 522 €	156 522 €	170 708 €	170 708 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	245 885 146 €		220 564 200 €	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE (*)		280 529 008 €		264 873 659 €

Analyse de la variation des capitaux propres

	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Affectation du résultat 2017	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2018
Capital				
Capital souscrit	168 925 148 €		15 260 000 €	184 185 148 €
Capital en cours de souscription				
Acomptes de liquidation et droit de partage				
Réserves indisponibles				
Sous-total 1	168 925 148 €		15 260 000 €	184 185 148 €
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	71 087 203 €		11 340 000 €	82 427 203 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-23 962 897 €		-2 155 578 €	-26 118 475 €
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions				
Remboursement P/E sur cession				
Sous-total 2	47 124 306 €		9 184 422 €	56 308 728 €
Écarts de réévaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	1 991 731 €		792 628 €	2 784 359 €

	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Affectation du résultat 2017	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2018
Réserves				
Report à nouveau	1 856 685 €	666 330 €		2 523 015 €
Sous-total 3	3 848 416 €	666 330 €	792 628 €	5 307 374 €
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2018			15 138 824 €	15 138 824 €
Acomptes sur distribution 2018			-15 054 928 €	-15 054 928 €
Résultat de l'exercice 2017	14 837 686 €	-14 837 686 €		
Acomptes sur distribution 2017	-14 171 356 €	14 171 356 €		
Sous-total 4	666 330 €	-666 330 €	83 896 €	83 896 €
TOTAL GÉNÉRAL	220 564 200 €	- €	25 320 946 €	245 885 146 €

Compte de résultat

	31/12/2018		31/12/2017	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	18 667 511 €		18 233 811 €	
Charges facturées	2 673 553 €		2 723 864 €	
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes	171 615 €		68 873 €	
Reprise de provisions pour gros entretiens	1 338 997 €		149 000 €	
Reprise de provisions pour travaux spécifiques	283 000 €			
Transfert de charges immobilières	31 014 €		79 990 €	
Total I -Produits immobiliers		23 165 690 €		21 255 539 €
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 673 553 €		2 723 864 €	
Travaux de gros entretiens	1 181 764 €		132 114 €	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	358 620 €		191 270 €	
Travaux de remise en état	255 342 €		45 121 €	
Dotations aux provisions pour gros entretiens	691 600 €		424 600 €	
Dotations aux amortissements et provisions pour travaux spécifiques	347 500 €		283 000 €	
Autres charges immobilières				
Loyer bail à construction				
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	-55 763 €		73 223 €	
Commissions et honoraires	306 552 €		214 490 €	
Frais de contentieux	56 059 €		71 661 €	
Impôts et taxes	278 293 €		278 647 €	
Dépréciation des titres de participations contrôlées				
Total II -Charges immobilières		6 093 521 €		4 437 992 €
Résultat de l'activité immobilière		17 072 169 €		16 817 547 €
Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses	101 006 €		164 750 €	
Reprise de provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation	2 356 473 €		398 062 €	
Autres produits	16 207 €		4 €	
Total I -Produits d'exploitation		2 473 686 €		562 816 €
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de gestion	1 954 033 €		2 215 050 €	
Honoraires	53 694 €		47 892 €	
Frais d'assemblée et de conseils	24 545 €		15 000 €	
Services bancaires	41 325 €		7 247 €	
Cotisations et contributions	241 448 €		231 272 €	
Dotations aux amortissements d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	102 471 €		120 751 €	
Autres provisions d'exploitation				
Autres charges	2 173 396 €		19 434 €	

	31/12/2018		31/12/2017	
	Détail	Total	Détail	Total
Total II -Charges d'exploitation		4 590 912 €		2 656 647 €
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière		-2 117 225 €		-2 093 830 €
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers	180 644 €		139 365 €	
Reprise de provisions sur charges financières				
Total I -Produits financiers		180 644 €		139 365 €
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	11 429 €		89 222 €	
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	5 446 €		2 878 €	
Dépréciations des charges financières				
Total II -Charges financières		16 875 €		92 100 €
Résultat financier		163 768 €		47 264 €
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	23 666 €		68 919 €	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Total I -Produits exceptionnels		23 666 €		68 919 €
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	1 249 €		2 214 €	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	2 304 €			
Total II -Charges exceptionnelles		3 553 €		2 214 €
Résultat exceptionnel		20 112 €		66 705 €
Résultat net [(+) = Bénéfice, (-) = Perte]		15 138 824 €		14 837 686 €

Engagements hors bilan

Engagements reçus	31/12/2018
Cautions bancaires locataires	872 840 €
Engagements donnés	
Solde à payer sur immobilisations en cours	1 519 579 €
Lettres d'engagement pour acquisitions d'immeubles	

Règles et méthodes comptables

Généralités

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 sont présentés conformément aux dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué le 7 juillet 2016 et entré en application au 1^{er} janvier 2017, qui remplace le Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices et en se plaçant dans la perspective de continuité d'exploitation.

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

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

Immobilisations incorporelles

Les frais de constitution et d'augmentation du capital (État 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 « valeurs bilantielles ») pour la valeur d'acquisition et ne fait pas l'objet d'amortissement.

La valeur nette comptable correspond aux investissements TTC exprimés au coût historique.

En fin d'exercice l'état du patrimoine fait l'objet d'une comparaison globale avec la valeur de reconstitution (colonne « valeurs estimées ») des immeubles afin de déterminer si une provision pour dépréciation doit être constituée. Les valeurs de reconstitution sont déterminées à partir d'expertises externes réalisées annuellement par des experts indépendants.

Les indemnités forfaitaires acquises par l'application des garanties locatives constituent un élément de réduction du coût d'acquisition des immeubles locatifs. Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance, l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble sont comptabilisés en immobilisation. Ces opérations correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.

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

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

Provisions pour créances locataires

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

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

Charges à répartir sur plusieurs exercices

Les frais de prospection des capitaux sont amortis sur l'exercice au cours duquel ils sont engagés par

prélèvement sur la prime d'émission. En cas de revente, les frais initiaux sont repris et viennent en diminution des prélèvements sur prime.

Nature des charges non immobilisables

Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

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

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

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

Travaux de remise en état

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

Provision pour gros entretien

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

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2019-2023) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

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

Ce plan glissant est révisé chaque année.

Gestion locative

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

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

Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

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

Informations concernant les nouvelles dispositions de la loi LME

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

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

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

Annexes aux comptes annuels 2018

Emploi des fonds

	Total au 31/12/2017	Durant l'année 2018	Total au 31/12/2018
Fonds collectés	240 012 351 €	26 600 000 €	266 612 351 €
- Commission de souscription	19 208 106 €	2 124 564 €	21 332 670 €
- Achats d'immeubles	264 283 455 €	24 937 657 €	289 221 112 €
- Engagements hors bilan ⁽¹⁾	15 332 305 €	-13 812 726 €	1 519 579 €
+ Cession d'immeubles	32 066 046 €	6 046 527 €	38 112 573 €
+ Plus ou moins-values sur cessions inscrites en capitaux propres	1 991 731 €	792 628 €	2 784 359 €
- Frais d'acquisition (non récupérables)	3 984 490 €		3 984 490 €
- Divers ⁽²⁾	114 519 €		114 519 €
= Sommes restant à investir	-28 852 747 €	20 189 660 €	-8 663 087 €

⁽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	232 217 410 €	58 786 102 €	39 814 971 €	251 188 540 €
Immeubles locatifs	208 574 547 €	45 825 565 €	6 281 596 €	248 118 516 €
Agencements et installations	167 948 €	80 000 €		247 948 €
Immobilisations en cours	23 474 915 €	12 880 537 €	33 533 375 €	2 822 076 €
Frais d'acquisition sur immeubles				
Immobilisations financières	44 991 €	79 194 €	1 206 €	122 978 €
Fonds de roulement sur charges	44 991 €	79 194 €	1 206 €	122 978 €
TOTAL	232 262 401 €	58 865 295 €	39 816 178 €	251 311 519 €

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2018		EXERCICE 2017	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	213 814 207 €	220 459 400 €	172 446 985 €	179 602 470 €
Commerces	22 942 463 €	49 540 000 €	24 675 716 €	47 820 000 €
Activités mixtes	11 361 847 €	10 330 000 €	11 451 847 €	10 650 000 €
Hôtels				
Agencements et Installations	247 948 €		167 948 €	
Sous-total 1	248 366 465 €	280 329 400 €	208 742 496 €	238 072 470 €
Immobilisations en cours				
Bureaux			23 257 832	32 304 000 €
Commerces				
Activités mixtes				
Hôtels	2 822 076 €	4 040 000 €	217 083 €	4 040 000 €

	EXERCICE 2017		EXERCICE 2018	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Agencements et Installations				
Sous-total 2	2 822 076 €	4 040 000 €	23 528 915 €	36 344 000 €
TOTAL GENERAL	251 188 540 €	284 369 400 €	232 217 411 €	274 416 470 €

Terrains et constructions locatives

	31/12/2018
Coût historique ⁽¹⁾	251 188 540 €
Amortissements antérieurs au 1 ^{er} Janvier 2000	
Provisions antérieures au 1 ^{er} Janvier 2000 non encore reprises par le compte de résultat	
Valeur nette comptable	251 188 540 €
Valeur actuelle (hors droits d'enregistrement) ⁽²⁾	284 369 400 €
Valeur actuelle (droits d'enregistrement inclus) ⁽²⁾	303 844 815 €

⁽¹⁾ Y compris le coût des améliorations éventuelles.

⁽²⁾ y compris hors bilan sur VEFA.

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

	Montant brut	Degré d'exigibilité de passif		
		Moins d'un an	Plus d'un an	Plus de 5 ans
Emprunts et dettes				
Dépôts et cautions reçus	4 162 152 €		4 162 152 €	
Dettes fournisseurs et rattachés	803 859 €	803 859 €		
Dettes fiscales	432 144 €	432 144 €		
Dettes sur immobilisations	1 376 408 €	1 376 408 €		
Locataires créditeurs				
Dettes aux Associés	4 332 994 €	4 332 994 €		
Divers	70 012 €	70 012 €		
TOTAL	11 177 570 €	7 015 418 €	4 162 152 €	- €

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2018 par date d'échéance :

Nature	Total	Dettes non échues	Dettes échues		Délais conventionnels
			Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	
Dettes courantes	621 611 €	61 920 €	359 812 €	131 836 €	68 043 €
Dettes immobilisations	1 376 408 €		1 376 408 €		
Factures non parvenues (FNP)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Total	1 998 019 €	61 920 €	1 736 220 €	131 836 €	68 043 €

Les dettes bénéficiant d'un délai conventionnel à la commission de la Société de Gestion.

	Total	Dettes non échues	Dettes échues		Délais conventionnels
			Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	
40100000 Gérance SCPI	68 043 €				68 043 €
40110000 Fournisseurs ADB CAI	131 836 €			131 836 €	
40210000 Fournisseurs Biens et Services Hono.	61 920 €	61 920 €			
40220000 Fournisseurs Biens et Services	359 812 €		359 812 €		
40400000 Fournisseurs d'immobilisations	1 376 408 €		1 376 408 €		
Total	1 998 019 €	129 963 €	1 736 220 €	131 836 €	

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

	Montant brut	Degré de liquidité	
		Moins d'un an	Plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé			
Fonds de roulement sur charges	122 978 €		122 978 €
Créances de l'actif circulant			
Créances locataires	163 448 €	163 448 €	
Créances fiscales	1 426 937 €	1 426 937 €	
Associés opération sur capital	28 577 €	28 577 €	
Débiteurs divers	209 517 €	209 517 €	
TOTAL	1 951 456 €	1 828 478 €	122 978 €

Variation du poste valeurs de placement et disponibilités

Variation du poste valeurs de placement et disponibilités	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Variations		Situation de clôture au 31/12/2018
		+	-	
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	-824 755 €	6 615 839 €		5 791 084 €
Total	-824 755 €	6 615 839 €	- €	5 791 084 €

Variation du poste comptes de régularisation

Variation du poste comptes de régularisation	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Variations		Situation de clôture au 31/12/2018
		+	-	
Charges constatées d'avance	208 696 €		52 174 €	156 522 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Total	208 696 €	- €	52 174 €	156 522 €

Détail du poste produits constatés d'avance

Détail du poste Produits constatés d'avance	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Variations		Situation de clôture au 31/12/2018
		+	-	
Loyers	37 988 €		37 988 €	- €
Franchise de loyers				
Autres				
Total	37 988 €	- €	37 988 €	- €

Nature des transferts de charges

Nature des transferts de charges	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Variations		Situation de clôture au 31/12/2018
		+	-	
Commissions de souscriptions		2 124 564 €		2 124 564 €
Commissions et frais d'acquisitions	349 210 €		318 196 €	31 014 €
Commissions et frais de cessions	128 843 €	103 067 €		231 909 €
Remboursements des assurances				
Autres				
Total	478 052 €	2 227 631 €	318 196 €	2 387 487 €

Détail des capitaux propres

Capitalisation

	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Titres	221 396	20 000		241 396
Valeur nominale	1 250 €	1 330 €		1 330 €
Capitalisation	276 745 000 €	26 600 000 €	- €	321 056 680 €

Capitaux propres

	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	168 925 148 €	15 260 000 €				184 185 148 €
Prime d'émission	71 087 203 €	11 340 000 €				82 427 203 €
Prélèvement sur prime d'émission	-23 962 897 €	-2 155 578 €				-26 118 475 €
+ ou - values réalisées sur cession	1 991 731 €	792 628 €				2 784 359 €
Report à nouveau	1 856 685 €	666 330 €	14 837 686 €	-14 171 356 €		2 523 015 €
Résultat 2018			15 138 824 €			15 138 824 €
Distribution 2018				-15 054 928 €		-15 054 928 €
Total	219 897 870 €	25 903 380 €	29 976 510 €	-29 226 284 €	- €	245 885 146 €

Tableau d'affectation du résultat

Origines		
Report à nouveau au 01.01.2018		1 856 685 €
Résultat de l'exercice 2017		14 837 686 €
Affectations		
Dividendes sur distribution 2017		14 171 356 €
Report à nouveau au 31.12.2018		2 523 015 €
TOTAL		16 694 371 €

Évolution des provisions

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
Provisions pour :				
Travaux spécifiques ⁽¹⁾	283 000 €	347 500 €	283 000 €	347 500 €
Gros entretiens	2 110 400 €	691 600 €	1 338 997 €	1 463 003 €
Créances douteuses ⁽²⁾	210 616 €	102 471 €	101 006 €	212 081 €
Débiteurs divers				
TOTAL	2 604 016 €	1 141 571 €	1 723 003 €	2 022 584 €

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

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

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

	Activité mixte	Bureaux	Commerces	Total au 31/12/2018
LYON	192 785 €	5 443 870 €	86 293 €	5 722 948 €
MONTPELLIER	-16 792 €	4 208 747 €		4 191 955 €
AIX / MARSEILLE		2 760 202 €		2 760 202 €
CANNES			1 567 041 €	1 567 041 €
GRENOBLE	769 488 €	699 121 €		1 468 610 €
TOULOUSE		1 377 320 €		1 377 320 €
NICE		441 223 €		441 223 €
NÎMES			382 175 €	382 175 €
BORDEAUX		262 776 €		262 776 €
CHAMBERY		71 909 €	142 300 €	214 210 €
ANNECY		184 929 €		184 929 €
PARIS		94 124 €		94 124 €
Total	945 481 €	15 544 222 €	2 177 808 €	18 667 511 €

Ventilation par nature des charges remboursées par les locataires

Provisions pour charges	194 470 €
Entretien Réparations	28 596 €
Assurances immeubles	-51 009 €
Impôts fonciers	2 490 725 €
Honoraires syndics	6 398 €
Autres Honoraires	4 373 €
Fournitures locatives	- €
Frais de procédure	- €
TOTAL au 31.12.2018	2 673 553 €

Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus
Nombre de parts en jouissance	188 789		207 160		219 910		221 396		221 396	
Revenus										
Recettes locatives brutes	88,94 €	99,8%	82,93 €	96,7%	81,39 €	99,4%	82,67 €	99,2%	85,09 €	99,0%
Produits financiers avant prélèvement	0,16 €	0,2%	2,87 €	3,3%	0,52 €	0,6%	0,63 €	0,8%	0,82 €	1,0%
TOTAL DES REVENUS	89,10 €	100,0%	85,80 €	100,0%	81,91 €	100,0%	83,30 €	100,0%	85,91 €	100,0%
Charges										
Dépenses de grosses réparations	6,74 €	7,6%	3,36 €	3,9%	6,57 €	8,0%	0,60 €	0,7%	5,34 €	6,2%
Commission de gérance	8,90 €	10,0%	8,13 €	9,5%	8,06 €	9,8%	10,00 €	12,0%	8,83 €	10,3%
Charges non récupérables	1,71 €	1,9%	1,43 €	1,7%	2,54 €	3,1%	0,33 €	0,4%	5,28 €	6,1%
Autres frais de gestion	3,75 €	4,0%	3,36 €	3,9%	3,00 €	3,7%	3,33 €	4,0%	0,68 €	0,8%
Sous-total charges externes	21,11 €	24,0%	16,28 €	19,0%	20,15 €	24,6%	14,26 €	17,1%	20,13 €	23,4%

	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus
Provisions nettes										
Pour grosses réparations	-2,33 €	-2,6%	0,75 €	0,9%	-2,53 €	-3,1%	1,24 €	1,5%	-2,92 €	-3,4%
Pour risques et charges	-	0,0%	-	0,0%	0,00 €	0,0%	0,00 €	0,0%	0,29 €	0,3%
Pour créances douteuses	0,05 €	0,1%	0,42 €	0,5%	-0,55 €	-0,7%	-0,20 €	-0,2%	0,01 €	0,0%
Sous-total charges internes	-2,28 €	-2,6%	1,17 €	1,4%	-3,08 €	-3,8%	1,04 €	1,2%	-2,62 €	-3,0%
TOTAL DES CHARGES	18,83 €	21,0%	17,45 €	20,3%	17,07 €	20,8%	15,30 €	18,4%	17,51 €	20,4%
Produits et charges exceptionnels	0,92 €	1,0%	-	0,0%	0,78 €	1,0%	0,30 €	0,4%	0,09 €	0,1%
Pertes sur créances irrécouvrables	0,29 €	0,3%	0,27 €	0,3%	0,04 €	0,0%	0,00 €	0,0%	0,13 €	0,2%
Résultat comptable	70,91 €	79,6%	68,07 €	79,3%	65,58 €	80,1%	68,30 €	82,0%	68,36 €	79,6%
Variation report à nouveau	-2,09 €	-2,0%	-0,93 €	-1,0%	0,42 €	0,5%	-3,01 €	-3,6%	-0,38 €	-0,4%
Revenus distribués avant prélèvement	73,00 €	81,9%	69,00 €	80,4%	66,00 €	80,6%	64,01 €	76,8%	68,00 €	79,2%
Revenus distribués après prélèvement	72,95 €	81,9%	68,16 €	79,4%	65,93 €	80,5%	64,01 €	76,8%	68,00 €	79,2%

Éléments constitutifs des dividendes par part en jouissance

Par parts en jouissance	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Revenus fonciers nets	70,75 €	65,20 €	65,06 €	67,01 €	68,38 €
Produits financiers avant prélèvement	0,16 €	2,87 €	0,52 €	0,01 €	0,00 €
Résultat	70,91 €	68,07 €	65,58 €	67,02 €	68,38 €
Abondement au report à nouveau	-2,09 €	-0,93 €	-0,42 €	3,02 €	0,38 €
Dividende	73,00 €	69,00 €	66,00 €	64,00 €	68,00 €

Évolution du prix de la part

	2014	2015	2016	2017	2018
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier (Marché secondaire)	1 146 €	1 150 €	1 166 €	1 193 €	1 200 €
Prix d'exécution au 31 décembre (Marché secondaire)	1 150 €	1 166 €	1 193 €	1 200 €	1 232 €
Dividende versé au titre de l'année	73,00 €	69,00 €	66,00 €	64,00 €	68,00 €
Prix d'achat moyen pondéré (Marché primaire et marché secondaire)	1 252,14 €	1 255,05 €	1 304,38 €	1 322,68 €	1 334,02 €
Taux de distribution sur valeur de marché	5,83%	5,50%	5,06%	4,84%	5,10%
Report à nouveau au 31 décembre	2 038 881 €	1 642 788 €	1 448 581 €	1 856 685 €	2 523 015 €
Nombre de parts en jouissance	188 789	207 160	219 910	221 396	221 396
Report à nouveau cumulé par part	10,80 €	7,93 €	6,59 €	8,39 €	11,40 €

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

A l'Assemblée Générale de la SCPI UNIDELTA,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, 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.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

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 conclues au cours de l'exercice

En application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été avisés de la convention suivante qui a été passée au cours de l'exercice.

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

L'Assemblée Générale des porteurs de parts, en date du 20 juin 2018, a décidé de fixer les conditions de rémunération de la Société de Gestion sur les bases suivantes pour l'exercice 2018 :

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

Le montant total de la rémunération de la Société de Gestion s'est élevé, pour l'exercice clos le 31 décembre 2018, à 4 078 597 euros (montant provenant des commissions sur cessions et acquisitions pour 102 164 euros, des commissions sur augmentation de capital pour 2 124 564 euros et des commissions relatives aux recettes locatives pour 1 851 869 euros).

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs et dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Fait à Montpellier et Marseille, le 15 avril 2019

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

Texte des résolutions présentées à l'Assemblée Générale Ordinaire du 5 juin 2019

1^{ère} résolution

L'Assemblée Générale des associés, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils lui sont présentés dans le rapport annuel.

2^{ème} résolution

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

3^{ème} résolution

L'Assemblée Générale décide de fixer le revenu à distribuer au titre de l'exercice 2018 au montant des acomptes déjà mis en paiement au titre de cet exercice, soit 15 054 928 €.

Le prélèvement correspondant sera effectué sur le résultat de l'exercice s'élevant à 15 138 824 €. Le solde, soit 83 896 €, sera affecté au report à nouveau.

4^{ème} résolution

L'Assemblée Générale décide, pour l'exercice 2019, de fixer la rémunération de la Société de Gestion à :

- Une commission de souscription de 8 % HT, calculée sur les sommes recueillies lors des augmentations de capital ;
- Une commission de gestion de 10 % HT, assise sur les produits locatifs HT encaissés ;
- Une commission de cession calculée sur le montant de la transaction lorsque la cession s'effectue à partir du registre prévu à l'article 422-205 du Règlement Général de l'AMF. Elle est de 5,20 % TTC du montant de la transaction hors droits d'enregistrement. Cette commission étant payée par l'acquéreur.
- En cas de cession de parts entre vifs intervenant à titre onéreux ou gratuit sans le concours de la Société de Gestion ou en cas de transmission de parts à titre gratuit par succession ou donation, la Société de Gestion

percevra pour frais de constitution de dossier, quel que soit le nombre de parts cédées ou transmises, une commission forfaitaire égale à 125,00 € HT.

- Une commission sur les arbitrages se décomposant comme suit :
 - 1 % HT du prix de vente net vendeur hors droits pour les cessions ;
 - 1,50 % HT du prix d'acquisition acte en mains pour les investissements réalisés avec le produit des cessions.

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.

5^{ème} résolution

L'Assemblée Générale décide de fixer à 20 400 €, pour l'exercice 2019, le montant cumulé des indemnités et remboursement de frais réels pour l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance.

6^{ème} résolution

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

7^{ème} résolution

L'Assemblée Générale, en vue d'assurer une plus grande sécurité en matière de revenus, autorise la Société de Gestion à procéder à une ou plusieurs opérations de cessions d'immeubles durant la période allant de la date de la présente Assemblée jusqu'à la date de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

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.

8^{ème} résolution

Dans le cadre des dispositions relatives à l'imposition des plus-values des particuliers, l'Assemblée Générale des associés autorise la Société de Gestion à effectuer le paiement de cet impôt, pour le compte des associés « personnes physiques » concernées par ces mesures suite aux cessions d'actifs immobiliers qui pourraient être réalisées par la SCPI au titre de l'exercice 2019 :

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

9^{ème} résolution

L'Assemblée Générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers sur réemploi de fonds provenant de cessions, ou en vue du financement total ou partiel d'acquisitions d'immeubles au-delà du réinvestissement des produits des ventes, autorise conformément aux dispositions de l'article L214-101 du Code monétaire et financier et à celles de l'article 16 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 29 millions d'euros. Cette autorisation sera valable jusqu'à l'Assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2019 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 16 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 2019 à l'occasion de laquelle elle pourra être renouvelée.

11^{ème} résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur nette comptable de la Société arrêtée à 245 885 145,50€, soit la valeur de 1 018,60 € / part.

L'Assemblée Générale prend acte de la valeur de réalisation de la Société arrêtée à 280 529 008,11 €, soit la valeur de 1 162,11 € / part.

L'Assemblée Générale prend acte de la valeur de reconstitution de la Société arrêtée à 328 232 410,40€, soit la valeur de 1 359,73€ / part.

12^{ème} résolution

L'Assemblée Générale prend acte de l'expiration des mandats de huit (8) membres du Conseil de Surveillance arrivant à échéance à l'issue de la présente Assemblée.

L'Assemblée Générale nomme huit (8) membres du Conseil de Surveillance, pour une durée de trois (3) ans, conformément à l'article XXI des statuts, soit jusqu'à l'Assemblée Générale de 2022 qui statuera sur les comptes de l'exercice 2021, parmi la liste des candidats ci-dessous. L'associé doit faire un choix de telle sorte qu'il ne vote que pour un nombre de candidats au maximum égal à celui du nombre de postes à pourvoir soit huit (8).

L'Assemblée Générale nomme au poste de membre du Conseil de Surveillance les huit (8) candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix parmi la liste ci-dessous :

*Membres sortants se représentant
(Classement par ordre alphabétique)*

Monsieur BEL Claude

Né le 02 mai 1954
Demeurant à La Palme (11)
Détenant 1 part et associé de la SCI BEL AIR détenant 447 parts
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : retraité de l'éducation nationale
Emplois ou fonctions occupés dans la SCPI : membre du Conseil de Surveillance

Monsieur BERNON Jean-Paul

Né le 10 juillet 1947
Demeurant à Veyrier-du-Lac (74)
Détenant 145 parts et associé de la SCI MARICLO détenant 150 parts
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Conservateur des hypothèques honoraire
Emplois ou fonctions occupés dans la SCPI : membre du Conseil de Surveillance

Monsieur CHABROL Freddy

Né le 20 mars 1947
Demeurant à Beauvoisin (30)
Détenant 145 parts
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Directeur domaine agricole, Vice-Président propriétés associés
Emplois ou fonctions occupés dans la SCPI : membre du Conseil de Surveillance

Monsieur CREGUT Claude

Né le 10 novembre 1953
Demeurant à Mauguio (34)
Détenant 200 parts
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : retraité cadre spécialiste IBM
Emplois ou fonctions occupés dans la SCPI : membre du Conseil de Surveillance

Monsieur DEFONTENAY Pierre

Né le 20 août 1939
Demeurant à Carnon Mauguio (34)
Détenant 120 parts
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Retraité trésorier principal Trésor Public
Emplois ou fonctions occupés dans la SCPI : membre du Conseil de Surveillance

Madame KARSENTY Hélène

Née le 25 novembre 1949
Demeurant à Gignac (34)
Détenant 100 parts
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Présidente de Conseils de Surveillance, Présidente de l'Association de protection des associés de SCPI (APPSCPI)
Emplois ou fonctions occupés dans la SCPI : membre du Conseil de Surveillance

Monsieur MARC Jean-Pierre

Né le 08 janvier 1948
Demeurant à Villeneuve-lès-Béziers (34)
Détenant 63 parts en indivision et associé de la SCI JM STEPH détenant 1 148 parts
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Docteur en médecine
Emplois ou fonctions occupés dans la SCPI : Président du Conseil de Surveillance

*Associés faisant acte de candidature
(Classement par ordre alphabétique)*

Monsieur BAUTMANS François-Xavier

Né le 25 janvier 1974
Demeurant à Paris (75)
Détenant 95 parts
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Directeur Banque Internationale à Luxembourg, Directeur Banque Edmond de Rothschild, Associé conseiller en gestion de patrimoine, Directeur Lloyds Bank

Monsieur BRETON Yannick

Né le 19 octobre 1955
Demeurant à Cabrières (30)
Détenant 111 parts
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Gérant d'entreprise

Monsieur BRUNACHE Florent

Né le 18 décembre 1982
Demeurant à Saint-Etienne-les-Orgues (04)
Détenant 8 parts
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Responsable Administratif Dufour SAS

Monsieur DEJEAN René

Né le 02 juin 1944

Demeurant à Saint-Aunès (34)

Détenant 240 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Retraité Directeur Général Patri Conseil, Gérant de Patri Immo

Emplois ou fonctions occupés dans la SCPI : ancien Directeur Général de la SA DELTAGER

EDEL ARTE SAS

Société par actions simplifiée

752 278 549 RCS Lyon

Siège social à Lyon (69)

Représentée par Monsieur Jacques HENNION

Détenant 765 parts

Monsieur FORTOUL Alain

Né le 19 janvier 1956

Demeurant à Marseille (13)

Détenant 37 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Conseil en Gestion d'entreprises

Monsieur MOUCHBAHANI Michel

Né le 03 mars 1965

Demeurant à Lyon (69)

Détenant 37 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Chargé de projets marketing, Directeur de centre patrimoine

Monsieur PAU Louis-François

Né le 29 mai 1948

Demeurant à Mougins (06)

Détenant 4 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Retraité Professeur Rotterdam School of Management, Erasmus University

SCI DU 9 RUE PERRIERE

Société Civile Immobilière

337 656 177 RCS Annecy

Siège social à Alex (74)

Représentée par Monsieur Mamet Yves

Détenant 477 parts

Monsieur TEYSSANDIER Guillaume

Né le 24 AVRIL 1984

Demeurant à Caveirac (30)

Détenant 18 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Police nationale, Secrétaire du Syndicat de Police UNSA, Ministère de l'intérieur fonction CRS

Monsieur THOMAS Benoît

Né le 17 juillet 1982

Demeurant à Baillargues (34)

Détenant 40 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Ingénieur électronique chez SOLEM

Monsieur VOLPI François

Né le 21 août 1948

Demeurant à Aix-en-Provence (13)

Détenant 155 parts

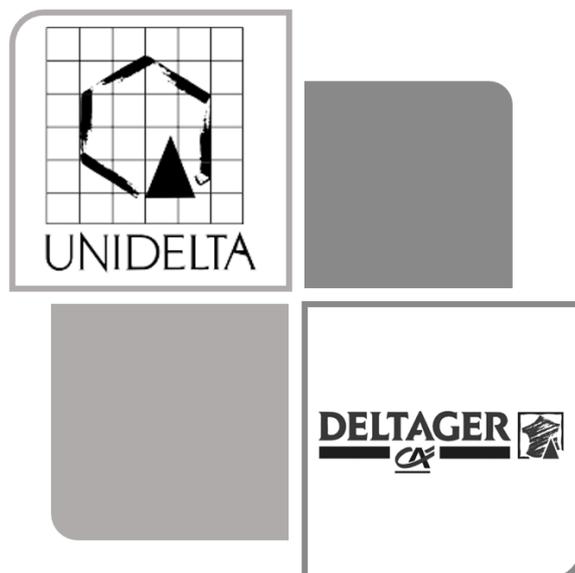
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Vice-Président Humans resources, EMEA, ACCO BRANDS – London, Vice-Président talent management, Leadership and people development, Group Rio Tinto – London

13^{ème} résolution

L'Assemblée Générale, constatant que le mandat de l'Expert externe en évaluations immobilières chargé d'expertiser le patrimoine, expire à l'issue de la présente Assemblée, renouvelle pour cinq ans, le mandat de la société CBRE Valuation & Advisory Services. Il viendra à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale 2024 ayant à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

14^{ème} résolution

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



SCPI UNIDELTA

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

Au capital social effectif de 184 185 148 € et au capital statuaire de 200 000 000 €

Immatriculée au RCS de Montpellier n°378 711 881

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

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

La note d'information de la SCPI a reçu le VISA de l'AMF SCPI n°18-10 en date du 22 juin 2018

Société de Gestion : SA DELTAGER au capital social de 240 000 €

Immatriculée au RCS de Montpellier n°378 684 914—Agrément AMF n°GP-14 000017 du 23 juin 2014

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

