

2015

- LE LINER -



- L'OLIVIER -



- LE PATIO -



- @7 CENTER -

RAPPORT ANNUEL

2015



RAPPORT ANNUEL

| | |
|---|-----------|
| Organes de gestion et de contrôle au 31 décembre 2015 | 2 |
| Chiffres clés | 3 |
| Rapport général de la Société de Gestion | 4 |
| Tableaux annexes | 9 |
| Rapport général du Conseil de Surveillance | 12 |
| Investissements réalisés au 31 décembre 2015 | 13 |
| Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels | 16 |
| Rapport spécial des Commissaires aux Comptes | 17 |
| État du Patrimoine au 31 décembre 2015 | 18 |
| Analyse de la variation des capitaux propres | 19 |
| Compte de résultat au 31 décembre 2015 | 20 |
| Règles et méthodes comptables | 22 |
| Compléments d'informations | 23 |
| Texte des résolutions AGO du 31 mai 2016 | 27 |

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE AU 31 DECEMBRE 2015

SOCIÉTÉ DE GESTION

S.A. DELTAGER au capital de 240 000 € - Agrément
AMF N° GP-14 000017 en date du 23 juin 2014

SIÈGE SOCIAL

1231, Avenue du Mondial 98
34961 MONTPELLIER CEDEX 2

PRÉSIDENT DIRECTEUR GÉNÉRAL

M^{me} Véronique FLACHAIRE

DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ

M. Johan SACY

ADMINISTRATEURS

Caisse Régionale du
CRÉDIT AGRICOLE ALPES PROVENCE,

Caisse Régionale du
CRÉDIT AGRICOLE DU CENTRE-EST,

Caisse Régionale du
CRÉDIT AGRICOLE DU LANGUEDOC,

Caisse Régionale du
CRÉDIT AGRICOLE PROVENCE
CÔTE D'AZUR,

Caisse Régionale du
CRÉDIT AGRICOLE DES SAVOIE,

Caisse Régionale du
CRÉDIT AGRICOLE DU SUD-RHÔNE ALPES,

Mme Véronique FLACHAIRE,
M. Serge GAONA,
M. Didier GRAND,
M. François GUILLEBERT,
M. Patrick KLEER,
M. Daniel LAGARDE.

SCPI UNIDELTA

CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

M. Jean-Pierre MARC

VICE-PRÉSIDENT

M. René SALOMONE

MEMBRES

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 SOLE.

COMMISSAIRES AUX COMPTES

TITULAIRES

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

MAZARS
représenté par M. Cyril GALLARD

SUPPLÉANTS

M. Pierre MYARD
pour le Cabinet IFEC

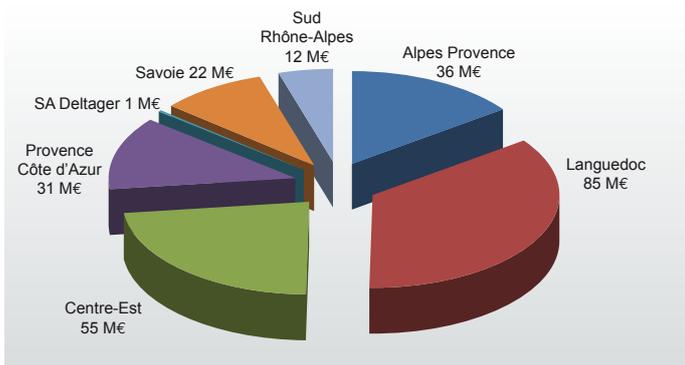
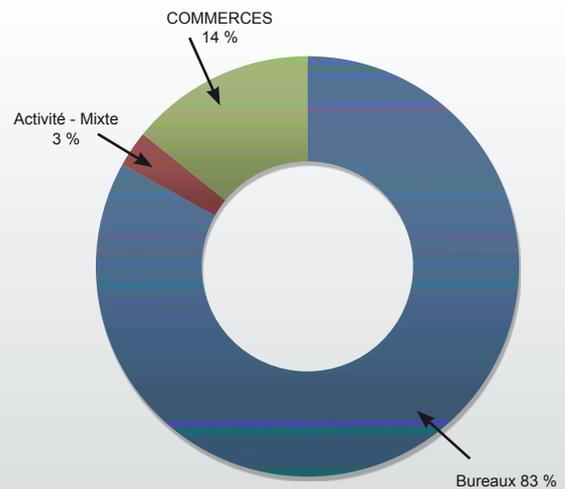
M. Guillaume POTEL
pour MAZARS

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

| | |
|-----------------------------------|------------------------|
| Date de création | 1990 |
| Valeur de la part | 1 250 € |
| Nombres de parts | 221 396 |
| Capitalisation | 276 745 000 € |
| Capital social | 168 925 148 € |
| Collecte | 240 012 351 € |
| Nombre d'associés | 6 030 |
| Nombre d'immeuble | 90 |
| Nombre de baux | 210 |
| Surface du patrimoine | 131 935 m ² |
| Taux d'occupation financier moyen | 91,35 % |

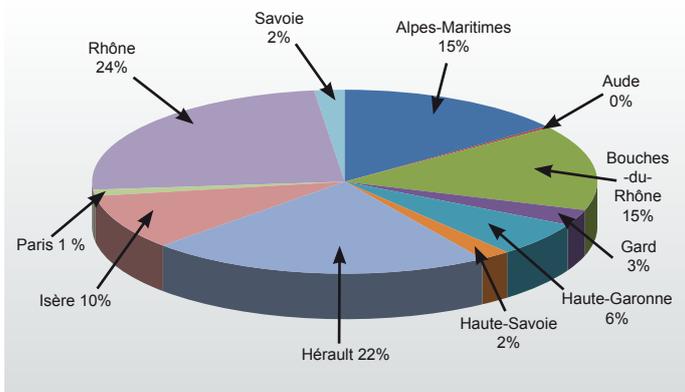
Composition du patrimoine immobilier au 31.12.2015

Pourcentages calculés à partir de la valeur vénale du patrimoine : 238 619 000 €



Répartition de la collecte entre Caisses Régionales (en M€)

Souscriptions nettes cumulées au 31.12.2015 : 240 M€



Répartition des investissements par département au 31.12.2015

Pourcentages calculés à partir de la valeur vénale du patrimoine : 238 619 000 €

NOMBRE DE PARTS 2015

| | | |
|----------------------------|---------------|---------|
| En Détention | 221 396 parts | |
| En Jouissance à compter du | → 01.01.2015 | 197 832 |
| | → 01.12.2015 | 210 496 |

NOMBRE MOYEN DE PARTS EN JOUISSANCE 2015

| | | |
|---|--------------|---------|
| En pleine Jouissance sur l'année et en jouissance prorata temporis, soit le nombre moyen de parts en jouissance | → 31.12.2015 | 207 160 |
|---|--------------|---------|

RAPPORT GENERAL DE LA SOCIETE DE GESTION

Mesdames, Messieurs les associés,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire pour soumettre à votre approbation les résultats de la S.C.P.I. UNIDELTA et pour vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'année 2015.

Nous examinerons 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
- LES PERSPECTIVES 2016
- LA FISCALITE DES ASSOCIES
- PREPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL

Concernant le marché primaire, votre SCPI a procédé cette année à la 16^{ème} augmentation de capital depuis sa création. Ouverte en juillet, elle s'est terminée le 18 décembre 2015, celle-ci a permis la création et la souscription de 12 000 parts nouvelles pour une collecte de 15 millions d'euros soit 9 156 000 € de capital et 5 844 000 € de prime d'émission.

Au 31 décembre 2015, nous comptons 221 396 parts souscrites réparties sur 6 030 associés.

La collecte réalisée depuis la création s'élève donc à 240 012 351 € dont 168 925 148 € de capital social et 71 087 203 € de prime d'émission.

Concernant le marché secondaire, il est resté actif en 2015 avec 2 753 parts échangées (en augmentation de 12 % par rapport à 2014) pour un montant de 3 190 403 € hors frais soit 3 515 824 € frais à la charge des acquéreurs inclus.

Les prix d'exécution, sont stables et s'échelonnent de 1 145 € à 1 170 € net vendeur selon les mois, soit 1 262 € à 1 289 € frais compris.

Ils restent proches du prix de souscription de la part sur le marché primaire (1 250 €) et des valeurs de réalisation et de reconstitution au 31/12/2015 (respectivement 1 155 € et 1 344 €).

Au 31 Décembre 2015, aucune demande de retrait ne restait en attente et 2 opérations sur le marché de Gré à Gré ont été enregistrées :

- Sur le 1^{er} trimestre, 8 parts à 963,75 €/part, tous frais inclus.
- Sur le 2nd trimestre, 16 parts à 1 150 €/part, tous frais inclus.

LES NOUVEAUX INVESTISSEMENTS, LES ARBITRAGES ET LA COMPOSITION DU PATRIMOINE

LES INVESTISSEMENTS 2015

Votre SCPI a réalisé 5 acquisitions pour un prix de revient de 33 597 054 € HT actes en mains. (*) Voir Tableau en fin du Rapport général en page 8.

L'immeuble @7 Center situé dans le futur centre d'affaires de Montpellier est une acquisition en état futur d'achèvement. Il sera livré en septembre 2017.

Les 4 autres immeubles sont achevés.

LES CESSIONS 2015

Au cours de l'exercice 2015, 2 immeubles du patrimoine vacants ont fait l'objet d'une cession pour un montant global de 948 350 €. (*) Voir Tableau en page 16.

LA COMPOSITION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2015, le patrimoine géré est de 131 935 m² répartis sur 90 immeubles ou parties d'immeubles.

Le risque locatif financier est correctement réparti. 1 seul locataire représente plus de 5 % des revenus locatifs annuels (5,25 %). Géographiquement, le risque locatif est également bien réparti sur 14 villes ou agglomérations. (*) Voir Tableau en fin du Rapport général en page 8.

La rentabilité brute théorique du portefeuille ressort à 9,24 % contre 9,98 % en 2014. Cette baisse provient de l'effet conjugué de plusieurs causes : des acquisitions à des taux de marché plus faibles, de nombreuses négociations de loyers à la baisse pour remplir les immeubles ou tout simplement maintenir les locataires en place et enfin une stagnation de l'indice INSEE du coût de la construction.

LE TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE TRI

Le TRI sur 5 ans reste bien au-dessus des TRI des SCPI de bureaux (source IEIF/ASPIM). Sur les périodes de 5 à 20 ans, le TRI ressort à plus de 7,20 %. (*) Voir Tableau page 11.

LE TAUX DE DISTRIBUTION SUR LA VALEUR DE MARCHÉ (TDVM)

Ce taux qui représente le rapport entre le dividende brut versé en 2015 sur le prix de la part acquéreur moyen en 2015 est de 5,50 % (correspond à la rémunération des nouveaux associés).

Ce taux est en baisse de 0,33 point mais reste au-dessus du taux moyen des SCPI de bureaux qui est de 4,81 % (source IEIF/ASPIM)

LA GESTION LOCATIVE

LES RENOUVELLEMENTS DE BAUX ET LES NOUVEAUX LOCATAIRES

La Société de Gestion a enregistré 29 résiliations de baux (30 en 2014) pour une surface de 14 151 m² (11 842 m² en 2014) et a reloué 32 locaux (contre 26 en 2014) pour une surface de 15 082 m² (contre 12 675 m² en 2014). Sur les 32 locaux reloués en 2015, 11 locaux (pour une surface de 8 974 m²) sont issus des nouvelles acquisitions.

LE RECOUVREMENT DES LOYERS

Un suivi régulier des règlements permet d'optimiser les délais de recouvrement et le niveau des impayés, surtout en période de crise. Au 31 décembre 2015, le taux de recouvrement est maintenu à un niveau très satisfaisant avec 98,99 % contre 99,43 % en 2014.

LE TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier exprime le rapport entre le montant des loyers effectivement facturés et le total des loyers qui pourraient être facturés si le patrimoine était entièrement loué. Les mesures d'accompagnement accordées aux locataires (franchises de loyer) sont prises en compte dans le calcul de ce taux qui ressort au 31 Décembre 2015 à 91,35 %, en légère baisse par rapport à 2014 (92,21 %).

Le manque à gagner, sur les locaux vacants et mesures d'accompagnement, s'établit donc à 8,65 % des loyers facturables soit 1 613 434 €.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIERS 2015

| | Taux moyen fin de trimestre | Taux moyen cumulé |
|----------------------------|-----------------------------|-------------------|
| 1 ^{er} trimestre | 92,27 % | 92,27 % |
| 2 ^{ème} trimestre | 91,55 % | 91,91 % |
| 3 ^{ème} trimestre | 90,58 % | 91,46 % |
| 4 ^{ème} trimestre | 91,01 % | 91,35 % |

Le taux moyen d'occupation physique ressort quant à lui à 90,72 %.

TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATION DU PATRIMOINE :

La Société de Gestion a procédé en 2015 à plusieurs interventions afin de pouvoir relouer dans de bonnes conditions, dans le cadre de l'entretien et/ou pour la mise aux normes des immeubles.

Ci-après les principaux travaux (supérieurs à 50 000 €) réalisés ou validés par le comité de travaux en 2015. (*) Voir Tableau en fin du Rapport général en page 8.

EXPERTISES ET ACTUALISATIONS

Nous enregistrons cette année une hausse de la valeur vénale hors droits du patrimoine pour la quatrième année consécutive. La valeur vénale des biens compte tenu de l'état d'occupation hors droits s'établit à 238 619 000 €. Elle évolue de +15,74 % suite aux nouvelles acquisitions. A périmètre égal, l'évolution est de +0,90 %.

LES COMPTES DE L'EXERCICE

LES LOYERS

En 2015, les produits de l'activité immobilière se sont élevés à 17 046 K€ en hausse de + 2,28 % par rapport à 2014. Les nouvelles acquisitions ont contribué à cette hausse malgré la baisse du taux d'occupation, la stagnation de l'indice INSEE du coût de la construction, les franchises de loyers consenties aux nouveaux locataires et les ajustements de loyers aux valeurs locatives de marché lors des renouvellements.

LES PRODUITS FINANCIERS

La trésorerie disponible, notamment les fonds en attente d'être investis, est placée en Certificats de Dépôts Négociables (CDN) ou bien sur des Dépôts A Terme (DAT). Il s'agit d'un placement, sans risque sur le capital.

Au 31 décembre 2015, il a été enregistré 595 K€ de produits financiers, contre 30 K€ en 2014. Cette hausse s'explique par la constatation d'une plus-value d'une ligne d'OPCVM monétaire pour 531 K€.

LES CHARGES

Les charges immobilières directes (charges d'exploitation) sont en légère hausse (+0,58 %) avec 771 K€ contre 767 K€ en 2014. Les principales hausses concernent l'impôt foncier (+ 11 % soit + 32 K€) et les impôts divers (+ 25 % soit + 25 K€). Les principales baisses concernent les frais de contentieux (-59% soit -27 K€) et charges locatives non récupérables (-8 % soit -27 K€)

Les frais généraux avec 1 925 K€ contre 2 007 K€ en 2014 baissent de 4 % soit -81 K€. La commission de gestion avec 1 685 K€ reste stable (+ 0,22 %, soit + 4 K€). Les frais liés aux honoraires d'acquisition (honoraires intermédiaires, expertise...) sont en baisse de -26 % soit -85 K€.

LES PROVISIONS

La dotation aux provisions pour grosses réparations, qui représente 5% des loyers facturés, s'élève à 852 K€ au titre de 2015. Le montant cumulé au 31 décembre 2015 s'élève à 2 893 K€ contre 2 738 K€ en 2014.

Cette année la dotation pour créances douteuses atteint 237 K€. Avec 17 046 K€ de loyers facturés, elle représente 1,40 % de ces loyers. La régularisation des créances impayées a entraîné une reprise de provisions de

150 K€ soit une dotation nette de 86 K€. Au 31 décembre 2015, le stock de provisions pour créances douteuses se monte à 375 K€.

LE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Au total, le résultat comptable est en hausse de 5,35 % par rapport à 2014. Il ressort à 14 102 196 € au 31/12/2015 contre 13 386 122 € au 31/12/ 2014. La plus-value de 531 K€ issue de la ligne OPCVM contribue à cette hausse pour 3,95 %.

Il a été décidé, après consultation du Conseil de Surveillance, de verser 69 € par part au titre de la distribution 2015.

Il sera donc proposé à l'Assemblée Générale de valider cette rémunération, soit 14 296 403 €, et de prélever la différence, 194 207 € sur le compte « Report à nouveau ».

Dans cette hypothèse le report à nouveau cumulé ressortira à 1 448 581 € soit 1,2 mois de dividendes (calcul effectué avec un dividende de 69 € par part).

LES PERSPECTIVES 2016

Dans un contexte économique peu favorable, avec des locataires exigeants, à la recherche d'économies (mesures d'accompagnement, franchises de loyer...), nous nous attendons à une baisse du taux d'occupation financier qui se rapprochera de 90 %.

De plus, la demande très forte, compte tenu des augmentations importantes de capital réalisées par les SCPI (4,27 milliards d'euros), entraîne une pénurie d'offre de qualité, nous nous attendons à des taux de rendement à l'acquisition en baisse, qui avoisineront les 6 %.

Un plan triennal de rénovation sera mis en place pour maintenir l'attractivité de notre parc immobilier. Nous poursuivons nos efforts sur la diminution de la vacance car le manque à gagner locatif, qui se monte à 1,6 M€ environ, pèse fortement sur le résultat. Nous continuerons donc de :

- valoriser le patrimoine en effectuant les travaux nécessaires sur les immeubles qu'il est souhaitable de conserver en patrimoine.
- remettre en parfait état systématiquement les locaux rendus vacants pour les relouer dans les meilleures conditions possibles.
- ajuster les valeurs locatives et rester à l'écoute des locataires dans les négociations pour les maintenir dans les lieux afin de stabiliser les produits locatifs.

Un plan d'arbitrage de cession d'immeubles anciens, vacants ou situés dans des zones secondaires, sera proposé.

Après échanges avec le conseil de surveillance, qui a émis un avis favorable, la SCPI n'effectuera pas d'augmentation de capital cette année. Les montants collectés ont été en totalité investis. La SCPI continuera ses investissements qui se feront avec une ligne de crédit compte tenu du contexte de taux très bas et avec les montants

issus des cessions.

C'est dans cette optique que la Société de Gestion a validé les acquisitions suivantes pour plus de 8 M€, qui sont en cours d'instruction ou de négociation :

- GRENOBLE : 1 648 m² locaux mixtes Bureaux / activités pour 2,2 M€ acte en mains : rendement potentiel de 7,39 % (6,51 % hors loyer potentiel sur le lot vacant).
- MONTPELLIER (ST AUNES) : Bureaux 2 579 m² : Locataire APAVE SUD EUROPE livraison fin d'année: 5,8 M€ rendement 6 % bail durée ferme 12 ans.

Nous attendons pour 2016 des revenus locatifs en hausse suite aux acquisitions réalisées fin 2015, le résultat courant sera proche des 14 M€ légèrement en hausse par rapport à 2015 mais restera insuffisant pour servir un dividende à 69 € par part. Après échanges avec le conseil de surveillance, qui a émis un avis favorable, le montant du dividende sera ajusté pour limiter le recours aux réserves en fin d'année 2016. C'est dans ce but que l'acompte du 1^{er} trimestre 2016 a été ajusté sur une base annuelle de 67 €.

LA FISCALITE DES ASSOCIES

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 régies par l'article 8 de Code Général des Impôts, qu'ils soient personnes physiques ou personnes morales, sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu pour la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la SCPI. Il s'agit soit de l'impôt sur le revenu des personnes physiques, soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt.

Il est rappelé que le revenu imposable des associés n'est pas calculé à partir des dividendes distribués mais à partir du résultat annuel de 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 personnes physiques :

- les loyers sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers : le revenu foncier imposable est le revenu foncier net égal à la différence entre le revenu brut (qui correspond aux loyers et accessoires des loyers encaissés par la SCPI) et les charges réelles déductibles.
- Les produits de trésorerie sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers :
 - Produits financiers : la quote-part des produits financiers réalisés par la SCPI sur les placements de trésorerie supportent depuis le 01 janvier 2013, un acompte obligatoire au taux de 24 %, prélevé à la source. Les

contribuables doivent déclarer les intérêts perçus dans leur déclaration de revenus. L'administration fiscale remboursera un trop-perçu de fiscalité sur ces intérêts si la tranche marginale d'imposition est inférieure à 24 %, ou à l'inverse, appellera un complément de fiscalité si la tranche marginale d'imposition est supérieure à 24 %. Les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à certains seuils (25 000 € pour une personne seule ou 50 000 € pour un couple), pourront être dispensés du versement de cet acompte, s'ils en font la demande auprès de la Société de Gestion, en produisant une déclaration sur l'honneur. Par ailleurs, les personnes appartenant à un foyer fiscal dont le montant des produits de placements à revenu fixe n'excède pas 2 000 € au titre d'une même année, pourront opter lors de leur déclaration, pour leur assujettissement à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 24 % (le prélèvement à la source devenant ainsi libératoire).

- Plus-values mobilières : la quote-part des plus-values sur cessions de valeurs mobilières réalisées par la SCPI sont imposées au barème progressif de l'impôt sur le revenu, avec un abattement progressif suivant la durée de détention. L'abattement de droit commun est de 50 % après 2 ans de détention et passe à 65 % au-delà d'une durée de 8 ans. Les prélèvements sociaux (au taux actuel de 15,50 %) sont dus sur ces plus-values.

- Les plus-values sur cessions de parts ou ventes d'immeubles sont imposées dans la catégorie des plus-values immobilières : les plus-values réalisées par les particuliers sont immédiatement déclarables et payables au moment de la vente ou de la cession de parts. Le dispositif en vigueur depuis le 01/09/2013 est le suivant :

- un taux de l'impôt unique qui est de 34,50 % (19 % de taux principal plus 15,50 % de taxes additionnelles).

- un abattement en matière d'impôt sur le revenu : le délai permettant de bénéficier de l'exonération totale de l'impôt sur le revenu est passé à 22 ans de détention. En effet, l'abattement pour durée de détention au-delà de 5 ans est fixé à 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5^{ème} et jusqu'à la 21^{ème} et 4 % au terme de la 22^{ème} année.

- un abattement en matière de prélèvements sociaux : le taux d'imposition est toujours de 15,50 % mais la plus-value imposable se détermine de façon différente par rapport à l'impôt sur le revenu. Ainsi la durée de détention permettant une exonération totale est toujours de 30 ans, comme auparavant, mais les modalités de calcul de l'abattement pour durée de détention sont

différentes : 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la 5^{ème} et jusqu'à la 21^{ème}, 1,60 % pour la 22^{ème} et 9 % au-delà de la 22^{ème} année.

- un abattement supplémentaire temporaire de 25 % : les plus-values réalisées lors de la cession de biens immobiliers hors terrains à bâtir, qui sont intervenues entre le 01/09/2013 et le 31/08/2014 ont bénéficié de cet abattement exceptionnel, appliqué après déduction de l'abattement pour durée de détention et quelle que soit la durée de détention.

- une surtaxe sur les plus-values imposables d'un montant supérieur à 50 000 €, mais applicable dès le 1er euro. Le taux de cette taxe étant variable en fonction de la plus-value imposable réalisée

Fiscalité des personnes morales :

- Les revenus : les associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés doivent intégrer la quote-part de résultat et de produits financiers dans leur résultat fiscal annuel. Les organismes sans but lucratif bénéficient d'une exonération par application de la réponse BEAUGITTE (n° 18.984 du 01/07/75 - JO AN 01/07/75). Les sociétés de personnes appliquent le régime de la transparence (ou translucidité) fiscale, l'imposition s'effectuant au niveau de chaque associé de la société de personnes, selon son régime fiscal propre et en fonction de ses droits dans ladite société.
- Les plus-values : les associés personnes morales imposables à l'impôt sur les sociétés relèvent du régime des plus-values professionnelles à court terme pour les BIC-IS et à long terme pour les BIC-IR. Les organismes sans but lucratif sont exonérés de taxation des plus-values. Les sociétés de personnes sont imposées au niveau de chaque associé selon son statut fiscal (régime des particuliers ou plus ou moins-values professionnelles).

PREPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

En application des nouvelles dispositions du Code du Commerce (art L225-37) et du Code Monétaire et Financier (art L621-18-3).

I - PREPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRESENTATION DU CONSEIL

Le conseil de Surveillance se compose de 7 à 12 membres maximum nommés par l'Assemblée Générale pour 3 ans.

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres un Président, un Vice Président et éventuellement un Secrétaire qui peut être

choisi en dehors de ses membres.

ROLE ET FONCTIONNEMENT GENERAL DU CONSEIL

Le Conseil de Surveillance est plus particulièrement chargé d'assister et de contrôler la Société de Gestion. Son action s'effectue selon les règles légales complétées par les statuts. Il donne son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par les Associés par écrit ou en Assemblée Générale. Dans l'exercice de sa mission, le Conseil s'abstient de tout acte de gestion de manière directe ou indirecte.

Le Conseil de Surveillance est réuni aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. En pratique, la Société de Gestion convoque au minimum 2 réunions du Conseil de Surveillance par exercice (mars/avril et octobre/novembre). Un dossier présentant d'une manière précise l'activité et les résultats de la SCPI est adressé à tous les membres du Conseil avec l'ordre du jour.

Par le biais de ces réunions plénières, le Conseil est tenu régulièrement informé des événements significatifs de la gestion de la SCPI. Il est consulté sur les projets principaux, notamment en matière de distribution et d'affectation du résultat. Il formule son avis sur les comptes annuels et les résolutions présentées à l'Assemblée.

II - PROCEDURES ET CONTROLE INTERNE

Les procédures de contrôle interne d'UNIDELTA s'inscrivent dans le cadre général des procédures de contrôle interne de DELTAGER. Elles permettent de vérifier la qualité et la pertinence de l'information en limitant autant que possible les risques d'erreur.

TEXTES DE REFERENCE EN MATIERE DE CONTROLE INTERNE ET/OU PROPRES A L'ACTIVITE

- Arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne,
- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (articles 313-1 à 313-3, 313-5 à 313-7, 313-54, 313-75),
- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, Livre IV - Chapitre II - Sociétés Civiles de Placement Immobilier (articles 422-1 à 422-46-2),
- Les normes et procédures internes définies par la Société pour son activité, celles de son actionnaire principal le Groupe CREDIT AGRICOLE,
- Le programme «FIDES», ensemble de procédures de Conformité du groupe CREDIT AGRICOLE.

PRINCIPES D'ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE

PRINCIPES FONDAMENTAUX

Les principes d'organisation et les composantes des dispositifs de contrôle interne de DELTAGER sont :

- La couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie ;
- La responsabilité de l'ensemble des acteurs ;
- Une définition précise des fonctions et des tâches ;
- Une séparation des pouvoirs et des fonctions ;
- Des délégations limitées avec suivi et contrôle ;
- Des normes et procédures, notamment comptables et de traitement de l'information ;
- Un système de contrôle comprenant des contrôles permanents (dits de « 1^{er} et 2^e niveau ») et des contrôles périodiques (dits de « 3^e niveau » effectués par les Caisses Régionales Actionnaires, le Dépositaire ou l'Inspection Générale Groupe).

PILOTAGE DU DISPOSITIF

Le Responsable Conformité et Contrôle Interne (RCCI) a pour fonction de veiller à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne de la Société de Gestion et au respect des principes énoncés ci-dessus sur l'ensemble du périmètre de contrôle interne. Il assure également les fonctions de Responsable du contrôle permanent de second niveau, Responsable de la conformité et Responsable du contrôle des risques.

DESCRIPTION SYNTHETIQUE DU DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE ET DE MAITRISE DES RISQUES AUXQUELS EST SOUMISE L'ENTREPRISE

Dispositif de Contrôle Interne Général :

Un manuel de procédures, mis à jour régulièrement, décrit les traitements à réaliser, ainsi que les contrôles afférents ; il porte notamment sur le respect des règles de délégation, sur la validation des opérations, leur correct dénouement, etc...

Pour la gestion d'UNIDELTA, DELTAGER a délégué certaines de ses attributions selon les conditions de l'article 313.77 du RG AMF :

- à UNIBIENS - filiale de Crédit Agricole Immobilier (Groupe Crédit Agricole S.A.) pour la recherche et la négociation des investissements immobiliers et pour la recherche d'acquéreurs pour les cessions d'actifs.
- à AMUNDI Immobilier et Crédit Agricole Immobilier (Groupe Crédit Agricole S.A.) pour les prestations informatiques (gestion des associés et gestion des immeubles) et l'assistance juridique et fiscale.
- à la Société H3P Audit et Conseil pour la tenue de comptabilité générale.
- aux Caisses Régionales Actionnaires pour la commercialisation des parts de SCPI et pour les contrôles périodiques.

Lorsqu'ils n'ont pas été intégrés dans les systèmes automatisés de traitement des opérations (blocages de saisies, contrôles de cohérence...), des points spécifiques à contrôler ont été recensés dans les principaux domaines d'activité qu'ils soient délégués ou non (collecte - investissements - réglementation - gestion locative et comptabilité)..

En outre, des dispositifs de contrôle particuliers recouvrent :

- la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme (conformément aux procédures et recommandations édictées par Crédit Agricole SA) ;
- la surveillance des risques opérationnels,
- les dispositions pour éviter, remédier et gérer les éventuels conflits d'intérêts,
- le contrôle et la bonne application de la MIF, directive européenne 2004/39/CE, relative à la bonne information et à la connaissance client, à la bonne exécution des ordres et à la gestion des conflits d'intérêts.
- les obligations en matière de déontologie, qui sont décrites dans la charte de

déontologie arrêtée par l'ASPIM pour les SCPI.

Dispositif de contrôle interne de l'information comptable et financière :

La Société de gestion DELTAGER a confié la tenue de la comptabilité à la Société H3P Audit et Conseil 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'information comptable et réglementaire et les référentiels qui leur 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 de la comptabilité et d'un 2^e degré assuré par le responsable du contrôle interne.

III DISPOSITIONS CONCERNANT LA TRANSPARENCE EN MATIERE DE REMUNERATION :

Conformément à l'article 22 de la Directive AIFM et l'article 107 du Règlement délégué 231/2013, la Société de Gestion doit mentionner dans le Rapport Annuel :

- le montant total des rémunérations versées à son personnel pour l'exercice 2015 soit 643 230 €, ventilé en rémunérations fixes (564 673 €) et rémunérations variables (78 557 €).
- le nombre de bénéficiaires, à savoir 10 collaborateurs soit 9,3 équivalents temps plein.

A noter que la SCPI ne verse aucun intéressement à la Société de Gestion.

La Société de Gestion DELTAGER

ACQUISITION 2015

| N° | Date Acquisition | Nom Immeuble | Lieu | Surface m ² | Date livraison | Type | Rentabilité | «Montant Acquisition €» |
|-----|------------------|--------------------|-----------------|------------------------|----------------|----------------------|-------------|-------------------------|
| 312 | 11/05/15 | @7 center Odysseum | Montpellier | 5 747 | 01/09/17 | Bureaux | 6,90% | 16 081 765 |
| 313 | 19/08/15 | Espace mangin | Grenoble | 4 017 | 19/08/15 | Bureaux et Activités | 7,62% | 5 390 000 |
| 314 | 22/12/15 | Le Crossroad | Aix en Provence | 2 794 | 22/12/15 | Bureaux | 6,90% | 7 020 000 |
| 315 | 22/12/15 | L'Olivier | Aix en Provence | 1 031 | 22/12/15 | Bureaux | 6,30% | 2 369 634 |
| 316 | 22/12/15 | Le Patio | Aix en Provence | 1 130 | 22/12/15 | Bureaux | 6,87% | 2 735 655 |
| | | | | | | | | 33 597 054 |

LA COMPOSITION DU PATRIMOINE

| Villes | Surface m ² | % / Surface Totale | Valeur Nette Comptable € | %/Total Valeur Nette comptable | Valeur Nette Comptable / m ² | Loyers annuels € H.T | % / loyer Total | Loyers annuels H.T / m ² |
|----------------------|------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------------------|---|----------------------|-----------------|-------------------------------------|
| LYON | 36 379 | 28% | 57 569 731 € | 28% | 1 582 € | 5 088 463 € | 25% | 140 € |
| MONTPELLIER | 30 862 | 23% | 38 174 802 € | 19% | 1 237 € | 4 824 420 € | 24% | 156 € |
| AIX EN PROVENCE | 15 592 | 12% | 25 170 702 € | 12% | 1 614 € | 2 238 777 € | 11% | 144 € |
| GRENOBLE | 14 486 | 11% | 18 912 033 € | 9% | 1 306 € | 1 683 894 € | 8% | 116 € |
| VAULX-MILIEU | 3 250 | 2% | 6 546 000 € | 3% | 2 014 € | 485 268 € | 2% | 149 € |
| TOULOUSE | 7 459 | 6% | 12 576 168 € | 6% | 1 686 € | 1 070 561 € | 5% | 144 € |
| MARSEILLE | 6 636 | 5% | 11 146 626 € | 5% | 1 680 € | 1 021 623 € | 5% | 154 € |
| CHAMBERY | 5 605 | 4% | 7 021 035 € | 3% | 1 253 € | 603 188 € | 3% | 108 € |
| NIMES | 3 931 | 3% | 3 920 911 € | 2% | 997 € | 618 579 € | 3% | 157 € |
| ANNECY | 2 896 | 2% | 5 232 478 € | 3% | 1 807 € | 504 801 € | 2% | 174 € |
| NICE | 2 166 | 2% | 3 220 773 € | 2% | 1 487 € | 337 581 € | 2% | 156 € |
| CANNES | 1 425 | 1% | 13 813 610 € | 7% | 9 694 € | 1 531 940 € | 8% | 1 075 € |
| NARBONNE | 850 | 1% | 725 208 € | 0% | 853 € | 111 629 € | 1% | 131 € |
| PARIS | 398 | 0% | 1 886 175 € | 1% | 4 739 € | 142 800 € | 1% | 359 € |
| Total général | 131 935 | 100% | 205 916 252 € | 100% | 1 561 € | 20 263 523 € | 100% | 154 € |

(*) Tableau du Paragraphe : LA COMPOSITION DU PATRIMOINE de la page 4 du Rapport Annuel 2015.

- Les loyers annuels tiennent compte des immeubles acquis en VEFA ou en cours d'année.

TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATION DU PATRIMOINE DECIDÉS EN 2015

| Réf. | Localisation | Montant Travaux | Nature des travaux |
|------|-----------------|-----------------|---|
| 1123 | Aix-en-Provence | 324 000 € | Le Parc du Golf - remise en parfait état lot RDC et pré-division |
| 1182 | Lyon | 172 403 € | 6 ^{ème} Avenue - Remplacement complet du réseau CVC (chauffage, ventilation, clim) |
| 1176 | Montpellier | 195 000€ | Symphonie Sud- remplacement pompe à chaleur |
| 1122 | Aix-en-Provence | 132 000 € | Antelios 1 Parc Les Milles - Remise en parfait état de 4 lots |
| 1181 | Marseille | 120 000 € | Ponant Littoral - Remise en état et division locaux |

TABLEAUX ANNEXES

➤ EVALUATION DU PRIX DES PARTS EN EUROS

Valeurs de la Société au 31 décembre 2015

| | |
|--------------------------|------------------|
| Valeur comptable | 220 177 354,10 € |
| Valeur de réalisation | 255 773 436,70 € |
| Valeur de reconstitution | 297 562 841,03 € |

Valeurs de la Société ramenées à une part au 31 décembre 2015

| | |
|--------------------------|------------|
| Valeur comptable | 994,50 € |
| Valeur de réalisation | 1 155,28 € |
| Valeur de reconstitution | 1 344,03 € |
| Prix de souscription | 1 250,00 € |

Valeur comptable

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

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-values latentes sur actifs financiers. La valeur vénale est déterminée suivant les expertises et actualisations d'expertises confiées au Cabinet CBRE

Bourdais Valuation. La valeur vénale correspond au prix de cession net vendeur à la date de clôture (avec fiscalité applicable au patrimoine au 31 décembre 2015).

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).

➤ EMPLOI DES FONDS

| | Total au 31.12.2014 | Durant l'année 2015 | Total au 31.12.2015 |
|--|---------------------|----------------------|---------------------|
| Fonds collectés | 225 012 351 € | 15 000 000 € | 240 012 351 € |
| - Commission de souscription | 18 010 220 € | 1 197 885 € | 19 208 106 € |
| - Achats d'immeubles | 209 290 186 € | 21 002 952 € | 230 293 138 € |
| - Engagements hors bilan ⁽¹⁾ | 827 000 € | 12 842 500 € | 13 669 500 € |
| + Cessions d'immeubles | 23 952 582 € | 592 252 € | 24 544 835 € |
| + Plus ou moins-values sur cessions inscrites en capitaux propres | 1 782 823 € | 240 714 € | 2 023 538 € |
| - Frais d'acquisition (non récupérables) | 3 984 490 € | | 3 984 490 € |
| - Divers ⁽²⁾ | 114 519 € | | 114 519 € |
| = Sommes restant à investir | 18 521 341 € | -19 210 371 € | -689 030 € |

(1) Sommes restant dûes sur les immobilisations en cours

(2) Ecart de conversion Euros et régularisations frais ou TVA NR

➤ EVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RESULTATS FINANCIERS SUR 5 ANS

| | 2011 | % du total des revenus | 2012 | % du total des revenus | 2013 | % du total des revenus | 2014 | % du total des revenus | 2015 | % du total des revenus |
|--|----------------|------------------------|----------------|------------------------|----------------|------------------------|----------------|------------------------|----------------|------------------------|
| Nombre de parts en jouissance ^(*) | 173 971 | | 173 971 | | 175 005 | | 188 789 | | 207 160 | |
| Revenus | | | | | | | | | | |
| - Recettes locatives brutes | 93,20 € | 97% | 92,54 € | 99% | 95,26 € | 100% | 88,94 € | 100% | 82,93 € | 97% |
| - Produits financiers avant prélèvement | 2,64 € | 3% | 1,26 € | 1% | 0,06 € | 0% | 0,16 € | 0% | 2,87 € | 3% |
| TOTAL DES REVENUS | 95,83 € | 100% | 93,80 € | 100% | 95,32 € | 100% | 89,10 € | 100% | 85,80 € | 100% |
| Charges | | | | | | | | | | |
| - Dépenses de grosses réparations | 3,01 € | 3% | 6,07 € | 6% | 11,68 € | 12% | 6,74 € | 8% | 3,36 € | 4% |
| - Commission de gérance | 9,53 € | 10% | 9,36 € | 10% | 9,44 € | 10% | 8,90 € | 10% | 8,13 € | 9% |
| - Charges non récupérables | 2,48 € | 3% | 1,10 € | 1% | -10,14 € | -11% | 1,71 € | 2% | 1,43 € | 2% |
| - Autres frais de gestion | 0,64 € | 1% | 4,43 € | 5% | 14,87 € | 16% | 3,75 € | 4% | 3,36 € | 4% |
| Sous-total charges externes | 15,67 € | 16% | 20,96 € | 22% | 25,85 € | 27% | 21,11 € | 24% | 16,28 € | 19% |
| Provisions nettes | | | | | | | | | | |
| - Grosses réparations | 1,65 € | 2% | -1,44 € | -2% | -6,92 € | -7% | -2,33 € | -3% | 0,75 € | 1% |
| - Risques et charges | -0,07 € | 0% | - € | 0% | - € | 0% | - € | 0% | - € | 0% |
| - Créances douteuses | -0,18 € | 0% | -1,58 € | -2% | 0,48 € | 1% | 0,05 € | 0% | 0,42 € | 0% |
| Sous-total charges internes | 1,47 € | 2% | -3,02 € | -3% | -6,44 € | -7% | -2,28 € | -3% | 1,17 € | 1% |
| TOTAL DES CHARGES | 17,13 € | 18% | 17,94 € | 19% | 19,41 € | 20% | 18,83 € | 21% | 17,45 € | 20% |
| Produits et charges exceptionnels | 0,82 € | 1% | -0,91 € | -1% | -0,01 € | 0% | 0,92 € | 1% | - € | 0% |
| Pertes sur créances irrécouvrables | 0,09 € | 0% | 1,60 € | 2% | 0,06 € | 0% | 0,29 € | 0% | 0,27 € | 0% |
| Résultat courant | 77,79 € | 81% | 75,17 € | 80% | 75,85 € | 80% | 70,91 € | 80% | 68,07 € | 79% |
| Abondement report à nouveau | 2,79 € | 3% | -18,58 € | -20% | 1,85 € | 2% | -2,09 € | -2% | -0,93 € | -1% |
| Revenus distribués avant prélèvement | 75,00 € | 78% | 93,75 € | 100% | 74,00 € | 78% | 73,00 € | 82% | 69,00 € | 80% |
| Revenus distribués après prélèvement | 74,42 € | 78% | 93,40 € | 100% | 73,98 € | 78% | 72,95 € | 82% | 68,16 € | 79% |

(*) Nombre de parts moyen en jouissance sur l'exercice 2015

➤ EVOLUTION DU CAPITAL (DATE DE CRÉATION 1990 - NOMINAL DE LA PART : 763 €)

| ANNEE | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|--|----------------|----------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Montant du capital nominal au 31 décembre | 132 739 873 | 132 739 873 | 144 804 429 | 159 769 148 | 168 925 148 |
| Montant des capitaux apportés à la SCPI par les Associés lors des souscriptions de l'année | | | 19 765 000 | 24 516 250 | 15 000 000 |
| Nombre de parts souscrites au 31 décembre (en détention) | 173 971 | 173 971 | 189 783 | 209 396 | 221 396 |
| Nombre d'associés au 31 décembre | 4 755 | 4 731 | 4 945 | 5 820 | 6 030 |
| Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion de souscriptions (au cours de l'année) *(8% de la collecte nette) jusqu'en 2013; ** (8% de la collecte nette si souscription directe SA DELTAGER ou 3% sur toute souscription Caisse Régionale) depuis 2014. | | | 1 581 200 ^(*) | 754 290 ^(**) | 460 573 ^(**) |
| Valeur de la part au 31 décembre | 1 210 | 1 210 | 1 250 | 1 250 | 1 250 |

➤ EVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION OU DE RETRAIT

| ANNEE | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nombre de parts cédées | 1 945 | 3 203 | 2 926 | 2 463 | 2 753 |
| Prix d'exécution moyen pondéré cédant | 1 108 € | 1 119 € | 1 140 € | 1 151 € | 1 159 € |
| Montant des cessions hors frais (en €) | 2 155 157 € | 3 583 849 € | 3 336 555 € | 2 836 613 € | 3 190 403 € |
| Demandes de cession en suspens (en %) | 0,00% | 0,13% | 0,00% | 0,10% | 0,00% |
| Délai moyen d'exécution d'une cession (en mois) | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 |
| Rémunération de la gérance sur les cessions | 21 635 € | 35 959 € | 40 036 € | 31 623 € | 34 645 € |

➤ INDICATEURS DE PERFORMANCE (AU 31/12/2015) :

| | 5 ANS 2010/2015 | 10 ANS 2005/2015 | 15 ANS 2000/2015 | 20 ANS 1995/2015 |
|---|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| Taux de Rentabilité Interne TRI : | 7,53% | 7,64% | 7,50% | 7,22% |
| Taux de distribution sur la valeur de marché DVM : * Ce prix de part acquéreur moyen est la moyenne, au titre d'un exercice, des prix de parts acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et/ou secondaire et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges (acquisitions et souscriptions) successifs. | $\frac{\text{Dividende brut avant prélèvement, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus values distribuées)}}{\text{Prix de part acquéreur moyen de l'année N}} = 5,50 \%$ | | | |
| % de revenus Non récurrents : (Recours au report à nouveau, distribution de plus-value) | $\frac{\text{Revenus Non récurrents}}{\text{Revenus distribués}} = 5,03 \%$ | | | |
| Variation du prix moyen pondéré acquéreur de la part : (frais et droits inclus) sur l'année N : | $\frac{\text{Ecart entre le prix acquéreur moyen N et N-1}}{\text{Prix de part acquéreur moyen de l'année N-1}} = 0,23 \%$ | | | |

RAPPORT GENERAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance vous présente son rapport annuel concernant l'exercice social arrêté au 31 Décembre 2015.

Votre Conseil s'est réuni à deux reprises pour examiner la gestion de la Société UNIDELTA, les comptes sociaux de l'exercice 2015 et pour débattre sur la politique de collecte, d'investissements et d'arbitrages, de distribution et d'affectation des résultats.

Le rapport détaillé qui est présenté par la Société de Gestion vous donne tous les renseignements utiles sur la collecte (marché primaire et marché secondaire), les investissements, la gestion locative, les comptes sociaux 2015 et les perspectives 2016.

Au niveau du marché des parts, nous constatons que notre SCPI reste très attractive aux yeux des épargnants. En effet, 15 M€ de parts nouvelles ont trouvé preneurs sans difficulté sur le marché primaire et le marché secondaire reste très actif avec peu de parts en attente et des prix d'exécution qui se maintiennent à un niveau proche du prix des parts nouvelles et de la valeur de reconstitution.

Nous constatons par ailleurs que la Société de Gestion a pu investir les sommes collectées sur des immeubles neufs ou très récents, à hauteur de 33,6 M€.

Les comptes sociaux ont fait l'objet d'un examen attentif de la part du Conseil qui les approuve sans réserve.

Au total, et dans un contexte économique toujours difficile, le résultat 2015 avec 14 102 196 € contre 13 386 122 € augmente de 5,35 %.

Ce résultat comptable, restant malgré tout insuffisant, votre Conseil de Surveillance a émis un avis favorable pour fixer le dividende définitif à 69€ par part en pleine jouissance contre 73€ pour l'année précédente.

Pour ce faire, 194 207 € seront prélevés sur le report à nouveau, le portant ainsi à 1 448 581 €, soit 1,2 mois de dividendes.

CONVENTION ET REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

A l'issue de la dernière Assemblée Générale qui s'est tenue le 24 avril 2015, la rémunération de la Société de Gestion a été fixée de la façon suivante :

- une commission de souscription, de 8 % H.T, 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 28 du règlement de l'A.M.F. n° 94-05. 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 € 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'opérant que sur les investissements résultant du réemploi des fonds provenant des immeubles cédés, à l'exclusion des acquisitions réalisées avec la collecte primaire.

Nous sommes favorables à la reconduction de ces conditions de rémunération pour 2016.

CONCLUSION

Nous notons que la pénurie de produits neufs de qualité et la collecte importante en 2015 (année record avec 4,27 milliards d'euros collectés par 171 SCPI - Source ASPIM-IEIF) font baisser les taux de rentabilité. Le taux de rendement dans des zones bien situées en régions est orienté à la baisse, à 4,8 % au quatrième trimestre 2015 contre 5,4 % au quatrième trimestre 2014. Une évolution liée à l'appétit des investisseurs pour les bureaux et au manque d'offre.

Nous enregistrons une dégradation du taux d'occupation financier, qui ressort au 31/12/2015 à **91,35 %** contre 92,21 % fin 2014 (et 93,10 % en 2013).

A la lumière de ces éléments, votre Conseil de Surveillance a confirmé lors de son dernier conseil un avis favorable

1. Pour poursuivre les investissements sans augmentation de capital en s'appuyant sur la trésorerie et éventuellement sur une ligne de crédit de 22 M€
2. Pour poursuivre la rénovation des immeubles anciens afin d'améliorer le taux d'occupation
3. De proposer, par mesure de prudence une baisse de 2 € des acomptes sur dividende sachant que le taux de distribution sur valeur de marché reste supérieur à 5 %.

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.
LE PRESIDENT**

ÉTAT DES INVESTISSEMENTS AU 31 DÉCEMBRE 2015

Immeubles locatifs

| N° IMMEUBLE | Situation de l'immeuble | Date de construction | Date d'achèvement | Date d'acquisition | Type d'investissement | Nature de Propriété (*) | Surface utile (en m²) | VNC(*) au 31/12/2015 |
|-------------|---|----------------------|-------------------|----------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|
| 101 | LE TRIADE - MILLENAIRE II 34000 - MONTPELLIER | 1991 | 25/03/92 | 14/01/91 | BUREAUX | C | 1 871 | 2 291 697 € |
| 103 | 24/26 RUE DU COTENTIN 75015 - PARIS (28 % en indivision) | 1973 | 1973 | 24/06/92 | BUREAUX | C/I | 398 | 1 886 175 € |
| 108 | LE SARRAIL 34000 - MONTPELLIER | 1974 | 1974 | 18/06/93 | BUREAUX | C | 763 | 1 086 352 € |
| 109 | LE COLYSEE (3ème étage) 69100 - VILLEURBANNE | 1992 | 12/11/92 | 28/06/93 | BUREAUX | C | 446 | 763 117 € |
| 110 | PICHAURY 2 13100 - AIX LES MILLES | 1994 | 17/02/94 | 22/07/93 | BUREAUX | P | 1 128 | 1 414 475 € |
| 111 | ZAC ESPLANADE SUD 30000 - NIMES | 1993 | 29/11/93 | 29/07/93 | BUREAUX | P | 546 | 572 495 € |
| 112 | LE COLYSEE (2ème étage) 69100 - VILLEURBANNE | 1992 | 12/11/92 | 29/11/93 | BUREAUX | C | 1 026 | 1 654 072 € |
| 113 | PLEIN CINTRE 30900 - NIMES | 1989 | 15/03/90 | 11/12/93 26/01/94 | COMMERCES | P | 3 385 | 3 188 624 € |
| 115 | PARC TECHNOLOGIQUE STE VICTOIRE BAT 2 - 13590 - AIX MEYREUIL | 1992 | 11/06/92 | 16/12/93 | BUREAUX | P | 1 137 | 1 255 462 € |
| 116 | LE FLORENCE 34000 - MONTPELLIER | 1993 | 1/02/93 | 29/12/93 | BUREAUX | P | 930 | 1 216 086 € |
| 118 | LE PRESIDENT 69003 - LYON | 1993 | 4/11/93 | 4/02/94 | BUREAUX | C | 339 | 548 816 € |
| 121 | LE MADURA 69003 - LYON | 1994/1995 | 8/06/95 | 29/06/94 | BUREAUX | C | 1 163 | 1 952 116 € |
| 122 | ANTELIOS 13100 - AIX LES MILLES | 1991/1992 | 16/03/92 | 29/06/94 | BUREAUX | P | 1 065 | 1 236 209 € |
| 123 | PARC CLUB DU GOLF 13100 - AIX LES MILLES | 1991 | 20/04/91 | 22/07/94 | BUREAUX | P | 1 490 | 1 600 715 € |
| 127 | ESPACE JACOBIN 69002 - LYON | 1989 | 28/09/89 | 26/09/94 | COMMERCES | C | 372 | 914 694 € |
| 129 | LE LUMIERE 69500 - LYON BRON | 1994/1995 | 29/06/95 | 23/12/94 | BUREAUX | P/I | 1 765 | 1 829 388 € |
| 130 | JACQUES CARTIER (RdC) 34000 - MONTPELLIER | 1994 | 31/05/94 | 23/12/94 | BUREAUX | C | 213 | 243 918 € |
| 131 | JACQUES CARTIER 1er étage 34000 - MONTPELLIER | 1994 | 31/05/94 | 23/12/94 | BUREAUX | C | 292 | 343 931 € |
| 133 | TOUR EUROPA 2e,3e,4e étages 34000 - MONTPELLIER | 1995 | 3/01/96 | 28/02/95 | BUREAUX | C | 1 936 | 2 713 593 € |
| 135 | 6ème AVENUE 69000 - LYON | 1991 | 18/02/92 | 31/05/95 | BUREAUX | C | 304 | 434 480 € |
| 136 | TOUR EUROPA Rez-de-chaussée 34000 - MONTPELLIER | 1995 | 3/01/96 | 24/11/95 | BUREAUX | C | 278 | 350 633 € |
| 137 | JACQUES CARTIER 3ème étage 34000 MONTPELLIER | 1994 | 31/05/94 | 26/02/96 | BUREAUX | C | 140 | 139 474 € |
| 138 | ANTELIOS 13100 AIX LES MILLES | 1991/1992 | 16/03/92 | 3/07/96 | BUREAUX | P | 556 | 442 102 € |
| 140 | TOUR EUROPA 34000 MONTPELLIER | 1995 | 3/01/96 | 11/10/96 | BUREAUX | C | 834 | 1 130 562 € |
| 141 | ANTELIOS 3 13100 AIX LES MILLES | 1991/1992 | 16/03/92 | 24/02/97 | BUREAUX | P | 258 | 233 012 € |
| 142 | BONNE SOURCE 11100 NARBONNE | 1997 | 4/04/97 | 10/03/97 | BUREAUX | P | 850 | 725 208 € |
| 143 | ALLIANCE 1 34000 MONTPELLIER | 1997 | 16/11/97 | 21/04/97 | BUREAUX | C/I | 1 065 | 1 260 882 € |
| 145 | MADURA 2 69000 LYON | 1994/1995 | 8/06/95 | 3/12/97 | BUREAUX | C | 455 | 690 032 € |
| 147 | LE QUARTZ 69100 VILLEURBANNE | 1991 | 16/01/92 | 19/12/97 | BUREAUX | C | 461 | 520 156 € |
| 148 | VILLA DENISE 06400 CANNES | 1930 | 1930 | 9/01/98 | BUREAUX | C | 325 | 2 184 793 € |

| N° IMMEUBLE | Situation de l'immeuble | Date de construction | Date d'achèvement | Date d'acquisition | Type d'investissement | Nature de Propriété (*) | Surface utile (en m²) | VNC (*) au 31/12/2015 |
|-------------|---|----------------------|-------------------|--------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 149 | LE PRESIDENT 2 69003 LYON | 1993 | 1/11/93 | 19/05/98 | BUREAUX | C | 754 | 951 848 € |
| 151 | ALLIANCE 2 34000 MONTPELLIER | 1998 | 30/06/98 | 9/07/98 | BUREAUX | P | 1 510 | 1 742 027 € |
| 154 | PARC DU CHENE 2 69500 LYON BRON | 1990 | 1/03/90 | 19/05/99 | BUREAUX | P | 1 232 | 1 067 143 € |
| 155 | EUROPARC PICHAURY 13100 - AIX LES MILLES | 1999 | 15/04/99 | 26/08/99 | BUREAUX | P | 951 | 1 051 898 € |
| 156 | PARC DU CHENE 3 69500 LYON BRON | 1999 | 31/07/99 | 4/10/99 | BUREAUX | P | 806 | 695 168 € |
| 157 | RESIDENCE IMPERATRICE 06400 CANNES | 1969 | 1/09/69 | 3/11/99 | COMMERCES | C | 150 | 670 776 € |
| 159 | GAROSUD 34000 MONTPELLIER | 1999 | 29/10/99 | 14/12/99 | BUREAUX | P | 1 406 | 1 406 887 € |
| 160 | MASSE 206 69100 VILLEURBANNE | 1999 | 1/09/99 | 17/12/99 | BUREAUX | C/I | 2 113 | 3 211 028 € |
| 161 | INFORSUD 34000 MONTPELLIER | 2000 | VEFA | 15/02/00 | BUREAUX | P | 3 063 | 4 193 206 € |
| 163 | LES BUREAUX GREEN SIDE SOPHIA ANTIPOLIS | 2000 | 1/09/00 | 18/09/00 | BUREAUX | C/I | 2 166 | 3 220 773 € |
| 164 | LE TRITIUM AIX EN PROVENCE | 2000 | 1/09/00 | 18/09/00 | BUREAUX | P | 1 008 | 1 214 183 € |
| 165 | CHEMIN DES BRUYERES DARDILLY | 2000 | 1/09/00 | 22/09/00 | BUREAUX | P | 1 660 | 1 263 147 € |
| 166 | PARC DES GLAISINS ANNECY | 2000 | 31/12/00 | 30/10/00 | BUREAUX | P | 1 506 | 2 189 778 € |
| 168 | LE QUADRANT AIX EN PROVENCE | 2000 | 30/11/00 | 8/12/00 | BUREAUX | P | 973 | 1 279 200 € |
| 169 | INFORSUD 2 COLOMIERS | 2000 | 28/11/01 | 18/12/00 | BUREAUX | P | 3 912 | 4 367 752 € |
| 170 | EUROPARC PORTE DES ALPES SAINT PRIEST | 2000 | 31/12/00 | 28/12/00 | BUREAUX | P | 791 | 1 026 129 € |
| 171 | LES JARDINS D'ENTREPRISE 1 LYON GERLAND | 2000 | 9/11/00 | 28/12/00 | BUREAUX | P | 1 907 | 2 744 082 € |
| 172 | LES JARDINS D'ENTREPRISE 2 LYON GERLAND | 2000 | 9/11/00 | 28/12/00 | BUREAUX | P | 2 250 | 3 098 938 € |
| 173 | LE BOIS DES COTES LIMONEST | 2000 | 18/01/01 | 2/02/01 | BUREAUX | P | 2 535 | 3 489 916 € |
| 174 | LE GRAY D'ALBION CANNES | 2001 | 21/02/01 | 21/02/01 | COMMERCES | P | 644 | 4 558 041 € |
| 176 | SYMPHONIE SUD MONTPELLIER | 2001 | 2002 | 28/03/02 | BUREAUX | C | 1 717 | 2 455 000 € |
| 177 | LES MERIDIENS AIX EN PROVENCE | 2001 | 2002 | 25/07/02 | BUREAUX | C | 1 078 | 1 460 000 € |
| 178 | ETOILE RICHTER MONTPELLIER | 2001 | 2002 | 30/07/02 | BUREAUX | C | 1 913 | 3 164 290 € |
| 179 | LES JARDINS D'ENTREPRISE 3 LYON GERLAND | 2003 | 2003 | 20/02/03 | BUREAUX | P | 1 970 | 2 689 500 € |
| 180 | ANTARES ECHIROLLES | 2003 | 2003 | 21/03/03 | BUREAUX | P | 1 048 | 1 309 955 € |
| 181 | LE PONANT LITTORAL MARSEILLE | 2003 | 2003 | 30/07/03 | BUREAUX | P | 1 540 | 1 695 000 € |
| 182 | LE 6EME AVENUE LYON | 1991 | 18/02/92 | 1/08/03 | BUREAUX | P | 2 217 | 3 396 906 € |
| 183 | HENRI FOUQUET MONTPELLIER | 2003 | 25/06/05 | 13/11/03 | BUREAUX | P | 1 040 | 1 350 000 € |
| 184 | LE CAPITOLE LYON | 1992 | 14/06/05 | 11/12/03 | BUREAUX | P | 957 | 1 626 269 € |
| 185 | LE SEMAPHORE GRENOBLE | VEFA | 1/09/04 | 22/12/02 | BUREAUX | P | 2 601 | 3 877 278 € |
| 186 | L'OPTIMUM MONTPELLIER | VEFA | 25/03/05 | 21/06/04 | BUREAUX | P | 2 414 | 3 465 000 € |
| 187 | LA CROISSETTE CANNES | 1972 | 15/03/72 | 13/12/04 | COMMERCES | C | 306 | 6 400 000 € |
| 188 | STRATEGIE CONCEPT MONTPELLIER | 2002 | 15/04/02 | 27/01/05 | BUREAUX | C | 1 602 | 2 499 000 € |
| 189 | ESPACE LANGEVIN FONTAINE | VEFA | 27/05/05 | 02/02/20015 | BUREAUX | C | 1 820 | 2 110 000 € |

| N° IMMEUBLE | Situation de l'immeuble | Date de construction | Date d'achèvement | Date d'acquisition | Type d'investissement | Nature de Propriété (*) | Surface utile (en m²) | VNC (*) au 31/12/2015 |
|---|--|----------------------|-----------------------------|--------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 190 | 6EME AVENUE III LYON | 1992 | 18/02/92 | 27/05/05 | BUREAUX | C | 729 | 1 378 000 € |
| 191 | L'EUROPEEN GRENOBLE | 2004 | 30/09/04 | 1/07/05 | BUREAUX | C | 594 | 1 023 000 € |
| 192 | LES THEROMES 2 MARSEILLE | VEFA | 5/05/06 | 19/12/05 | BUREAUX | C | 881 | 1 532 838 € |
| 193 | LE CONDORCET MARSEILLE | VEFA | 28/02/06 | 19/12/05 | BUREAUX | C | 2 200 | 3 610 000 € |
| 194 | 14 RUE ALBERT CAMUS BRON | VEFA | 12/12/06 | 12/01/06 | BUREAUX | C | 4 164 | 7 911 577 € |
| 195 | STRATEGIE CONCEPT 2 MONTPELLIER | 2006 | 22/03/06 | 22/03/06 | BUREAUX | C | 500 | 575 000 € |
| 196 | LES ALLEES DUI PRADO MARSEILLE | 2006 | 22/03/06 | 22/03/06 | BUREAUX | C | 558 | 1 250 000 € |
| 197 | 171 COURS DE LIBERATION GRENOBLE | 2006 | 1/06/06 | 1/06/06 | BUREAUX | C | 2 274 | 2 583 100 € |
| 198 | GALAXY 1 CHAMBERY | 2006 | 5/10/06 | 5/10/06 | BUREAUX | C | 848 | 1 130 000 € |
| 199 | GALAXY 2 CHAMBERY | 2006 | 5/10/06 | 5/10/06 | BUREAUX | C | 733 | 865 500 € |
| 300 | 163 RUE EUGENE DUCRETET CHAMBERY | 2006 | 5/10/06 | 5/10/06 | COMMERCES | C | 1 424 | 1 325 535 € |
| 302 | LE GRAND PANORAMA 13016 MARSEILLE | 2007 | 10/01/07 | 10/01/07 | BUREAUX | C | 1 457 | 3 058 788 € |
| 303 | ESPACE DES CONDAMINES 38320 EYBENS | 2007 | 29/06/05 | 29/06/05 | ACTIVITE MIXTE | C | 2 132 | 2 618 700 € |
| 304 | CHEMIN DES COMMUNEAUX 73200 ALBERTVILLE | 2008 | 25/07/08 | 25/07/08 | COMMERCES | P | 2 600 | 3 700 000 € |
| 305 | LE PARC DES ALIZES 13856 AIX EN PROVENCE | 2008 | 29/09/09 | 29/09/08 | BUREAUX | P | 994 | 1 850 000 € |
| 306 | PARC DU PUY D'OR Lot n° 7 69760 LIMONEST | 2013 | 1/07/13 | 6/11/13 | BUREAUX | P | 3 650 | 8 427 810 € |
| 307 | ZAC DU PERGET 2 31770 COLOMIERS | VEFA | 1/10/14 | 29/10/14 | BUREAUX | P | 3 547 | 8 208 416 € |
| 308 | PARC ALTAÏS B6 74650 CHAVANOD | 2008 | 30/09/08 | 13/09/13 | BUREAUX | P | 1 390 | 3 042 700 € |
| 309 | Parc Technologique BUSINESS AIRPORT 38090 VAULX MILIEU | 2012 | 30/06/12 | 9/10/13 | BUREAUX | P | 3 250 | 6 546 000 € |
| 310 | Le SUNSTONE - 69330 JONAGE | 2014 | 1/08/14 | 1/08/14 | BUREAUX | P | 2 313 | 5 285 398 € |
| 311 | Le LINER - 34470 PEROLS | 2014 | 21/12/14 | 21/12/14 | BUREAUX | P | 1 635 | 4 135 000 € |
| 312 | ZAC Portes de la MEDITERRANEE 34000 MONTPELLIER | VEFA | Livraison prévue le 1/09/17 | VEFA | BUREAUX | P | 5 740 | 2 412 265 € |
| 313 | ESPACE MANGIN 38000 GRENOBLE | 2014 | 1/12/14 | 19/08/15 | ACTIVITE MIXTE | P | 4 017 | 5 390 000 € |
| 314 | LE CROSSROA 13 100 AIX EN PROVENCE | 2012 | 9/10/13 | 22/12/15 | BUREAUX | P | 2 794 | 7 020 000 € |
| 315 | L'OLIVIER 13 100 AIX EN PROVENCE | 2012 | 23/10/13 | 22/12/15 | BUREAUX | P | 1 030 | 2 369 634 € |
| 316 | LE PATIO 13 100 AIX EN PROVENCE | 2012 | 22/10/15 | 22/12/15 | BUREAUX | P | 1 130 | 2 735 655 € |
| TOTAL IMMEUBLES LOCATIFS | | | | | | | 131 935 | 205 748 304 € |
| Agencements et installations | | | | | | | | |
| 113 | PLEIN CINTRE | 1989 | 15/03/90 | 11/12/93 | COMMERCES | P | - | 159 792 € |
| 168 | LE QUADRANT | 2000 | 30/11/00 | 8/12/00 | BUREAUX | P | - | 8 156 € |
| TOTAL AGENCEMENTS ET INSTALLATIONS | | | | | | | - | 167 948 € |
| TOTAL ENGAGEMENTS BILAN | | | | | | | 131 935 | 205 916 252 € |
| Engagements Hors Bilan | | | | | | | | |
| 312 | ZAC Portes de la MEDITERRANEE | VEFA | 1/09/17 | VEFA | BUREAUX | P | - | 13 669 500 € |
| TOTAL ENGAGEMENTS HORS BILAN | | | | | | | - | 13 669 500 € |
| TOTAL GENERAL | | | | | | | 131 935 | 219 585 752 € |

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

➤ CESSIONS D'IMMEUBLES 2015

| | Date d'acquisition | Prix de cession HT (H.D) | Date de cession | Valeur nette Comptable | Plus ou moins value comptable | Plus values nette comptable (*) | Impôt |
|---------------------------------|--------------------|--------------------------|-----------------|------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-----------------|
| LES HAMEAUX DE LA TORSE | 21/09/1992 | 528 350 € | 30/09/2015 | 312 520 € | 215 830 € | 84 829 € | 13 148 € |
| HORIZON TETE D'OR | 29/06/1994 | 420 000 € | 18/09/2015 | 314 109 € | 105 891 € | 83 639 € | 12 086 € |
| Total Cessions réalisées | | 948 350 € | | 626 629 € | 321 721 € | 168 468 € | 25 234 € |

(*) Base fiscale servant pour le calcul de l'impôt sur les plus values

➤ COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2015

| | Valeur nette comptable au 31/12/2015 | Valeur Vénale au 31/12/2015 |
|----------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| BUREAUX | 176 990 090 € | 197 979 000 € |
| ACTIVITE MIXTE | 8 008 700 € | 6 696 000 € |
| COMMERCES | 20 917 462 € | 33 944 000 € |
| TOTAUX | 205 916 252 € | 238 619 000 € |

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

- Le contrôle des comptes annuels de la société SCPI UNIDELTA, tels qu'ils sont joints au présent rapport;
- La justification de nos appréciations;
- Les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société CB Richard Ellis Valuation, expert immobilier indépendant nommé par votre Assemblée Générale.

Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert

indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise des finances publiques de certains pays de la zone euro qui s'accompagne d'une crise économique et de liquidité, emporte de multiples conséquences pour les entreprises, notamment sur leur financement et leur activité. La volatilité observée sur les marchés financiers, les problèmes de liquidité ou d'accès au financement et les mesures d'austérité des gouvernements créent des conditions spécifiques pour la préparation des comptes de cet exercice, s'agissant en particulier des estimations comptables requises en application des principes comptables.

C'est dans ce contexte que, en application des dispositions de l'article L.823.9 du Code de commerce, nous avons procédé à nos propres appréciations et que nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Votre société est soumise à des dispositions comptables spécifiques (avis n° 98- 06 du CNC et Règlement CRC n° 99 - 06), comme indiqué dans 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 grosses réparations est décrite en

annexe. Nous nous sommes assurés du caractère approprié et raisonnable de cette méthode et des modalités d'estimation retenues;

- Les immeubles détenus par la SCPI UNIDELTA ont fait l'objet d'une évaluation par un expert immobilier indépendant. Nous nous sommes assurés de la concordance entre les valeurs estimées des immeubles communiquées par la société de gestion dans l'état du patrimoine et les valeurs vénales déterminées par l'expert immobilier.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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 établi par la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Montpellier et Marseille,
le 9 mai 2016

Les Commissaires aux comptes
IFEC : JEAN-MICHEL TRIAL
MAZARS : CYRIL GALLARD

RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS VISÉES À L'ARTICLE L 214-76 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions visées à l'article L 214-76 du Code monétaire et financier.

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

CONVENTIONS CONCLUES AU COURS DE L'EXERCICE :

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention conclue au cours de l'exercice et visée à l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier.

CONVENTIONS APPROUVÉES AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS ET DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE AU COURS DE L'EXERCICE :

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution de la convention suivante, approuvée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice :

CONVENTIONS CONCERNANT LA RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DELTAGER (SOCIÉTÉ DE GESTION) :

L'Assemblée Générale des porteurs de parts, en date du 24 avril 2015, a décidé de renouveler pour l'exercice 2015, les conditions de rémunération de la société de gestion sur les bases suivantes :

- Une commission de souscription de 8% hors taxes, calculée sur les sommes recueillies lors des augmentations de capital,
- Une commission de gestion de 10% hors taxes, assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés,
- Une commission de cession calculée sur le montant de la transaction, lorsque la cession s'effectue à partir du registre prévu à l'Article 422-205 du RG 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 € HT.

- Une commission sur les arbitrages, accordée à la société de gestion, se décomposant comme suit :

- 1 % hors taxes du prix de vente net vendeur hors droits pour les cessions,
- 1,50 % hors taxes du prix d'acquisition acte en mains pour les investissements réalisés avec le produit des cessions.

Cette rémunération sur les acquisitions ne s'opère que sur les investissements résultant du réemploi des fonds provenant des immeubles cédés, à l'exclusion des acquisitions réalisées avec la collecte primaire.

Le montant total de la rémunération de la société de gestion s'est élevé, pour l'exercice clos le 31 décembre 2015, à 2 154 712 euros (montant provenant des commissions sur collecte pour 460 573 euros, des commissions sur cessions pour 9 484 euros et des commissions relatives aux recettes locatives pour 1 684 655 euros).

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées 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.

Fait à Montpellier et Marseille,
le 9 mai 2016

Les Commissaires aux comptes

IFEC : JEAN-MICHEL TRIAL

MAZARS : CYRIL GALLARD

ÉTAT DU PATRIMOINE

| | 31 DÉCEMBRE 2015 | | 31 DÉCEMBRE 2014 | |
|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | Valeurs bilancieller | Valeurs estimées | Valeurs bilancieller | Valeurs estimées |
| PLACEMENTS IMMOBILIERS | | | | |
| <i>Immobilisations locatives</i> | | | | |
| Terrains et constructions locatives | 203 336 039,14 € | 223 709 000,00 € | 182 029 604,31 € | 202 373 000,00 € |
| Agencements et installations | 167 948,31 € | | 255 152,20 € | |
| Immobilisations en cours | 2 412 264,75 € | 14 910 000,00 € | 3 308 000,00 € | 3 800 000,00 € |
| sous-total 1 | 205 916 252,20 € | 238 619 000,00 € | 185 592 756,51 € | 206 173 000,00 € |
| <i>Charges à répartir sur plusieurs exercices</i> | | | | |
| Frais d'acquisition des immeubles (Nets) | | | | |
| Frais de notaire (Nets) | | | | |
| Droits d'enregistrements (Nets) | | | | |
| TVA non récupérable sur immobilisations locatives | | | | |
| Autres frais d'acquisition des immeubles | | | | |
| sous-total 2 | 0,00 € | | 0,00 € | |
| <i>Provisions liées aux placements immobiliers</i> | | | | |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives | | | | |
| Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices | -2 893 334,80 € | | -2 737 704,70 € | |
| Provisions pour travaux de remise en état | | | | |
| Provisions pour indemnités locataires | | | | |
| Autres provisions pour risques et charges | | | | |
| sous-total 3 | -2 893 334,80 € | 0,00 € | -2 737 704,70 € | 0,00 € |
| TOTAL I | 203 022 917,40 € | 238 619 000,00 € | 182 855 051,81 € | 206 173 000,00 € |
| AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION | | | | |
| <i>Actifs immobilisés</i> | | | | |
| Associés capital souscrit non appelé | | | | |
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Immobilisations corporelles d'exploitation | | | | |
| Immobilisations financières | 85 110,21 € | 85 110,21 € | 38 318,02 € | 38 318,02 € |
| sous-total 1 | 85 110,21 € | 85 110,21 € | 38 318,02 € | 38 318,02 € |
| <i>Créances</i> | | | | |
| Locataires et comptes rattachés | 578 793,22 € | 578 793,22 € | 1 421 889,24 € | 1 421 889,24 € |
| Locataires douteux | 449 766,13 € | 449 766,13 € | 345 994,05 € | 345 994,05 € |
| Provisions pour dépréciation des créances | -374 805,07 € | -374 805,07 € | -288 328,36 € | -288 328,36 € |
| Autres créances | | | | |
| Avances et acomptes versés | | | | |
| Fournisseurs débiteurs | | | 12 497,65 € | 12 497,65 € |
| Créances Fiscales | 631 445,44 € | 631 445,44 € | 1 573 797,21 € | 1 573 797,21 € |
| Associés opération sur capital | 143 699,14 € | 143 699,14 € | 398 166,94 € | 398 166,94 € |
| Débiteurs divers | 172 421,02 € | 172 421,02 € | 609 181,02 € | 609 181,02 € |
| Dépréciation des débiteurs divers | | | | |
| sous-total 2 | 1 601 319,88 € | 1 601 319,88 € | 4 073 197,75 € | 4 073 197,75 € |
| <i>Valeurs de placement et disponibilités</i> | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | 11 874 711,00 € | 11 874 711,00 € | 518 472,62 € | 1 043 727,72 € |
| Fonds de remboursement | | | | |
| Autres disponibilités | 12 193 419,97 € | 12 193 419,97 € | 28 442 737,08 € | 28 442 737,08 € |
| sous-total 3 | 24 068 130,97 € | 24 068 130,97 € | 28 961 209,70 € | 29 486 464,80 € |
| <i>Provisions générales pour risques et charges</i> | | | | |
| Dettes | | | | |
| Dettes financières | -3 519 571,08 € | -3 519 571,08 € | -3 393 232,56 € | -3 393 232,56 € |
| Dettes d'exploitation | -1 000 336,92 € | -1 000 336,92 € | -911 942,93 € | -911 942,93 € |
| Dettes diverses | | | | |
| Fournisseurs d'immobilisation | -74 064,27 € | -74 064,27 € | -220 522,83 € | -220 522,83 € |
| Dettes Fiscales | -564 968,43 € | -564 968,43 € | -401 419,93 € | -401 419,93 € |
| Locataires créditeurs | - | - | -256 060,57 € | -256 060,57 € |
| Associés, dividendes à payer | -3 208 910,69 € | -3 208 910,69 € | -4 107 663,90 € | -4 107 663,90 € |
| Créditeurs divers | -232 272,97 € | -232 272,97 € | -310 102,14 € | -310 102,14 € |
| sous-total 4 | -8 600 124,36 € | -8 600 124,36 € | -9 600 944,86 € | -9 600 944,86 € |
| TOTAL II | 17 154 436,70 € | 17 154 436,70 € | 23 471 780,61 € | 23 997 035,71 € |
| COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF | | | | |
| Charges constatées d'avance | | | 1 899,88 € | 1 899,88 € |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | | | | |
| Produits constatés d'avance | | | | |
| TOTAL III | 0,00 € | 0,00 € | 1 899,88 € | 1 899,88 € |
| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES | 220 177 354,10 € | | 206 328 732,30 € | |
| VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*) | | 255 773 436,70 € | | 230 171 935,59 € |

(*) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°701300 du 31 décembre 1970 et à l'article 14 du décret n°71524 du 1er juillet 1971

ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

| | Situation d'ouverture au 01.01.2015 | Affectation du résultat 2014 | Autres Mouvements | Situation au 31.12.2015 |
|--|--|---------------------------------|----------------------|----------------------------|
| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES | | | | |
| <i>Evolution au cours de l'exercice</i> | | | | |
| Capital | | | | |
| Capital souscrit | 159 769 148,00 | | 9 156 000,00 | 168 925 148,00 |
| Capital en cours de souscription | | | | |
| Acomptes de liquidation et droit de partage | | | | |
| Réserves indisponibles | | | | |
| sous-total 1 | 159 769 148,00 | | 9 156 000,00 | 168 925 148,00 |
| Primes d'émission | | | | |
| Primes d'émission | 65 243 202,91 | | 5 844 000,00 | 71 087 202,91 |
| Primes de fusion | | | | |
| Primes d'émission en cours de souscription | | | | |
| Prélèvement sur prime d'émission | -22 109 229,63 | | -1 197 885,42 | -23 307 115,05 |
| Prélèvement sur prime de fusion | | | | |
| Remboursement P/E sur cession | | | | |
| sous-total 2 | 43 133 973,28 | | 4 646 114,58 | 47 780 087,86 |
| Ecarts d'évaluation | | | | |
| Ecart de réévaluation | | | | |
| Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable | | | | |
| Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles | 1 782 823,29 | | 240 714,13 | 2 023 537,42 |
| Réserves | | | | |
| Report à nouveau | 2 038 880,60 | -396 092,87 | | 1 642 787,73 |
| sous-total 3 | 3 821 703,89 | -396 092,87 | 240 714,13 | 3 666 325,15 |
| Résultat de l'exercice | | | | |
| Résultat de l'exercice 2015 | | | 14 102 196,01 | 14 102 196,01 |
| Acomptes sur distribution 2015 | | | -14 296 402,92 | -14 296 402,92 |
| Résultat de l'exercice 2014 | 13 386 121,63 | -13 386 121,63 | | |
| Acomptes sur distribution 2014 | -13 782 214,50 | 13 782 214,50 | | |
| sous-total 4 | -396 092,87 | 396 092,87 | -194 206,91 | -194 206,91 |
| TOTAL GÉNÉRAL | 206 328 732,30 | 0,00 | 13 848 621,80 | 220 177 354,10 |

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2015

| CHARGES | EXERCICE 2015 | | | EXERCICE 2014 |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| | Récupérables | Non récupérables | Totaux partiels | Net |
| CHARGES IMMOBILIÈRES | | | | |
| Charges à refacturer | 2 404 497,02 | | 2 404 497,02 | 1 920 942,99 |
| Grosses réparations provisionnées | | 696 658,16 | 696 658,16 | 1 272 756,55 |
| Charges locatives non récupérables | | 295 631,62 | 295 631,62 | 322 689,74 |
| Frais de Contentieux | | 18 622,08 | 18 622,08 | 4 501,16 |
| Assurances non récupérables | | 6 643,48 | 6 643,48 | 45 587,76 |
| Impôt foncier non récupérable | | 326 533,77 | 326 533,77 | 294 973,82 |
| Impôts divers | | 124 003,00 | 124 003,00 | 99 292,00 |
| | 2 404 497,02 | 1 468 092,11 | 3 872 589,13 | 3 960 744,02 |
| CHARGES D'EXPLOITATION | | | | |
| Rémunération de gestion | | 1 684 655,07 | 1 684 655,07 | 1 680 978,64 |
| Honoraires d'intermédiaires | | 94 365,90 | 94 365,90 | 119 815,35 |
| Honoraires d'expertise | | 62 831,85 | 62 831,85 | 67 265,81 |
| Frais d'acquisition | | 22 580,31 | 22 580,31 | 61 984,32 |
| Autres services extérieurs | | 60 571,79 | 60 571,79 | 76 652,38 |
| | 0,00 | 1 925 004,92 | 1 925 004,92 | 2 006 696,50 |
| AUTRES CHARGES | | | | |
| Pertes sur créances irrécouvrables | | 56 525,46 | 56 525,46 | 54 179,37 |
| Commission de souscription | | 1 197 885,42 | 1 197 885,42 | 1 961 300,39 |
| Autres charges diverses | | 32,44 | 32,44 | 240,28 |
| | 0,00 | 1 254 443,32 | 1 254 443,32 | 2 015 720,04 |
| CHARGES D'EXPLOITATION | | | | |
| Provision pour créances douteuses | | 236 697,52 | 236 697,52 | 217 261,69 |
| Provision pour Débiteurs Divers | | | | |
| Provision pour grosses réparations | | 852 288,26 | 852 288,26 | 833 284,24 |
| | 0,00 | 1 088 985,78 | 1 088 985,78 | 1 050 545,93 |
| CHARGES FINANCIÈRES | | | | |
| Frais Financiers | | | 2 738,56 | |
| | | | 2 738,56 | |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES | | | | |
| Charges exceptionnelles | | | | |
| | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL CHARGES | | | 8 143 761,71 | 9 033 706,49 |
| SOLDE CRÉDITEUR = BÉNÉFICE | | | 14 102 196,01 | 13 386 121,63 |
| TOTAL GÉNÉRAL | | | 22 245 957,72 | 22 419 828,12 |

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2015

| PRODUITS | EXERCICE 2015 | | EXERCICE 2014 |
|---|---------------|----------------------|----------------------|
| | Détail | Totaux partiels | Net |
| PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES | | | |
| Loyers | 17 045 765,34 | | 16 665 683,74 |
| | | 17 045 765,34 | 16 665 683,74 |
| Charges facturées | 2 404 497,02 | | 1 920 942,99 |
| Frais de procédure refacturables | 74 050,24 | | 108 681,18 |
| | | 2 478 547,26 | 2 029 624,17 |
| AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION | | | |
| Reprises de provisions pour charges non récupérables | | | |
| Reprises de provisions pour grosses réparations | 696 658,16 | | 1 272 756,55 |
| Reprises de provisions pour débiteurs divers | | | |
| Reprises de provisions pour créances douteuses | 150 220,81 | | 207 807,76 |
| Reprises de provisions pour pertes et charges | | | |
| Transfert de charges d'exploitation | 1 220 465,73 | | 2 023 284,71 |
| Autres produits de gestion | 59 386,15 | | 17 342,80 |
| | | 2 126 730,85 | 3 521 191,82 |
| PRODUITS FINANCIERS | | | |
| Produits financiers | 594 914,27 | | 30 019,47 |
| Plus-values sur cessions valeurs mobilières | | | |
| | | 594 914,27 | 30 019,47 |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS | | | |
| Amortissements prélevés sur prime d'émission | | | |
| Produits exceptionnels | | | 173 308,92 |
| | | | 173 308,92 |
| TOTAL PRODUITS | | 22 245 957,72 | 22 419 828,12 |
| SOLDE DÉBITEUR = PERTE | | | |
| TOTAL GÉNÉRAL | | 22 245 957,72 | 22 419 828,12 |

REGLES ET METHODES COMPTABLES

GÉNÉRALITÉS

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 de l'exploitation.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 sont présentés conformément aux dispositions du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999 qui a modifié l'arrêté du 26 avril 1995.

Les éléments présentés, sont les suivants :

- Un état du patrimoine établi en liste, présenté avec deux colonnes :
 - colonne valeur bilancielle 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 transféré dans le code monétaire et financier L1214-78 et l'article 14 du décret n° 71-524 du 1er juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94-483 du 10 juin 1994,
- Complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres, identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent,
- Le compte de résultat demeure inchangé.

L'annexe représentée 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 bilancielle ») sont amortis sans l'exercice au cours duquel ils sont engagés. Les amortissements sont prélevés sur la prime d'émission.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES ET AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Le patrimoine immobilier (terrains et constructions) est inscrit à l'actif pour la valeur d'acquisition et ne fait pas l'objet d'amortissement. En fin d'exercice le montant immobilisé fait l'objet d'une comparaison globale avec la valeur de reconstitution des immeubles afin de déterminer si une provision pour dépréciation doit être constituée.

Conformément à l'arrêté du 26.04.1995, la valeur actuelle des immobilisations figure en annexe. La valeur nette comptable correspond aux investissements hors taxes exprimés au coût historique.

La valeur actuelle correspond aux investissements hors taxes et hors droits d'enregistrement à la clôture de l'exercice. Elle

est déterminée à partir d'expertises externes.

Pour le calcul de la charge fiscale, il est considéré que les immeubles sont soumis aux droits d'enregistrement.

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.

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

CREANCES ET DETTES D'EXPLOITATION

La gestion des immeubles est déléguée, le cas échéant, à des sociétés spécialisées dans la gestion du patrimoine. Les informations comptables fournies par ces gestionnaires (charges locatives) sont enregistrées en comptabilité au vu de leurs pièces justificatives. 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, minorée des dépôts de garantie (pour les locataires sortis), en fonction de l'appréciation de ce risque.

VALEURS MOBILIERES

Les valeurs mobilières sont constituées de parts de SICAV inscrites à leur valeur d'acquisition. Une provision pour dépréciation serait créée s'il était constaté une moins-value par rapport au cours.

FRAIS D'ACQUISITION ET FRAIS D'AUGMENTATION DE CAPITAL

Ces frais sont comptabilisés en charges de l'exercice. Ils font ensuite l'objet d'un prélèvement sur la prime d'émission.

PROVISIONS POUR GROSSES RÉPARATIONS

Une dotation forfaitaire, correspondant à 5% du montant des loyers hors taxes facturés dans l'exercice, est constituée à titre de provisions pour grosses réparations. Des dotations complémentaires seraient éventuellement enregistrées, si des travaux spécifiques, non couverts par la dotation forfaitaire étaient réalisés. Les dépenses pour grosses réparations sont imputées au compte de provisions au fur et à mesure de leur réalisation. Cette estimation peut être révisée lors de l'établissement des plans d'entretien pluriannuels.

INDEMNITES D'ASSURANCES

Les indemnités d'assurances reçues sont comptabilisées en produits l'année du versement, indépendamment des travaux induits par les sinistres.

GESTION LOCATIVE

Pour l'administration de la SCPI, la Société de Gestion perçoit : une commission de gestion de 10 % hors taxes assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés.

PLUS ET 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). En accord avec nos commissaires aux comptes et dans le respect des principes comptables, les honoraires supportés dans le cadre des arbitrages sont directement imputés sur la plus-value comptable.

Informations sur la mise en œuvre de la réglementation en matière d'amiante décrets n°96-97 et 96-98 du 7 février 1996.

La société de gestion s'est conformée aux obligations des décrets de 1996.

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, concernant la SCPI Unidelta, règle les factures des fournisseurs dès leur réception (appels de fonds syndic, fluides..). Pour ce qui concerne les factures liées aux travaux de toute nature, celles-ci sont honorées dès l'obtention de l'accord du technicien après visite effective des locaux si besoin ou si nécessaire. 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.

➤ COMPLEMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AU BILAN ET COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2015

➤ TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISE

| | 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 | | | | |
| Immeubles locatifs ⁽¹⁾ | 185 592 756,51 | 24 310 951,96 | 3 987 456,27 | 205 916 252,20 |
| Agencements et installations | 182 029 604,31 | 21 898 687,21 | 592 252,38 | 203 336 039,14 |
| Immobiliations en cours | 255 152,20 | | 87 203,89 | 167 948,31 |
| Frais d'acquisition sur immeubles | 3 308 000,00 | 2 412 264,75 | 3 308 000,00 | 2 412 264,75 |
| IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES | | | | |
| Fonds de roulement sur charges | 38 318,02 | 46 792,19 | 0,00 | 85 110,21 |
| | 38 318,02 | 46 792,19 | | 85 110,21 |
| TOTAL | 185 631 074,53 | 24 357 744,15 | 3 987 456,27 | 206 001 362,41 |

(1) le détail des immeubles locatifs est donné ci-avant pages 13, 14 et 15

➤ TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

| | EXERCICE 2015 | | EXERCICE 2014 | |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | Valeurs comptables | Valeurs estimées | Valeurs comptables | Valeurs estimées |
| Terrains et constructions locatives | | | | |
| Habitations | € | € | 312 520,49 € | 600 000,00 € |
| Bureaux | 174 569 669,56 € | 183 069 000,00 € | 164 659 414,24 € | 170 541 000,00 € |
| Locaux d'activité | 8 008 700,00 € | 6 696 000,00 € | | |
| Commerces | 20 757 669,58 € | 33 944 000,00 € | 17 057 669,58 € | 31 232 000,00 € |
| Entrepôts | | | | |
| Résidences pour personnes âgées | | | | |
| Cliniques | | | | |
| Agencements et Installations | 167 948,31 € | | 255 152,20 € | |
| Total | 203 503 987,45 € | 223 709 000,00 € | 182 284 756,51 € | 202 373 000,00 € |
| Immobilisations en cours | | | | |
| Habitations | | | | |
| Bureaux | 2 412 264,75 € | 14 910 000,00 € | 3 308 000,00 € | 3 800 000,00 € |
| Locaux d'activité | | | | |
| Commerces | | | | |
| Entrepôts | | | | |
| Résidences pour personnes âgées | | | | |
| Cliniques | | | | |
| Total | 2 412 264,75 € | 14 910 000,00 € | 3 308 000,00 € | 3 800 000,00 € |
| TOTAL GENERAL | 205 916 252,20 € | 238 619 000,00 € | 185 592 756,51 € | 206 173 000,00 € |

➤ TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES

| | | |
|--|--|-----------------------|
| Coût historique ⁽¹⁾ | | 205 916 252,20 |
| 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 | | 205 916 252,20 |
| Valeur actuelle (hors droits d'enregistrement) ⁽²⁾ | | 238 619 000,00 |
| Valeur actuelle (droits d'enregistrement inclus) ⁽²⁾ | | 254 818 000,00 |

(1) Y compris le coût des améliorations éventuelles (2) y compris hors bilan sur VEFA

➤ TABLEAU D'AFFECTATION DES RESULTATS DE L'EXERCICE 2014

| | | |
|---|----------------------|----------------------|
| Origines | | |
| Report à nouveau au 01.01.2015 | | 2 038 880,60 |
| Résultat de l'exercice 2014 | | 13 386 121,63 |
| Affectations | | |
| Dividendes sur distribution ⁽¹⁾ 2014 | 13 782 214,50 | |
| Report à nouveau au 31.12.2015 | 1 642 787,73 | |
| TOTAL | 15 425 002,23 | 15 425 002,23 |

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

➤ EVOLUTION 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 : | | | | |
| Risques et Charges | | | | |
| Grosses réparations ⁽¹⁾ | 2 737 704,70 | 852 288,26 | 696 658,16 | 2 893 334,80 |
| Créances douteuses ⁽²⁾ | 288 328,36 | 236 697,52 | 150 220,81 | 374 805,07 |
| Débiteurs divers | | | | |
| TOTAL | 3 026 033,06 | 1 088 985,78 | 846 878,97 | 3 268 139,87 |

(1) le montant de la reprise correspond aux travaux réalisés sur les immeubles au cours de l'exercice

(2) le montant de la reprise concerne les créances recouvrées

➤ ETAT DES ECHEANCES DES DETTES A LA CLOTURE 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 | 3 519 571,08 | | 3 519 571,08 | |
| Dettes fournisseurs et rattachés | 1 000 336,92 | 1 000 336,92 | | |
| Dettes fiscales | 564 968,43 | 564 968,43 | | |
| Dettes sur immobilisations | 74 064,27 | 74 064,27 | | |
| Locataires créditeurs | | | | |
| Dettes aux Associés | 3 208 910,69 | 3 208 910,69 | | |
| Divers | 232 272,97 | 232 272,97 | | |
| Produits constatés d'avance | | | | |
| TOTAL | 8 600 124,36 | 5 080 553,28 | 3 519 571,08 | 0,00 |

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 31/12/2015 par date d'échéance :

| Nature | Total | Dettes non échues | Dettes échues | | |
|------------------|-------------------|-------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|
| | | | Depuis moins de 90 jours | Depuis plus de 90 jours | Délais conventionnels |
| Dettes courantes | 176 637,49 | | | 131 836,42 | 44 801,07 |
| Total | 176 637,49 | 0,00 | 0,00 | 131 836,42 | 44 801,07 |

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

| | Total | Dettes non échues | < 90 jours | > 90 jours |
|--|-------------------|-------------------|------------|-------------------|
| 40100000 Gérance SCPI | 545 418,94 | 545 418,94 | | |
| 40110000 Fournisseurs ADB CAI | 131 836,42 | | | 131 836,42 |
| 40220000 Fournisseurs Biens et Services | | | | |
| 40210000 Fournisseurs Biens et Services Hono | | | | |
| | 677 255,36 | 545 418,94 | | 131 836,42 |

➤ ETAT DES ECHEANCES DES CREANCES A LA CLOTURE 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 | 85 110,21 | | 85 110,21 |
| CRÉANCES DE L'ACTIF CIRCULANT | | | |
| Créances locataires | 1 028 559,35 | 1 028 559,35 | |
| Créances fiscales | 631 445,44 | 631 445,44 | |
| Associés opération sur capital | 143 699,14 | | |
| Débiteurs divers | 172 421,02 | 172 421,02 | |
| Charges constatées d'avance | | | |
| TOTAL | 2 061 235,16 | 1 832 425,81 | 85 110,21 |

➤ VENTILATION PAR NATURE DES CHARGES REMBOURSEES PAR LES LOCATAIRES

| | |
|-------------------------|---------------------|
| Provisions pour charges | 121 874,06 |
| Entretien Réparations | 8 945,13 |
| Assurances immeubles | 32 021,11 |
| Impôts fonciers | 57 487,04 |
| Honoraires syndics | 2 129 285,06 |
| Autres Honoraires | 54 884,62 |
| Fournitures locatives | 0,00 |
| Frais de procédure | 0,00 |
| TOTAL | 2 404 497,02 |

➤ INFORMATIONS SUR LES CAPITAUX PROPRES

Le capital social de la SCPI UNIDELTA est composé, au 31 décembre 2015, de 221 396 parts au nominal de 763 euros, soit 168 925 148 euros - Le montant du capital fixé par les statuts est de 200 000 000 euros

➤ ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS REÇUS

Cautions bancaires locataires 833 966,81

ENGAGEMENTS DONNÉS

Solde à payer sur immobilisations en cours 13 669 500,25
Lettres d'engagement pour acquisitions d'immeubles 0,00

➤ ELÉMENTS CONSTITUTIFS DES DIVIDENDES

| Par parts en jouissance | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Revenus fonciers nets | 75,15 € | 73,91 € | 75,79 € | 70,75 € | 65,20 € |
| Produits financiers avant prélèvement | 2,64 € | 1,26 € | 0,06 € | 0,16 € | 2,87 € |
| RÉSULTAT | 77,79 € | 75,17 € | 75,85 € | 70,91 € | 68,07 € |
| Abondement report à nouveau | 2,79 € | -18,58 € | 1,85 € | -2,09 € | -0,93 € |
| Dividende | 75,00 € | 93,75 € | 74,00 € | 73,00 € | 69,00 € |

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 31 MAI 2016

SCPI UNIDELTA : TEXTE DES RESOLUTIONS ORDINAIRES

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 2015 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 2015 au montant des acomptes déjà mis en paiement au titre de cet exercice, soit 14 296 403 €.

Le prélèvement correspondant sera effectué sur les résultats de l'exercice s'élevant à 14 102 196 €. Le solde, soit 194 207 € sera prélevé sur le report à nouveau.

4^{ème} résolution

L'Assemblée Générale décide de fixer la rémunération de la Société de Gestion à :

- ⇒ 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 19 200 €, pour l'exercice 2016, 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 leur mission pour l'exercice écoulé.

7^{ème} résolution

L'Assemblée Générale, en vue de permettre un équilibrage éventuel du patrimoine destiné à donner aux associés une plus grande sécurité possible 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 2016.

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 convenable de retenir et pour des raisons dont elle rendra compte au Conseil de Surveillance. L'affectation de leurs produits autre que le réinvestissement sera soumise à l'approbation de la plus prochaine Assemblée Générale.

8^{ème} résolution

Dans le cadre des dispositions relatives à l'imposition des plus-values des particuliers (conformément aux articles 150 U à 150 VH du Code Général des Impôts), 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 2016 :

- 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 22 Millions d'euros.

Cette autorisation sera valable jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2016 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 R214-156 du Code Monétaire et Financier 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 2016 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 220 177 354,10 €, soit la valeur de 994,50 € / part.

L'Assemblée Générale approuve la valeur de réalisation de la Société arrêtée à 255 773 436 ,70 €, soit la valeur de 1 155,28 € / part.

L'Assemblée Générale approuve la valeur

de reconstitution de la Société arrêtée à 297 562 841,03 €, soit la valeur de 1 344,03 € / part.

12^{ème} résolution

L'Assemblée Générale prend acte que le mandat de huit membres du Conseil de Surveillance arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée.

L'Assemblée Générale nomme membres du Conseil de Surveillance, pour une durée de trois ans, les huit candidats, ayant obtenu le plus de suffrages, parmi la liste des candidats jointe en annexe de la présente convocation. Leurs mandats expireront à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2018.

13^{ème} résolution

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

**LA SOCIETE
DE GESTION DELTAGER**



1231, AVENUE DU MONDIAL 98 - CS 79506 - 34961 MONTPELLIER CEDEX 2
T : 04 67 13 65 80 - F : 04 67 13 65 89