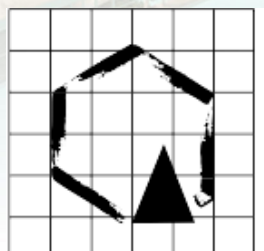




# SCPI UNIDELTA

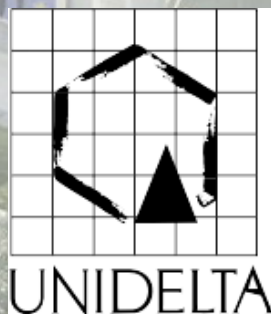
Société Civile de Placement Immobilier

## **RAPPORT ANNUEL 2017**



UNIDELTA





# SOMMAIRE

---

SOMMAIRE ..... 1

ORGANES DES GESTION ET DE CONTRÔLE..... 2

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017 ..... 3

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ..... 4

LA FISCALITÉ DES ASSOCIÉS..... 16

GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE ..... 19

RAPPORT GÉNÉRAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE..... 22

LE PATRIMOINE IMMOBILIER ..... 24

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS ..... 29

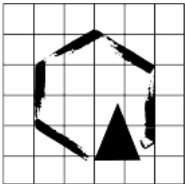
RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS VISÉES À L’ARTICLE L214-76 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER..... 31

COMPTES ANNUELS AU 31.12.2017 ..... 32

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES ..... 36

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS 2017..... 38

TEXTE DES RÉOLUTIONS PRÉSENTÉES À L’ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 20 JUIN 2018 ..... 43



UNIDELTA

---

**SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER**  
Immatriculée au RCS de Montpellier n°378 711 881  
Siège Social : 1231, avenue du Mondial 98 — CS 79506 – 34961 MONTPELLIER Cedex 02

# ORGANES DES GESTION ET DE CONTRÔLE

## SA DELTAGER — SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE

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

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

### ADMINISTRATEURS

#### PERSONNES MORALES

- Caisse Régionale de CRÉDIT AGRICOLE ALPES PROVENCE,
- Caisse Régionale de CRÉDIT AGRICOLE DU CENTRE-EST,
- Caisse Régionale de CRÉDIT AGRICOLE DU LANGUEDOC,
- Caisse Régionale de CRÉDIT AGRICOLE PROVENCE CÔTE D’AZUR,
- Caisse Régionale de CRÉDIT AGRICOLE DES SAVOIE,
- Caisse Régionale de CRÉDIT AGRICOLE DU SUD-RHÔNE ALPES,

#### PERSONNES PHYSIQUES

- M. Dominique DIOUF,
- M. Patrick KLEER,
- M<sup>me</sup> Véronique FLACHAIRE,
- M. Thierry HARDY,
- M. Daniel LAGARDE,
- M. François GUILLEBERT.

## UNIDELTA — SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

- |                        |                                    |
|------------------------|------------------------------------|
| ‣ M. Claude BEL,       | ‣ M. Pierre DEFONTENAY,            |
| ‣ M. Jean-Paul BERNON, | ‣ M. Gabriel DEGERT,               |
| ‣ M. Robert BOUVIER,   | ‣ M <sup>me</sup> Hélène KARSENTY, |
| ‣ M. Claude CRÉGUT,    | ‣ M. Philippe PANNOUX,             |
| ‣ M. Freddy CHABROL,   | ‣ M. Francis SOLE.                 |

### COMMISSAIRES AUX COMPTES

**IFEC | Institut Fiduciaire d’Expertise Comptable**  
**MAZARS**

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

### EXPERT IMMOBILIER

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

### DÉPOSITAIRE

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

## RESPONSABLE DE L’INFORMATION

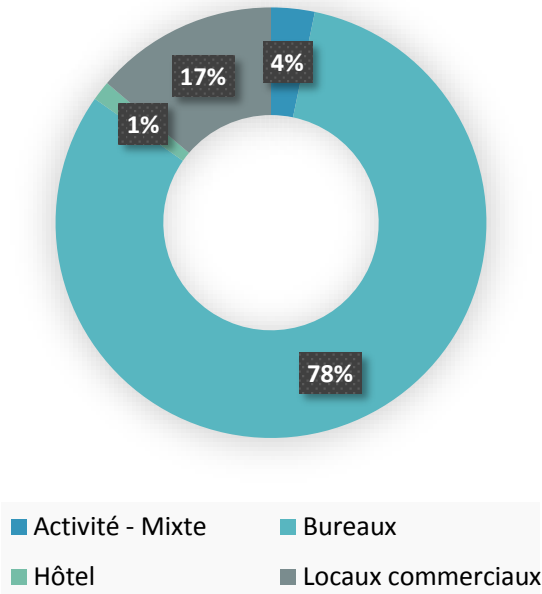
M. Johan SACY  
Directeur Général Délégué  
1231, avenue du Mondial 98 – CS 79506 – 34961 MONTPELLIER Cedex 02  
Tél. : 04.67.13.65.80  
Contact : [contact@deltager.fr](mailto:contact@deltager.fr)

# CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017

Date de création	1990
Valeur de réalisation	264 873 659 €
Valeur de la part	1 250 €
Nombre de parts	221 396
Capitalisation	276 745 000 €
Capital social	168 925 148 €
Capital fixé par les statuts	200 000 000 €
Collecte	240 012 351 €
Nombre d'associés	5 979
Nombre d'immeubles	89
Nombre de baux	212
Surface de patrimoine	138 381 m²
Taux d'occupation financier annuel	93,49%

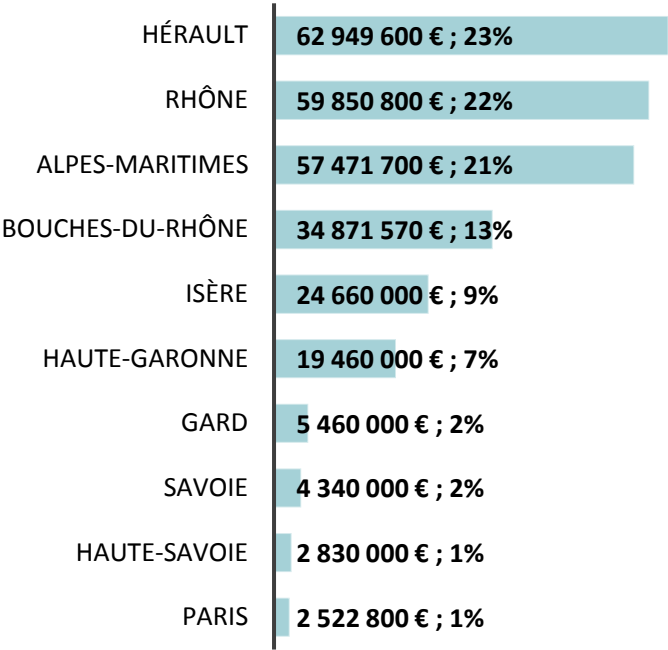
## Composition du patrimoine immobilier au 31.12.2017

Pourcentages calculés à partir de la valeur vénale du patrimoine : 274 416 470 €



## Répartition des investissements au 31.12.2017

Pourcentages calculés à partir de la valeur vénale du patrimoine : 274 416 470 €



Indicateurs de performance	Méthode de calcul	Valeurs
Taux de distribution sur la valeur de marché (TDVM) :	$\frac{\text{Dividende brut avant prélèvement, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées)}}{\text{Prix de part acquéreur moyen de l'année N}}$	4,84%
% de revenus non récurrents :	$\frac{\text{Revenus non récurrents}}{\text{Revenus distribués}}$	0,00%
Variation du prix moyen pondéré acquéreur de la part (frais et droit inclus) sur l'année :	$\frac{\text{Écart entre le prix acquéreur moyen N et N-1}}{\text{Prix de part acquéreur moyen de l'année N-1}}$	1,40%

### Année de référence 2017

Nombre de parts en détention	221 396
Nombre de parts en jouissance à compter du 01.01.2017	221 396
Nombre de part en jouissance à compter du 31.12.2017	221 396
Nombre moyen de parts en jouissance sur l'année et en prorata temporis	221 396



# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs les Associés,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous rendre compte de l'activité et des résultats de la S.C.P.I. UNIDELTA et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

Nous commencerons par vous relater l'activité de votre Société au cours de l'exercice 2017 en examinant tout d'abord dans ce rapport les points suivants :

- L'ÉVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL ;
- LES NOUVEAUX INVESTISSEMENTS, LES ARBITRAGES ET LA COMPOSITION DU PATRIMOINE ;
- PRIIPS – CLASSE DE RISQUE DES SCPI IMMOBILIER D'ENTREPRISE ;
- LA GESTION LOCATIVE ;
- LES COMPTES DE L'EXERCICE 2017 ;
- LES PERSPECTIVES 2018.

Nous entendrons ensuite le rapport du Conseil de Surveillance. Enfin le Commissaire aux Comptes vous donnera lecture de son rapport sur les comptes annuels et de son rapport spécial.

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

## L'ÉVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL

### MARCHÉ PRIMAIRE – AUGMENTATION DE CAPITAL

Conformément aux décisions prises, aucune augmentation de capital n'a été réalisée en 2017.

En 2017, les SCPI ont continué de collecter. Nous constatons que les SCPI connaissent un succès qui ne se dément pas, année après année. L'année 2017 a été une année record avec plus de 6 milliards d'euros collectés par ces dernières en hausse de 14% par rapport à 2016. Les dernières années étaient également des années record. Ci-dessous, l'évolution de la collecte des SCPI (Source IEIF).

2014	2015	2016	2017
+17%	+46%	+30%	+14%

Par ailleurs, Il faut noter que pour la première fois, la capitalisation en 2017 des SCPI a dépassé le seuil des 50 milliards (50,3 milliards en hausse de 16% par rapport à 2016).

### MARCHÉ SECONDAIRE

Le marché secondaire est resté stable en 2017 (+3% par rapport à 2016) avec 3 557 parts échangées (soit 4 269K€ hors frais). Le taux annuel de rotation des parts de SCPI UNIDELTA s'établissait à 1,61%.

Le marché secondaire ne connaît pas de tension sur sa liquidité. En effet, seules 253 parts étaient en attente de cessions, soit 0,11% des parts. Ci-dessous, l'évaluation des conditions de cessions.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Nombre de parts cédées	3 203	2 926	2 463	2 753	3 458	3 557
Prix d'exécution moyen pondéré cédant	1 119 €	1 140 €	1 151 €	1 159 €	1 184 €	1 200 €
Montant des cessions hors frais (en €)	3 583 849 €	3 336 555 €	2 836 613 €	3 190 403 €	4 093 068 €	4 269 297 €
Demandes de cession en suspens (en %)	0,13%	0,00%	0,10%	0,00%	0,10%	0,11%
Délai moyen d'exécution d'une cession (en mois)	2	2	2	2	2	1
Rémunération des intermédiaires sur les cessions	35 959 €	40 036 €	31 623 €	34 645 €	44 381 €	51 232 €

Le prix d'exécution net vendeur est stable (+1%) entre décembre 2016 (1 193€) et décembre 2017 (1 200€), soit 1 322,40 € frais compris (à la charge des acquéreurs).

Mois	Prix d'exécution 2016	Prix d'exécution 2017	Évol. 2017/2016	Nombre de parts échangées 2016	Nombre de parts échangées 2017	Évol. 2017/2016	Montant total cessions hors frais 2016	Montant total cessions hors frais 2017	Évol. 2017/2016
Janvier	1 170 €	1 200 €	3%	309	271	-14%	361 530 €	325 200 €	-11%
Février	1 180 €	1 200 €	2%	224	385	42%	264 320 €	462 000 €	43%
Mars	1 181 €	1 192 €	1%	289	231	-25%	341 309 €	275 352 €	-24%
Avril	1 181 €	1 215 €	3%	383	183	-109%	452 323 €	222 345 €	-103%
Mai	1 175 €	1 200 €	2%	173	356	51%	203 275 €	427 200 €	52%
Juin	1 175 €	1 200 €	2%	454	407	-12%	533 450 €	488 400 €	-9%
Juillet	1 190 €	1 200 €	1%	366	192	-91%	435 540 €	230 400 €	-89%
Août	1 192 €	1 200 €	1%	68	258	74%	81 056 €	309 600 €	74%
Septembre	1 190 €	1 200 €	1%	148	238	38%	176 120 €	285 600 €	38%
Octobre	1 190 €	1 200 €	1%	345	234	-47%	410 550 €	280 800 €	-46%
Novembre	1 192 €	1 200 €	1%	312	277	-13%	371 904 €	332 400 €	-12%
Décembre	1 193 €	1 200 €	1%	387	525	26%	461 691 €	630 000 €	27%

Concernant le marché global des SCPI, 850 millions de parts ont été échangées en 2017, soit une hausse de 19% par rapport à 2016, le % de parts en attente de cession reste faible à 0,20% témoignant de la bonne fluidité du marché secondaire. Quant au taux de rotation (nombre de parts échangée par rapport au nombre de parts en circulation), il s'établit à 1,78%, confirmant que la SCPI reste bien un placement de long terme.

## VALEUR DE RÉALISATION ET VALEUR DE RECONSTITUTION

La valeur de réalisation à 1 196,38 € et la valeur de reconstitution de 1 401,86 € au 31/12/2017 sont en hausse respectivement de +4,36% et 4,63%.

Calcul des valeurs de parts (en €)	31 décembre 2016	31 décembre 2017	Variation 2017/2016
<b>Nombre de parts</b>	221 396	221 396	
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	219 888 516 €	220 564 200 €	0,31%
<b>VALEUR DE REALISATION DE LA SCPI</b>	253 806 867 €	264 873 659 €	4,36%
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA SCPI</b>	296 618 016 €	310 366 200 €	4,63%
<b>Par part</b>			
<b>Valeur nette comptable</b>	993,19 €	996,24 €	0,31%
<b>Valeur de réalisation</b>	1 146,39 €	1 196,38 €	4,36%
<b>Valeur de reconstitution</b>	1 339,76 €	1 401,86 €	4,63%

“

### 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 ou moins-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 2017).

### 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).

# MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

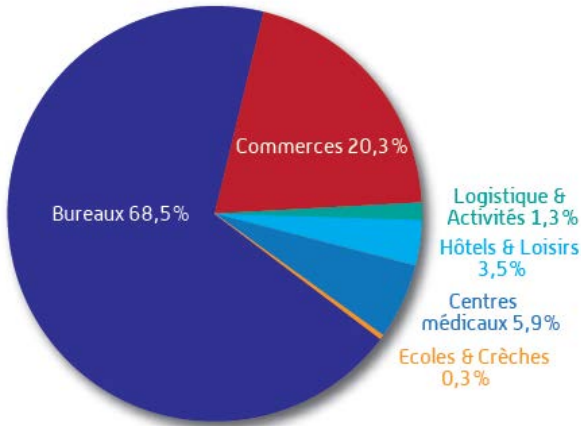
Les cessions de parts effectuées directement entre associés et acquéreurs sont réputées réalisées sans intervention de la Société de Gestion. Les cessions sont constatées par écrit et leur prix est librement débattu entre les parties. Cinq opérations représentant 131 parts (soit 0,06% du nombre de parts total) ont été enregistrées sur le marché de gré à gré en 2017.

2017	1 <sup>er</sup> trimestre		2 <sup>ème</sup> trimestre	3 <sup>ème</sup> trimestre	4 <sup>ème</sup> trimestre		Total	%
Parts échangées	9	12	0	55	36	19	131	0,06%
Prix	1 266,22 €	1 249,50 €	0,00 €	1 220,73 €	1 209,53 €	1 207,32 €		

## LES NOUVEAUX INVESTISSEMENTS, LES ARBITRAGES ET LA COMPOSITION DU PATRIMOINE

### CONTEXTE NATIONAL

Compte tenu de la collecte importante réalisée par les SCPI (et OPCI), l’offre en produits qualitatifs reste insuffisante pour satisfaire toutes les demandes, ce qui entraîne une augmentation des prix d’acquisition et une érosion des taux de rendement. Dans le périmètre d’investissement de la SCPI UNIDELTA, les acquisitions dans les emplacements de qualité (prime) sont réalisées à des taux compris entre 3,90% et 5,50%. Pour 2018, les spécialistes du marché annoncent des taux de rendement inférieurs à 5% sur le périmètre d’investissement d’UNIDELTA.  
Ci-contre la répartition des investissements par actif et par localisation géographique (Source IEIF).



### LES INVESTISSEMENTS 2017

Les investissements réalisés par les SCPI représentent plus de 20% des investissements dans l’immobilier d’entreprise, démontrant ainsi que les SCPI restent des acteurs importants du marché immobilier d’entreprise. Sur les 26 milliards d’euros investis en France, 5,2 milliards proviennent des SCPI (source IEIF).

Les bureaux restent toujours l’actif le plus recherché par les SCPI (70% des investissements), suivi par l’immobilier commercial (20%).

### LES ACQUISITIONS

La totalité des dernières collectes réalisées par la SCPI UNIDELTA a été placée fin 2015. Les investissements réalisés en 2017 ont été effectués avec la ligne de crédit et les fonds issus des dernières cessions.

2 acquisitions ont été réalisées en 2017 pour 22,7 M€. Conformément à la stratégie d’investissement, ces nouveaux actifs neufs répondent au besoin de rajeunir le patrimoine, de le diversifier, tout en sécurisant et pérennisant les revenus de la SCPI.

- 1<sup>ère</sup> acquisition sur NICE dans le cadre de la diversification géographique. Acquisition de l’immeuble ANIS réalisée avec la Caisse Régionale de Crédit Agricole Alpes Provence (actionnaire de la société de gestion) :
  - 85% UNIDELTA soit 18,3 M€ ;
  - 15% CA Provence Côte d’Azur soit 3,2 M€.



<https://www.anis-meridia.com/#/>





## ANIS

- 1<sup>ère</sup> acquisition d'un hôtel (enseigne IBIS Budget) à Montpellier dans le cadre de la diversification sectorielle.



## Hôtel IBIS – Parc de la Lyre à Montpellier

Nom	Localisation	Date acquisition	Type	Surface	Montant acquisition	Rendement attendu	Livraison
ANIS	Nice	VEFA 22/02/2017	Bureaux	5 552 m <sup>2</sup>	18 383 800 €	6%	4 <sup>ème</sup> trim. 2018
IBIS	Montpellier	VEFA 15/12/2017	Hôtel	1 936 m <sup>2</sup>	4 341 645 €	6%	3 <sup>ème</sup> / 4 <sup>ème</sup> trim. 2019
				<b>7 488 m<sup>2</sup></b>	<b>22 725 445 €</b>		

## LA LIVRAISON D'IMMEUBLE

L'immeuble @7 Center (5 747 m<sup>2</sup>) à Montpellier acquis dans le cadre d'une VEFA en avril 2015 a été livré en décembre 2017. L'immeuble est totalement loué à 3 locataires appartenant au groupe Crédit Agricole (dont la CR du Languedoc actionnaire de DELTAGER). Les revenus locatifs annuels H.T sont de 1 129 150 € soit un rendement brut de 7,02 %.



## @7 Center

L'avancement des travaux est conforme au planning. La livraison est prévue au 4<sup>ème</sup> Trimestre 2018. La commercialisation des 8 plateaux est en cours.

## IBIS À MONTPELLIER

Les travaux ont démarré en Janvier 2018 avec un retard de plus d'un mois. Le projet de bail a été signé avec l'exploitant (bail ferme 12 ans). La livraison prévue en Juin 2019 est reportée en Septembre 2019.

## LES CESSIONS 2017

### AU NIVEAU NATIONAL

En 2017, les SCPI ont cédé pour 800 millions d'euros de patrimoine immobilier contre 1 milliard d'euros en 2016.

### POUR LA SCPI UNIDELTA

Au cours de l'exercice 2017, 4 anciens immeubles d'une surface de 5 193 m<sup>2</sup>, présentant des taux d'occupation faibles ou un risque locatif ont été cédés pour un montant de 6,3M€.

N°	Nom imm.	Date d'acquisition	Lieu	Surface	Date de cession	Type	État	Montant Cession
170	Europarc Porte des Alpes	28/12/2000	Lyon St Priest	791 m <sup>2</sup>	23/03/2017	Bureaux	Taux d'occupation 13%	1 149 000 €
123	Parc du Golf	22/07/1994	Aix en Provence	1 490 m <sup>2</sup>	28/04/2017	Bureaux	Taux d'occupation 35%	1 625 000 €
166	Parc des Glaisins	30/10/2000	Annecy	1 506 m <sup>2</sup>	07/07/2017	Bureaux	Taux d'occupation 35%	2 135 250 €
159	Garosud	14/12/1999	Montpellier	1 406 m <sup>2</sup>	05/12/2017	Mixte	Immeuble mono locataire (sorti le 31/12/2017)	1 350 000 €
				<b>5 193 m<sup>2</sup></b>				<b>6 259 250 €</b>

## LA COMPOSITION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2017, le patrimoine de la SCPI UNIDELTA s'établit à 138 381 m<sup>2</sup> répartis sur 89 immeubles ou plateaux d'immeubles.

### LE RISQUE LOCATIF

Le risque locatif financier est bien réparti, un seul locataire représente plus de 5%, la société SOPRA STERIA (sur 2 immeubles) avec 6,22% des revenus locatifs.

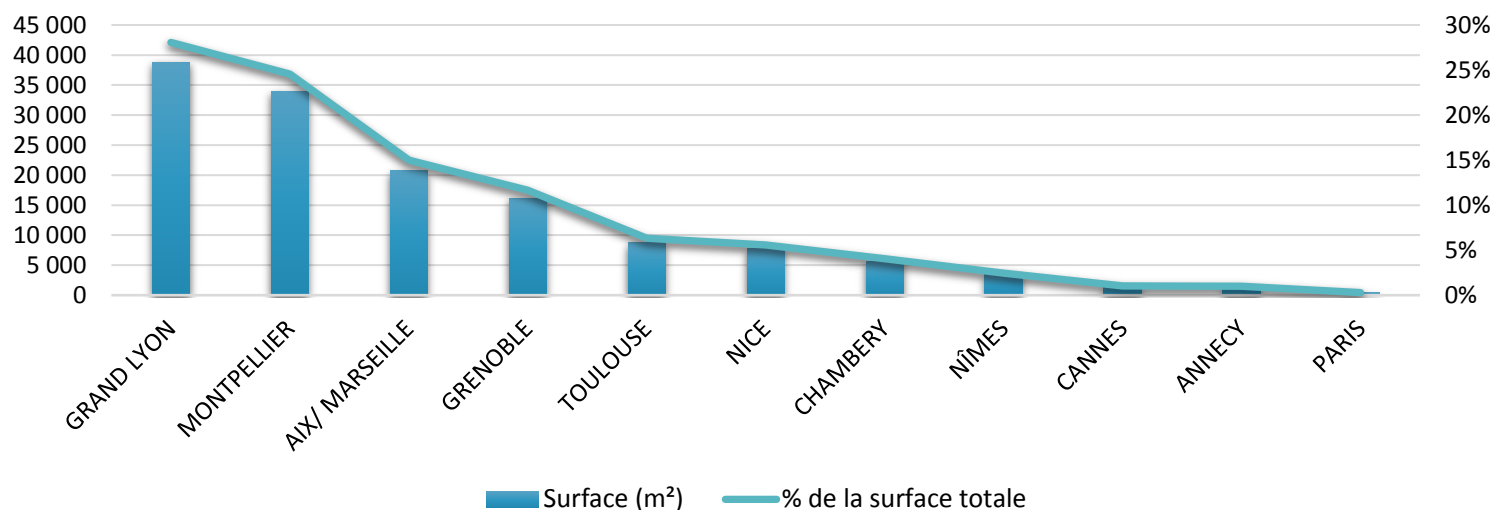
Locataire	% revenus locatifs
<b>SOPRA STERIA GROUP</b>	6,22%
<b>DRFIP69 SCE FACTURIER</b>	3,60%
<b>CHANEL</b>	3,05%
<b>ADP GSI FRANCE</b>	2,76%
<b>SFIG GRDF</b>	2,11%

### LA CONCENTRATION GÉOGRAPHIQUE

Le patrimoine de la SCPI est essentiellement situé dans 10 villes ou agglomérations du grand ¼ Sud-Est.

Localisation	Surface	% surface totale	Valeur Nette Comptable (VNC)	% totale	VNC/m <sup>2</sup>	Loyers annuels H.T	% loyers H.T totaux	Loyers annuels H.T/m <sup>2</sup>
GRAND LYON	38 839 m <sup>2</sup>	28%	63 089 602 €	25%	1 624 €	5 802 267 €	27%	149 €
MONTPELLIER	33 977 m <sup>2</sup>	25%	60 726 890 €	25%	1 787 €	4 953 367 €	23%	146 €
AIX / MARSEILLE	20 760 m <sup>2</sup>	15%	34 716 613 €	14%	1 672 €	3 005 312 €	14%	145 €
GRENOBLE	16 128 m <sup>2</sup>	12%	21 092 033 €	9%	1 308 €	1 749 151 €	8%	108 €
TOULOUSE	8 753 m <sup>2</sup>	6%	17 208 068 €	7%	1 966 €	1 374 224 €	7%	157 €
NICE	7 721 m <sup>2</sup>	6%	21 604 573 €	9%	2 798 €	1 442 369 €	7%	187 €
CHAMBERY	5 605 m <sup>2</sup>	4%	7 021 035 €	3%	1 253 €	413 127 €	2%	74 €
NÎMES	3 385 m <sup>2</sup>	2%	3 348 416 €	1%	989 €	476 072 €	2%	141 €
CANNES	1 425 m <sup>2</sup>	1%	13 813 610 €	6%	9 695 €	1 562 849 €	7%	1 097 €
ANNECY	1 390 m <sup>2</sup>	1%	3 042 700 €	1%	2 189 €	209 388 €	1%	151 €
PARIS	398 m <sup>2</sup>	0,3%	1 886 175 €	1%	4 740 €	145 081 €	1%	365 €
<b>Total général</b>	<b>138 381 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>	<b>247 549 716 €</b>	<b>100%</b>	<b>1 788 €</b>	<b>21 133 207 €</b>	<b>100%</b>	<b>153 €</b>

## Répartition Surface Locative



## LA RENTABILITÉ BRUTE THÉORIQUE

La rentabilité brute théorique du patrimoine ressort à 8,52% en baisse de 0,30 point par rapport à 2016. Cette baisse s'explique par :

- la baisse des loyers sur les immeubles anciens ;
- des acquisitions avec des taux de rendement moins favorables aux investisseurs, mais conformes au marché.

## LE TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE (TRI)

Les TRI sont calculés sur la période comme suit :

- à l'entrée, le prix acquéreur ;
- sur la période, les revenus distribués ;
- à la sortie, la somme du dernier revenu distribué et du dernier prix d'exécution ou de la valeur de retrait au 31 décembre 2017.

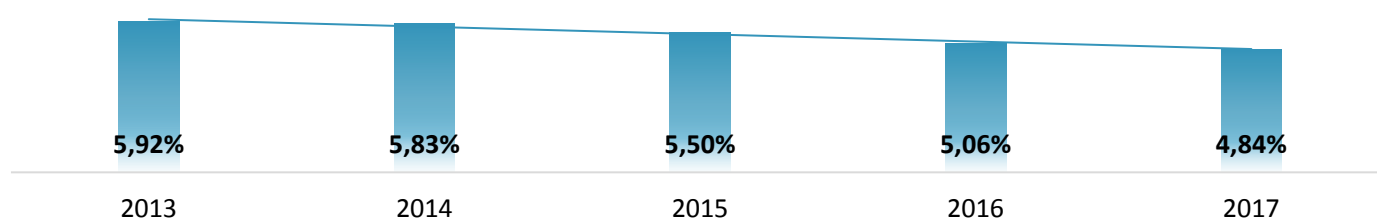
Le TRI de la SCPI UNIDELTA sur 5 ans s'établit à 4,92%, en retrait par rapport à la moyenne des SCPI de bureaux (5,26%).

Le TRI de la SCPI UNIDELTA sur 10 ans s'établit à 7,49 %, supérieur à la moyenne des SCPI de bureaux 6,29%.

	5 ans 2012/2017	10 ans 2007/2017	15 ans 2002/2017	20 ans 1997/2017
SCPI UNIDELTA	4,92%	7,38%	7,49%	7,29%

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

Ce taux qui représente le rapport entre le dividende brut versé en 2017 et le prix de la part acquéreur moyen en 2017, ressort à 4,84% (correspond à la rémunération des nouveaux associés). L'évolution à la baisse s'explique par la hausse du prix moyen pondéré acquéreur de la part (+1,40%), combinée à une baisse du dividende (-3%). Ci-dessous, l'évolution du TDVM de la SCPI UNIDELTA sur les 5 dernières années.



Ce taux reste au-dessus du taux moyen des SCPI de bureaux qui a atteint 4,33 %.



	2016	2017
<b>SCPI UNIDELTA</b>	<b>5,06%</b>	<b>4,84%</b>
SCPI Bureaux	4,56%	4,33%
SCPI Commerces	4,77%	4,56%
SCPI Spécialisées	5,07%	4,94%
SCPI Diversifiées	4,98%	5,08%
SCPI Immobilier d'entreprise	4,64%	4,44%

Source IEIF

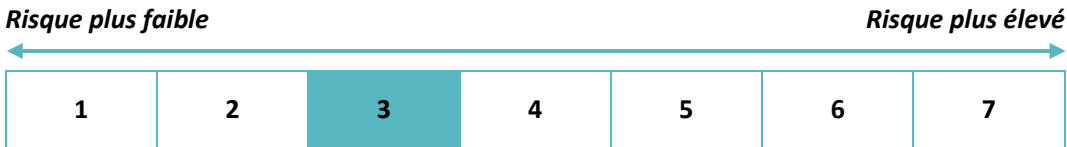
Enfin il faut noter que les taux de distribution proposés par les SCPI restent largement au-dessus des taux des placements sécurisés (taux OAT à 0,80%, assurance vie 1,50%, livret A 0,75 %).

## PRIIPS – CLASSE DE RISQUE DES SCPI IMMOBILIER D’ENTREPRISE

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la réglementation PRIIPS (Packaged Retail and Insurance-based Investment Products) s’impose aux SCPI. Cette réglementation a pour objectif l’uniformisation de l’information des produits d’investissement. Un indicateur de risque (ISR) et 4 scénarios de performances doivent être communiqués aux investisseurs au travers d’un Document d’Information Clé des Investisseurs (DICI).

Avec ces indicateurs, les investisseurs pourront comparer différents placements avec des critères homogènes.

La SCPI UNIDELTA, comme la majorité des SCPI de bureaux, est classée dans le niveau 3 (risque intermédiaire).



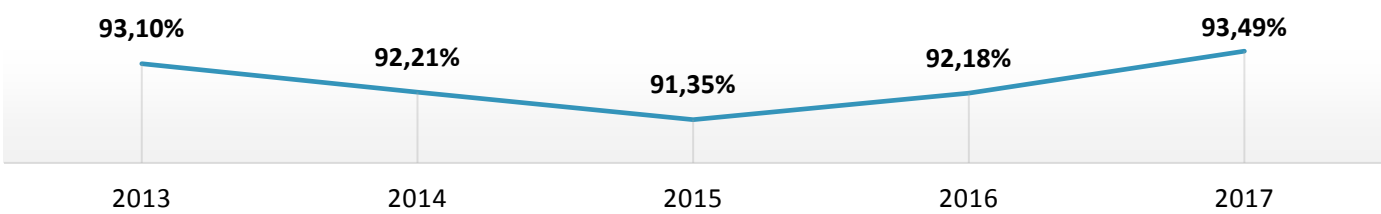
## LA GESTION LOCATIVE

### LE TAUX D’OCCUPATION FINANCIER (TOF)

Le Taux d’occupation financier représente le rapport entre le montant des loyers facturés et des loyers facturables.

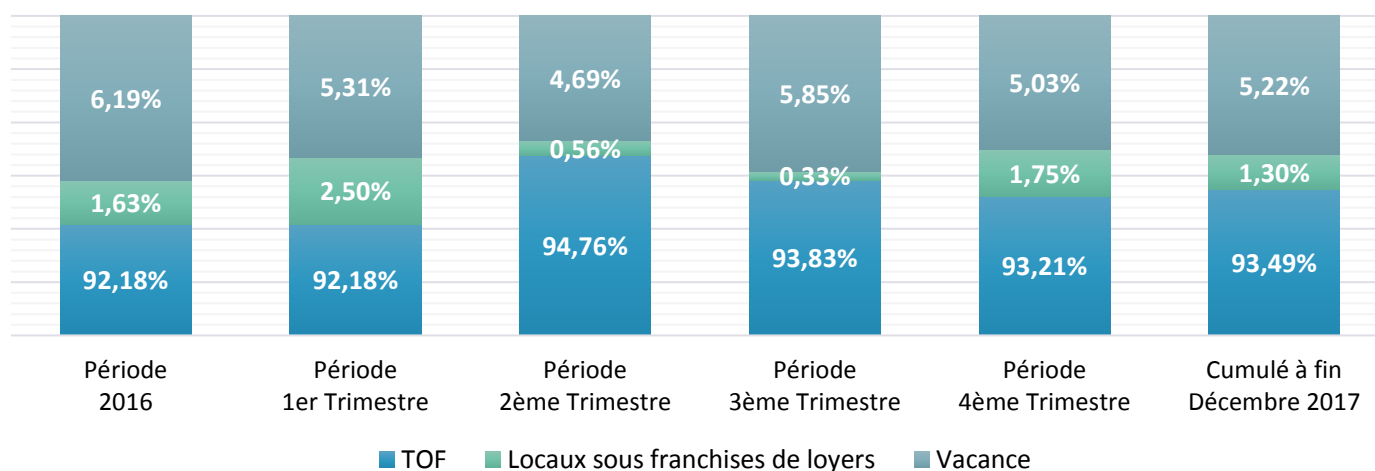
Ce taux cumulé sur les 4 trimestres ressort au 31/12/2017 à 93,49%, soit une évolution de +1,31 point par rapport à 2016 et +2,14 points par rapport à 2015 (91,35%). Cette évolution favorable s’explique par une amélioration de la gestion locative et la cession d’actifs présentant une vacance importante.

### ÉVOLUTION DU TAUX D’OCCUPATION FINANCIER DE LA SCPI UNIDELTA SUR LES 5 DERNIÈRES ANNÉES



### MONTANT DES LOYERS FACTURÉS ET FACTURABLES 2017

	Période 1 <sup>er</sup> Trim.	Période 2 <sup>ème</sup> Trim.	Période 3 <sup>ème</sup> Trim.	Période 4 <sup>ème</sup> Trim.	Cumulé à fin Décembre 2017	Période 2016
Loyers facturés	4 465 957 €	4 540 034 €	4 412 359 €	4 623 471 €	18 041 821 €	17 585 941 €
Loyers facturables	4 844 596 €	4 791 231 €	4 702 645 €	4 960 052 €	19 298 523 €	19 078 654 €
<b>Taux d'Occupation Financier</b>	<b>92,18%</b>	<b>94,76%</b>	<b>93,83%</b>	<b>93,21%</b>	<b>93,49%</b>	<b>92,18%</b>
Manque à gagner	378 639 €	251 197 €	290 285 €	336 581 €	1 256 702 €	1 492 714 €



Le TOF de la SCPI UNIDELTA reste bien au-dessus de la moyenne des TOF des SCPI de bureaux.

2017	Période 1 <sup>er</sup> Trimestre	Période 2 <sup>ème</sup> Trimestre	Période 3 <sup>ème</sup> Trimestre	Période 4 <sup>ème</sup> Trimestre
TOF SCPI de bureaux	86,61%	87,71%	86,35%	88,84%

Source MeilleureSCPI.com

## LA ROTATION DU PATRIMOINE

	Nombre de locataires	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Loyers annuels (€)
Entrées	27	13 529	2 015 566 €
Sorties	22	10 975	1 489 981 €
Entrées - Sorties (net)	5	2 554	525 585 €

22 locataires sont sortis en 2017 pour une surface de 10 975 m<sup>2</sup> soit une perte de revenus locatifs annuels HT de 1,5M€. 27 nouveaux locataires ont signé un bail en 2017 pour une surface de 13 529 m<sup>2</sup>, générant plus de 2M€ de revenus locatifs annuels.

🔗 En net ce sont 5 nouveaux locataires et 526 K€ HT de revenus locatifs supplémentaires sur une année pleine.

## LE TAUX DE RECOUVREMENT DES LOYERS

À fin 2017, il reste à un niveau très satisfaisant et stable à 99,55% contre 98,94% à fin 2016.

## TRAVAUX D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE

369K€ ont été consacrés aux travaux en 2017 après une année très importante en termes de travaux en 2016 (1,9M€).

## LES EXPERTISES ET ACTUALISATIONS

L'expertise annuelle a été réalisée par la société CBRE Valuation. En dehors de la mission et des honoraires d'expertises, CBRE Valuation ne bénéficie d'aucun avantage, tant en termes financiers qu'en termes de prestations de toute nature, ceci afin de garantir le caractère d'indépendance de la société et de son expertise. La réalisation de l'expertise par la société a été effectuée en accord avec les normes professionnelles en vigueur en France (CHARTRE DE L'EXPERTISE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE élaborée sous l'égide de l'I.F.E.I., rapport C.O.B. de février 2000 - C.O.B est devenue A.M.F depuis 2004) ainsi que les règles provenant du APPRAISAL AND VALUATION MANUAL réalisées par THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS (RICS). Les expertises répondent également aux normes professionnelles Européennes TEGOVA.

Pour la sixième année consécutive, la SCPI UNIDELTA enregistre une hausse de sa valeur vénale des biens hors droits du patrimoine. Le cabinet d'expertise a conclu à une valeur de 274,4M€, soit une hausse de :

- + 2,28% à périmètre constant (en excluant les achats et ventes réalisées en 2017) ;
- + 10,41 % en intégrant les nouvelles acquisitions 2017.

# LES COMPTES DE L'EXERCICE 2017

## LES LOYERS

Le montant des loyers facturés s'est élevé à 18 233 811€ en hausse de 3% (+ 495 319€) par rapport à l'année 2016. L'amélioration du taux d'occupation combinée aux nouveaux revenus locatifs issus des acquisitions réalisées fin 2016 (les 2 Cyprès à Montpellier et Elipsys à TOULOUSE) expliquent cette hausse.

## LES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

Les produits financiers s'établissent à 139 365€ et proviennent de la rémunération des appels de fonds des immeubles en VEFA (Immeuble @7 Center et ANIS), en hausse de 22% par rapport à 2016.

Les charges financières ont atteint 92 100€ (charges essentiellement liées à l'ouverture de crédit de 22M€), en hausse de 88K€.

## LES CHARGES

### LES CHARGES IMMOBILIÈRES NON REFACTURÉES

Au global, les charges non refacturées sont en baisse de 6,81% (-64K€), expliquée essentiellement par la baisse des charges d'entretien du patrimoine (-241K€) et la hausse des commissions et honoraires (+125K€) et des frais de contentieux (+45K€).

### LES CHARGES D'EXPLOITATION

Les charges d'exploitation de la SCPI UNIDELTA s'établissent à 2 656 647€ en hausse de 9% (+229K€), justifiées en partie par la hausse des revenus locatifs.

#### Détail du calcul des commissions

Nature	Base	Taux	Commissions
Produits locatifs encaissés	18 169 883 €	10,00%	1 816 988 €
Cessions	12 884 250 €	1,00%	128 843 €
Acquisitions	17 947 967 €	1,50%	269 220 €

## LES PROVISIONS

### LES DOTATIONS POUR GROS ENTRETIENS

En 2017, suite à une évolution réglementaire comptable des SCPI, un nouveau système de provisionnement des travaux a été mis en place, en remplacement du provisionnement forfaitaire de 5% des loyers facturés. La nouvelle provision pour gros entretiens (PGE) s'appuie sur les gros travaux identifiés dans le cadre d'un plan pluriannuel de travaux sur 5 ans. Tous les travaux non identifiés dans le plan pluriannuel ou non éligibles sont comptabilisés en charges ou en immobilisations.

Ce nouveau système de Provisionnement pour Gros Entretiens (PGE), impose d'identifier les gros travaux d'entretien qui doivent être probables, individualisés et détaillés. Ci-dessous, la méthode de calcul de la PGE.

Année	N	N+1	N+2	N+3	N+4
Pourcentage de travaux provisionnés	100%	80%	60%	40%	20%

La provision avec ce nouveau système entraine une baisse de la Provision pour Gros Entretiens de 129% (-462K€). En complément de cette provision, les travaux à réaliser en 2018 non éligibles à la PGE, nécessaires pour maintenir le patrimoine de la SCPI en état, ont été provisionnés et représentent 283K€. Au total, la provision globale pour les travaux s'établit à 708K€, elle est en baisse de 20% (179K€) par rapport aux dotations 2016.



## LES DOTATIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Après dotations et reprises, les provisions nettes pour 2017 sont en baisse de 44K€. Au 31/12/2017, les provisions pour créances douteuses représentent 211K€ en baisse de 21% par rapport à 2016. Le risque est couvert à 100% par les provisions et les dépôts de garantie. Tous les dossiers en cours ont fait l'objet de procédures de recouvrement.

	2016	2017	Écarts (€)	Écarts (%)
Provisions au début de l'exercice	374 805 €	254 615 €	120 190 €	-47%
Dotations aux provisions pour créances douteuses	169 782 €	120 751 €	49 030 €	-41%
Reprises de provisions pour créances douteuses	289 972 €	164 750 €	125 222 €	-76%
<b>Provisions à la fin de l'exercice</b>	<b>254 615 €</b>	<b>210 616 €</b>	<b>43 998 €</b>	<b>-21%</b>

## LE RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2017 ET LA DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Compte tenu des éléments exposés ci-dessus, le résultat comptable avant distribution s'établit à 14 837 686 €, en hausse de +3% (+417K€).

Après consultation du Conseil de Surveillance, il a été décidé de confirmer le dividende provisoire versé dans le cadre des acomptes, soit 64€ par part au titre de la distribution 2017. Ce qui permettra :

- de distribuer 14 171 356€ ;
- d'affecter 666 330€ aux réserves afin de reconstituer un niveau de report à nouveau à un seuil supérieur à 2 mois de dividendes distribués.

Enfin, le nouveau système de provisionnement comptable, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, basé sur un plan pluriannuel de travaux, a nécessité d'actualiser le montant de stock de provisions comptables. À fin 2016, avec l'ancien système (PGR), il y avait 2 336 168,34€ provisionnés. L'actualisation de la provision avec le nouveau système (PGE) a abouti à une provision de 1 834 800€ au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

La différence entre les 2 provisions, soit 501 368,34€, est transférée comptablement dans les réserves au niveau du report à nouveau sans impact sur le résultat de l'exercice 2017.

Le montant du Report à nouveau, après distribution et affectation en Report à nouveau, s'établit donc à 2 523 015€ soit 17% des dividendes distribués représentant 2,14 mois de distribution.

## LES PERSPECTIVES 2018

Il est prévu :

- d'investir en 2018 environ 15M€ dans de nouveaux actifs ;
- de poursuivre les cessions d'immeubles anciens, présentant une vacance importante ou un risque locatif ou nécessitant des travaux lourds à court ou moyen terme ;
- de procéder à une augmentation de capital.

## AUGMENTATION DE CAPITAL

Après consultation du Conseil de Surveillance et agrément de l'Autorité des Marchés Financiers, il est prévu de réaliser une nouvelle augmentation de capital. Ci-dessous, l'évolution du Capital de la SCPI UNIDELTA sur les 5 dernières années.

	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Montant du capital nominal au 31 décembre</b>	144 804 429 €	159 769 148 €	168 925 148 €	168 925 148 €	168 925 148 €
<b>Montant des capitaux apportés à la SCPI par les Associés lors des souscriptions de l'année</b>	19 765 000 €	24 516 250 €	15 000 000 €		
<b>Nombre de parts souscrites au 31 décembre (en détention)</b>	189 783	209 396	221 396	221 396	221 396
<b>Nombre d'associés au 31 décembre</b>	4 945	5 820	6 030	5 962	5 979
<b>Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion de souscriptions (au cours de l'année)</b>	1 581 200 €	754 290 €	460 573 €		
<b>Valeur de la part au 31 décembre</b>	1 250 €	1 250 €	1 250 €	1 250 €	1 250 €

## LES INVESTISSEMENTS

Le Comité d'Investissement a validé 2 projets d'investissement pour l'année 2018.

### 1. INVESTISSEMENT SUR BORDEAUX MÉRIGNAC (CADERA 2.0)

Ce projet concerne 6 bâtiments. Ils développent une surface utile totale de 4.608 m<sup>2</sup> de bureaux et disposent de 179 places de parking extérieures. Chaque bâtiment est autonome avec 768 m<sup>2</sup> utiles de bureaux en R+1. L'ensemble a été restructuré entre 2014 et 2016 (Certification BBC Certivéa).

Les 6 bâtiments sont loués à 100% (636K€ H.T/an) auprès de 9 locataires offrant une bonne mutualisation du revenu locatif.

Les bâtiments se situent au sein d'une zone tertiaire établie (Mérignac) dans le parc d'activités Kennedy qui sera desservi en 2020 par le tramway reliant l'actif au centre de Bordeaux et à l'aéroport de Bordeaux. Ils se situent à proximité immédiate de la rocade bordelaise et de nombreuses lignes de bus et bénéficient d'une visibilité depuis la rocade.

Une offre a été remise et acceptée au prix de 11 160 000 € HT Acte en Mains, faisant ressortir un taux de rendement effectif de 5,70%.

Il s'agit d'un premier investissement dans la métropole bordelaise permettant la diversification géographique du patrimoine.

### 2. INVESTISSEMENT NARBONNE

Il s'agit d'un projet de 7 locaux commerciaux neufs et entièrement loués qui sont situés à proximité de la plus grande zone commerciale de Narbonne, Bonne Source. L'ensemble immobilier développe 2.340 m<sup>2</sup> (surface de plancher) de commerces et dispose de 158 parkings extérieurs. La livraison est prévue le 31 octobre 2018. Les 7 cellules sont entièrement louées pour un loyer annuel de 374.420 € HT HC faisant ressortir un loyer annuel moyen de 160 €/m<sup>2</sup> (surface de plancher). Les baux sont signés pour 10 ans avec une durée ferme de 6 ans.



🔗 Le prix acte en mains HT est de 5 130 000€, pour un rendement brut attendu de 7,30%

## LES TRAVAUX

Après une année 2017 avec très peu de travaux, l'année 2018 verra de nombreux chantiers lancés pour maintenir l'attractivité du patrimoine. Il est prévu plus de 2 M€ de travaux en 2018, dont 700 K€ pour restructurer et rendre divisible l'immeuble vacant situé à FONTAINE près de GRENOBLE.

## LA GESTION LOCATIVE

Votre Société de Gestion poursuivra les différentes actions afin d'assurer la commercialisation locative des surfaces vacantes (ou libérées en 2018) pour essayer de maintenir un taux d'occupation élevé.

En 2018, l'immeuble ANIS situé à NICE acquis en février 2017 pour 18,4 M€ dans la cadre d'une VEFA, sera livré au 4<sup>ème</sup> trimestre.

## RÉSULTAT ET DIVIDENDES

En tenant compte des éléments ci-dessus (hors projets d'investissement BORDEAUX et NARBONNE), votre Société de Gestion prévoit pour 2018 un résultat proche de 14,7M€, en légère baisse par rapport à 2017 (-1%).

Après échanges avec le Conseil de Surveillance, il a été décidé de proposer un dividende de 66€ pour 2018 en hausse de 3,13% (+2€), soit 16,50€ pour chaque acompte trimestriel. Le dernier acompte du 4<sup>ème</sup> trimestre pourrait être ajusté en fonction du résultat définitif 2018 et du prévisionnel 2019.



@7 Center Montpellier



# LA FISCALITÉ DES ASSOCIÉS

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

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

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

## FISCALITÉ DES ASSOCIÉS PERSONNES PHYSIQUES (RÉSIDENT EN FRANCE ET AGISSANT DANS LE CADRE DE LA GESTION DE LEUR PATRIMOINE PRIVÉ)

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

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

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

## REVENUS FONCIERS

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

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

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

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

## REVENUS DE CAPITAUX MOBILIERS ET PLUS-VALUES MOBILIÈRES

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

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

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

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

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

## PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE

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

### LE RÉGIME GÉNÉRAL

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

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, les plus-values sont soumises :

- à l'impôt sur le revenu au taux de 19 % ;

- et aux prélèvements sociaux pour un taux global de 17,2%.

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

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

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

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

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

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

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

L'exonération des prélèvements sociaux est ainsi acquise à l'issue d'un délai de détention de trente ans.

Entre vingt-trois et trente ans de détention, les plus-values ne sont soumises qu'aux prélèvements sociaux.

## LE CAS PARTICULIER DES MOINS-VALUES

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

## LA SURTAXE SUR LES PLUS-VALUES D'UN MONTANT SUPÉRIEUR À 50 000 €

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

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

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

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

## LES CESSIONS D'IMMEUBLES PAR LA SCPI

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

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

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

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

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

## LES CESSIONS DE PARTS PAR LES ASSOCIÉS

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

## IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

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

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

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

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

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

## PLAFONNEMENT

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

## APPLICATIONS AUX PORTEURS DE PARTS DE SCPI

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

## FISCALITÉ DES ASSOCIÉS PERSONNES MORALES RÉSIDENTES EN FRANCE

### REVENUS FONCIER ET REVENUS DE CAPITAUX MOBILIERS

#### SOCIÉTÉS SOUMISES À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS DE DROIT COMMUN

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

#### SOCIÉTÉS NON SOUMISES À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS DE DROIT COMMUN

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

## PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

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

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



# GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

## PRÉPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

### PRÉSENTATION 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.

### RÔLE ET FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL 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 deux 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 d'investissements, de plans d'arbitrage, de distribution et d'affectation du résultat.

Il formule son avis sur les comptes annuels et les résolutions présentées à l'Assemblée.

## PROCÉDURES ET CONTRÔLE 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 RÉFÉRENCE EN MATIÈRE DE CONTRÔLE INTERNE ET/OU PROPRES A L'ACTIVITÉ

- Arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne ;
- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, Livre III – Titre I Prestataires de services d'investissement et Titre I bis – Sociétés de gestion de portefeuille de FIA ;
- 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 CRÉDIT AGRICOLE ;
- Le programme «FIDES», ensemble de procédures de Conformité du groupe CRÉDIT AGRICOLE.

## PRINCIPES D'ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

### PRINCIPES FONDAMENTAUX

Les travaux de Contrôle Interne, Risques Financiers et Risques Opérationnels s'articulent autour :

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la Société de Gestion ;
- du respect de l'intérêt et de l'égalité des porteurs ;
- de l'organisation du processus de gestion, depuis les décisions d'investissement/cession jusqu'aux activités opérationnelles ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires, administrateurs ou membres du Conseil de Surveillance pour la protection des porteurs et la régularité des opérations.

Le processus s'organise en trois niveaux :

- Les contrôles permanents de premier niveau sont réalisés par les opérationnels qui exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables et leur hiérarchie, qui exerce des contrôles dans le cadre de procédures opérationnelles ;
- Les contrôles permanents de second niveau sont placés sous la responsabilité du Responsable Conformité et Contrôle Interne (RCCI) ;
- Les contrôles de troisième niveau sont menés périodiquement par les Caisses Régionales actionnaires.

Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants effectués par le Dépositaire ou l'Inspection Générale du Groupe CRÉDIT AGRICOLE.

## SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

### PROFIL DE RISQUE

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

### RISQUE DE PERTE EN CAPITAL

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

### RISQUE DE MARCHÉ IMMOBILIER

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

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

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

### RISQUE DE LIQUIDITÉ

La SCPI est à capital fixe et la liquidité des parts n'est pas garantie. Elle est assurée par le marché secondaire où le prix d'exécution dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande. Les conditions de cession (délais, prix, etc.) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

La liquidité des actifs est analysée lors des investissements et régulièrement ensuite.

### RISQUE DE CRÉDIT ET DE CONTREPARTIE

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

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

### RISQUE OPÉRATIONNEL

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

Les risques opérationnels sont suivis par le biais d'une cartographie établie selon les catégories déterminées par le

comité de Bâle. Des plans d'action sont mis en œuvre si nécessaire.

### LEVIER

La SCPI a recours à l'endettement.

Une autorisation et un plafond pour contracter un emprunt sont votés à chaque Assemblée Générale des associés selon la réglementation en vigueur.

### 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 de la gestion des risques.

## DESCRIPTION SYNTHÉTIQUE DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE ET DE MAÎTRISE 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 des articles 318-58 à 318-61 du RG AMF :

- à AMUNDI Immobilier - 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 la comptabilité générale ;
- aux Caisses Régionales Actionnaires, pour la commercialisation des parts de SCPI.

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 ;

- la gestion des 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 de Société de Gestion ;

## DISPOSITIF DE CONTRÔLE 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 financier 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<sup>er</sup> degré par le cabinet comptable et le responsable de la comptabilité et d'un 2<sup>ème</sup> degré assuré par le responsable du contrôle interne.

## DISPOSITIONS CONCERNANT LA TRANSPARENCE EN MATIÈRE DE RÉMUNÉRATION

Conformément à l'article 22 de la Directive AIFM 2011/61/UE et l'article 107 du Règlement délégué 231/2013, la Société de Gestion doit mentionner dans le Rapport Annuel que :

- Le montant total des rémunérations (incluant les charges) annoncées par la Société de Gestion à l'ensemble de son personnel, au cours de l'année 2017, s'est élevé à 617 426 € ventilé de la manière suivante :
  - ✓ 113 563 € pour le Directeur Général Délégué ;
  - ✓ 503 863 € pour les autres salariés de la SA DELTAGER.
- Le nombre de bénéficiaires, à savoir 14 collaborateurs, représente sur l'année 2017 soit 9,4 équivalents temps plein.

À noter que la SCPI ne verse aucun intéressement à la Société de Gestion. La présidence de la Société ne bénéficie d'aucune rémunération ou avantage monétaire.

La Société de gestion s'est dotée d'une politique de rémunération, revue annuellement, et qui identifie notamment le personnel exerçant un pouvoir de décision sur la gestion de la société (Personnel Identifié). L'évaluation de la performance et les attributions de rémunération variable de ce personnel sont indépendantes de la performance de la Société de gestion.

# RAPPORT GÉNÉRAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance vous présente son rapport annuel concernant l'exercice social arrêté au 31 décembre 2017.

Votre Conseil s'est réuni deux fois depuis l'Assemblée Générale qui a arrêté les comptes de l'exercice 2016, les 22 novembre 2017 et 17 avril 2018. Durant ces réunions, ont été présentés :

- l'évolution des parts dans le cadre du marché secondaire;
- la gestion du patrimoine et le taux d'occupation financier de la SCPI ;
- les projets d'investissement et de cession.

Nous avons également examiné les comptes annuels pour l'exercice 2017 présentés par la Société de Gestion et approuvés par les Commissaires aux Comptes. La Société de Gestion a fourni tous les éléments comptables et de gestion nécessaires à l'appréciation de la situation d'ensemble, a répondu aux différentes questions et présenté les documents complémentaires demandés par le Conseil.

Les informations qui vous sont transmises dans le Rapport Annuel de la Société de Gestion sont conformes aux éléments qui nous ont été présentés.

À la lumière de ces éléments, nous pouvons émettre les observations suivantes :

## LE MARCHÉ DES PARTS

Nous constatons le faible nombre de parts en attente de cession (0,11%) et la stabilité du prix d'exécution à 1 200€.

## VALEUR DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

Nous notons l'amélioration de la valeur de réalisation à 264,9 M€ et de la valeur de reconstitution à 310,4M€, en hausse respectivement de 4,36% et 4,63% par rapport à l'année 2016.

## LES INVESTISSEMENTS ET CESSIONS RÉALISÉS EN 2017

Avec la ligne de crédit de 22M€ et les fonds issus des arbitrages, la SCPI a poursuivi ses investissements en réalisant une 1<sup>ère</sup> acquisition sur Nice pour 18,4M€ et un 1<sup>er</sup> hôtel sur Montpellier pour 4,3M€ avec un bail sécurisé d'une durée ferme de 12 ans. Les taux de rendement attendus pour ces deux acquisitions sont proches des 6%.

En parallèle, quatre actifs présentant un taux d'occupation très faible ont été cédés pour environ 6,3M€.

## GESTION LOCATIVE

Votre Conseil souligne le travail réalisé par la Société de Gestion pour améliorer le taux d'occupation financier, qui a atteint son meilleur niveau depuis 5 ans (93,49%).

## EXPERTISE DU PATRIMOINE

Suite à la dernière expertise réalisée par le cabinet CBRE Valuation, nous constatons, cette année encore, l'évolution favorable de la valeur vénale de notre patrimoine qui s'établit à 274 M€, en hausse par rapport à 2016 de 2,28% à périmètre comparable et de 10,41% en y intégrant les nouvelles acquisitions et les cessions réalisées en 2017.

## COMPTES SOCIAUX

Nous notons, au travers de l'analyse détaillée des comptes sociaux l'évolution favorable du résultat net comptable de la SCPI qui ressort en hausse de 3% par rapport à l'année 2016, soit 14,8M€.

## CONVENTION ET RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

À l'issue de la dernière Assemblée Générale qui s'est tenue le 22 mai 2017, 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'AMF. n° 94-0. 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'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 2018.

## DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Compte tenu de l'amélioration du résultat en 2017 et à la lumière des perspectives 2018, votre Conseil a émis un avis favorable pour fixer le dividende à 64€ au titre de la distribution 2017 et pour l'augmenter provisoirement de 2€ en 2018 (soit 66€ par part). Les trois premiers acomptes 2018 seront de 16,50€ et le dernier acompte sera ajusté en fonction des résultats 2018 et des perspectives 2019.

Ces propositions répondent à 2 objectifs :

- Reconstituer un niveau de report à nouveau à un seuil supérieur à deux mois de dividendes distribués. En effet, ces dernières années le report à nouveau a été utilisé pour la distribution des dividendes ;
- Faire converger le résultat de l'exercice et les dividendes distribués.

## PROCHAINE AUGMENTATION DE CAPITAL

Avec la volonté de poursuivre les investissements et constatant l'état de surinvestissement, conforme à la stratégie proposée en 2016 par la Société de Gestion, votre Conseil a émis un avis favorable à la réouverture du capital en 2018.

## AVIS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LES RÉOLUTIONS ORDINAIRES

Les projets de résolution qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 17 avril 2018, sont soumis à votre approbation. Nous vous recommandons l'adoption de l'ensemble des résolutions.

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

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

CONSTRUCTIONS LOCATIVES

N° Immeuble	Situation de l'immeuble	Année de construction	Année d'achèvement	Date d'acquisition	Type d'investissement	Nature de propriété (*)	Surface (m²)	VNC (*)
101	LE TRIADE - MILLENAIRE II MONTPELLIER	1991	1992	14/01/1991	BUREAUX	C	1 871	2 291 697 €
103	24/26 RUE DU COTENTIN PARIS (28 % en indivision)	1973	1973	24/06/1992	BUREAUX	C/I	398	1 886 175 €
108	LE SARRAIL MONTPELLIER	1974	1974	18/06/1993	BUREAUX	C	763	1 086 352 €
109	LE COLYSEE (3 <sup>ème</sup> étage) VILLEURBANNE	1992	1992	28/06/1993	BUREAUX	C	446	763 117 €
110	PICHAURY 2 AIX LES MILLES	1994	1994	22/07/1993	BUREAUX	P	1 128	1 414 475 €
112	LE COLYSEE (2 <sup>ème</sup> étage) VILLEURBANNE	1992	1992	29/11/1993	BUREAUX	C	1 026	1 654 072 €
113	PLEIN CINTRE NIMES	1989	1990	11/12/1993 26/01/1994	COMMERCES	P	3 385	3 188 624 €
115	PARC TECHNOLOGIQUE STE VICTOIRE AIX MEYREUIL	1992	1992	16/12/1993	BUREAUX	P	1 137	1 255 462 €
116	LE FLORENCE MONTPELLIER	1993	1993	29/12/1993	BUREAUX	P	930	1 216 086 €
118	LE PRESIDENT LYON	1993	1993	04/02/1994	BUREAUX	C	339	548 816 €
121	LE MADURA LYON	1994/1995	1995	29/06/1994	BUREAUX	C	1 163	1 952 116 €
122	ANTELIOS AIX LES MILLES	1991/1992	1992	29/06/1994	BUREAUX	P	1 065	1 236 209 €
127	ESPACE JACOBIN LYON	1989	1989	26/09/1994	COMMERCES	C	372	914 694 €
129	LE LUMIERE LYON BRON	1994/1995	1995	23/12/1994	BUREAUX	P/I	1 765	1 829 388 €
130	JACQUES CARTIER (RdC) MONTPELLIER	1994	1994	23/12/1994	BUREAUX	C	213	243 918 €
131	JACQUES CARTIER 1 <sup>er</sup> étage MONTPELLIER	1994	1994	23/12/1994	BUREAUX	C	292	343 931 €
133	TOUR EUROPA 2 <sup>nd</sup> étages MONTPELLIER	1995	1996	28/02/1995	BUREAUX	C	1 936	2 713 593 €
135	6 <sup>ème</sup> AVENUE LYON	1991	1992	31/05/1995	BUREAUX	C	304	434 480 €
136	TOUR EUROPA Rez-de-chaussée MONTPELLIER	1995	1996	24/11/1995	BUREAUX	C	278	350 633 €
137	JACQUES CARTIER 3 <sup>ème</sup> étage MONTPELLIER	1994	1994	26/02/1996	BUREAUX	C	140	139 474 €
138	ANTELIOS AIX LES MILLES	1991/1992	1992	03/07/1996	BUREAUX	P	576	442 102 €
140	TOUR EUROPA MONTPELLIER	1995	1996	11/10/1996	BUREAUX	C	834	1 130 562 €
141	ANTELIOS 3 AIX LES MILLES	1991/1992	1992	24/02/1997	BUREAUX	P	258	233 012 €
143	ALLIANCE 1 MONTPELLIER	1997	1997	21/04/1997	BUREAUX	C/I	1 065	1 260 882 €

N° Immeuble	Situation de l'immeuble	Année de construction	Année d'achèvement	Date d'acquisition	Type d'investissement	Nature de propriété (*)	Surface (m²)	VNC (*)
145	MADURA 2 LYON	1994/1995	1995	03/12/1997	BUREAUX	C	455	690 032 €
147	LE QUARTZ VILLEURBANNE	1991	1992	19/12/1997	BUREAUX	C	461	520 156 €
148	VILLA DENISE CANNES	1930	1930	09/01/1998	COMMERCES	C	325	2 184 793 €
149	LE PRESIDENT 2 LYON	1993	1993	19/05/1998	BUREAUX	C	754	951 848 €
151	ALLIANCE 2 MONTPELLIER	1998	1998	09/07/1998	BUREAUX	P	1 510	1 742 027 €
154	PARC DU CHENE 2 LYON BRON	1990	1990	19/05/1999	BUREAUX	P	1 232	1 067 143 €
155	EUROPARC PICAURY AIX LES MILLES	1999	1999	26/08/1999	BUREAUX	P	951	1 051 898 €
156	PARC DU CHENE 3 LYON BRON	1999	1999	04/10/1999	BUREAUX	P	806	695 168 €
157	RESIDENCE IMPERATRICE CANNES	1969	1969	03/11/1999	COMMERCES	C	150	670 776 €
160	MASSE 206 VILLEURBANNE	1999	1999	17/12/1999	BUREAUX	C/I	2 113	3 211 028 €
161	INFORSUD MONTPELLIER	2000	2001	15/02/2000	BUREAUX	P	3 063	4 193 206 €
163	LES BUREAUX GREEN SIDE SOPHIA ANTIPOLIS	2000	2000	18/09/2000	BUREAUX	C/I	2 169	3 220 773 €
164	LE TRITIUM AIX EN PROVENCE	2000	2000	18/09/2000	BUREAUX	P	1 008	1 214 183 €
165	CHEMIN DES BRUYERES DARDILLY	2000	2000	22/09/2000	ACTIVITE MIXTE	P	1 660	1 263 147 €
168	LE QUADRANT AIX EN PROVENCE	2000	2000	08/12/2000	BUREAUX	P	973	1 279 200 €
169	INFORSUD 2 COLOMIERS	2000	2001	18/12/2000	BUREAUX	P	3 912	4 367 752 €
171	LES JARDINS D'ENTREPRISE 1 LYON GERLAND	2000	2000	28/12/2000	BUREAUX	P	1 907	2 744 082 €
172	LES JARDINS D'ENTREPRISE 2 LYON GERLAND	2000	2000	28/12/2000	BUREAUX	P	2 250	3 098 938 €
173	LE BOIS DES COTES LIMONEST	2000	2001	02/02/2001	BUREAUX	P	2 535	3 489 916 €
174	LE GRAY D'ALBION CANNES	2001	2001	21/02/2001	COMMERCES	P	644	4 558 041 €
176	SYMPHONIE SUD MONTPELLIER	2001	2002	28/03/2002	BUREAUX	C	1 717	2 455 000 €
177	LES MERIDIENS AIX EN PROVENCE	2001	2002	25/07/2002	BUREAUX	C	1 078	1 460 000 €
178	ETOILE RICHTER MONTPELLIER	2001	2002	30/07/2002	BUREAUX	C	1 913	3 164 290 €
179	LES JARDINS D'ENTREPRISE 3 LYON GERLAND	2003	2003	20/02/2003	BUREAUX	P	1 970	2 689 500 €
180	ANTARES ECHIROLLES	2003	2003	21/03/2003	BUREAUX	P	1 048	1 309 955 €
181	LE PONANT LITTORAL MARSEILLE	2003	2003	30/07/2003	BUREAUX	P	1 540	1 695 000 €
182	LE GEME AVENUE LYON	1991	1992	01/08/2003	BUREAUX	P	2 217	3 396 906 €

N° Immeuble	Situation de l'immeuble	Année de construction	Année d'achèvement	Date d'acquisition	Type d'investissement	Nature de propriété (*)	Surface (m²)	VNC (*)
183	HENRI FOUQUET MONTPELLIER	2003	2003	13/11/2003	BUREAUX	P	1 040	1 350 000 €
184	LE CAPITOLE LYON	1992	1992	11/12/2003	BUREAUX	P	957	1 626 269 €
185	LE SEMAPHORE GRENOBLE	2002/2004	2004	22/12/2002	BUREAUX	P	2 601	3 877 278 €
186	L'OPTIMUM MONTPELLIER	2004/2005	2005	21/06/2004	BUREAUX	P	2 414	3 465 000 €
187	LA CROISSETTE CANNES	1972	1972	13/12/2004	COMMERCES	C	306	6 400 000 €
188	STRATEGIE CONCEPT MONTPELLIER	2002	2002	27/01/2005	BUREAUX	C	1 602	2 499 000 €
189	ESPACE LANGEVIN FONTAINE	2004/2005	2005	02/02/2015	BUREAUX	C	1 820	2 110 000 €
190	6 <sup>ème</sup> AVENUE III LYON	1992	1992	27/05/2005	BUREAUX	C	729	1 378 000 €
191	L'EUROPEEN GRENOBLE	2004	2004	01/07/2005	BUREAUX	C	594	1 023 000 €
192	LES THEROMES 2 MARSEILLE	2005/2006	2006	19/12/2005	BUREAUX	C	881	1 532 838 €
193	LE CONDORCET MARSEILLE	2005	2006	19/12/2005	BUREAUX	C	2 200	3 610 000 €
194	14 RUE ALBERT CAMUS BRON	2005	2006	12/01/2006	BUREAUX	C	4 165	7 911 577 €
195	STRATEGIE CONCEPT 2 MONTPELLIER	2006	2006	22/03/2006	BUREAUX	C	500	575 000 €
196	LES ALLEES DUI PRADO MARSEILLE	2006	2006	22/03/2006	BUREAUX	C	558	1 250 000 €
197	171 COURS DE LIBERATION GRENOBLE	2006	2006	01/06/2006	BUREAUX	C	2 274	2 583 100 €
198	GALAXY 1 CHAMBERY	2006	2006	05/10/2006	BUREAUX	C	848	1 130 000 €
199	GALAXY 2 CHAMBERY	2006	2006	05/10/2006	BUREAUX	C	733	865 500 €
300	163 RUE EUGENE DUCRETET CHAMBERY	2006	2006	05/10/2006	COMMERCES	C	1 424	1 325 535 €
302	LE GRAND PANORAMA MARSEILLE	2007	2007	10/01/2007	BUREAUX	C	1 457	3 058 788 €
303	ESPACE DES CONDAMINES EYBENS	2007	2007	29/06/2005	ACTIVITE MIXTE	C	2 132	2 618 700 €
304	CHEMIN DES COMMUNEAUX ALBERTVILLE	2008	2008	25/07/2008	COMMERCES	P	2 600	3 700 000 €
305	LE PARC DES ALIZES AIX EN PROVENCE	2008	2009	29/09/2008	BUREAUX	P	994	1 850 000 €
306	PARC DU PUY D'OR Lot n° 7 LIMONEST	2013	2013	06/11/2013	BUREAUX	P	3 650	8 427 810 €
307	ZAC DU PERGET 2 COLOMIERS	2013	2014	29/10/2014	BUREAUX	P	3 547	8 208 416 €
308	PARC ALTAÏS B6 CHAVANOD	2008	2008	13/09/2013	BUREAUX	P	1 390	3 042 700 €
309	Parc Technologique BUSINESS AIRPORT VAULX MILIEU	2012	2012	09/10/2013	BUREAUX	P	3 250	6 546 000 €
310	Le SUNSTONE JONAGE	2014	2014	01/08/2014	BUREAUX	P	2 313	5 285 398 €



N° Immeuble	Situation de l'immeuble	Année de construction	Année d'achèvement	Date d'acquisition	Type d'investissement	Nature de propriété (*)	Surface (m²)	VNC (*)
311	Le LINER PEROLS	2014	2014	21/12/2014	BUREAUX	P	1 635	4 135 000 €
312	@7 CENTER MONTPELLIER	2015	2018	11/05/2015	BUREAUX	P		
313	ESPACE MANGIN GRENOBLE	2014	2014	19/08/2015	ACTIVITE MIXTE	P	4 017	5 390 000 €
314	LE CROSSROAD AIX EN PROVENCE	2012	2013	22/12/2015	BUREAUX	P	2 794	7 020 000 €
315	L'OLIVIER AIX EN PROVENCE	2012	2013	22/12/2015	BUREAUX	P	1 031	2 369 634 €
316	LE PATIO AIX EN PROVENCE	2012	2015	22/12/2015	BUREAUX	P	1 130	2 735 655 €
317	ESPACE MANGIN II GRENOBLE	2015	2016	13/06/2016	ACTIVITE MIXTE	P	1 642	2 180 000 €
318	APAVE - LES 2 CYPRES ST AUNES	2016	2016	30/06/2016	BUREAUX	P	2 579	5 947 819 €
319	ELIPSYS TOULOUSE	2016	2016	21/12/2016	BUREAUX	P	1 294	4 631 900 €
TOTAL CONSTRUCTIONS LOCATIVES							125 146	208 574 547 €

## AGENCEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31.12.2017

N° Immeuble	Situation de l'immeuble	Année de construction	Année d'achèvement	Date d'acquisition	Type d'investissement	Nature de propriété (*)	Surface (m²)	VNC (*)
113	PLEIN CINTRE	1989	1990	11/12/1993	COMMERCES	P		159 792 €
168	LE QUADRANT	2000	2000	08/12/2000	BUREAUX	P		8 156 €
TOTAL AGENCEMENTS ET INSTALLATIONS								167 948 €

## IMMOBILISATIONS EN COURS AU 31.12.2017

N° Immeuble	Situation de l'immeuble	Année de construction	Année d'achèvement	Date d'acquisition	Type d'investissement	Nature de propriété (*)	Surface (m²)	VNC (*)
312	@7 CENTER (Montpellier)	2015	2017	11/05/2015	BUREAUX	P	5 747	14 222 332 €
320	ANIS (Nice)	2017	VEFA	22/02/2017	BUREAUX	P	5 552	9 035 500 €
321	PARC DE LA LYRE (Montpellier)	2018	VEFA	15/12/2017	HÔTEL	P	1 936	217 083 €
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS							13 235	23 474 915 €
TOTAL ENGAGEMENTS BILAN							138 381	232 217 410 €

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

N° Immeuble	Situation de l'immeuble	Année de construction	Année d'achèvement	Date d'acquisition	Type d'investissement	Nature de propriété (*)	Surface (m²)	VNC (*)
312	@7 CENTER (Montpellier)	2015	2017	11/05/2015	BUREAUX	P		1 859 433 €
320	ANIS (Nice)	2017	VEFA	22/02/2017	BUREAUX	P		9 348 300 €
321	PARC DE LA LYRE (Montpellier)	2018	VEFA	15/12/2017	HÔTEL	P		4 124 572 €
TOTAL ENGAGEMENT HORS BILAN								15 332 305 €
TOTAL GÉNÉRAL							138 381	247 549 715 €

(\*) VNC = Valeur nette comptable.  
 (\*) P = Propriété ; C = Copropriété ; I = Indivision.

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31.12.2017

	VNC	Valeur vénale
Activité – Mixte	11 451 847 €	10 650 000 €
Bureaux	208 653 959 €	212 776 470 €
Commerces	23 102 255 €	46 950 000 €
Hôtel	4 341 655 €	4 040 000 €
<b>Total</b>	<b>247 549 715 €</b>	<b>274 416 470 €</b>

# RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier UNIDELTA,

## Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier UNIDELTA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

## Fondement de l'opinion

### Référentiel d'audit

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

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

### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

### Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note intitulée « Changements de méthodes comptables » du chapitre « Règles et méthodes comptables » de l'annexe qui expose les effets du changement de méthode comptable issu de la première application du règlement ANC N°2016-03, homologué le 7 juillet 2016 et entré en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

## Justification des appréciations

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

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

- Votre société est soumise à des dispositions comptables spécifiques (Règlement ANC N°2016-03), comme indiqué dans la note « Généralités » du chapitre « Règles et Méthodes comptables » de l'annexe. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation des comptes annuels ;
- La méthode d'évaluation des Provisions pour Gros Entretien est décrite en annexe dans la note « Provision pour Gros entretiens » du chapitre « Règles et Méthodes comptables ». Nous nous sommes assurés du caractère approprié et raisonnable de cette méthode et des modalités d'estimation retenues ;
- Les immeubles détenus par la SCPI UNIDELTA ont fait l'objet d'une évaluation annuelle par un expert immobilier indépendant comme exposé dans la note « Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles » du chapitre « Règles et méthodes comptables » de l'annexe. 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. Nous avons également pris connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

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

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

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

## Responsabilités de la société de gestion

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

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

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

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

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

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

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire

aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

*Fait à Montpellier et Marseille, le 24 mai 2018*

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



# RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS VISÉES À L'ARTICLE L214-76 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 22 mai 2017, a décidé de renouveler pour l'exercice 2017, les conditions de rémunération de la société de gestion sur les bases suivantes :

- Une commission de gestion de 10% hors taxes, assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés,
- Une commission de cession calculée sur le montant de la transaction, lorsque la cession s'effectue à partir du registre prévu à l'Article 28 du règlement AMF n° 94-05.

Elle est de 5,20% toutes taxes comprises du montant de la transaction hors droits d'enregistrement, cette commission étant payée par l'acquéreur.

En cas de cession de parts entre vifs intervenants à titre onéreux ou gratuit sans le concours de la société de gestion ou en cas de transmission de parts à titre gratuit par succession ou donation, la société de gestion percevra pour frais de constitution de dossier, quel que soit le nombre de parts cédées ou transmises, une commission forfaitaire égale à 125,00 € hors taxes de la valeur d'une part.

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

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

Le montant total de la rémunération de la société de gestion s'est élevé, pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, à 2 215 050 euros (montant provenant des commissions sur cessions et acquisitions pour 398 062 euros et des commissions relatives aux recettes locatives pour 1 816 988 euros).

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

*Fait à Montpellier et Marseille, le 24 mai 2018*

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

# COMPTES ANNUELS AU 31.12.2017

## ÉTAT DE PATRIMOINE

	31/12/2017		31/12/2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
Immobilisations locatives				
Construction sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	208 574 547 €	238 072 470 €	214 652 987 €	238 884 000 €
Agencements et installations	167 948 €		167 948 €	
Immobilisations en cours	23 474 915 €	36 344 000 €	8 040 883 €	15 560 000 €
<b>Sous-total 1</b>	<b>232 217 410 €</b>	<b>274 416 470 €</b>	<b>222 861 818 €</b>	<b>254 444 000 €</b>
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros Entretiens	-2 110 400 €		-2 336 168 €	
Grosses réparations				
Provision pour travaux	-283 000 €	-283 000 €		
Autres provisions pour risques et charges				
<b>Sous-total 2</b>	<b>-2 393 400 €</b>	<b>-283 000 €</b>	<b>-2 336 168 €</b>	<b>- €</b>
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
<b>Immobilisations financières contrôlées</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>Sous-total 3</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>
<b>TOTAL I - Placements immobiliers</b>	<b>229 824 010 €</b>	<b>274 133 470 €</b>	<b>220 525 649 €</b>	<b>254 444 000 €</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>TOTAL II - Immobilisations financières</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>
<b>Actifs d'exploitation</b>				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations	44 991 €	44 991 €	33 838 €	33 838 €
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
<b>Sous-total 1</b>	<b>44 991 €</b>	<b>44 991 €</b>	<b>33 838 €</b>	<b>33 838 €</b>
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	1 694 758 €	1 694 758 €	887 298 €	887 298 €
Provisions pour dépréciation des créances	-210 616 €	-210 616 €	-254 615 €	-254 615 €
Autres créances				
Avances et acomptes versés				
Fournisseurs débiteurs			12 443 €	12 443 €
Créances Fiscales	756 140 €	756 140 €	1 514 615 €	1 514 615 €
Associés opération sur capital	11 484 €	11 484 €	483 850 €	483 850 €
Débiteurs divers	25 200 €	25 200 €	21 449 €	21 449 €
Dépréciation des débiteurs divers				
<b>Sous-total 2</b>	<b>2 276 966 €</b>	<b>2 276 966 €</b>	<b>2 665 041 €</b>	<b>2 665 041 €</b>
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				

	31/12/2017		31/12/2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Valeurs mobilières de placement			6 105 283 €	6 105 283 €
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	-824 755 €	-824 755 €	3 183 788 €	3 183 788 €
<b>Sous-total 3</b>	<b>-824 755 €</b>	<b>-824 755 €</b>	<b>-9 289 071 €</b>	<b>-9 289 071 €</b>
<b>TOTAL III - Actifs d'exploitation</b>	<b>1 497 202 €</b>	<b>1 497 202 €</b>	<b>11 987 950 €</b>	<b>11 987 950 €</b>
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b><u>Passifs d'exploitation</u></b>				
Dettes				
Dettes financières	-4 117 474 €	-4 117 474 €	-3 589 359 €	-3 589 359 €
Dettes d'exploitation	-523 725 €	-523 725 €	-1 135 385 €	-1 135 385 €
Dettes diverses				
Fournisseurs d'immobilisation	-1 320 671 €	-1 320 671 €	-3 649 004 €	-3 649 004 €
Dettes Fiscales	-372 899 €	-372 899 €	-187 566 €	-187 566 €
Locataires créditeurs			-14 500 €	-14 500 €
Associés, dividendes à payer	-3 742 657 €	-3 742 657 €	-4 187 459 €	-4 187 459 €
Créditeurs divers	-850 296 €	-850 296 €	-122 681 €	-122 681 €
<b>TOTAL IV - Passifs d'exploitation</b>	<b>-10 927 720 €</b>	<b>-10 927 720 €</b>	<b>-12 885 953 €</b>	<b>-12 885 953 €</b>
<b><u>Compte de régularisation actif et passif</u></b>				
Charges constatées d'avance	208 696 €	208 696 €	260 870 €	260 870 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	-37 988 €	-37 988 €		
<b>TOTAL V - Comptes de régularisation</b>	<b>170 708 €</b>	<b>170 708 €</b>	<b>260 870 €</b>	<b>260 870 €</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>220 564 200 €</b>		<b>219 888 516 €</b>	
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE</b>		<b>264 873 659 €</b>		<b>253 806 867 €</b>

## ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Affectation du résultat 2016	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2017
<b><u>Capital</u></b>				
Capital souscrit	168 925 148 €			168 925 148 €
Capital en cours de souscription				
Acomptes de liquidation et droit de partage				
Réserves indisponibles				
<b>Sous-total 1</b>	<b>168 925 148 €</b>			<b>168 925 148 €</b>
<b><u>Primes d'émission</u></b>				
Primes d'émission ou de fusion	71 087 203 €			71 087 203 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-23 496 335 €		-466 562 €	-23 962 897 €
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions				
Remboursement P/E sur cession				
<b>Sous-total 2</b>	<b>47 590 868 €</b>		<b>-466 562 €</b>	<b>47 124 306 €</b>
<b><u>Écarts de réévaluation</u></b>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	2 017 183 €		-25 453 €	1 991 731 €
Réserves				
Report à nouveau	1 448 581 €	-93 264 €	501 368 €	1 856 685 €
<b>Sous-total 3</b>	<b>3 465 764 €</b>	<b>-93 264 €</b>	<b>475 916 €</b>	<b>3 848 416 €</b>
<b><u>Résultat de l'exercice</u></b>				
Résultat de l'exercice 2017			14 837 686 €	14 837 686 €
Acomptes sur distribution 2017			-14 171 356 €	-14 171 356 €
Résultat de l'exercice 2016	14 420 883 €	-14 420 883 €		

	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Affectation du résultat 2016	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2017
Acomptes sur distribution 2016	-14 514 147 €	14 514 147 €		
<b>Sous-total 4</b>	<b>-93 264 €</b>	<b>93 264 €</b>	<b>666 330 €</b>	<b>666 330 €</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>219 888 516 €</b>	<b>- €</b>	<b>675 684 €</b>	<b>220 564 200 €</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT

	31/12/2017		31/12/2016	
	Détail	Total	Détail	Total
<b><u>Produits immobiliers</u></b>				
Loyers	18 233 811 €		17 738 492 €	
Charges facturées	2 723 864 €		2 608 144 €	
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes	68 873 €		144 960 €	
Reprise de provisions pour grosses réparations			1 444 091 €	
Reprise de provisions pour gros entretiens	149 000 €			
Transfert de charges immobilières	79 990 €		169 600 €	
<b>Total I -Produits immobiliers</b>		<b>21 255 539 €</b>		<b>22 105 287 €</b>
<b><u>Charges immobilières</u></b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 723 864 €		2 608 144 €	
Travaux de grosses réparations			1 444 091 €	
Travaux de gros entretiens	132 114 €			
Charges d'entretien du patrimoine locatif	236 392 €		477 842 €	
Dotations aux provisions pour grosses réparations			886 925 €	
Dotations aux provisions pour gros entretiens	424 600 €			
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	283 000 €			
Autres charges immobilières				
Loyer bail à construction				
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	73 223 €		89 631 €	
Commissions et honoraires	214 490 €		89 758 €	
Frais de contentieux	71 661 €		26 370 €	
Impôts et taxes	278 647 €		254 757 €	
Dépréciation des titres de participations contrôlées				
<b>Total II -Charges immobilières</b>		<b>4 437 992 €</b>		<b>5 877 517 €</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière</b>		<b>16 817 547 €</b>		<b>16 227 770 €</b>
<b><u>Produits d'exploitation</u></b>				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses	164 750 €		289 972 €	
Reprise de provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation	398 062 €		32 700 €	
Autres produits	4 €		14 665 €	
<b>Total I -Produits d'exploitation</b>		<b>562 816 €</b>		<b>337 337 €</b>
<b><u>Charges d'exploitation de la société</u></b>				
Commissions de la Société de gestion	2 215 050 €		1 973 738 €	
Honoraires	47 892 €		51 386 €	
Frais assemblée et de conseils	15 000 €		10 248 €	
Services bancaires	7 247 €		5 461 €	
Cotisations et contributions	231 272 €		188 111 €	
Dotations aux amortissements d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	120 751 €		169 782 €	
Autres provisions d'exploitation				
Autres charges	19 434 €		28 857 €	
<b>Total II -Charges d'exploitation</b>		<b>2 656 647 €</b>		<b>2 427 583 €</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière</b>		<b>-2 093 830 €</b>		<b>-2 090 246 €</b>
<b><u>Produits financiers</u></b>				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers	139 365 €		114 395 €	



	31/12/2017		31/12/2016	
	Détail	Total	Détail	Total
Reprise de provisions sur charges financières				
<b>Total I -Produits financiers</b>		<b>139 365 €</b>		<b>114 395 €</b>
<b><u>Charges financières</u></b>				
Charges d'intérêts des emprunts	89 222 €			
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	2 878 €		3 622 €	
Dépréciations des charges financières				
<b>Total II -Charges financières</b>		<b>92 100 €</b>		<b>3 622 €</b>
<b>Résultat financier</b>		<b>47 264 €</b>		<b>110 773 €</b>
<b><u>Produits exceptionnels</u></b>				
Produits exceptionnels	68 919 €		175 748 €	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
<b>Total I -Produits exceptionnels</b>		<b>68 919 €</b>		<b>175 748 €</b>
<b><u>Charges exceptionnelles</u></b>				
Charges exceptionnelles	2 214 €		3 161 €	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
<b>Total II -Charges exceptionnelles</b>		<b>2 214 €</b>		<b>3 161 €</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>		<b>66 705 €</b>		<b>172 586 €</b>
<b>Résultat net [(+) = Bénéfice, (-) = Perte]</b>		<b>14 837 686 €</b>		<b>14 420 883 €</b>

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

<b><u>Engagements reçus</u></b>	
Cautions bancaires locataires	778 541 €
<b><u>Engagement donnés</u></b>	
Solde à payer sur immobilisations en cours	15 332 305 €
Lettres d'engagement pour acquisitions d'immeubles	

# RÈGLES ET MÉTHODES 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 2017 sont présentés conformément aux dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué le 7 juillet 2016 et entré en application au 1<sup>er</sup> janvier 2017, qui remplace le Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

## CHANGEMENT DE MÉTHODES COMPTABLES

Suite à l'application, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, du nouveau règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) N°2016-03 du 15 avril 2016, de nouvelles méthodes comptables ont été appliquées. Les principaux impacts sont les suivants :

- En remplacement de la Provision pour Grosses Réparations (PGR), la Provision pour Gros Entretien (PGE), déterminée pour chaque immeuble selon un programme pluriannuel d'entretien dès l'année d'acquisition, a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens nécessaires au maintien en l'état de l'immeuble.  
Seul le passage de la PGR à la PGE aura un impact chiffré dans les comptes annuels, dont l'effet sera comptabilisé à l'ouverture de l'exercice en Report à nouveau (RAN).  
La nouvelle méthode est calculée de façon rétrospective, comme si celle-ci avait toujours été appliquée et l'impact du changement de méthode a été comptabilisé en RAN à l'ouverture de l'exercice.  
Ainsi, le passage de la PGR à la PGE a eu une incidence dans les comptes annuels sur le RAN, augmenté de 501 368,34 €.
- La présentation des tableaux de l'exercice 2016 a été modifiée et suit les nouvelles normes applicables pour une meilleure comparaison des exercices.

## PRINCIPES ET RÈGLES COMPTABLES EN VIGUEUR

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

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- L'état du patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
  - ✓ colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
  - ✓ colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation définie à l'article L 214-109 du Code Monétaire et Financier.

- Complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent.
- Le compte de résultat sous sa forme standard.
- Les annexes représentées par un tableau récapitulatif des placements immobiliers classés par catégorie de biens.

## IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

## IMMOBILISATIONS LOCATIVES ET AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Le patrimoine immobilier (terrains et constructions) est inscrit à l'actif pour la valeur d'acquisition et ne fait pas l'objet d'amortissement. La valeur nette comptable correspond aux investissements hors taxes exprimés au coût historique.

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 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 réalisées annuellement par des experts indépendants.

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.

## PROVISIONS POUR CRÉANCES LOCATAIRES

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

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

## CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

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

## NATURES DES CHARGES NON IMMOBILISABLES

### GROSSES RÉPARATIONS ET TRAVAUX DE RÉHABILITATION OU DE RÉNOVATION

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

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

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

### TRAVAUX DE REMISE EN ÉTAT

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

## PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

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

## DESCRIPTION DU PLAN D'ENTRETIEN

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2018-2022) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

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

Ce plan glissant est révisé chaque année.

## GESTION LOCATIVE

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

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

## PLUS OU MOINS-VALUES SUR CESSION D'IMMEUBLES LOCATIFS

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

## INFORMATIONS CONCERNANT LES NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI LME

En application des dispositions de la loi de Modernisation de l'économie (« LME ») du 4 août 2008 ayant introduit l'article L.441-6 du Code de Commerce, il convient ici de préciser que SA DELTAGER règle les factures des fournisseurs dès leur réception (appels de fonds syndic, fluides...).

Pour ce qui concerne les factures liées aux travaux de toute nature, celles-ci sont honorées dès l'obtention de l'accord du technicien après visite effective des locaux. Le délai de paiement peut alors s'étendre à 15 jours, voire très exceptionnellement à 30 jours. La société de gestion respecte ainsi les nouvelles dispositions voulues par le législateur.

# ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS 2017

## EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2016	Durant l'année 2017	Total au 31/12/2017
Fonds collectés	240 012 351 €		240 012 351 €
- Commission de souscription	19 208 106 €		19 208 106 €
- Achats d'immeubles	248 704 354 €	15 579 101 €	264 283 455 €
- Engagements hors bilan <sup>(1)</sup>	8 040 882 €	7 291 423 €	15 332 305 €
+ Cession d'immeubles	25 842 537 €	6 223 508 €	32 066 046 €
+ Plus ou moins-values sur cessions inscrites en capitaux propres	2 017 183 €	-25 453 €	1 991 731 €
- Frais d'acquisition (non récupérables)	3 984 490 €		3 984 490 €
- Divers <sup>(2)</sup>	114 519 €		114 519 €
<b>= Sommes restant à investir</b>	<b>-12 180 279 €</b>	<b>-16 672 468 €</b>	<b>-28 852 747 €</b>

<sup>(1)</sup> Sommes restant à investir sur les immobilisations en cours.

<sup>(2)</sup> Écart de conversion Euros et régularisation frais ou TVA NR.

## TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentation de l'exercice	Diminution de l'exercice	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Immobilisations corporelles	222 861 818 €	15 579 101 €	6 223 508 €	232 217 410 €
Immeubles locatifs (1)	214 652 987 €	145 069 €	6 223 508 €	208 574 547 €
Agencements et installations	167 948 €			167 948 €
Immobilisations en cours	8 040 883 €	15 434 032 €		23 474 915 €
Frais d'acquisition sur immeubles				
Immobilisations financières	33 838 €	11 558 €	405 €	44 991 €
Fonds de roulement sur charges	33 838 €	11 558 €	405 €	44 991 €
<b>TOTAL</b>	<b>222 895 656 €</b>	<b>15 590 659 €</b>	<b>6 223 914 €</b>	<b>232 262 401 €</b>

## TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b><u>Terrains et constructions locatives</u></b>				
Habitations				
Bureaux	172 446 985 €	179 602 470 €	178 851 791 €	182 198 000 €
Locaux d'activité				
Commerces	24 675 716 €	47 820 000 €	22 942 463 €	44 907 000 €
Entrepôts				
Résidences pour personnes âgées				
Cliniques				
Activités mixtes	11 451 847 €	10 650 000 €	12 858 733 €	11 779 000 €
Agencements et Installations	167 948 €		167 948 €	
<b>Total</b>	<b>208 742 496 €</b>	<b>238 072 470 €</b>	<b>214 820 935 €</b>	<b>238 884 000 €</b>
<b><u>Immobilisations en cours</u></b>				
Habitations				
Bureaux	23 474 915 €	36 344 000 €	8 040 883 €	15 560 000 €
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Résidences pour personnes âgées				



	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Cliniques				
<b>Total</b>	<b>23 474 915 €</b>	<b>36 344 000 €</b>	<b>8 040 883 €</b>	<b>15 560 000 €</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>232 217 410 €</b>	<b>274 416 470 €</b>	<b>222 861 818 €</b>	<b>254 444 000 €</b>

## TERRAINS ET CONTRUCTIONS LOCATIVES

Coût historique <sup>(1)</sup>	232 217 410 €
Amortissements antérieurs au 1er Janvier 2000	
Provisions antérieures au 1er Janvier 2000 non encore reprises par le compte de résultat	
<b>Valeur nette comptable</b>	<b>232 217 410 €</b>
<b>Valeur actuelle (hors droits d'enregistrement) <sup>(2)</sup></b>	<b>274 416 470 €</b>
Valeur actuelle (droits d'enregistrement inclus) <sup>(2)</sup>	293 217 517 €

<sup>(1)</sup> Y compris le coût des améliorations éventuelles.

<sup>(2)</sup> Y compris hors bilan sur VEFA.

## ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES DETTES À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

<u>Emprunts et dettes</u>	Degré d'exigibilité de passif			
	Montant brut	Moins d'un an	Plus d'un an	Plus de 5 ans
Dépôts et cautions reçus	4 117 474 €		4 117 474 €	
Dettes fournisseurs et rattachés	523 725 €	523 725 €		
Dettes fiscales	372 899 €	372 899 €		
Dettes sur immobilisations	1 320 671 €	1 320 671 €		
Locataires créditeurs				
Dettes aux Associés	3 742 657 €	3 742 657 €		
Divers	850 296 €	850 296 €		
<b>TOTAL</b>	<b>10 927 720 €</b>	<b>6 810 247 €</b>	<b>4 117 474 €</b>	<b>- €</b>

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 31/12/2017 par date d'échéance :

Nature	Total	Dettes non échues	Dettes échues		Délais conventionnels
			Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	
Dettes courantes	155 346 €		22 112 €	131 836 €	1 398 €
Dettes immobilisations	1 320 671 €		1 320 671 €		
<b>Total</b>	<b>1 476 017 €</b>	<b>- €</b>	<b>1 342 783 €</b>	<b>131 836 €</b>	<b>1 398 €</b>

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

Nature	Total	Dettes non échues	Dettes échues		Délais conventionnels
			Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	
40100000 Gérance SCPI	1 398 €				1 398 €
40110000 Fournisseurs ADB CAI	131 836 €			131 836 €	
40220000 Fournisseurs Biens et Services	22 112 €		22 112 €		
40210000 Fournisseurs Biens et Services Hono.					
40400000 Fournisseurs d'immobilisations	1 320 671 €		1 320 671 €		
<b>Total</b>	<b>1 476 017 €</b>	<b>- €</b>	<b>1 342 783 €</b>	<b>131 836 €</b>	<b>1 398 €</b>

## ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

<u>Créances de l'actif immobilisé</u>	Degré de liquidité		
	Montant brut	Moins d'un an	Plus d'un an
Fonds de roulement sur charges	44 991 €		44 991 €

<u>Créances de l'actif immobilisé</u>	Degré de liquidité		
	Montant brut	Moins d'un an	Plus d'un an
Créances de l'actif circulant			
Créances locataires	1 694 758 €	1 694 758 €	
Créances fiscales	756 140 €	756 140 €	
Associés opération sur capital	11 484 €	11 484 €	
Débiteurs divers	25 200 €	25 200 €	
<b>TOTAL</b>	<b>2 532 572 €</b>	<b>2 487 582 €</b>	<b>44 991 €</b>

## VARIATION DU POSTE VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Variations		Situation de clôture au 31/12/2017
		+	-	
Valeurs mobilières de placement	6 105 283 €		6 105 283 €	
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	3 183 788 €		4 008 543 €	-824 755 €
<b>Total</b>	<b>9 289 071 €</b>	<b>- €</b>	<b>10 113 826 €</b>	<b>-824 755 €</b>

## VARIATION DU POSTE COMPTES DE RÉGULARISATION

	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Variations		Situation de clôture au 31/12/2017
		+	-	
Charges constatées d’avance	260 870 €		52 714 €	208 696 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
<b>Total</b>	<b>260 870 €</b>	<b>- €</b>	<b>52 714 €</b>	<b>208 696 €</b>

## DÉTAIL DU POSTE PRODUITS CONSTATÉS D’AVANCE

	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Variations		Situation de clôture au 31/12/2017
		+	-	
Loyers		37 988 €		37 988 €
Franchise de loyers				
Autres				
<b>Total</b>	<b>- €</b>	<b>37 988 €</b>	<b>- €</b>	<b>37 988 €</b>

## NATURE DES TRANSFERTS DE CHARGES

	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Variations		Situation de clôture au 31/12/2017
		+	-	
Commissions de souscription				
Commissions et frais d’acquisitions	189 220 €	159 990 €		349 210 €
Commissions et frais de cessions	13 080 €	115 763 €		128 843 €
Remboursements des assurances				
<b>Total</b>	<b>202 300 €</b>	<b>275 752 €</b>	<b>- €</b>	<b>478 052 €</b>

## DÉTAIL DES CAPITAUX PROPRES

	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Titres	221 396			221 396
Valeur nominale	1 250 €			1 250 €
<b>Capitalisation</b>	<b>276 745 000 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>276 745 000 €</b>

	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	168 925 148 €					168 925 148 €
Prime d’émission	71 087 203 €					71 087 203 €
Prélèvement sur prime d’émission	-23 496 335 €	-466 562 €				-23 962 897 €
+ ou - values réalisées s/cession	2 017 183 €	-25 453 €				1 991 731 €

	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Report à nouveau	1 448 581 €	501 368 €	14 420 883 €	-14 514 147 €		1 856 685 €
Résultat 2017			14 837 686 €			14 837 686 €
Distribution 2017				-14 171 356 €		-14 171 356 €
<b>Total</b>	<b>219 981 780 €</b>	<b>9 354 €</b>	<b>29 258 569 €</b>	<b>-28 685 503 €</b>	<b>- €</b>	<b>220 564 200 €</b>

## TABLEAU D’AFFECTATION DU RÉSULTAT

<b>Origines</b>		
Report à nouveau au 01.01.2017		1 448 580,82 €
Impact PGE/PGR		501 368,34 €
Résultat de l'exercice 2016		14 420 882,57 €
<b>Affectations</b>		
Dividendes sur distribution <sup>(1)</sup> 2016	14 514 146,87 €	
Report à nouveau au 31.12.2017	1 856 684,86 €	
<b>TOTAL</b>	<b>16 70 831,73 €</b>	<b>16 70 831,73 €</b>

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

## ÉVOLUTION DES PROVISIONS

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
<b>Provisions pour :</b>				
Travaux spécifiques <sup>(1)</sup>		283 000 €		283 000 €
Grosses réparations <sup>(2)</sup>	2 336 168 €		2 336 168 €	- €
Gros entretiens	1 834 800 €	424 600 €	149 000 €	2 110 400 €
Créances douteuses <sup>(3)</sup>	254 615 €	120 751 €	164 750 €	210 616 €
Débiteurs divers				
<b>TOTAL</b>	<b>4 425 583 €</b>	<b>828 351 €</b>	<b>2 649 918 €</b>	<b>2 604 016 €</b>

<sup>(1)</sup> Le montant correspond à une provision pour travaux spécifiques.

<sup>(2)</sup> Le montant de la reprise correspond au changement de méthode comptable : annulation de la PGR et mise en place de la PGE.

<sup>(3)</sup> Le montant de la reprise concerne les créances recouvrées.

## VENTILATION PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE ET PAR NATURE D’ACTIF DES REVENUS LOCATIFS

	Activité - Mixte	Bureaux	Locaux commerciaux	TOTAL
GRAND LYON	201 310 €	5 339 815 €	85 149 €	5 626 274 €
MONTPELLIER	207 326 €	3 581 443 €		3 788 769 €
AIX / MARSEILLE		2 859 265 €		2 859 265 €
CANNES			1 539 323 €	1 539 323 €
GRENOBLE	713 876 €	790 823 €		1 504 699 €
TOULOUSE		1 357 810 €		1 357 810 €
CHAMBERY		75 412 €	418 429 €	493 840 €
NÎMES			364 820 €	364 820 €
NICE		312 602 €		312 602 €
ANNECY		242 176 €		242 176 €
PARIS		144 232 €		144 232 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 122 512 €</b>	<b>14 703 579 €</b>	<b>2 407 721 €</b>	<b>18 233 811 €</b>

## VENTILATION PAR NATURE DES CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES

Provisions pour charges	134 299 €
Entretien Réparations	48 570 €
Assurances immeubles	80 281 €
Impôts fonciers	2 401 853 €
Honoraires syndics	8 802 €

Autres Honoraires	50 059 €
Fournitures locatives	- €
Frais de procédure	- €
<b>TOTAL</b>	<b>2 723 864 €</b>

## ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS SUR 5 ANS

	2013	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus
Nombre de parts en jouissance	175 005		188 789		207 160		219 910		221 396	
<b>Revenus</b>										
Recettes locatives brutes	95,26 €	100%	88,94 €	100%	82,93 €	97%	81,39 €	99%	83 €	99%
Produits financiers avant prélèvement	0,06 €	0%	0,16 €	0%	2,87 €	3%	0,52 €	1%	1 €	1%
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>95,32 €</b>	<b>100%</b>	<b>89,10 €</b>	<b>100%</b>	<b>85,80 €</b>	<b>100%</b>	<b>81,91 €</b>	<b>100%</b>	<b>83 €</b>	<b>100%</b>
<b>Charges</b>										
Dépenses de grosses réparations	11,68 €	12%	6,74 €	8%	3,36 €	4%	6,57 €	8%	1 €	1%
Commission de gérance	9,44 €	10%	8,90 €	10%	8,13 €	9%	8,06 €	10%	10 €	12%
Charges non récupérables	-10,14 €	-11%	1,71 €	2%	1,43 €	2%	2,54 €	3%	0 €	0%
Autres frais de gestion	14,87 €	16%	3,75 €	4%	3,36 €	4%	3,00 €	4%	3 €	4%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>25,85 €</b>	<b>27%</b>	<b>21,11 €</b>	<b>24%</b>	<b>16,28 €</b>	<b>19%</b>	<b>20,15 €</b>	<b>25%</b>	<b>14 €</b>	<b>17%</b>
<b>Provisions nettes</b>										
pour grosses réparations	-6,92 €	-7%	-2,33 €	-3%	0,75 €	1%	-2,53 €	-3%	1 €	1%
pour risques et charges	-	0%	-	0%	-	0%	- €	0%	0 €	0%
pour créances douteuses	0,48 €	1%	0,05 €	0%	0,42 €	0%	-0,55 €	-1%	0 €	0%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>-6,44 €</b>	<b>-7%</b>	<b>-2,28 €</b>	<b>-3%</b>	<b>1,17 €</b>	<b>1%</b>	<b>-3,08 €</b>	<b>-4%</b>	<b>1 €</b>	<b>1%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>19,41 €</b>	<b>20%</b>	<b>18,83 €</b>	<b>21%</b>	<b>17,45 €</b>	<b>20%</b>	<b>17,07 €</b>	<b>21%</b>	<b>15 €</b>	<b>18%</b>
Produits et charges exceptionnels	-0,01 €	0%	0,92 €	1%	-	0%	0,78 €	1%	0 €	0%
Pertes sur créances irrécouvrables	0,06 €	0%	0,29 €	0%	0,27 €	0%	0,04 €	0%	0 €	0%
<b>Résultat courant</b>	<b>75,85 €</b>	<b>80%</b>	<b>70,91 €</b>	<b>80%</b>	<b>68,07 €</b>	<b>79%</b>	<b>65,58 €</b>	<b>80%</b>	<b>68 €</b>	<b>82%</b>
Variation report à nouveau	1,85 €	2%	-2,09 €	-2%	-0,93 €	-1%	0,42 €	1%	-3 €	-4%
Revenus distribués avant prélèvement	74,00 €	78%	73,00 €	82%	69,00 €	80%	66,00 €	81%	64 €	77%
<b>Revenus distribués après prélèvement</b>	<b>73,98 €</b>	<b>78%</b>	<b>72,95 €</b>	<b>82%</b>	<b>68,16 €</b>	<b>79%</b>	<b>65,93 €</b>	<b>80%</b>	<b>64 €</b>	<b>77%</b>

## ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DES DIVIDENDES PAR PART EN JOUISSANCE

Par parts en jouissance	Exercice 2013	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017
Revenus fonciers nets	75,79 €	70,75 €	65,20 €	65,06 €	67,01 €
Produits financiers avant prélèvement	0,06 €	0,16 €	2,87 €	0,52 €	0,01 €
Résultat	75,85 €	70,91 €	68,07 €	65,58 €	67,02 €
Abondement au report à nouveau	1,85 €	-2,09 €	-0,93 €	-0,42 €	3,02 €
<b>Dividende</b>	<b>74,00 €</b>	<b>73,00 €</b>	<b>69,00 €</b>	<b>66,00 €</b>	<b>64,00 €</b>

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2013	2014	2015	2016	2017
Prix d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier (marché secondaire)	1 130 €	1 146 €	1 150 €	1 166 €	1 193 €
Dividende versé au titre de l'année	74,00 €	73,00 €	69,00 €	66,00 €	64 €
Prix d'achat moyen pondéré (marché primaire et marché secondaire)	1 251,03 €	1 252,14 €	1 255,05 €	1 304,38 €	1 322,68 €
Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(1)</sup>	5,92%	5,83%	5,50%	5,06%	4,84%
Report à nouveau au 31 décembre	1 715 058 €	2 038 881 €	1 642 788 €	1 448 581 €	1 856 685 €
Nombre de parts en jouissance <sup>(2)</sup>	175 005	188 789	207 160	219 910	221 396
Report à nouveau cumulé par part	9,80 €	10,80 €	7,93 €	6,59 €	8,39 €

# TEXTE DES RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 20 JUIN 2018

## 1<sup>ère</sup> 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 2017, tels qu'ils lui sont présentés dans le rapport annuel.

## 2<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale décide de fixer le revenu à distribuer au titre de l'exercice 2017 au montant des acomptes déjà mis en paiement au titre de cet exercice, soit 14 171 356 €.

Le prélèvement correspondant sera effectué sur les résultats de l'exercice s'élevant à 14 837 686 €. Le solde, soit 666 330 €, sera affecté au report à nouveau.

## 4<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale décide, pour l'exercice 2018, de fixer la rémunération de la Société de Gestion à :

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

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

## 5<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale décide de fixer à 20 400 €, pour l'exercice 2018, le montant cumulé des indemnités et remboursement de frais réels pour l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance.

## 6<sup>ème</sup> résolution

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

## 7<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale, en vue de permettre un équilibre 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 2018.

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 prochaine Assemblée Générale.

## 8<sup>ème</sup> résolution

Dans le cadre des dispositions relatives à l'imposition des plus-values, 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 2017 :

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<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers sur réemploi de fonds provenant de cessions, ou en vue du financement total ou partiel d'acquisitions d'immeubles au-delà du réinvestissement des produits des ventes, autorise conformément aux dispositions de l'article L214-101 du Code Monétaire et Financier et à celles de l'article 16 des statuts de la SCPI UNIDELTA, la Société de Gestion DELTAGER à contracter des emprunts et à assumer des dettes pour le compte d'UNIDELTA, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un encours maximum de 29 Millions d'euros. Cette autorisation sera valable jusqu'à l'Assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2018 à l'occasion de laquelle elle pourra être renouvelée.

## 10<sup>ème</sup> 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 L214-101 du Code

Monétaire et Financier et à celles de l'article 16 des statuts de la SCPI UNIDELTA, la Société de Gestion DELTAGER à 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 2018 à l'occasion de laquelle elle pourra être renouvelée.

## 11<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur nette comptable de la Société arrêtée à 220 564 199,81 €, soit la valeur de 996,24€ / part.

L'Assemblée Générale prend acte de la valeur de réalisation de la Société arrêtée à 264 873 659,47 €, soit la valeur de 1 196,38€ / part.

L'Assemblée Générale prend acte de la valeur de reconstitution de la Société arrêtée à 310 366 199,64€, soit la valeur de 1 401,86€ / part.

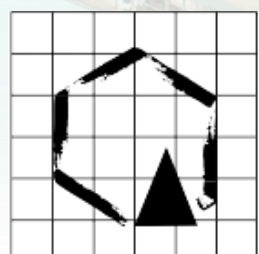
## 12<sup>ème</sup> résolution

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 SOCIÉTÉ DE GESTION DELTAGER**







UNIDELTA