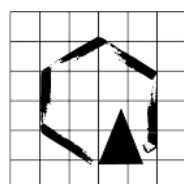




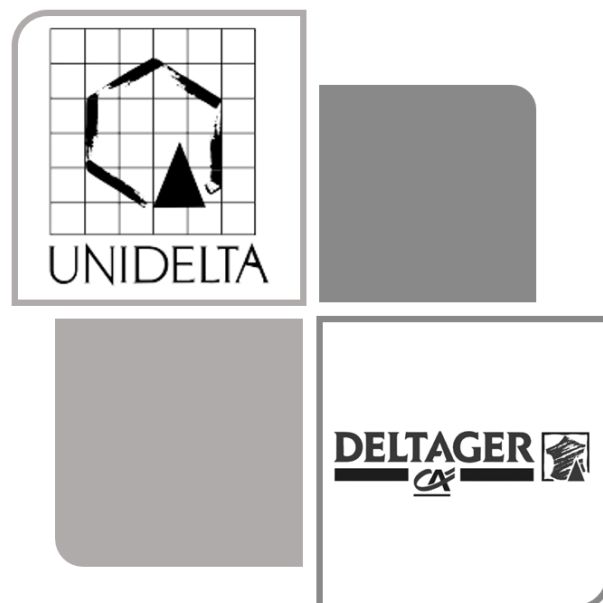
RAPPORT ANNUEL 2019

SCPI UNIDELTA

Société Civile de Placement Immobilier



UNIDELTA



Sommaire

Organes de gestion et de contrôle	2
Chiffres clés au 31 décembre 2019	3
Rapport de la Société de Gestion	4
La fiscalité des associés	21
Dispositif de conformité, de contrôle interne et de gestion des risques.....	25
Rapport général et spécial du Conseil de Surveillance	29
Le patrimoine immobilier	31
Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels	34
Comptes annuels au 31.12.2019.....	37
Règles et méthodes comptables	41
Annexes aux comptes annuels 2019	43
Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l’Article L214-106 du Code Monétaire et Financier	49
Assemblée Générale Mixte du 10 septembre 2020.....	50

Organes de gestion et de contrôle

SA DELTAGER — Société de Gestion de Portefeuille

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

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

Administrateurs

Personnes morales

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

Personnes physiques

M. Serge GAONA,
M. Emmanuel VEY,
M. Cyrille CATTELAN,
M. Thierry HARDY,
M. Daniel LAGARDE,
M. François GUILLEBERT.

SCPI UNIDELTA — Société Civile de Placement Immobilier

Conseil de surveillance

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

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

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

Commissaires aux comptes

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

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

Expert immobilier

CBRE Valuation
131, avenue de Wagram – BP 80450
75017 PARIS Cedex 17

Dépositaire

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

Responsable de l’information

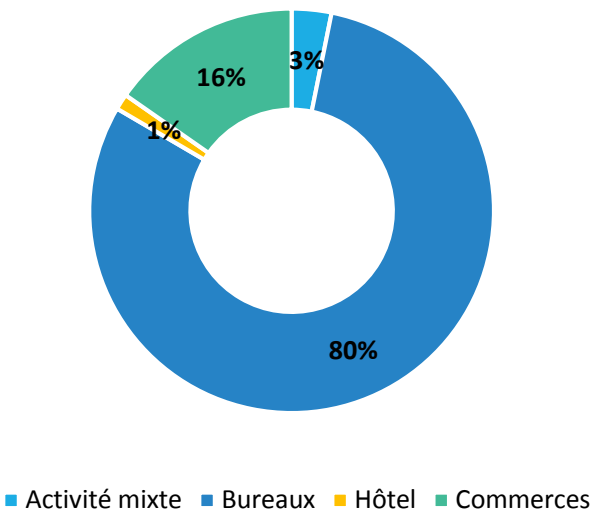
M. Johan SACY – Directeur Général Délégué
1231, avenue du Mondial 98 – CS 79506 – 34961 MONTPELLIER Cedex 02
Tél. : 04.67.13.65.80
Contact : contact@deltager.fr

Chiffres clés au 31 décembre 2019

Date de création	1990
Valeur de réalisation	305 798 407 €
Valeur de la part	1 330 €
Nombre de parts	258 696
Capitalisation	344 065 680 €
Capital social	197 385 048 €
Capital fixé par les statuts	200 000 000 €
Collecte	289 621 351 €
Nombre d'associés	6 697
Nombre d'immeubles	91
Nombre de baux	250
Surface du patrimoine	152 622 m²
Taux d'Occupation Financier annuel	90,49 %

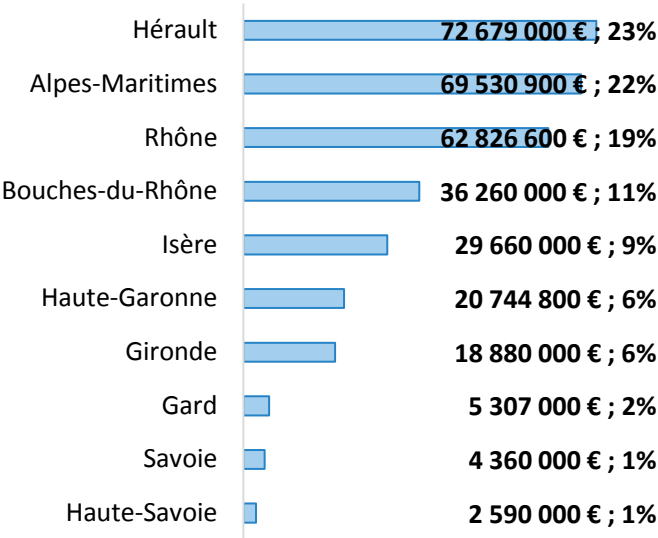
Composition du patrimoine immobilier au 31.12.2019

Pourcentages calculés à partir de la valeur vénale du patrimoine : 322 838 300 €



Répartition des investissements au 31.12.2019

Pourcentages calculés à partir de la valeur vénale du patrimoine : 322 838 300 €



Indicateurs de performance	Méthodes de calcul	Valeurs
Taux de Distribution sur la Valeur de Marché (TDVM)	$\frac{\text{Dividende brut avant prélèvement, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées)}}{\text{Prix de part acquéreur moyen de l'année N}}$	4,85 %
% de revenus non récurrents	$\frac{\text{Revenus non récurrents}}{\text{Revenus distribués}}$	0,87 %
Variation du prix moyen pondéré acquéreur de la part (frais et droit inclus) sur l'année	$\frac{\text{Écart entre le prix acquéreur moyen N et N-1}}{\text{Prix de part acquéreur moyen de l'année N-1}}$	0,39 %

Année de référence 2019

Nombre de parts en détention au 31.12.2019	258 696
Nombre de parts en jouissance à compter du 01.01.2019	221 396
Nombre de parts en jouissance au 31.12.2019	241 396
Nombre moyen de parts en jouissance sur l'année et en prorata temporis	236 668

Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs les Associés,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous rendre compte de l'activité et des résultats de la SCPI UNIDELTA et soumettre à votre approbation les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2019 et l'affectation du résultat.

Nous commencerons par vous présenter l'activité de votre Société au cours de l'exercice 2019 en examinant tout d'abord dans ce rapport les points suivants :

- L'évolution du capital social ;
- Les nouveaux investissements, les arbitrages et la composition du patrimoine ;
- La gestion locative ;
- Les comptes de l'exercice 2019 ;
- Les perspectives 2020 dans le contexte de crise sanitaire et économique ;
- La synthèse des résolutions extraordinaires proposées à l'Assemblée Générale Mixte.

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

Vous aurez également à désigner 4 membres du Conseil de Surveillance dans le cadre de son renouvellement partiel.

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

L'évolution du capital social

Marché primaire – Augmentation de capital

Au niveau national, d'après les dernières statistiques annuelles publiées par l'ASPIM et l'IEIF, l'année 2019 a atteint un nouveau record en termes de collecte par les SCPI avec un total de 8,6 milliards €, en hausse de +69% par rapport à l'exercice 2018 et +36% par rapport à l'exercice 2017. Les SCPI de bureaux avec 4,4 milliards €, restent en tête de la collecte et représentent 52% de la collecte nette totale. Elles sont suivies par les SCPI diversifiées avec 1,2 milliards €, soit 26% de la collecte nette 2019.

Quant à votre SCPI UNIDELTA, la 18^{ème} augmentation de capital s'est déroulée avec succès entre le 1^{er} juillet et le 13 décembre 2019. La totalité des 17 300 parts proposées a été souscrite, soit un montant collecté de 23 009 000€ (en baisse de -14% par rapport à la collecte réalisée en 2018). Avec cette augmentation, le capital social effectif de la SCPI est porté à 197 385 048€.

Collecte des SCPI dédiées à l'immobilier d'entreprises réalisée en 2019

	2018 (en millions €)	2019 (en millions €)	Évolution
SCPI Bureaux	2 712,0	4 446,7	+64%
SCPI UNIDELTA	26,6	23,0	-14%
SCPI Commerces	172,8	578,2	+235%
SCPI Spécialisées	813,4	1 182,7	+45%
SCPI Diversifiées	1 271,9	2 264,1	+78%
SCPI Résidentiel	133,3	134,5	+1%
Total	5 103,40	8 606,20	+69%

Source IEIF et ASPIM

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

2015	2016	2017	2018	2019
+46%	+30%	+14%	-19%	+69%

Capitalisation des SCPI dédiées à l'immobilier d'entreprises

À fin 2019, la capitalisation des SCPI atteignait 65,1 milliards €, +17% par rapport à fin 2018. La capitalisation de la SCPI UNIDELTA est de 344,1 millions € en hausse de +7% par rapport à fin 2018.

	2018 (en millions €)	2019 (en millions €)	Évolution
SCPI Bureaux	35 476,0	40 706,5	+15%
SCPI UNIDELTA	321,0	344,1	+7%
SCPI Commerces	4 871,8	5 460,2	+12%
SCPI Spécialisées	3 187,0	4 374,6	+37%
SCPI Diversifiées	8 060,0	10 452,4	+30%
SCPI Résidentiel	4 144,8	4 160,1	+0%
Total	55 739,60	65 153,80	+17%

Rémunération des intermédiaires et de la Société de Gestion

Ci-après, le détail de la rémunération des intermédiaires et de la Société de Gestion dans le cadre de la 18^{ème} augmentation de capital de votre SCPI.

Augmentation de Capital	2019
Montant des souscriptions (en €)	23 009 000 €
Rémunération des intermédiaires	1 138 281 €
Rémunération de la gérance	702 440 €
Rémunération totale	1 840 721 €

Marché secondaire

Pour l'ensemble des SCPI d'entreprises, le montant des parts échangées sur le marché secondaire en 2019 a atteint 1 milliard € (en baisse de -8% par rapport à 2018). Le montant échangé (taux de rotation) représente 1,53% de la capitalisation des SCPI.

	2018 (en millions €)	2019 (en millions €)	Évolution
SCPI Bureaux	853,5	739,6	-13%
SCPI UNIDELTA	4,8	6,1	+27%
SCPI Commerces	81,3	87,8	+8%
SCPI Spécialisées	23,8	24,7	+4%
SCPI Diversifiées	138,3	148,4	+7%
SCPI Résidentiel	6,5	10,1	+55%
Total	1 103,40	1 010,60	-8%

Pour la SCPI UNIDELTA, parallèlement à l'augmentation de capital, le marché secondaire a été actif en avec 4 415 parts échangées en 2019 (+27% par rapport à 2018). Le taux annuel de rotation des parts de la SCPI UNIDELTA (nombre de parts échangées par rapport au nombre de parts en circulation) s'établit à 1,71% pour 2019. Le pourcentage de parts en attente de cession reste à un niveau très bas à 0,01% soit 28 parts en attente.

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

Mois	Prix d'exécution 2019	Prix d'exécution 2018	Nombre de parts échangées 2019	Nombre de parts échangées 2018	Montant total cessions hors frais 2019	Montant total cessions hors frais 2018
Janvier	1 232 €	1 200 €	412	554	507 584 €	664 800 €
Février	1 230 €	1 200 €	385	307	473 550 €	368 400 €
Mars	1 240 €	1 219 €	558	313	691 920 €	381 547 €
Avril	1 245 €	1 250 €	357	442	444 465 €	552 500 €
Mai	1 240 €	1 260 €	218	249	270 320 €	313 740 €
Juin	1 250 €	1 255 €	184	171	230 000 €	214 605 €
Juillet	1 249 €	1 255 €	261	276	325 989 €	346 380 €
Août	1 250 €	1 255 €	402	172	502 500 €	215 860 €
Septembre	1 260 €	1 232 €	128	143	161 280 €	176 176 €
Octobre	1 260 €	1 232 €	232	43	292 320 €	52 976 €
Novembre	1 260 €	1 232 €	358	479	451 080 €	590 128 €
Décembre	1 260 €	1 232 €	920	362	1 159 200 €	445 984 €
Evolution 2019/2018	1 260 €	1 232 €	4 415	3 511	5 510 208 €	4 323 096 €
		2,27%		25,75%		27,46%

Le prix d'exécution net vendeur est en hausse de 2,27% entre le dernier marché 2018 (1 232€) et le dernier marché 2019 (1 260€), soit 1 388,52€ prix acquéreur.

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

	2015	2016	2017	2018	2019
Nombre de parts cédées	2 753	3 458	3 557	3 511	4 415
Prix d'exécution moyen pondéré cédant	1 159 €	1 184 €	1 200 €	1 231 €	1 248 €
Montant des cessions hors frais (en €)	3 190 403 €	4 093 068 €	4 269 297 €	4 323 096 €	5 510 208 €
Demandes de cessions en suspens (en %)	0,00%	0,10%	0,11%	0,14%	0,01%
Délai moyen d'exécution d'une cession (en mois)	2	2	1	1	1
Rémunération des intermédiaires sur les cessions (TTI)	124 327 €	159 582 €	164 387 €	134 101 €	213 654 €
Rémunération de la gérance sur les cessions (HT)	34 645 €	44 381 €	48 013 €	75 583 €	61 633 €
Rémunération totale sur les cessions	158 972 €	203 963 €	212 401 €	209 684 €	275 287 €

Marché de gré à gré

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

5 opérations, représentant 327 parts (soit 0,13 % du nombre de parts total), ont été enregistrées sur le marché de gré à gré en 2019.

Période	Parts échangées	Prix	Total
<i>1^{er} trimestre</i>			
<i>2^{ème} trimestre</i>	6	813 €	4 875 €
<i>3^{ème} trimestre</i>	44	1 326 €	58 325 €
<i>4^{ème} trimestre</i>	117	1 326 €	155 091 €
	80	1 313 €	105 075 €
	80	1 313 €	105 075 €
Total	327	1 310 €	428 441 €
Nombre de parts au 31/12/2019	258 696		
% de parts échangées	0,13%		

Valeur de réalisation et valeur de reconstitution

Au 31/12/2019, la valeur de réalisation de votre SCPI s'établit à 305 798 407 € en hausse de 9,01% par rapport à 2018 et la valeur de reconstitution atteint 358 543 865 € en hausse de 9,23% par rapport à 2018.

Par part, la valeur de réalisation s'élève à 1 182,08 € et la valeur de reconstitution de à 1 385,97 € au 31/12/2019. Ces valeurs sont en hausse respectivement de +1,72% et +1,93% par rapport à 2018.

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

Calcul des valeurs de parts	2019	2018	Évolution 2019/2018
Nombre de parts	258 696	241 396	7,17%
Capitaux propres	267 025 990 €	245 885 146 €	8,60%
Valeur de réalisation de la SCPI	305 798 407 €	280 529 008 €	9,01%
Valeur de reconstitution de la SCPI	358 543 865 €	328 232 410 €	9,23%
Par part			
Valeur nette comptable ⁽¹⁾	1 032,20 €	1 018,60 €	1,34%
Valeur de réalisation ⁽²⁾	1 182,08 €	1 162,11 €	1,72%
Valeur de reconstitution ⁽³⁾	1 385,97 €	1 359,73 €	1,93%

⁽¹⁾ Valeur nette comptable

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

⁽²⁾ Valeur de réalisation

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

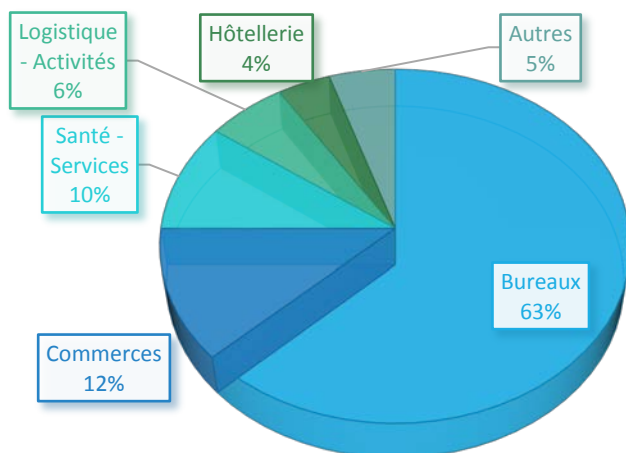
La valeur vénale est déterminée suivant les expertises et actualisations d'expertises confiées au Cabinet CBRE Valuation.

La valeur vénale correspond au prix de cession net vendeur à la date de clôture (avec fiscalité applicable au patrimoine au 31 décembre 2019).

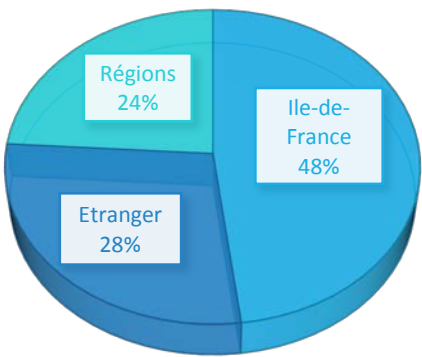
⁽³⁾ Valeur de reconstitution

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

Les nouveaux investissements, les arbitrages et la composition du patrimoine



Selon les données de l'ASPIM et de l'IEIF, en France, les SCPI ont réalisé pour 9,2 milliards € d'acquisitions en 2019 (+48%). Les bureaux restent la première classe d'actifs à l'acquisition (63%). Les commerces ont été moins recherchés (12% alors qu'en 2018 ils représentaient 17% des



investissements). Une part de plus en plus importante est investie dans les actifs liés à la santé (10%) et à la logistique (6%). Comme en 2018, les investisseurs ont privilégié la région Ile-de-France, avec 48% des investissements réalisés. Ensuite l'étranger qui représente 28% des volumes, avec l'Allemagne qui concentre la moitié des investissements et un quart pour le Benelux. Enfin les régions représentent 24%.

Les acquisitions réalisées par la SCPI UNIDELTA

L'année 2019 a été une année particulièrement active en termes d'investissement avec plus de 36 millions € investis. Votre SCPI, tout en privilégiant la diversification géographique, a réalisé 5 acquisitions de bureaux.

Campus Pré-Mayen- Grenoble Montbonnot

Acquisition le 6 mars 2019 et livraison le 7 Juin 2019



© CGI Real Estate

Il s'agit d'un immeuble restructuré neuf, d'une surface de 1 990 m², disposant de 64 places de parking extérieures. Cet actif est autonome avec 4 plateaux sur 2 niveaux. L'immeuble est loué en totalité à la société REGUS avec une durée ferme de 6 ans. Le Loyer est de 275 387 € HT/HC par an. Le prix d'acquisition est de 3 893 478 € HT acte en mains faisant ressortir un taux de rendement à 7,07%. En intégrant une partie des travaux du locataire (60 920 €), prise en charge par votre la SCPI UNIDELTA, le taux de rendement effectif ressort à 6,90%.

Cœur Bersol – Bordeaux Pessac

Acquisition le 03 Juillet 2019

Immeuble d'une surface de 3 314 m², disposant de 68 places de stationnement en sous-sol et 38 places extérieures. Il est loué en totalité à Bordeaux Métropole au travers d'un bail de 10 ans avec une période ferme de 9 ans. Le loyer est de 480 000 € HT/HC par an. Le prix d'acquisition est de 9 292 308 € HT acte en mains faisant ressortir un taux de rendement à 5,20%.



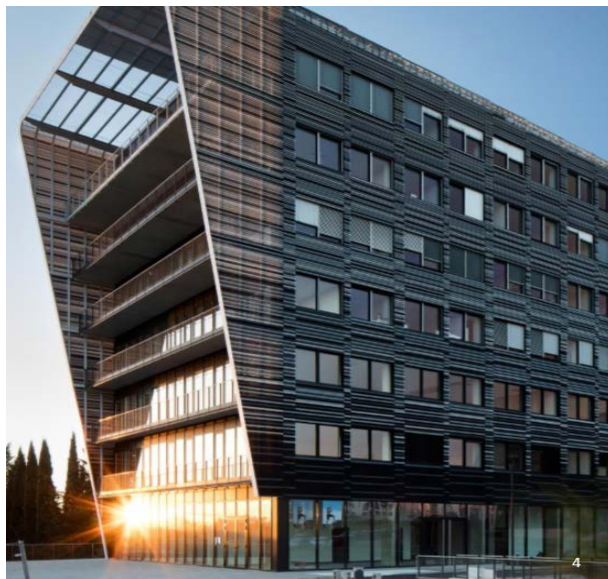
© REDMAN

Neos – Montpellier

Acquisition le 10 Septembre 2019

L'immeuble a été acquis en indivision par UNIDELTA (50%) et Crédit Agricole du Languedoc Patrimoine (50%). Livré fin 2018, l'actif est neuf, bénéficie d'une certification BREEAM Very Good et est conforme à la réglementation thermique RT2012 (RT2012-20%). La surface développée totale est de 5 585 m². Il bénéficie de 196 places de stationnement dont 111 en sous-sol et 85 places extérieures. L'actif est loué à 93% à 7

locataires. Il s'agit de baux de 6 à 9 ans fermes. Le loyer annuel (quote-part UNIDELTA) actuel ressort à 468 836 € /an HT HC parkings inclus. Les 7% vacants présentent un loyer potentiel de 44 650 €/an HT HC. Ainsi, le loyer potentiel (quote-part UNIDELTA) est de 513 486 €/an HT HC. Le prix d'acquisition HT acte en mains est de 19 749 404 € soit 9 874 702 € pour la quote-part UNIDELTA faisant ressortir un taux de rendement à 5,20%.



© Lazard Groupe

Adonis – Toulouse

Acquisition le 3 octobre 2019



© CARRERE Groupe

Cet immeuble a été acquis dans le cadre d'une VEFA dont la livraison est prévue courant du 1^{er} trimestre 2021. Il est situé à l'ouest de l'agglomération de Toulouse, à proximité de l'aéroport de Toulouse-Blagnac (3^{ème} aéroport régional) et des sites de production d'Airbus. Il développera une surface de 1 876 m² en R+2. Il disposera de 83 places de stationnement dont 22 semi-enterrées et 61 places extérieures. Il bénéficiera d'une garantie locative de 2 ans à compter de la livraison. Le loyer annuel attendu est de 275.840 € HT HC. Le prix d'acquisition est de 4 244 000 € HT acte en mains faisant ressortir un taux de rendement à 6,50% (ou 6,30%, si des baux fermes de 9 ans sont signés).

Nova Sophia – Sophia Antipolis – Nice

Acquisition le 20 décembre 2019

L'acquisition a été réalisée dans le cadre d'une indivision – 50% UNIDELTA – 25% Crédit Agricole Alpes Provence – 25% Crédit Agricole Languedoc Patrimoine. Situé sur la commune de Valbonne (06560) et au cœur de Sophia Antipolis près de Nice, l'ensemble immobilier est composé de 3 immeubles d'une surface totale de 5 908,60 m² (soit 2 954,30 m² quote-part UNIDELTA). Il possède 240 emplacements de stationnement dont 33 intérieurs. L'achèvement des travaux, à la suite d'une restructuration totale, est intervenu en janvier 2019. L'actif est loué à 100% par 5 locataires. Le loyer global est de 1 028 763 € / an HT HC, la quote-part d'UNIDELTA est de 514 382 €. Le prix d'acquisition est de 18 246 000 € HT acte en mains, soit 9 123 000 € pour la quote-part d'UNIDELTA, faisant ressortir un taux de rendement à 5,64%.



© Courtin Real Estate

La livraison d'immeuble

Hôtel IBIS – Montpellier

Livraison le 14 novembre 2019



© Pégase Immobilier

Le 14 novembre 2019, votre SCPI a pris livraison de son 1^{er} hôtel. L'acquisition a été signée le 22 décembre 2017 dans le cadre d'une VEFA. Cet hôtel développe une surface de 1 936 m², sur 3 étages et 2 niveaux de sous-sol. Il est composé de 90 chambres et un espace restauration autonome au rez-de-chaussée. Il bénéficie de 41 places de parking en sous-sol. L'hôtel est exploité sous l'enseigne IBIS avec un bail d'une durée ferme de 12 ans. Le loyer sur les 2 premières années est de 224 000 € HT et 268 000 € HT

sur les 10 dernières années, soit un rendement proche de 6%.

Les cessions 2019

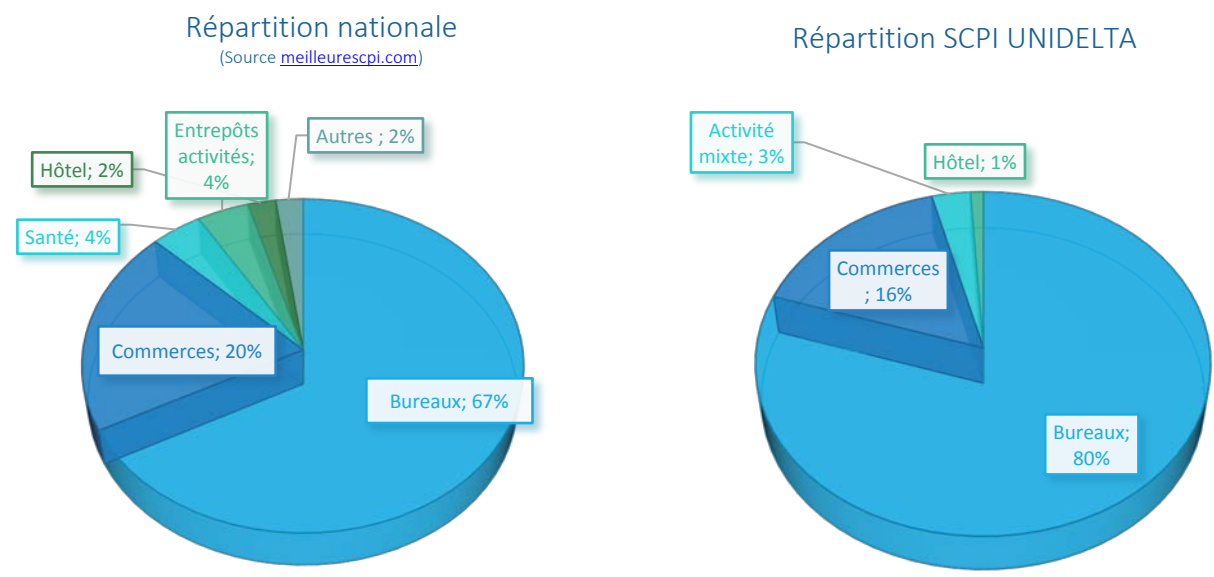
Au niveau national, les SCPI ont cédé des actifs en 2019 pour environ 1,7 milliard € soit le double de l'exercice 2018. La majeure partie de ces cessions (des bureaux essentiellement) a été réalisée dans la région Ile-de-France.

Pour la SCPI UNIDELTA

Aucune cession n'a été réalisée en 2019.

La composition du patrimoine

Au 31 décembre 2019, le patrimoine de la SCPI UNIDELTA est composé de 91 immeubles représentant une surface de 152 622 m², surface en hausse de 9,3% par rapport à 2018. La SCPI UNIDELTA détient majoritairement des immeubles de bureaux qui représentent 80% des actifs en termes de valeur vénale, suivis ensuite par les commerces 16%. Au niveau national, les bureaux restent également majoritaires avec 67%, suivis par les commerces à hauteur de 20% restent la classe d'actif majoritaire avec 80% puis les commerces avec 16%.



La division des risques locatifs

Les dernières acquisitions ont renforcé la mutualisation des risques. Au 31 décembre 2019, les 10 premiers locataires représentent environ 23% des revenus locatifs. Hormis, la société SOPRA STERIA qui représente 5,35% des revenus locatifs au travers de 2 baux (Toulouse et Montpellier), tous les autres locataires ne dépassent pas 3% des revenus locatifs. La SCPI n'est exposée à aucun secteur d'activité particulier.

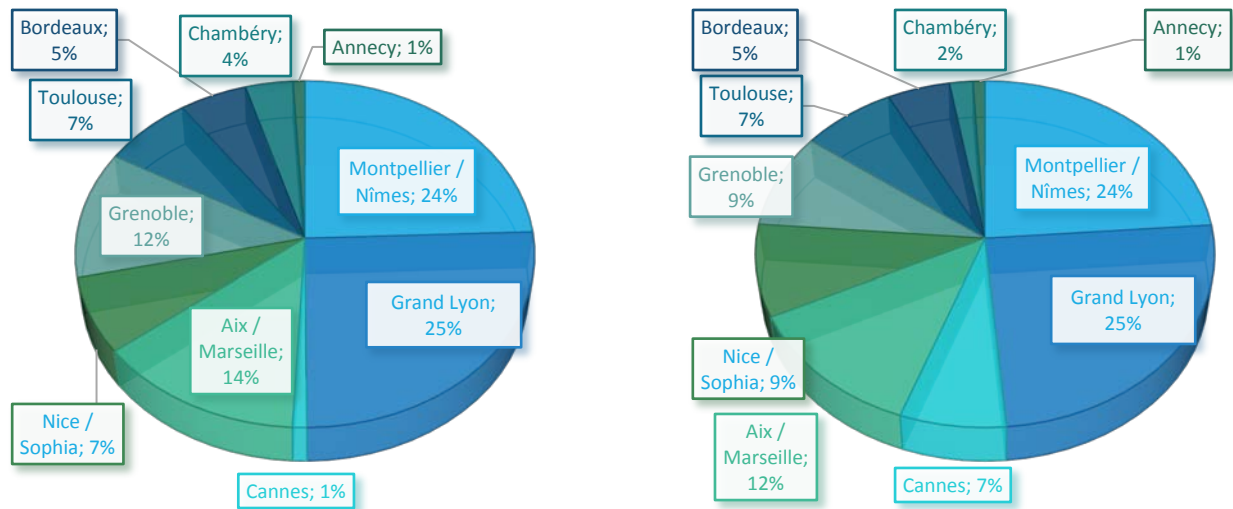
	Locataires	Loyers 2018	% revenus locatifs	Cumul % revenus locatifs
1	SOPRA STERIA GROUP	1 268 684 €	5,35%	5,35%
2	DRFIP69 SCE FACTURIER	683 018 €	2,88%	8,23%
3	CHANEL	614 047 €	2,59%	10,82%
4	ADP GSI FRANCE	565 120 €	2,38%	13,21%
5	CRCAM DU LANGUEDOC	423 394 €	1,79%	14,99%
6	SUEZ EAU FRANCE	418 726 €	1,77%	16,76%
7	CREDIT AGRICOLE TECHNOLOGIES	389 274 €	1,64%	18,40%
8	CNAMTS	373 194 €	1,57%	19,98%
9	APAVE SUD EUROPE	359 967 €	1,52%	21,50%
10	INDRA	353 705 €	1,49%	22,99%

La concentration géographique

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

Localisation	Surface	% surface totale	Valeur nette comptable (VNC)	% VNC totale	VNC/m²	Loyers annuels H.T	% loyers H.T totaux	Loyers annuels H.T/m²
Montpellier / Nîmes	37 252	24%	69 924 587 €	24%	1 877 €	5 632 898 €	24%	151 €
Grand Lyon	38 839	25%	63 089 602 €	22%	1 624 €	5 890 058 €	25%	152 €
Cannes	1 425	1%	13 813 610 €	5%	9 695 €	1 633 006 €	7%	1 146 €
Aix / Marseille	20 760	14%	34 716 613 €	12%	1 672 €	2 911 003 €	12%	140 €
Nice / Sophia	10 675	7%	30 727 573 €	11%	2 878 €	2 024 111 €	9%	190 €
Grenoble	18 124	12%	24 966 431 €	9%	1 378 €	2 097 690 €	9%	116 €
Toulouse	10 629	7%	18 056 868 €	6%	1 699 €	1 727 518 €	7%	163 €
Bordeaux	7 922	5%	20 452 308 €	7%	2 582 €	1 141 701 €	5%	144 €
Chambéry	5 605	4%	7 021 035 €	2%	1 253 €	428 625 €	2%	76 €
Annecy	1 390	1%	3 042 700 €	1%	2 189 €	216 503 €	1%	156 €
Total	152 622	100%	285 811 328 €	100%	1 873 €	23 703 112 €	100%	155 €

Répartition des surfaces par zone géographique Répartition des loyers par zone géographique



La rentabilité brute théorique

La rentabilité brute théorique est le rapport entre les loyers perçus si la totalité des immeubles étaient loués et la somme des prix d'acquisition de ses actifs. Au 31/12/2019, ce taux ressort à 8,29%.

Le Taux de Rentabilité Interne (TRI)

Les TRI sont calculés sur la période comme suit :

- À l'entrée, le prix acquéreur ;
- Sur la période, les revenus distribués ;
- À la sortie, la somme du dernier revenu distribué et du dernier prix d'exécution au 31 décembre 2019.

Les TRI de la SCPI UNIDELTA sur 5 ans (5,14%) et sur 10 ans (8,10%) sont au-dessus des TRI moyen des SCPI sur la même période (4,69% et 6,38%). En revanche sur des périodes plus longues, les TRI de la SCPI UNIDELTA sont inférieurs à la moyenne des SCPI de bureaux, à savoir 7,64% sur 15 ans et 7,46% sur 20 ans pour la SCPI UNIDELTA contre respectivement 8,52% et 10,13%.

Catégorie	Sur 5 ans 2014 - 2019	Sur 10 ans 2009 - 2019	Sur 15 ans 2004 - 2019	Sur 20 ans 1999 - 2019
SCPI bureaux	5,45%	6,08%	8,20%	9,47%
SCPI UNIDELTA	5,14%	8,10%	7,64%	7,46%
SCPI commerces	3,25%	6,75%	9,24%	11,25%
SCPI spécialisées	5,62%	8,05%	8,59%	9,42%
SCPI diversifiées	4,28%	6,46%	8,51%	10,63%
SCPI Immobilier d'entreprises	4,69%	6,38%	8,52%	10,13%

Source IEIF

Le Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM)

Ce taux représente le rapport entre :

- Le dividende brut avant prélèvement, versé au titre de l'année 2019 (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
- Et le prix de part acquéreur moyen de l'année 2019.

En 2019, il ressort pour la SCPI UNIDELTA à 4,85%, en baisse de 0,25 point par rapport à 2018 (5,10%). Cette baisse s'explique par l'augmentation exceptionnellement de 2 € par part décidée l'année dernière lors du 4^{ème} trimestre 2018.

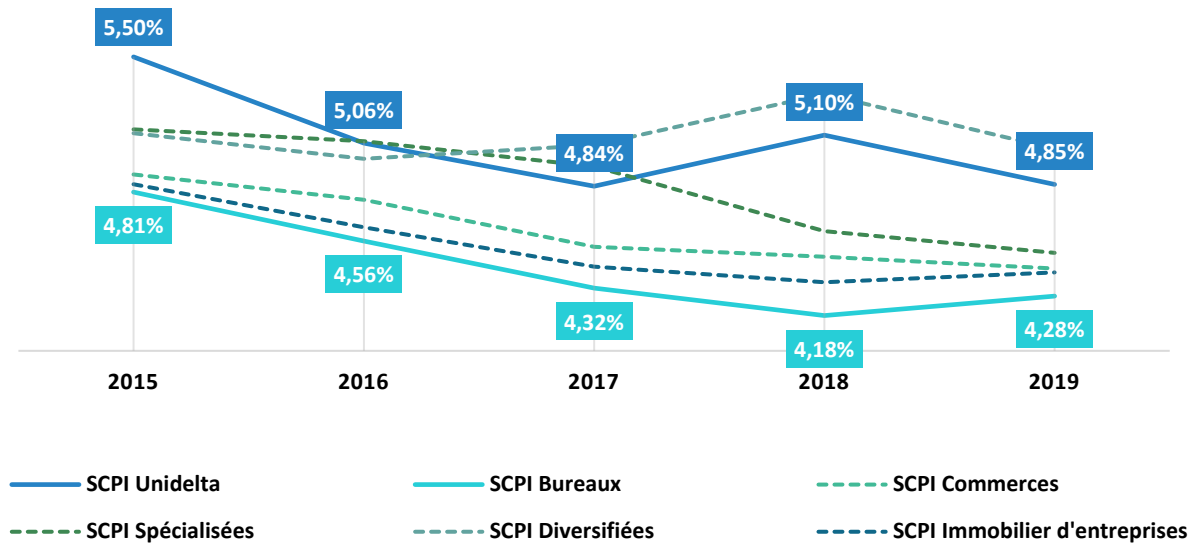
La « prime de risque » de votre SCPI UNIDELTA, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque (OAT TEC 10) reste significatif, à 4,73 points.

À titre d'information sont données, ci-après les performances des SCPI par catégorie. Le TDVM des SCPI Immobilier d'entreprise s'établit à 4,40% en 2019 et celui des bureaux à 4,28%.

Catégorie	Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM)		Variation du Prix Moyen de la part (VPM)	
	2018	2019	2018	2019
SCPI bureaux	4,18%	4,28%	0,80%	1,43%
SCPI UNIDELTA	5,10%	4,85%	0,86%	0,39%
SCPI commerces	4,48%	4,42%	0,09%	0,18%
SCPI spécialisées	4,61%	4,50%	3,48%	0,06%
SCPI diversifiées	5,31%	5,03%	0,70%	0,99%
Total SCPI Immobilier d'entreprises	4,35%	4,40%	0,82%	1,20%

Source ASPIM/IEIF

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



La gestion locative

Le Taux d'Occupation Financier (TOF)

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

Ce taux cumulé sur les 4 trimestres ressort au 31 décembre 2019 à 90,49%, en baisse d'environ 3 points par rapport à 2018. Cette baisse s'explique par :

- Une rotation locative importante avec plusieurs locaux libérés, 6% des locaux vacants (3,39% en 2018) ;
- Une augmentation des franchises de loyer consenties dans le cadre des relocations, représentant 3% des loyers (1,77% en 2018).

À fin 2019, la SCPI compte 250 baux signés.

	1 ^{er} Trimestre 2019	2 ^{ème} Trimestre 2019	3 ^{ème} Trimestre 2019	4 ^{ème} Trimestre 2019	Cumulé à fin 2019	Année 2018
Taux d'Occupation Financier	88,93%	90,62%	90,49%	91,83%	90,49%	93,42%
Locaux sans locataires	5,96%	6,42%	6,34%	6,54%	6,32%	3,39%
Locaux sous franchise de loyer	4,58%	2,96%	3,17%	1,63%	3,06%	1,77%
Locaux en travaux de restructuration	0,54%	0,00%	0,00%	0,00%	0,13%	1,23%
Locaux sous promesse de vente	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,19%

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

2015	2016	2017	2018	2019
91,35%	92,18%	93,49%	93,42%	90,49%

Montant des loyers facturés et facturables 2019

2019	Période 1 ^{er} Trimestre	Période 2 ^{ème} Trimestre	Période 3 ^{ème} Trimestre	Période 4 ^{ème} Trimestre	Cumulé à fin Décembre
Loyers facturés	4 685 725 €	4 832 688 €	4 988 458 €	5 206 196 €	19 713 067 €
Loyers facturables	5 269 093 €	5 332 827 €	5 512 649 €	5 669 451 €	21 784 020 €
Taux d'Occupation Financier	88,93%	90,62%	90,49%	91,83%	90,49%
Locaux sans locataires	313 869 €	342 246 €	349 354 €	370 689 €	1 376 158 €
Locaux sous franchise de loyer	241 180 €	157 893 €	174 837 €	92 566 €	666 476 €
Locaux en travaux de restructuration	28 319 €	- €	- €	- €	28 319 €
Locaux sous promesse de vente	- €	- €	- €	- €	- €
Manque à gagner	583 368 €	500 139 €	524 191 €	463 255 €	2 070 954 €

Les 5 principales vacances

Vacant depuis le	N° immeuble	Ville (Département)	Surfaces vacantes (m²)	Loyers annuels H.T
12/11/2018	1320 - Anis	Nice (06)	1 097	204 353 €
01/06/2017	1189 - Espace Langevin	Fontaine (38)	1 820	200 200 €
01/06/2015	1193 - Le Condorcet	Marseille (13)	1 016	111 815 €
23/12/2017	1304 - Chemin des Communaux	Albertville (73)	2 600	107 500 €
31/10/2019	1109 - Le Colysée	Villeurbanne (69)	447	91 840 €
Total			6 980	715 708 €

Le taux de recouvrement des loyers

À fin 2019, le taux de recouvrement des loyers reste à un très bon niveau (98,65% contre 99,25% en 2018).

2019	
Loyers facturés	20 290 347 €
Loyers réglés	20 016 572 €
Taux de recouvrement	98,65%

Les travaux d’entretien du patrimoine

En 2019, 1,4 million € a été consacré aux travaux afin d’entretenir les actifs, d’améliorer la qualité et le confort des immeubles, de relouer les surfaces libérées. Ce montant est en baisse d’environ 20% par rapport à 2018.

Nature des travaux	2019	2018	Évolution 2019/2018
Travaux de gros entretiens	490 153 €	1 181 764 €	-58,52%
Travaux de remise en état	404 837 €	255 342 €	58,55%
Charges d'entretien du patrimoine locatif	511 526 €	358 620 €	42,64%
Total	1 406 517 €	1 795 726 €	-21,67%

Ci-après la liste des principaux travaux facturés en 2019 (montant supérieur à 50 K€). Une grande partie des travaux a concerné le changement ou la remise en état des systèmes de chauffage et de rafraîchissement.

Immeuble	Localité	Nature des travaux	Montant
110 - Pichaury 2	Aix-Les-Milles	Remplacement de la production chaud/froid	90 000 €
179 - Les Jardins d'Entreprises	Lyon	Remplacement de la production de chauffage rafraîchissement	100 000 €
320 - Anis	Nice	Division de lot R+4 (travaux pour le preneur)	57 000 €
109 - Le Colysée 1	Villeurbanne	Remise en parfait état de deux lots	170 000 €
173 - Le Bois des Côtes	Limonest	Remise en parfait état de deux lots	130 000 €
186 - L'Optimum	Montpellier	Remplacement complet système de chauffage rafraîchissement	360 000 €
109/112 - Le Colysée 1 et 2	Villeurbanne	Ravalement de façade de l'immeuble et travaux annexes	74 720 €
197 - Libération	Grenoble	Remplacement complet système de chauffage rafraîchissement	50 000 €
133 - Tour Europa	Montpellier	Remplacement de châssis ouvrants à « l'italienne »	62 000 €
Total			1 093 720 €

Les expertises et actualisations

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

En synthèse, pour la 8^{ème} année consécutive, la SCPI UNIDELTA enregistre une hausse de la valeur vénale hors droits de son patrimoine. Le cabinet d’expertise a conclu à une valeur de 326,2 millions € (VEFA incluses), soit une hausse par rapport à 2018 de :

- 2,8% (+7,9 millions €) à périmètre constant (en excluant les achats et ventes réalisés en 2019) ;
- 14,7 % (+41,9 millions €) en intégrant les nouvelles acquisitions 2019.

La division des risques immobiliers

- Les 10 premiers actifs en termes de valeur vénale représentent 36% de la valeur globale. En dehors des actifs situés à Cannes, tous ces immeubles sont récents (moins de 10 ans) ;

- 3 immeubles représentent chacun plus de 5% de la valeur vénale globale du patrimoine ;
- 5 actifs sont valorisés à plus de 10 millions € chacun et sont pour la plupart multilocataires ;
- 1 immeuble (5-6 Croisette à Cannes) représente plus de 5% de la valeur vénale globale et est occupé par un seul locataire.

	Nom actif	Agglomération / Ville	Valeur vénale nette	% valeur vénale patrimoine	Cumul % valeur vénale patrimoine	Nombre locataires
1	@7 Center	Montpellier	18 800 000 €	5,76%	5,76%	3
2	Anis	Nice	17 680 000 €	5,42%	11,18%	12
3	5-6 Croisette	Cannes	17 330 000 €	5,31%	16,49%	1
4	Villa Denise	Cannes	10 670 000 €	3,27%	19,76%	2
5	Cadéra 2.0	Bordeaux - Mérignac	10 010 000 €	3,07%	22,83%	10
6	Cœur Bersol	Bordeaux Pessac	8 870 000 €	2,72%	25,55%	1
7	Neos	Montpellier	8 845 000 €	2,71%	28,26%	7
8	Nova Sophia	Nice – Sophia Antipolis	8 300 000 €	2,54%	30,81%	5
9	ZAC du Perget 2	Toulouse -Colomiers	8 260 000 €	2,53%	33,34%	1
10	Parc du Puy d'Or	Lyon- Limonest	8 090 000 €	2,48%	35,82%	1

Les comptes de l'exercice 2019

Les loyers

Le montant des loyers facturés a progressé de +5,4% et s'établit à 19 678 639 €, soit un peu plus de 1 million € par rapport à l'année 2018. Cette évolution s'explique principalement par les revenus issus :

- Des 4 acquisitions à revenus immédiats réalisées en 2019 (+538 K€) ;
- De la livraison en fin d'année 2018, de l'immeuble ANIS à Nice (+707 K€) ;
- Des cessions réalisées courant de l'année 2018 (-170 K€).

Les produits et charges financiers

La SCPI a enregistré :

- 36 939 € de produits financiers, issus de la rémunération des appels de fonds pour la construction de l'hôtel IBIS ;
- 134 191 € de charges financières liées à l'utilisation de la ligne de crédit pour les acquisitions.

Les charges

Les charges immobilières non refacturées

Les charges immobilières non refacturées et hors provisions représentent 1 033 K€ en progression de 9% (+89 K€) par rapport à 2018. Elles comprennent :

- Les charges d'entretien du patrimoine (512 K€) en hausse de 43% (+153 K€) ;
- Les charges locatives et de copropriétés non récupérées (16 K€) ;
- Les commissions et honoraires des prestataires (241 K€) en baisse de -21% ;
- Les frais de contentieux (64 K€) en hausse de 14% ;
- Les impôts et taxes (200 K€) en baisse de 28%.

Les charges d'exploitation

Les charges d'exploitation sans contrepartie en produits s'établissent à 2,5 millions €, en hausse de 4,85% (+117K€) par rapport à 2018. Ces charges comprennent principalement les commissions de la Société de Gestion qui s'établissent à 1 953 K€ (commissions stables, -0,03%). La hausse de ces charges est portée essentiellement par les cotisations (+84 K€) et les provisions pour créances douteuses (+83 K€).

Détail des commissions prélevées par la Société de Gestion

Nature	Taux	2019	2018	Évolution 2019/2018
Produits locatifs encaissés	10,00%	1 953 459 €	1 851 869 €	5,49%
Cessions	1,00%	- €	71 150 €	-100,00%
Acquisitions	1,50%	- €	31 014 €	-100,00%
Total		1 953 459 €	1 954 033 €	-0,03%

Les provisions

Les dotations pour gros entretiens et pour maintien en état

Le plan pluriannuel de travaux sur les 5 prochaines années nécessite en 2019 une dotation aux provisions pour gros entretien à hauteur de 787 K€..

La dotation aux provisions pour maintien du patrimoine en état s'établit en 2019 à 343,7 K€.

Au total, la dotation globale pour les travaux aboutit à 1 131 K€ en 2019, en hausse de 9% (+92 K€) par rapport à 2018.

Après dotations et reprises, les provisions pour les travaux en fin d'exercice 2019 progressent de 15% (+279 K€).

Nature	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice	Évolution 2019/2018
Gros entretiens	1 463 003 €	787 000 €	504 559 €	1 745 444 €	19,31%
Maintien en état	347 500 €	343 700 €	347 500 €	343 700 €	-1,09%
Total	1 810 503 €	1 130 700 €	852 059 €	2 089 144 €	15,39%

La dotation pour créances douteuses

Toutes les créances douteuses font l'objet de procédures de recouvrement et sont provisionnées en totalité.

Les dotations aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se montent à 184 996 €. Compte tenu des reprises sur provisions effectuées d'un montant de 38 540 €, à la suite des créances recouvrées, le solde net de l'exercice 2019 est une charge de 146 456€.

En fin d'exercice, le cumul des provisions s'établit à 358 537€, représentant 1,8% des loyers facturés en 2019.

Année	2019	2018	Évolution 2019/2018
Provisions au début de l'exercice	212 081 €	210 616 €	0,70%
Dotations de l'exercice	184 996 €	102 471 €	80,54%
Reprises de l'exercice	38 540 €	101 006 €	-61,84%
Provisions à la fin de l'exercice	358 537 €	212 081 €	69,06%

Le résultat de l'exercice 2019 et la distribution de dividendes

Le résultat comptable, avant distribution, augmente de 0,7% (+106 K€) par rapport à l'exercice précédent. Il atteint 15 244 369 €.

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été fixé à 16,50 € pour les 3 premiers trimestres de l'année et en concertation avec le Conseil de Surveillance de la SCPI UNIDELTA, il a été proposé de le ramener à 15,50 € pour le 4^{ème} trimestre.

Si l'affectation des résultats est approuvée par l'Assemblée Générale, il aura été distribué pour 2019 un montant de 15 378 749 €, soit un dividende de 65 €, par part détenue en pleine jouissance sur l'année.

Dans ces conditions, le taux de distribution de votre SCPI par part s'établirait pour 2019 à 4,85 % en baisse de 0,25 point par rapport à 2018 (5,10%). À titre de comparaison, il est rappelé :

- Qu'au niveau national, le taux de distribution s'établit pour l'ensemble des SCPI de bureaux à 4,28% ;
- Que la « prime de risque » de votre SCPI, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque (OAT TEC 10) reste significatif, à 4,73 points et permet à votre SCPI de rester attractive en termes de rendement.

Pour un résultat de 15 244 369 € et un montant de dividendes distribués de 15 378 749 €, il est proposé de prélever la différence (134 380 €) du compte report à nouveau. Ainsi, après affectation du résultat, soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale, le report à nouveau s'établirait à 2 472 585 €, soit 9,56 € par part. Il représenterait 16% des dividendes distribués en 2019 (17% en 2018) ou l'équivalent d'environ 2 mois de dividendes distribués.

Les perspectives 2020 dans le contexte de crise sanitaire et économique

Les investissements 2020

Votre SCPI poursuivra ses investissements en VEFA initiés fin 2019 et début 2020 dans le cadre de sa stratégie de diversification géographique et sectorielle. Pour les nouveaux dossiers, elle privilégiera, compte tenu du contexte économique, des investissements avec des revenus immédiats.

Le comité d'investissement a validé, fin 2019, le projet NATURAE. Il s'agit d'un immeuble de bureaux dans le cadre d'une VEFA dont la livraison est prévue en septembre 2022. Il bénéficie d'une localisation exceptionnelle près de Nice à Sophia Antipolis, 1^{ère} technopole d'Europe, tout en ayant une grande considération de l'environnement et des énergies renouvelables. Il développera une surface de 5 991 m². Cette acquisition sera réalisée dans le cadre d'une indivision (55% pour la SCPI UNIDELTA et 45% par des foncières du Crédit Agricole). Le prix d'acquisition est de 12,8 millions € (part UNIDELTA) avec un rendement potentiel de 6% (698 K€ de revenus locatif). Un complément de prix serait versé en fonction du taux de remplissage de l'immeuble à la livraison sur une base d'un rendement de 5,15%.



© Courtin Real Estate

Augmentation de capital 2020

L'intégralité de la dernière collecte a été placée. Au 31 décembre 2019, votre SCPI est en situation de surinvestissement à hauteur de 24 millions €. Après consultation du Conseil de Surveillance, il est prévu de réaliser une nouvelle augmentation de capital en 2020 dont le montant sera déterminé essentiellement en fonction des acquisitions réalisées ou projetées. Cette dernière sera conditionnée par l'obtention de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers et du contexte économique.

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

	2015	2016	2017	2018	2019
Montant du capital nominal au 31 décembre	168 925 148 €	168 925 148 €	168 925 148 €	184 185 148 €	197 385 048 €
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions de l'année	15 000 000 €	- €	- €	26 600 000	23 009 000 €
Nombre de parts souscrites au 31 décembre (en détention)	221 396	221 396	221 396	241 396	258 696
Nombre d'associés au 31 décembre	6 030	5 962	5 979	6342	6 697
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion de souscriptions (au cours de l'année)	460 573 €	- €	- €	815 179 €	702 44 €
Valeur de la part au 31 décembre	1 250 €	1 250 €	1 250 €	1 330 €	1 330 €

Résultat et dividendes

Au jour de rédaction du présent rapport, une crise sanitaire majeure liée au virus COVID-19 ralentit l'économie mondiale depuis le mois de mars 2020. Établir des prévisions sur l'année 2020, à ce stade, reste un exercice difficile. En effet, il est trop tôt pour déterminer précisément les conséquences économiques de la crise, et ce, notamment sur le secteur immobilier.

Au 1^{er} trimestre 2020, la collecte des SCPI au niveau national, d'après les chiffres de l'ASPIM, est restée dynamique avec 2,56 milliards € collectés, en hausse de 24% par rapport au 1^{er} trimestre 2019. Les investissements réalisés par les SCPI au 1^{er} trimestre 2020 ont représenté 1,45 milliards € en baisse d'environ 9% par rapport au 1^{er} trimestre 2019. Sur le marché secondaire, au niveau national, il n'a pas été constaté au 1^{er} trimestre, ni au mois d'avril 2020, une hausse importante des demandes de retrait de parts ou de cessions. Le taux de rotation des parts, au niveau national, s'établit à 0,41% au 1^{er} trimestre 2020. Pour la SCPI UNIDELTA, ce taux est de 0,30%. Enfin, à fin avril 2020, pour votre SCPI, nous constatons un nombre de parts en attente très faible, 311 parts soit 0,12%.

Concernant les revenus locatifs de la SCPI UNIDELTA, la quasi-totalité des loyers du 1^{er} trimestre 2020 a été recouvrée (taux de recouvrement à 97,47%). Depuis le mois de mars, avec les conséquences économiques de la crise sanitaire, certains locataires voient leurs activités ralenties, voire arrêtées comme les commerces non alimentaires, l'industrie hôtelière, touristique et les transports. Votre SCPI est peu exposée à ces secteurs, en effet la part des revenus locatifs commerces et hôtellerie au sein de votre SCPI représentent 11,3%. Les autres secteurs économiques voient également leurs activités baissées avec le recours pour certains au chômage partiel.

Selon plusieurs scénarii économiques, les revenus locatifs pourraient baisser entre 8 et 25% en 2020, soit l'équivalent d'1 à 3 mois de loyers. La reprise économique pourrait redémarrer progressivement courant du 4^{ème} trimestre 2020. Les indices d'indexation des baux commerciaux ILAT et ILC (qui permettent de valoriser les loyers annuellement), pourraient également connaître une baisse de l'ordre de 3 à 6% au 4^{ème} trimestre 2020.

Tout en préservant les intérêts des associés de la SCPI UNIDELTA, la Société de Gestion accompagne, en concordance avec les mesures gouvernementales, les locataires les plus fragiles durant cette période difficile en proposant plusieurs solutions :

- La mensualisation des règlements de loyers ;
- Le report des loyers selon un échéancier négocié, avec dans la mesure du possible un règlement fin 2020 au plus tard ;
- L'annulation des loyers (pouvant aller jusqu'à 3 mois d'annulation) pour les locataires éligibles aux dispositions réglementaires.

À fin avril 2020, les mesures d'accompagnement des locataires représentaient un peu plus de 5% des loyers encaissés en 2019 (soit environ 750 K€). Le montant des loyers annulés reste faible (20 K€ soit 0,11%).

Concernant la distribution des dividendes, dans cette période d'incertitude et par mesure de précaution, il a été convenu, en concertation avec votre Conseil de Surveillance :

- Pour le 1^{er} trimestre de maintenir l'objectif initial d'avant crise, à savoir une distribution des dividendes sur une base 16,25 € par part ;
- Pour le 2nd et 3^{ème} trimestre d'ajuster les dividendes en fonction des revenus locatifs encaissés. Nous estimons pouvoir atteindre un taux de recouvrement autour des 85%, le dividende trimestriel serait compris entre 13 et 14 € / part ;
- Quant au 4^{ème} trimestre, l'ajustement serait réalisé en fonction des recouvrements des loyers, du résultat de la SCPI, des prévisions 2021 et de l'utilisation éventuelle d'une partie des réserves distribuables de votre SCPI.

Sous réserve de l'approbation des comptes 2019, le montant des réserves distribuables est de 5,4 millions € soit 20,73 € par part ou l'équivalent d'environ 4 mois de distribution.

Réserves distribuables ⁽¹⁾	Montant total	Montant / part
Report à Nouveau	2 472 585 €	9,56 €
Plus-value distribuable	2 889 221 €	11,17 €
Total	5 361 807 €	20,73 €

⁽¹⁾ Chiffres au 31/12/2019 sous réserve d'approbation des comptes par l'Assemblée Générale

La synthèse des résolutions extraordinaires proposées à l'Assemblée Générale Mixte

Pour cette Assemblée Générale Mixte, en plus du projet de résolutions à caractère ordinaire habituel, il est proposé un projet des résolutions à caractère extraordinaire qui vise à modifier les statuts de votre SCPI. Les grandes lignes de ces modifications statutaires sont :

- L'augmentation du capital social statutaire de 200 000 000 € à 500 000 000 € afin de permettre à votre SCPI de poursuivre son développement ;
- L'interdiction de détention de parts à des US PERSONS ;
- La constatation d'une donation de parts par un acte notarié ;
- L'intégration du devoir de confidentialité des membres du Conseil de Surveillance ;
- L'aménagement des statuts pour offrir la possibilité aux associés de recevoir les communications ou de voter aux Assemblées Générales par voie électronique.

La fiscalité des associés

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

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

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

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

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

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

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

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

Revenus fonciers

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

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

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

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

Revenus de capitaux mobiliers et plus-values mobilières

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

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

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

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

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

Plus-value immobilière

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

Le régime général

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le cas particulier des moins-values

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

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

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

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

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

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

Les cessions d'immeubles par la SCPI

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

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

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

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

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

Les cessions de parts par les associés

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

Impôt sur la Fortune Immobilière

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

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

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

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

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

Plafonnement

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

Applications aux porteurs de parts de SCPI

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

Fiscalité des associés personnes morales résidentes en France

Revenus fonciers et revenus de capitaux mobiliers

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

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

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

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

Plus-values immobilières

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

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

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

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

Le dispositif de contrôle interne

Textes de référence en matière de contrôle interne

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

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

Principes d'organisation du dispositif de contrôle interne

Les principes fondamentaux

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

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

Conseil de Surveillance pour la protection des porteurs et la régularité des opérations.

Les divers niveaux de contrôle

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

Les acteurs du contrôle permanent

Un plan de contrôle interne permet d'encadrer le dispositif de contrôle permanent de la société. Ce dernier a été actualisé sur l'année 2018 avec l'appui d'un cabinet externe.

Le premier niveau

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

Le second niveau

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

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

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

Les acteurs du contrôle périodique

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

Les autres acteurs de contrôle

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

Le Conseil de Surveillance

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

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

Les Commissaires aux Comptes

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

Le dépositaire

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

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

Le dispositif de contrôle de l'activité comptable et financière

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

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

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

Contrôle des Prestations de Services Essentiels Externalisés (PSEE)

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

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

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

Le pilotage du dispositif de contrôle

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

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

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

Le dispositif de gestion des risques

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

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

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

Profil de risque

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

Risque de perte en capital

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

Risque de marché immobilier

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

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

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

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

Risque de liquidité

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

Risque de contrepartie

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

Risque de crédit

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

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

Risque opérationnel

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

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

Levier

Une autorisation et un plafond pour contracter un emprunt sont votés à chaque Assemblée Générale des associés selon la réglementation en vigueur. Pour 2019, ce plafond était fixé à 29 000 000 €.

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

La politique de rémunération

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

La politique de rémunération a fait l'objet d'une révision annuelle et a été validée en Conseil d'Administration le 30 octobre 2019.

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

Au cours de l'exercice 2019, le montant total des rémunérations versées au personnel – charges incluses – par la SA DELTAGER s'est élevé à 740 726 € pour 15 collaborateurs présents sur l'année 2019 ; soit 10,5 équivalents temps plein. L'intégralité de ces rémunérations a été attribuée sous forme de rémunération fixe.

Pour l'exercice 2019, la SA DELTAGER a identifié quatre (4) de ses collaborateurs comme étant preneurs de risque. Le montant total de leur rémunération s'est élevé à 303 368 €.

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

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

Rapport général et spécial du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport annuel concernant l'exercice social arrêté au 31 décembre 2019.

Depuis la dernière Assemblée Générale, votre Conseil s'est réuni à trois reprises pour examiner la gestion et les comptes de la SCPI UNIDELTA. En effet, votre Conseil a souhaité suivre de manière plus rapprochée les conséquences économiques de la crise sanitaire à la suite de la pandémie.

Le rapport détaillé qui est présenté par la Société de Gestion vous donne tous les renseignements utiles sur la collecte (marché primaire et marché secondaire), les investissements, la gestion locative, les comptes sociaux 2019 et les perspectives 2020 dans un contexte de crise sanitaire et économique.

Au niveau du marché des parts, l'attrait des épargnants pour les parts de SCPI ne se dément pas avec plus de 8,6 milliards € collectés en 2019. Votre SCPI, pour sa 18^{ème} augmentation de capital, a collecté plus de 23 millions €, soit la totalité des parts proposées. Nous vous rappelons que les montants des collectes ne sont pas fixés en fonction de la demande des épargnants mais sont déterminés en fonction des projets d'investissement identifiés et préfinancés pour certains grâce aux lignes de crédit ouvertes à cet effet.

À fin 2019, notre SCPI comptait 6 697 associés détenant 258 696 parts, soit un capital nominal de 197 385 048€.

Le marché secondaire est resté particulièrement dynamique avec 4 415 parts échangées et seulement 28 parts en attente de cession à fin 2019. Quant à lui, le prix d'exécution est en hausse d'un peu plus de 2% par rapport à 2018.

L'année 2019 a été une année très active au niveau des investissements pour votre SCPI. 5 immeubles neufs ont été acquis dans 5 métropoles régionales (Grenoble, Bordeaux, Montpellier, Toulouse, Nice – Sophia Antipolis) pour un peu plus de 36 millions € investis selon des critères sécurisants en termes d'emplacement, de diversification géographique, de conditions locatives et de normes énergétiques. Ces acquisitions ont été réalisées à des taux de rendement compris entre 5,20% et 6,90%, avec des revenus immédiats pour 4 d'entre eux.

En fin d'année 2019, notre SCPI a pris livraison de son 1^{er} hôtel, sous l'enseigne IBIS budget, situé au nord de Montpellier. Un bail a été signé avec l'exploitant de l'hôtel avec une durée ferme de 12 ans. Les membres du Conseil se sont rendus sur site pour visiter ce nouvel actif.

Il est précisé également qu'aucun actif n'a été cédé en 2019 et que 2 immeubles situés à Lyon – Bron et à Marseille, présentant des risques locatifs, sont sous promesse de vente avec une vente programmée courant du 1^{er} semestre 2020.

Nous sommes également satisfaits de voir l'évolution favorable de la valorisation du patrimoine de la SCPI UNIDELTA. En effet, les expertises immobilières réalisées en 2019 par le cabinet d'expertise CBRE ont fait ressortir une valeur à 326,2 millions €, en hausse de +2,8% (+7,9 millions €) à périmètre constant et +14,7% (+41,9 millions €) en tenant compte des nouvelles acquisitions. La valeur de réalisation, c'est-à-dire la somme de la valeur vénale des immeubles, telle qu'elle résulte de leur expertise annuelle, augmentée de la valeur nette des autres actifs de la SCPI, s'établit à 1 182,08 € par part, en hausse de 1,72%. La valeur de reconstitution, égale à la valeur de réalisation, augmentée des frais de constitution du patrimoine, ressort à 1 385,97 € par part, soit une hausse de +1,93% par rapport à 2018.

Votre Conseil porte une attention particulière au suivi du taux d'occupation financier (TOF) de votre SCPI. Ce TOF, en hausse depuis 2015, et qui a connu cette année une baisse de 3 points, à 90,49% par rapport 2018. Après analyse, nous constatons que cette baisse a été accentuée par la hausse des franchises accordées aux locataires lors des renouvellements de baux ou signatures de baux avec de nouveaux locataires.

Malgré une baisse du taux d'occupation, les revenus locatifs ont progressé de +5,4%, soit +1 million € par rapport à 2018. Cette hausse a été portée essentiellement par les dernières acquisitions qui ont généré des revenus immédiats pour votre SCPI.

Nous avons examiné les comptes annuels pour l'exercice 2019, présentés par la Société de Gestion et approuvés par les Commissaires aux Comptes. Tous les éléments comptables et de gestion nécessaires à l'appréciation de la situation d'ensemble ont été fournis par la Société de Gestion. Les Commissaires aux Comptes présents lors de nos réunions, ainsi que la Société de Gestion, ont répondu à toutes nos interrogations.

Le résultat net comptable de notre SCPI ressort cette année en légère hausse de +0,7% (106 K€) par rapport à 2018. À la lumière de ces éléments, votre Conseil a émis un avis favorable pour une distribution d'un dividende à hauteur de 65€ par part, ce qui fait ressortir un taux de distribution à 4,85%.

Concernant les perspectives 2020, dans un contexte de crise sanitaire et de confinement, le Conseil de Surveillance, réuni le 15 avril 2020 en audio et web conférence, a pris connaissance de l'organisation et des mesures exceptionnellement mises en place par la Société de Gestion dans une période de confinement. À ce sujet, nous souhaitons souligner et saluer la mobilisation de la Société de Gestion durant cette période de crise sanitaire, sa réactivité pour assurer la continuité de ses activités et le travail de négociation au cas par cas pour accompagner certains de nos locataires à passer ces moments difficiles. La Société de Gestion a proposé des solutions de mensualisation, de report, d'adaptations, voire dans certains cas des annulations de loyers. Les solutions mises en place sont indispensables pour assurer la pérennisation de nos revenus futurs.

Une 1^{ère} analyse des impacts de la crise sanitaire sur le patrimoine de votre SCPI a été présentée par la Société de Gestion avec plusieurs scénarii. Le 1^{er} trimestre 2020 a connu une amélioration de son taux d'occupation financier (TOF) qui a atteint 91,59%, en hausse de 1,1 point par rapport au cumulé à fin 2019. Le recouvrement des loyers du 1^{er} trimestre 2020 étant très peu impacté par la crise, il a été convenu de distribuer les dividendes du 1^{er} trimestre conformément aux objectifs d'avant crise, soit 16,25 €. Pour les trimestres suivants, votre Conseil a donné un avis favorable pour ajuster les dividendes du 2nd et 3^{ème} trimestre en fonction des recouvrements des loyers. Selon les premiers scénarios présentés par la société de gestion, le taux de recouvrement des loyers du 2nd et 3^{ème} trimestres seraient compris entre 80 et 85%. Quant au 4^{ème} trimestre, les dividendes seraient ajustés en fonction du niveau de reprise économique, du taux de recouvrement, et du recours éventuel aux réserves distribuables qui s'établissent à 5,4 millions € (ou 4 mois de distribution).

Compte tenu du peu de recul que nous avons de l'impact économique de cette crise sanitaire, ne connaissant pas l'ampleur ni la durée de cette crise, nous avons convenu avec la Société de Gestion de programmer une nouvelle réunion au mois de Juin pour

recueillir plus d'informations et affiner les prévisions en termes de distribution des dividendes. Cependant, nous sommes rassurés par le fait que votre SCPI détient majoritairement des actifs de type bureaux (environ 80% de la valeur vénale) et reste donc moins exposée aux secteurs les plus touchés par cette crise, à savoir les commerces non essentiels, le tourisme, l'hôtellerie et les transports mais nous nous attendons à une baisse des revenus.

Nous avons également donné un avis favorable pour poursuivre la collecte en 2020 afin de développer, renouveler le patrimoine de votre SCPI et saisir des opportunités. En effet, la dernière collecte a été totalement placée avec plus de 36 millions €.

Nous avons pris connaissance des différentes commissions prélevées par la Société de Gestion qui restent conformes à la rémunération fixée lors de notre dernière Assemblée Générale. Nous sommes favorables à la reconduction de ces conditions de rémunération pour 2020.

Les projets des résolutions ont été présentés par la Société de Gestion lors de notre réunion du 15 avril 2020, ils ont fait l'objet d'échanges et de débats. Nous vous invitons à approuver dans son intégralité le projet de résolutions à caractère ordinaire. Il a été également présenté un projet des résolutions à caractère extraordinaire, relatif à la modification de certains des statuts. Ces résolutions ont pour objet essentiellement l'adaptation de certains articles des statuts de notre SCPI pour lui permettre :

- De se développer en portant le plafond du capital social statutaire de 200 à 500 millions € ;
- D'améliorer la « digitalisation » de ses processus de gestion et de communication.

À cette occasion, le Conseil a pu faire part de ses commentaires et interrogations à la Société de gestion. Au terme de cette réunion, le Conseil de surveillance a décidé à l'unanimité de recommander l'adoption de l'ensemble des résolutions à caractère extraordinaire.

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

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

Le patrimoine immobilier

Constructions locatives au 31.12.2019

N° Immeuble	Situation de l'immeuble	Année de construction	Année d'achèvement	Date d'acquisition	Type d'investissement	Nature de propriété (*)	Surface (m²)	VNC (*)
101	Le Triade Montpellier	1991	1992	14/01/1991	Bureaux	C	1 871	2 291 697 €
109	Le Colysée (3 ^{ème} étage) Villeurbanne	1992	1992	28/06/1993	Bureaux	C	446	763 117 €
110	Pichaury 2 Aix Les Milles	1994	1994	22/07/1993	Bureaux	P	1 128	1 414 475 €
112	Le Colysée (2 ^{ème} étage) Villeurbanne	1992	1992	29/11/1993	Bureaux	C	1 026	1 654 072 €
113	Plein Cintre Nîmes	1989	1990	11/12/1993	Commerces	P	3 385	3 188 624 €
115	Parc Technologique Sainte Victoire	1992	1992	16/12/1993	Bureaux	P	1 137	1 255 462 €
116	Aix Meyreuil Le Florence	1993	1993	29/12/1993	Bureaux	P	930	1 216 086 €
118	Montpellier Le Président 1	1993	1993	04/02/1994	Bureaux	C	339	548 816 €
121	Lyon Le Madura	1994-1995	1995	29/06/1994	Bureaux	C	1 163	1 952 116 €
122	Antélios 1 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 Lumière Bron	1994-1995	1995	23/12/1994	Bureaux	P/I	1 765	1 829 388 €
130	Jacques Cartier (rdc) Montpellier	1994	1994	23/12/1994	Bureaux	C	213	243 918 €
131	Jacques Cartier (1 ^{er} étage) Montpellier	1994	1994	23/12/1994	Bureaux	C	292	343 931 €
133	Tour Europa (2 ^{ème} , 3 ^{ème} et 4 ^{ème} étages) Montpellier	1995	1996	28/02/1995	Bureaux	C	1 936	2 713 593 €
135	6 ^{ème} Avenue 1 Lyon	1991	1992	31/05/1995	Bureaux	C	304	434 480 €
136	Tour Europa (rdc) Montpellier	1995	1996	24/11/1995	Bureaux	C	278	350 633 €
137	Jacques Cartier (3 ^{ème} étage) Montpellier	1994	1994	26/02/1996	Bureaux	C	140	139 474 €
138	Antélios 2 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	Antélios 3 Aix Les Milles	1991-1992	1992	24/02/1997	Bureaux	P	258	233 012 €
143	Alliance 1 Montpellier	1997	1997	21/04/1997	Bureaux	C/I	1 065	1 260 882 €
145	Le Madura 2 Lyon	1994-1995	1995	03/12/1997	Bureaux	C	455	690 032 €
147	Le Quartz Villeurbanne	1991	1992	19/12/1997	Bureaux	C	461	520 156 €
148	Villa Denise Cannes	1930	1930	09/01/1998	Commerces	C	325	2 184 793 €
149	Le Président 2 Lyon	1993	1993	19/05/1998	Bureaux	C	754	951 848 €
151	Alliance 2 Montpellier	1998	1998	09/07/1998	Bureaux	P	1 510	1 742 027 €
154	Parc du Chêne 2 Bron	1990	1990	19/05/1999	Bureaux	P	1 232	1 067 143 €
155	Europarc Pichaury Aix Les Milles	1999	1999	26/08/1999	Bureaux	P	951	1 051 898 €
156	Parc du Chêne 3 Bron	1999	1999	04/10/1999	Bureaux	P	806	695 168 €
157	Résidence Impératrice Cannes	1969	1969	03/11/1999	Commerces	C	150	670 776 €
160	Masse 206 Villeurbanne	1999	1999	17/12/1999	Bureaux	C/I	2 113	3 211 028 €
161	Avenue du Mondial 98 Montpellier	2000	2001	15/02/2000	Bureaux	P	3 063	4 193 206 €
163	Green Side Sophia Antipolis	2000	2000	18/09/2000	Bureaux	C/I	2 169	3 220 773 €
164	Le Tritium Aix en Provence	2000	2000	18/09/2000	Bureaux	O	1 008	1 214 183 €
165	Chemin des Bruyères Dardilly	2000	2000	22/09/2000	Activité mixte	P	1 660	1 263 147 €

N° Immeuble	Situation de l'immeuble	Année de construction	Année d'achèvement	Date d'acquisition	Type d'investissement	Nature de propriété (*)	Surface (m²)	VNC (*)
168	Le Quadrant Aix en Provence	2000	2000	08/12/2000	Bureaux	P	973	1 279 200 €
169	ZAC du Perget 1 Colomiers	2000	2001	18/12/2000	Bureaux	P	3 912	4 367 752 €
171	Les Jardins d'Entreprises 1 Lyon	2000	2000	28/12/2000	Bureaux	P	1 907	2 744 082 €
172	Les Jardins d'Entreprises 2 Lyon	2000	2000	28/12/2000	Bureaux	P	2 250	3 098 938 €
173	Le Bois des Côtes Limonest	2000	2001	02/02/2001	Bureaux	P	2 535	3 489 916 €
174	Le Gray d'Albion Cannes	2001	2001	21/02/2001	Commerces	P	644	4 558 041 €
176	Symphonie Sud Montpellier	2001	2002	28/03/2002	Bureaux	C	1 717	2 455 000 €
177	Les Méridiens Aix en Provence	2001	2002	25/07/2002	Bureaux	C	1 078	1 460 000 €
178	Étoile Richter Montpellier	2001	2002	30/07/2002	Bureaux	C	1 913	3 164 290 €
179	Les Jardins d'Entreprises 3 Lyon	2003	2003	20/02/2003	Bureaux	P	1 970	2 689 500 €
180	Antarès Échirolles	2003	2003	21/03/2003	Bureaux	P	1 048	1 309 955 €
181	Le Ponant Littoral Marseille	2003	2003	30/07/2003	Bureaux	P	1 540	1 695 000 €
182	6 ^{ème} Avenue 2 Lyon	1991	1992	01/08/2003	Bureaux	P	2 217	3 396 906 €
183	Henri Fouquet Montpellier	2003	2003	13/11/2003	Bureaux	P	1 040	1 350 000 €
184	Le Capitole Lyon	1992	1992	11/12/2003	Bureaux	P	957	1 626 269 €
185	Le Sémaphore Grenoble	2002-2004	2004	22/12/2002	Bureaux	P	2 601	3 877 278 €
186	L'Optimum Montpellier	2004-2005	2005	21/06/2004	Bureaux	P	2 414	3 465 000 €
187	La Croisette Cannes	1972	1972	13/12/2004	Commerces	C	306	6 400 000 €
189	Espace Langevin Fontaine	2004-2005	2005	02/02/2015	Bureaux	C	1 820	2 110 000 €
190	6 ^{ème} Avenue 3 Lyon	1992	1992	27/05/2005	Bureaux	C	729	1 378 000 €
191	L'Européen Grenoble	2004	2004	01/07/2005	Bureaux	C	594	1 023 000 €
192	Les Théorèmes 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	Rue Albert Camus Bron	2005	2006	12/01/2006	Bureaux	C	4 165	7 911 577 €
196	Les Allées du Prado Marseille	2006	2006	22/03/2006	Bureaux	C	558	1 250 000 €
197	Cours de la Libération Grenoble	2006	2006	01/06/2006	Bureaux	C	2 274	2 583 100 €
198	Galaxy 1 Chambéry	2006	2006	05/10/2006	Bureaux	C	848	1 130 000 €
199	Galaxy 2 Chambéry	2006	2006	05/10/2006	Bureaux	C	733	865 500 €
300	Rue Eugène Ducretet Chambéry	2006	2006	05/10/2006	Commerces	C	1 424	1 325 535 €
302	Le Grand Panorama Marseille	2007	2007	10/01/2007	Bureaux	C	1 457	3 058 788 €
303	Espaces des Condamines Eybens	2007	2007	29/06/2005	Activité mixte	C	2 132	2 618 700 €
304	Chemins des Communaux Albertville	2008	2008	25/07/2008	Commerces	P	2 600	3 700 000 €
305	Les Parc des Alizés Aix en Provence	2008	2009	29/09/2008	Bureaux	P	994	1 850 000 €
306	Parc du Puy D'Or Limonest	2013	2013	06/11/2013	Bureaux	P	3 650	8 427 810 €
307	ZAC du Perget 2 Colomiers	2013	2014	29/10/2014	Bureaux	P	3 547	8 208 416 €
308	Parc Altaïs Chavanod	2008	2008	13/09/2013	Bureaux	P	1 390	3 042 700 €
309	Parc Technologique Business Airport Vaulx Milieu	2012	2012	09/10/2013	Bureaux	P	3 250	6 546 000 €
310	Le Sunstone Jonage	2014	2014	01/08/2014	Bureaux	P	2 313	5 285 398 €
311	Le Liner Pérols	2014	2014	21/12/2014	Bureaux	P	1 635	4 135 000 €
312	@7 Center Montpellier	2015	2018	11/05/2015	Bureaux	P	5 747	16 281 765 €
313	Espace Mangin 1 Grenoble	2014	2014	19/08/2015	Activité mixte	P	4 017	5 390 000 €

N° Immeuble	Situation de l'immeuble	Année de construction	Année d'achèvement	Date d'acquisition	Type d'investissement	Nature de propriété (*)	Surface (m²)	VNC (*)
314	Le Crossroad Aix en Provence	2012	2013	22/12/2015	Bureaux	P	2 794	7 020 000 €
315	L'Olivier Aix en Provence	2012	2013	22/12/2015	Bureaux	P	1 031	2 369 634 €
316	Le Patio Aix en Provence	2012	2015	22/12/2015	Bureaux	P	1 130	2 735 655 €
317	Espace Mangin 2 Grenoble	2015	2016	13/06/2016	Activité mixte	P	1 648	2 090 000 €
318	Les 2 Cyprès Saint Aunès	2016	2016	30/06/2016	Bureaux	P	2 579	5 802 750 €
319	Elipsys Toulouse	2016	2016	21/12/2016	Bureaux	P	1 294	4 631 900 €
320	Anis Nice	2017	2018	22/02/2017	Bureaux	I	5 552	18 383 800 €
321	Parc de la Lyre Montpellier	2017-2019	2019	15/12/2017	Hôtel	P	1 936	4 341 655 €
322	Cadéra 2.0 Mérignac	2014	2016	03/08/2018	Bureaux	P	4 608	11 160 000 €
323	Cœur Bersol Pessac	2018-2019	2019	03/07/2019	Bureaux	P	3 314	9 292 308 €
324	Campus Pre Mayen Montbonnot Saint Martin	2018-2019	2019	06/03/2019	Bureaux	C	1 990	3 903 478 €
325	Neos Montpellier	2017-2018	2018	10/09/2019	Bureaux	I	2 755	9 874 702 €
326	Adonis Toulouse	VEFA	VEFA	04/10/2019	Bureaux	P		
327	Nova Sophia Sophia Antipolis	2018-2019	28/01/2019	20/12/2019	Bureaux	I	2 954	9 123 000 €
TOTAL CONSTRUCTIONS LOCATIVES							150 746	284 653 659 €

Agencements et installations au 31.12.2019

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

Immobilisations en cours au 31.12.2019

N° Immeuble	Situation de l'immeuble	Année de construction	Année d'achèvement	Date d'acquisition	Type d'investissement	Nature de propriété (*)	Surface (m²)	VNC (*)
326	Adonis	VEFA	VEFA	04/10/2019	Bureaux	P	1 876	848 800 €
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS							1 876	848 800 €
TOTAL ENGAGEMENTS BILAN							152 622	285 811 328 €

Engagements hors bilan au 31.12.2019

N° Immeuble	Situation de l'immeuble	Année de construction	Année d'achèvement	Date d'acquisition	Type d'investissement	Nature de propriété (*)	Surface (m²)	VNC (*)
326	Adonis	VEFA	VEFA	04/10/2019	Bureaux	P		3 395 200 €
TOTAL ENGAGEMENTS HORS BILAN								3 395 200 €
TOTAL GENERAL							152 622	289 206 528 €

(*) VNC = Valeur Nette Comptable

P = Propriété ; C = Copropriété ; I = Indivision

Composition du patrimoine immobilier au 31.12.2019

	Valeur Nette Comptable	Valeur vénale
Activité mixte	11 361 847 €	10 250 000 €
Bureaux	247 005 571 €	259 091 300 €
Commerces	23 102 255 €	49 417 000 €
Hôtel	4 341 655 €	4 080 000 €
Total	285 811 328 €	322 838 300 €

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 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 16 juin 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 1er janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

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

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

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

Vérifications spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion arrêté le 16 juin 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'Assemblée générale. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée générale appelé à statuer sur les comptes.

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 26 juin 2020

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

Comptes annuels au 31.12.2019

État de patrimoine

	31/12/2019		31/12/2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Construction sur sol d'autrui				
Amortissements Construction sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	284 653 659 €	322 263 500 €	248 118 516 €	280 329 400 €
Agencements et installations	308 869 €		247 948 €	
Immobilisations en cours	848 800 €	574 800 €	2 822 076 €	4 040 000 €
Sous-total 1	285 811 328 €	322 838 300 €	251 188 540 €	284 369 400 €
Provisions liées aux placements immobiliers				
Gros Entretien	-1 745 444 €		- 1 463 003 €	
Provision pour travaux spécifiques	-343 700 €	-343 700 €	-347 500 €	-347 500 €
Autres provisions pour risques et charges				
Sous-total 2	-2 089 144 €	-343 700 €	-1 810 503 €	-347 500 €
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 3	- €	- €	- €	- €
TOTAL I - Placements immobiliers	283 722 184 €	322 494 600 €	249 378 037 €	284 021 900 €
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II - Immobilisations financières	- €	- €	- €	- €
Actifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations	117 912 €	117 912 €	122 978 €	122 978 €
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Sous-total 1	117 912 €	117 912 €	122 978 €	122 978 €
Créances				
Locataires et comptes rattachés	203 220 €	203 220 €	163 448 €	163 448 €
Provisions pour dépréciation des créances	-358 537 €	-358 537 €	-212 081 €	-212 081 €
Autres créances	5 185 783 €	5 185 783 €	1 665 030 €	1 665 030 €

	31/12/2019		31/12/2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Avances et acomptes versés				
Fournisseurs débiteurs	116 970 €	116 970 €		
Créances Fiscales	5 048 791 €	5 048 791 €	1 426 937 €	1 426 937 €
Associés opération sur capital	7 044 €	7 044 €	28 577 €	28 577 €
Débiteurs divers	12 978 €	12 978 €	209 517 €	209 517 €
Dépréciation des débiteurs divers				
Sous-total 2	5 030 466 €	5 030 466 €	1 616 397 €	1 616 397 €
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	2 895 384 €	2 895 384 €	5 791 084 €	5 791 084 €
Sous-total 3	2 895 384 €	2 895 384 €	5 791 084 €	5 791 084 €
TOTAL III - Actifs d'exploitation	8 043 762 €	8 043 762 €	7 530 460 €	7 530 460 €
Provisions générales pour risques et charges	-2 304 €	-2 304 €	-2 304 €	-2 304 €
Passifs d'exploitation				
Dettes				
Dettes financières	-14 668 498 €	-14 668 498 €	-4 162 152 €	-4 162 152 €
Dettes d'exploitation	-1 385 306 €	-1 385 306 €	-803 859 €	-803 859 €
Dettes diverses	-8 578 827 €	-8 578 827 €	-6 211 559 €	-6 211 559 €
Fournisseurs d'immobilisation	-573 647 €	-573 647 €	-1 376 408 €	-1 376 408 €
Dettes Fiscales	-575 537 €	-575 537 €	-432 144 €	-432 144 €
Locataires créditeurs	-835 132 €	-835 132 €		
Associés, dividendes à payer	-3 973 233 €	-3 973 233 €	-4 332 994 €	-4 332 994 €
Créditeurs divers	-2 621 278 €	-2 621 278 €	-70 012 €	-70 012 €
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-24 632 631 €	-24 632 631 €	-11 177 570 €	-11 177 570 €
Compte de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	158 549 €	158 549 €	156 522 €	156 522 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	-263 570 €	-263 570 €		
TOTAL V - Comptes de régularisation	-105 020 €	-105 020 €	156 522 €	156 522 €
Capitaux propres comptables	267 025 990 €		245 885 146 €	
Valeur estimée du patrimoine		305 798 407 €		280 529 008 €

Analyse de la variation des capitaux propres

	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Affectation du résultat 2018	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2019
Capital				
Capital souscrit	184 185 148 €		13 199 900 €	197 385 048 €
Capital en cours de souscription				
Acomptes de liquidation et droit de partage				
Réserves indisponibles				
Sous-total 1	184 185 148 €		13 199 900 €	197 385 048 €
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	82 427 203 €		9 809 100 €	92 236 303 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-26 118 475 €		-1 838 692 €	-27 957 167 €
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions				
Remboursement P/E sur cession				
Sous-total 2	56 308 728 €		7 970 408 €	64 279 136 €
Écarts de réévaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	2 784 305 €		104 916 €	2 889 221 €

	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Affectation du résultat 2018	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2019
Réserves				
Report à nouveau	2 523 015 €	83 949 €		2 606 964 €
Sous-total 3	5 307 320 €	83 949 €	104 916 €	5 496 186 €
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2019			15 244 369 €	15 244 369 €
Acomptes sur distribution 2019			-15 378 749 €	-15 378 749 €
Résultat de l'exercice 2018	15 138 824 €	-15 138 824 €		
Acomptes sur distribution 2018	-15 054 875 €	15 054 875 €		
Sous-total 4	83 949 €	-83 949 €	-134 380 €	-134 380 €
Total général	245 885 146 €	- €	21 140 845 €	267 025 990 €

Compte de résultat

	31/12/2019		31/12/2018	
	Détail	Total	Détail	Total
<u>Produits immobiliers</u>				
Loyers	19 678 639 €		18 667 511 €	
Charges facturées	2 559 126 €		2 673 553 €	
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes	384 098 €		171 615 €	
Reprise de provisions pour gros entretiens	504 559 €		1 338 997 €	
Reprise de provisions pour travaux spécifiques	347 500 €		283 000 €	
Transfert de charges immobilières	- €		31 014 €	
Total I -Produits immobiliers		23 473 921 €		23 165 690 €
<u>Charges immobilières</u>				
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 559 126 €		2 673 553 €	
Travaux de gros entretiens	490 153 €		1 181 764 €	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	511 526 €		358 620 €	
Travaux de remise en état	404 837 €		255 342 €	
Dotations aux provisions pour gros entretiens	787 000 €		691 600 €	
Dotations aux amortissements et provisions pour travaux spécifiques	343 700 €		347 500 €	
Autres charges immobilières				
Loyer bail à construction				
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	16 057 €		-55 763 €	
Commissions et honoraires	240 920 €		306 552 €	
Frais de contentieux	63 946 €		56 059 €	
Impôts et taxes	200 381 €		278 293 €	
Dépréciation des titres de participations contrôlées				
Total II -Charges immobilières		5 617 647 €		6 093 521 €
Résultat de l'activité immobilière		17 856 274 €		17 072 169 €
<u>Produits d'exploitation</u>				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses	38 540 €		101 006 €	
Reprise de provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation	1 838 692 €		2 356 473 €	
Autres produits	3 396 €		16 207 €	
Total I -Produits d'exploitation		1 880 628 €		2 473 686 €
<u>Charges d'exploitation de la société</u>				
Commissions de la Société de gestion	1 953 459 €		1 954 033 €	
Honoraires	48 478 €		53 694 €	
Frais d'assemblée et de conseils	13 585 €		24 545 €	
Services bancaires	9 074 €		41 325 €	
Cotisations et contributions	325 173 €		241 448 €	
Dotations aux amortissements d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	184 996 €		102 471 €	
Autres provisions d'exploitation				
Autres charges	1 860 515 €		2 173 396 €	

	31/12/2019		31/12/2018	
	Détail	Total	Détail	Total
Total II -Charges d'exploitation		4 395 281 €		4 590 912 €
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière		-2 514 653 €		-2 117 225 €
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers	36 939 €		180 644 €	
Reprise de provisions sur charges financières				
Total I -Produits financiers		36 939 €		180 644 €
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	109 931 €		11 429 €	
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	24 261 €		5 446 €	
Dépréciations des charges financières				
Total II -Charges financières		134 191 €		16 875 €
Résultat financier		-97 252 €		163 768 €
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	- €		23 666 €	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Total I -Produits exceptionnels		- €		23 666 €
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	- €		1 249 €	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	- €		2 304 €	
Total II -Charges exceptionnelles		- €		3 553 €
Résultat exceptionnel		- €		20 112 €
Résultat net [(+) = Bénéfice, (-) = Perte]		15 244 369 €		15 138 824 €

Engagements hors bilan

Engagements reçus	31/12/2019
Cautions bancaires locataires	840 325 €
Engagements donnés	
Solde à payer sur immobilisations en cours	3 395 200 €
Lettres d'engagement pour acquisitions d'immeubles	

Règles et méthodes comptables

Généralités

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 sont présentés conformément aux dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué le 7 juillet 2016 et entré en application au 1^{er} janvier 2017, qui remplace le Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

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

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

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

Immobilisations incorporelles

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

Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles

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

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

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

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

Les indemnités forfaitaires acquises par l'application des garanties locatives constituent un élément de réduction du coût d'acquisition des immeubles locatifs.

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

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

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

Provisions pour créances locataires

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

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

Charges à répartir sur plusieurs exercices

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

Nature des charges non immobilisables

Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

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

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

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

Travaux de remise en état

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

Provision pour gros entretien

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

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2020-2024) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

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

Ce plan glissant est révisé chaque année.

Gestion locative

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

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

Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

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

Informations concernant les nouvelles dispositions de la loi LME

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

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

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

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

Annexes aux comptes annuels 2019

Emploi des fonds

	Total au 31/12/2018	Durant l'année 2019	Total au 31/12/2019
Fonds collectés	266 612 351 €	23 009 000 €	289 621 351 €
- Commission de souscription	21 332 670 €	1 838 692 €	23 171 362 €
- Achats d'immeubles	289 221 112 €	34 702 788 €	323 923 900 €
- Engagements hors bilan ⁽¹⁾	1 519 579 €	1 875 621 €	3 395 200 €
+ Cession d'immeubles	38 112 573 €	- €	38 112 573 €
+ Plus ou moins-values sur cessions inscrites en capitaux propres	2 784 359 €	104 863 €	2 889 222 €
- Frais d'acquisition (non récupérables)	3 984 490 €	- €	3 984 490 €
- Divers ⁽²⁾	114 519 €	- €	114 519 €
= Sommes restant à investir	-8 663 087 €	-15 303 237 €	-23 966 324 €

⁽¹⁾ Sommes restant dues sur les immobilisations en cours.

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

Tableau de variation de l'actif immobilisé

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentation de l'exercice	Diminution de l'exercice	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles	- €	- €	- €	- €
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Immobilisations corporelles	251 188 540 €	39 266 957 €	4 644 170 €	285 811 328 €
Immeubles locatifs	248 118 516 €	36 535 143 €		284 653 659 €
Agencements et installations	247 948 €	60 920 €		308 869 €
Immobilisations en cours	2 822 076 €	2 670 894 €	4 644 170 €	848 800 €
Frais d'acquisition sur immeubles				
Immobilisations financières	122 978 €	49 231 €	54 297 €	117 912 €
Fonds de roulement sur charges	122 978 €	49 231 €	54 297 €	117 912 €
Total	251 311 519 €	39 316 189 €	4 698 467 €	285 929 240 €

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2019		Exercice 2018	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<u>Terrains et constructions locatives</u>				
Bureaux	246 007 695 €	259 091 300 €	213 814 207 €	220 459 400 €
Commerces	22 942 463 €	49 417 000 €	22 942 463 €	49 540 000 €
Activités mixtes	11 361 847 €	10 250 000 €	11 361 847 €	10 330 000 €
Hôtels	4 341 655 €	4 080 000 €	- €	- €
Agencements et Installations	308 869 €		247 948 €	
Sous-total 1	284 962 528 €	322 263 500 €	248 366 465 €	280 329 400 €
<u>Immobilisations en cours</u>				
Bureaux	848 800 €	574 800 €		
Commerces				
Activités mixtes				
Hôtels			2 822 076 €	4 040 000 €

	Exercice 2019		Exercice 2018	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Agencements et Installations				
Sous-total 2	848 800 €	574 800 €	2 822 076 €	4 040 000 €
Total général	285 811 328 €	322 838 300 €	251 188 540 €	284 369 400 €

Terrains et constructions locatives

	31/12/2019
Coût historique ⁽¹⁾	285 811 328 €
Amortissements antérieurs au 1 ^{er} Janvier 2000	
Provisions antérieures au 1 ^{er} Janvier 2000 non encore reprises par le compte de résultat	
Valeur nette comptable	285 811 328 €
Valeur actuelle (hors droits d'enregistrement) ⁽²⁾	322 838 300 €
Valeur actuelle (droits d'enregistrement inclus) ⁽²⁾	344 748 986 €

⁽¹⁾ Y compris le coût des améliorations éventuelles.

⁽²⁾ y compris hors bilan sur VEFA.

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

	Montant brut	Degré d'exigibilité de passif		
		Moins d'un an	Plus d'un an	Plus de 5 ans
Emprunts et dettes				
Dépôts et cautions reçus	4 751 113 €		4 751 113 €	
Dettes financières	9 917 385 €	9 917 385 €		
Dettes fournisseurs et rattachés	1 385 306 €	1 385 306 €		
Dettes fiscales	575 537 €	575 537 €		
Dettes sur immobilisations	573 647 €	573 647 €		
Locataires créditeurs	835 132 €	835 132 €		
Dettes aux Associés	3 973 233 €	3 973 233 €		
Divers	2 621 278 €	2 621 278 €		
Total	24 632 632 €	19 881 518 €	4 751 113 €	- €

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 31/12/2019 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	1 143 103 €			480 173 €	662 930 €
Dettes immobilisations	573 647 €		573 647 €		
Factures non parvenues (FNP)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Total	1 716 750 €	- €	573 647 €	480 173 €	662 930 €

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

	Total	Dettes non échues	Dettes échues		Délais conventionnels
			Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	
40100000 Gérance SCPI	662 930 €	662 930 €			662 930 €
40110000 Fournisseurs ADB CAI	131 836 €			131 836 €	131 836 €
40210000 Fournisseurs Biens et Services Hono.	- €				
40220000 Fournisseurs Biens et Services	348 336 €			348 336 €	348 336 €
40400000 Fournisseurs d'immobilisations	573 647 €		573 647 €		573 647 €
Total	1 716 750 €	662 930 €	573 647 €	480 173 €	1 716 750 €

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

	Montant brut	Degré de liquidité	
		Moins d'un an	Plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé			
Fonds de roulement sur charges	117 912 €		117 912 €
Créances de l'actif circulant			
Créances locataires	203 220 €	203 220 €	
Créances fiscales	5 048 791 €	5 048 791 €	
Associés opération sur capital	7 044 €	7 044 €	
Débiteurs divers	12 978 €	12 978 €	
Total	5 389 945 €	5 272 033 €	117 912 €

Variation du poste valeurs de placement et disponibilités

Variation du poste valeurs de placement et disponibilités	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Variations		Situation de clôture au 31/12/2019
		+	-	
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	5 791 084 €		2 895 700 €	2 895 384 €
Total	5 791 084 €	- €	2 895 700 €	2 895 384 €

Variation du poste comptes de régularisation

Variation du poste comptes de régularisation	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Variations		Situation de clôture au 31/12/2019
		+	-	
Charges constatées d'avance	156 522 €	2 027 €		158 549 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Total	156 522 €	2 027 €	- €	158 549 €

Détail du poste produits constatés d'avance

Détail du poste Produits constatés d'avance	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Variations		Situation de clôture au 31/12/2019
		+	-	
Loyers			263 570 €	-263 570 €
Franchise de loyers				
Autres				
Total	- €	- €	263 570 €	-263 570 €

Nature des transferts de charges

Nature des transferts de charges	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Variations		Situation de clôture au 31/12/2019
		+	-	
Commissions de souscriptions	2 124 564 €		285 872 €	1 838 692 €
Commissions et frais d'acquisitions	31 014 €		31 014 €	- €
Commissions et frais de cessions	231 909 €		231 909 €	- €
Remboursements des assurances				
Autres				
Total	2 387 487 €	- €	548 795 €	1 838 692 €

Détail des capitaux propres

Capitalisation

	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Titres	241 396	17 300		258 696
Valeur nominale	1 330 €	1 330 €		1 330 €
Capitalisation	321 056 680 €	23 009 000 €	- €	344 065 680 €

Capitaux propres

	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	184 185 148 €	13 199 900 €				197 385 048 €
Prime d'émission	82 427 203 €	9 809 100 €				92 236 303 €
Prélèvement sur prime d'émission	-26 118 475 €	-1 838 692 €				-27 957 167 €
+ ou - values réalisées sur cession	2 784 305 €	104 916 €				2 889 221 €
Report à nouveau	2 523 015 €	83 949 €	15 138 824 €	15 054 875 €		2 606 964 €
Résultat 2019			15 244 369 €			15 244 369 €
Distribution 2019				-15 378 749 €		-15 378 749 €
Total	245 801 196 €	21 359 174 €	30 383 193 €	-323 874 €	- €	267 025 990 €

Tableau d'affectation du résultat

Origines		
Report à nouveau au 01.01.2019		2 523 015 €
Résultat de l'exercice 2018		15 138 824 €
Affectations		
Dividendes sur distribution 2018	15 054 875 €	
Report à nouveau au 31.12.2019	2 606 964 €	
Total	17 661 839 €	17 661 839 €

Évolution des provisions

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
Provisions pour :				
Travaux spécifiques ⁽¹⁾	347 500 €	343 700 €	347 500 €	343 700 €
Gros entretiens ⁽²⁾	1 463 003 €	787 000 €	504 559 €	1 745 444 €
Créances douteuses ⁽³⁾	212 081 €	184 996 €	38 540 €	358 537 €
Risques et charges	2 304 €			2 304 €
Débiteurs divers				
Total	2 024 888 €	1 315 696 €	890 599 €	2 449 985 €

⁽¹⁾ Le montant correspond à une provision pour travaux spécifiques.
⁽²⁾ Le montant de la reprise correspond au montant total doté en N-1 lorsque les travaux ont été réalisés sur les immeubles au cours de l'exercice.
⁽³⁾ Le montant de la reprise concerne les créances recouvrées.

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

	Activité mixte	Bureaux	Commerces	Hôtel	Total au 31/12/2019
Grand Lyon	173 944 €	4 952 657 €	88 193 €		5 214 794 €
Montpellier/Nîmes		4 361 758 €	390 956 €	29 178 €	4 781 892 €
Aix / Marseille		2 663 892 €			2 663 892 €
Grenoble	763 617 €	880 255 €			1 643 872 €
Cannes			1 571 539 €		1 571 539 €
Toulouse		1 408 594 €			1 408 594 €
Nice		1 101 877 €			1 101 877 €
Bordeaux		888 620 €			888 620 €
Chambéry		66 323 €	145 433 €		211 756 €
Annecy		191 801 €			191 801 €
Total général	937 561 €	16 515 778 €	2 196 122 €	29 178 €	19 678 638 €

Ventilation par nature des charges remboursées par les locataires

Provisions pour charges	52 251 €
Entretien Réparations	45 203 €
Assurances immeubles	11 755 €
Impôts fonciers	2 431 002 €
Honoraires syndics	7 121 €
Autres Honoraires	11 793 €
Fournitures locatives	- €
Frais de procédure	- €
Total au 31.12.2019	2 559 126 €

Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus
Nombre de parts en jouissance	207 160		219 910		221 396		221 396		236 668	
Revenus										
Recettes locatives brutes	82,93 €	96,7%	81,39 €	99,4%	82,67 €	99,2%	85,09 €	99,0%	84,78 €	99,8%
Produits financiers avant prélèvement	2,87 €	3,3%	0,52 €	0,6%	0,63 €	0,8%	0,82 €	1,0%	0,16 €	0,2%
Total des revenus	85,80 €	100,0%	81,91 €	100,0%	83,30 €	100,0%	85,91 €	100,0%	84,94 €	100,0%
Charges										
Dépenses de grosses réparations	3,36 €	3,9%	6,57 €	8,0%	0,60 €	0,7%	5,34 €	6,2%	2,07 €	2,4%
Commission de gérance	8,13 €	9,5%	8,06 €	9,8%	10,00 €	12,0%	8,83 €	10,3%	8,25 €	9,7%
Charges non récupérables	1,43 €	1,7%	2,54 €	3,1%	0,33 €	0,4%	5,28 €	6,1%	6,07 €	7,2%
Autres frais de gestion	3,36 €	3,9%	3,00 €	3,7%	3,33 €	4,0%	0,68 €	0,8%	2,30 €	2,7%
Sous-total charges externes	16,28 €	19,0%	20,15 €	24,6%	14,26 €	17,1%	20,13 €	23,4%	18,70 €	22,0%
Provisions nettes										

	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus
Pour grosses réparations	0,75 €	0,9%	-2,53 €	-3,1%	1,24 €	1,5%	-2,92 €	-3,4%	1,19 €	1,4%
Pour risques et charges	-	0,0%	0,00 €	0,0%	0,00 €	0,0%	0,29 €	0,3%	-0,02 €	0,0%
Pour créances douteuses	0,42 €	0,5%	-0,55 €	-0,7%	-0,20 €	-0,2%	0,01 €	0,0%	0,62 €	0,7%
Sous-total charges internes	1,17 €	1,4%	-3,08 €	-3,8%	1,04 €	1,2%	-2,62 €	-3,0%	1,80 €	2,1%
Total des charges	17,45 €	20,3%	17,07 €	20,8%	15,30 €	18,4%	17,51 €	20,4%	20,50 €	24,1%
Produits et charges exceptionnels	-	0,0%	0,78 €	1,0%	0,30 €	0,4%	0,09 €	0,1%	- €	0,0%
Pertes sur créances irrécouvrables	0,27 €	0,3%	0,04 €	0,0%	0,00 €	0,0%	0,13 €	0,2%	0,01 €	0,0%
Résultat comptable	68,07 €	79,3%	65,58 €	80,1%	68,30 €	82,0%	68,36 €	79,6%	64,43 €	75,9%
Variation report à nouveau	-0,93 €	-1,0%	0,42 €	0,5%	-3,01 €	-3,6%	-0,38 €	-0,4%	0,57 €	0,7%
Revenus distribués avant prélèvement	69,00 €	80,4%	66,00 €	80,6%	64,01 €	76,8%	68,00 €	79,2%	65,00 €	76,5%
Revenus distribués après prélèvement	68,16 €	79,4%	65,93 €	80,5%	64,01 €	76,8%	68,00 €	79,2%	65,00 €	76,5%

Éléments constitutifs des dividendes par part en jouissance

Par parts en jouissance	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019
Revenus fonciers nets	65,20 €	65,06 €	67,01 €	68,38 €	64,43 €
Produits financiers avant prélèvement	2,87 €	0,52 €	0,01 €	0,00 €	- €
Résultat	68,07 €	65,58 €	67,02 €	68,38 €	64,43 €
Abondement au report à nouveau	-0,93 €	-0,42 €	3,02 €	0,38 €	-0,57 €
Dividende	69,00 €	66,00 €	64,00 €	68,00 €	65,00 €

Évolution du prix de la part

	2015	2016	2017	2018	2019
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier (Marché secondaire)	1 150 €	1 166 €	1 193 €	1 200 €	1 232 €
Prix d'exécution au 31 décembre (Marché secondaire)	1 166 €	1 193 €	1 200 €	1 232 €	1 260 €
Dividende versé au titre de l'année	69,00 €	66,00 €	64,00 €	68,00 €	65,00 €
Prix d'achat moyen pondéré (Marché primaire et marché secondaire)	1 255,05 €	1 304,38 €	1 322,68 €	1 334,02 €	1 339,22 €
Taux de distribution sur valeur de marché	5,50%	5,06%	4,84%	5,10%	4,85%
Report à nouveau au 31 décembre	1 642 788 €	1 448 581 €	1 856 685 €	2 523 015 €	2 606 964 €
Nombre de parts en jouissance	207 160	219 910	221 396	221 396	236 668
Report à nouveau cumulé par part	7,93 €	6,59 €	8,39 €	11,40 €	11,02 €

Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'Article L214-106 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 214-106 du Code monétaire et financier.

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

Conventions concernant la rémunération de la société DELTAGER (société de gestion) :

L'Assemblée Générale des porteurs de parts, en date du 5 juin 2019, a décidé de renouveler pour l'exercice 2019, les conditions de rémunération de la société de gestion sur les bases suivantes :

- Une commission de souscription de 8% hors taxes, calculée sur les sommes recueillies lors des augmentations de capital ;

- Une commission de gestion de 10% hors taxes, assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés ;
- Une commission de cession calculée sur le montant de la transaction, lorsque la cession s'effectue à partir du registre prévu à l'Article 28 du règlement AMF n° 94-05. Elle est de 5,20% toutes taxes comprises du montant de la transaction hors droits d'enregistrement, cette commission étant payée par l'acquéreur.
- En cas de cession de parts entre vifs intervenants à titre onéreux ou gratuit sans le concours de la société de gestion ou en cas de transmission de parts à titre gratuit par succession ou donation, la société de gestion percevra pour frais de constitution de dossier, quel que soit le nombre de parts cédées ou transmises, une commission forfaitaire égale à 125,00 € hors taxes de la valeur d'une part.
- Une commission sur les arbitrages, accordée à la société de gestion, se décomposant comme suit :
 - 1% hors taxes du prix de vente net vendeur hors droits pour les cessions,
 - 1,50% hors taxes du prix d'acquisition acte en mains pour les investissements réalisés avec le produit des cessions.

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

Le montant total de la rémunération de la société de gestion s'est élevé, pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, à 3 792 151 euros (montant provenant des commissions sur augmentation de capital pour 1 838 692 euros et des commissions relatives aux recettes locatives pour 1 953 459 euros).

Fait à Montpellier et Marseille, le 26 juin 2020

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

Assemblée Générale Mixte du 10 septembre 2020

Texte des résolutions ordinaires

1^{ère} résolution

L'Assemblée Générale des associés, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils lui sont présentés dans le rapport annuel.

2^{ème} résolution

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

3^{ème} résolution

L'Assemblée Générale décide de fixer le revenu à distribuer au titre de l'exercice 2019 au montant des acomptes déjà mis en paiement au titre de cet exercice, soit 15 378 748,70 €.

Le prélèvement correspondant sera effectué sur le résultat de l'exercice s'élevant à 15 244 369,14 €. Le solde, soit 134 379,56 €, sera prélevé au report à nouveau.

4^{ème} résolution

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer les sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-values sur cession d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes. Cette autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2020.

5^{ème} résolution

L'Assemblée Générale prend acte que, conformément à l'article XVII (nouveau) des statuts, la rémunération de la Société de Gestion s'est élevée pour l'exercice 2019 à :

- Une commission de souscription de 8% HT, calculée sur les sommes recueillies lors des augmentations de capital ;

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

Elle prend acte que sauf modification statutaire, cette rémunération sera maintenue pour l'exercice 2020.

6^{ème} résolution

L'Assemblée Générale décide de fixer à 20 400 €, pour l'exercice 2020, le montant cumulé des indemnités et remboursement de frais forfaitaires pour l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance.

7^{ème} résolution

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

8^{ème} résolution

L'Assemblée Générale, en vue d'assurer une plus grande sécurité en matière de revenus, autorise la Société de Gestion à procéder à une ou plusieurs opérations de cessions d'immeubles durant la période allant de la date de la présente Assemblée jusqu'à la date de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

Ces opérations pourront en respectant le cadre réglementaire, se traduire par la vente de certains immeubles dont la Société UNIDELTA est propriétaire, aux conditions et selon les modalités que la Société de Gestion jugera convenables de retenir et pour des raisons dont elle rendra compte au Conseil de Surveillance. L'affectation du produit de ces cessions, autre que le réinvestissement, sera soumise à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale.

9^{ème} résolution

Dans le cadre des dispositions relatives à l'imposition des plus-values des particuliers, l'Assemblée Générale des associés autorise la Société de Gestion à effectuer le paiement de cet impôt, pour le compte des associés « personnes physiques » concernées par ces mesures à la suite des cessions d'actifs immobiliers qui pourraient être réalisées par la SCPI au titre de l'exercice 2020 :

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.

10^{ème} résolution

L'Assemblée Générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers sur réemploi de fonds provenant de cessions, ou en vue du financement total ou partiel d'acquisitions d'immeubles au-delà du réinvestissement des produits des ventes, autorise conformément aux dispositions de l'article L214-101 du Code monétaire et financier et à celles de l'article XV (nouveau) des statuts de la SCPI UNIDELTA, la Société de Gestion DELTAGER à contracter des emprunts et à assumer des dettes pour le compte d'UNIDELTA, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un encours maximum de 38 millions d'euros. Cette autorisation sera valable jusqu'à l'Assemblée qui

statuera sur les comptes de l'exercice 2020 à l'occasion de laquelle elle pourra être renouvelée.

11^{ème} résolution

L'Assemblée Générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers sur réemploi de fonds provenant de cessions, ou en vue du financement total ou partiel d'acquisitions d'immeubles au-delà du réinvestissement des produits des ventes, autorise conformément aux dispositions des articles L214-115 et à celles de l'article XV (nouveau) 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 2020 à l'occasion de laquelle elle pourra être renouvelée.

12^{ème} résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur nette comptable de la Société arrêtée à 267 025 990,28 €, soit la valeur de 1 032,20 € / part.

L'Assemblée Générale prend acte de la valeur de réalisation de la Société arrêtée à 305 798 406,63 €, soit la valeur de 1 182,08 € / part.

L'Assemblée Générale prend acte de la valeur de reconstitution de la Société arrêtée à 358 543 865,02 €, soit la valeur de 1 385,97 € / part.

13^{ème} résolution

L'Assemblée Générale prend acte de l'expiration des mandats de quatre (4) membres du Conseil de Surveillance arrivant à échéance à l'issue de la présente Assemblée.

L'Assemblée Générale nomme quatre (4) membres du Conseil de Surveillance, pour une durée de trois (3) ans, conformément à l'article XX (nouveau) des statuts, soit jusqu'à l'Assemblée Générale de 2023 qui statuera sur les comptes de l'exercice 2022, parmi la liste des candidats ci-dessous. L'associé doit faire un choix de telle sorte qu'il ne vote que pour un nombre de candidats au maximum égal à celui du nombre de postes à pourvoir soit quatre (4).

L'Assemblée Générale nomme au poste de membre du Conseil de Surveillance les quatre (4) candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix parmi la liste ci-dessous :

Membres sortants se représentant (Classement par ordre alphabétique)

Monsieur DEGERT Gabriel

Né le 21 juin 1944

Demeurant à Biarritz (64)

Détenant 949 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : retraité maître de conférences en économie

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

Monsieur PANNOUX Philippe

Né le 12 avril 1966

Demeurant à Les Matelles (34)

Détenant 528 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : archéologue de formation, administrateur de biens

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

Monsieur SALOMONE René

Né le 07 mars 1947

Demeurant à Villeneuve les Béziers (34)

Détenant 300 parts en pleine propriété, associé de la SCI Saint-Jean détenant 100 parts et de la SCI les Empeux Hauts détenant 200 parts

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

Emplois ou fonctions occupés dans la SCPI : Vice-Président du Conseil de Surveillance

Monsieur SOLE Francis

Né le 18 juin 1943

Demeurant à Carcassonne (11)

Détenant 201 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : retraité depuis le 01/07/2003, ancien Directeur de la CPAM de l'Aude

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

Associés faisant acte de candidature (Classement par ordre alphabétique)

Monsieur BETOLIERE Jean-Pierre

Né le 25 juin 1953

Demeurant à Clapiers (34)

Détenant 30 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : VP Secondary Business Switchgear Areva, VP Sales, customer sat an quality – secondary medium voltage business Schneider-Electric,

VP customer satisfaction and quality medium voltage business Schneider Electric, Consultant

Monsieur BRUNACHE Florent

Né le 18 décembre 1982

Demeurant à Saint-Etienne-les-Orgues (04)

Détenant 8 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Responsable Administratif Dufour SAS

Monsieur DALCORSO Nicolas

Né le 31 janvier 1974

Demeurant à Viry (74)

Détenant 152 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Lexmark International – SARL Directeur

Monsieur DELPRAT Arnaud

Né le 27 juin 1972

Demeurant à Paris (75)

Détenant 41 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : VERIZON – Directeur Alliances, VERIZON – Black Belt

Monsieur MARTIN Philippe

Né le 01 avril 1956

Demeurant à Villeneuve-Loubet (06)

Détenant 125 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : 2013 – Responsable Contrôle Permanent et Risques (CA Provence Côte d'Azur), 2014 – Responsable audit et inspection (CA PCA), 2019 – retraite le 01/10/2019

Monsieur MOUCHBAHANI Michel

Né le 03 mars 1965

Demeurant à Lyon (69)

Détenant 40 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Conseiller en gestion de patrimoine indépendant, Directeur de centre de patrimoine en réseau bancaire

14^{ème} résolution

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

Texte des résolutions extraordinaires

15^{ème} résolution

L'Assemblée Générale, après lecture du rapport de la Société de Gestion, prend acte de la refonte des statuts portant sur des modifications non-substantielles et autorise la modification des articles des statuts visés ci-après:

Article (ancienne numérotation)	Modification	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
II	Suppression « dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat ».	« [...] Dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, la Société a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de la location. [...] ».	« [...] la Société a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de la location. [...] ».
VII	« suite au » est modifié par « à la suite du »	« Suite au passage à l'euro, la valeur nominale des parts a été arrondie à 763 Euros ».	« À la suite du passage à l'euro, la valeur nominale des parts a été arrondie à 763 Euros ».
VIII	Le terme « bulletin trimestriel » est modifié par « le Courrier des Associés ». Cette modification sera réalisée pour l'ensemble des statuts.	« Les modalités correspondantes sont précisées par la Société de Gestion dans la note d'information ainsi que dans les bulletins de souscription et le bulletin trimestriel des Associés. »	« Les modalités correspondantes sont précisées par la Société de Gestion dans la note d'information ainsi que dans les bulletins de souscription et le Courrier des Associés. »
IX		« [...] et d'une information dans le Courrier des Associés (Bulletin trimestriel). [...] ».	« [...] et d'une information dans le Courrier des Associés [...] »
IX	Suppression de « plusieurs mois »	« La préservation des intérêts des Associés pourra être également assurée, sur décision de la Société de Gestion, par la fixation d'une date d'entrée en jouissance des parts différée de plusieurs mois ».	« La préservation des intérêts des Associés pourra être également assurée, sur décision de la Société de Gestion, par la fixation d'une date d'entrée en jouissance des parts différée ».
X	Suppression du pluriel concernant les informations relatives au registre de la Société.	« Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la Société ».	« Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre de la Société ».
XIV	Ajout de « par la Société de Gestion »	« L'agrément résulte soit d'une notification au donneur d'ordre, [...] ».	« L'agrément par la Société de Gestion résulte soit d'une notification au donneur d'ordre, [...] »

Article (ancienne numérotation)	Modification	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
	Réorganisation de l'article : « Les parts sont librement cessibles entre associés » et « La cession n'est rendue opposable à la SCPI et aux tiers qu'à compter de sa transcription sur le registre de transfert de la SCPI » Supprimer « hors la vue de la Société de Gestion »	« 2) Cession de gré à gré : Les transactions opérées de gré à gré sont réalisées directement par les associés, hors la vue de la Société de Gestion, et les conditions sont librement débattues entre les intéressés. La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous-seing privé. Elle doit être signifiée à la SCPI conformément à l'article 1690 du Code civil. La cession n'est rendue opposable à la SCPI et aux tiers qu'à compter de sa transcription sur le registre de transfert de la SCPI. Les parts sont librement cessibles entre Associés. [...] »	« 2) Cession de gré à gré : Les parts sont librement cessibles entre associés. La cession n'est rendue opposable à la SCPI et aux tiers qu'à compter de sa transcription sur le registre de transfert de la SCPI. Les transactions opérées de gré à gré sont réalisées directement par les associés et les conditions sont librement débattues entre les intéressés. La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous-seing privé. Elle doit être signifiée à la SCPI conformément à l'article 1690 du Code civil. [...] »
	Suppression « d'intérêts » après ses parts Remplacer « dont par » « pour lequel » Supprimer « (la « demande d'agrément ») »	« [...] A l'effet d'obtenir cet agrément, l'Associé qui désire céder tout ou partie de ses parts d'intérêt doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert (la « demande d'agrément »). [...] ».	« [...] A l'effet d'obtenir cet agrément, l'Associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts pour lequel la cession est envisagée et le prix offert. [...] ».
	Dans le chapitre II, suppression de « et »	« [...] En cas de décès d'un Associé, la Société continue entre les Associés survivants, et les héritiers et ayants-droit de l'Associé décédé, et éventuellement son conjoint survivant. [...] »	« [...] En cas de décès d'un Associé, la Société continue entre les Associés survivants, les héritiers et ayants-droit de l'Associé décédé, et éventuellement son conjoint survivant. [...] »
	Dans le chapitre II, suppression de « A cet effet »	« [...] A cet effet, les héritiers, ayants-droit et conjoint doivent justifier de leur qualité et de leurs droits dans les trois mois du décès, par la production d'un certificat de mutation (ou de propriété), [...] »	« [...] Les héritiers, ayants-droit et conjoint doivent justifier de leur qualité et de leurs droits dans les trois mois du décès, par la production d'un certificat de mutation (ou de propriété), [...] »
	Dans le chapitre II, suppression « d'intérêts » après parts	« [...] L'exercice des droits attachés aux parts d'intérêts de l'Associé décédé est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit pour la Société de Gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités. [...] »	« [...] L'exercice des droits attachés aux parts de l'Associé décédé est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit pour la Société de Gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités. [...] »

Article (ancienne numérotation)	Modification	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
XV	La phrase « Est désignée comme Société de Gestion pour la durée de la Société » est déplacée dans le paragraphe à la suite de la description de la SA DELTAGER et non plus au début du texte.	« Conformément à la loi, la Société est administrée par une Société de Gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Est désignée comme Société de Gestion pour la durée de la société : La Société « DELTAGER », société anonyme au capital de 240.000 Euros, ayant actuellement son siège social à MONTPELLIER (34961), 1231 Avenue du Mondial 98, identifiée au SIREN sous le numéro 378 684 914 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER. [...] »	« Conformément à la loi, la Société est administrée par une Société de Gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). La Société « DELTAGER », société anonyme au capital de 240.000 Euros, ayant actuellement son siège social à MONTPELLIER (34961), 1231 Avenue du Mondial 98, identifiée au SIREN sous le numéro 378 684 914 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER, est désignée comme Société de Gestion pour la durée de la Société. [...] »
	<p>Ajout de « par l'Assemblée Générale » pour apporter une précision à la révocation possible de la Société de gestion</p> <p>Ajout du retrait d'agrément par l'AMF aux possibles causes de disparition des fonctions de la Société de Gestion</p> <p>Suppression de « AMF » à la suite de « Autorité des Marchés Financiers »</p>	<p>« [...] Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa disparition, sa déconfiture, sa mise en règlement judiciaire ou liquidation de biens, sa révocation ou sa démission. [...] »</p> <p>Au cas où elle viendrait à cesser ses fonctions, la Société sera administrée par une Société de Gestion nommée en Assemblée Générale convoquée sans délai par le Conseil de Surveillance. La Société de Gestion devra être agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).</p>	<p>« [...] Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa disparition, sa déconfiture, sa mise en règlement judiciaire ou liquidation de biens, sa révocation par l'Assemblée Générale, sa démission ou en cas de retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers [...] »</p> <p>Au cas où elle viendrait à cesser ses fonctions, la Société sera administrée par une Société de Gestion nommée en Assemblée Générale convoquée sans délai par le Conseil de Surveillance. La Société de Gestion devra être agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.</p>
	XVI Suppression de « Et »	<p>« [...] Toutefois, la Société de Gestion ne peut en aucun cas recevoir des fonds pour le compte de la Société.</p> <p>Et la Société de Gestion ne pourra pas contracter au nom de la Société, [...] »</p>	<p>« [...] Toutefois, la Société de Gestion ne peut en aucun cas recevoir des fonds pour le compte de la Société.</p> <p>La Société de Gestion ne pourra pas contracter au nom de la Société, [...] »</p>
XVII	Remplacement de la phrase « la Société de Gestion peut conférer à telle personne que bon lui semble » par « la Société de Gestion peut conférer à une personne »	« la Société de Gestion peut conférer à telle personne que bon lui semble [...] »	« la Société de Gestion peut conférer à une personne [...] »
XXIII	Suppression de la référence réglementaire (« article 17 du décret du 9 juin 1994 ») pour ne laisser que le terme générique de « réglementation en vigueur »	<p>L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.</p> <p>Pour permettre aux Associés ou groupes d'Associés de demander que soient mis à l'ordre du jour des projets de résolutions lors des Assemblées Générales, la Société de Gestion appliquera la réglementation en vigueur et notamment l'article 17 du décret du 9 juin 1994.</p>	<p>L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.</p> <p>Pour permettre aux Associés ou groupes d'Associés de demander que soient mis à l'ordre du jour des projets de résolutions lors des Assemblées Générales, la Société de Gestion appliquera la réglementation en vigueur.</p>

Article (ancienne numérotation)	Modification	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
XXX	Suppression de la référence réglementaire (« conformément à l'arrêté du 26 avril 1995 »)	La Société de Gestion détermine le résultat de la Société conformément à l'arrêté du 26 avril 1995.	La Société de Gestion détermine le résultat de la Société conformément à la réglementation en vigueur.
	A la suite de l'évolution des normes comptables remplacement de « pour grosses réparations » par « pour gros entretiens »	« Il est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions, et notamment celles pour grosses réparations »	« Il est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions, et notamment celles pour gros entretiens »

16^{ème} résolution

(Modification de l'article I – Forme)

L'Assemblée Générale décide d'ajouter les références réglementaires aux articles « R214-130 et suivants » dans les statuts.

En conséquence, l'article I des statuts est rédigé comme suit :

Ancienne rédaction	« La Société objet des présentes (« la Société ») est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI), faisant offre au public, qui est régie par les dispositions de l'article 1832 et suivants du Code civil, les articles L214-24 et suivants, L214-86 et suivants, R214-155 et suivants du Code monétaire et financier, les articles 421-1 et suivants, 422-189 et suivants du Règlement Général de l'AMF, par tous textes subséquents et par les présents statuts. »
Nouvelle rédaction	« La Société objet des présentes (« la Société ») est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI), faisant offre au public, qui est régie par les dispositions de l'article 1832 et suivants du Code civil, les articles L214-24 et suivants, L214-86 et suivants, R214-130 et suivants, R214-155 et suivants du Code monétaire et financier, les articles 421-1 et suivants, 422-189 et suivants du Règlement Général de l'AMF, par tous textes subséquents et par les présents statuts. »

17^{ème} résolution

(Modification de l'article II – Objet)

L'Assemblée générale décide de supprimer les références réglementaires de cet article des statuts. Également, l'Assemblée Générale décide de faire mention des limites prévues par les dispositions applicables par le Code monétaire et financier concernant la composition de l'actif de la Société.

En conséquence, le nouvel article II des statuts est rédigé comme suit :

Ancienne rédaction	« [...] L'actif de la Société se compose exclusivement de tous les éléments de patrimoine relevant de l'article L214-115 du Code monétaire et financier. »
Nouvelle rédaction	« [...] L'actif de la Société se compose exclusivement de tous les éléments de patrimoine autorisés dans le respect et les limites prévues par les dispositions applicables du Code monétaire et financier. »

18^{ème} résolution

(Suppression de l'article V – Siège Administratif devenu inutile)

L'Assemblée générale décide de supprimer l'article V des statuts relatif au siège administratif.

Cette suppression implique une refonte totale de la numérotation des statuts à partir de l'article V, ce qui est accepté par l'Assemblée Générale.

19^{ème} résolution

(Modification de l'article VII ancien relatif à l'augmentation – réduction du capital social).

L'Assemblée Générale après avoir délibéré décide de modifier le capital social maximum statutaire de la SCPI UNIDELTA et de le porter de deux cents millions d'euros (200 000 000 €) à cinq cents millions d'euros (500 000 000 €).

En conséquence, il sera ajouté à l'article VII nouveau le paragraphe suivant :

Nouvelle rédaction	« [...] L'Assemblée Générale Extraordinaire du 10 septembre 2020 a décidé de porter le capital social maximum de de deux cents millions (200 000 000€) d'euros à cinq cents millions d'euros (500 000 000€) [...]. »
---------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

20^{ème} résolution

(Modification de l'article IX ancien relatif aux modalités des augmentations de capital)

L'Assemblée Générale après avoir délibéré décide conformément aux nouvelles dispositions légales de supprimer l'exigence de parution des modalités d'augmentation de capital au Bulletin d'Annonce Légales et Obligatoires (BALO).

En conséquence, le nouvel article VIII des statuts est rédigé comme suit :

Ancienne rédaction	« Les modalités de chaque augmentation de capital décrites à l'article VIII, feront l'objet, après obtention du VISA de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), d'une actualisation de la Note d'Information, d'une parution au Bulletin d'Annonces Légales et Obligatoire (BALO) et d'une information dans le Courrier des Associés. [...] »
---------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Nouvelle rédaction	« Les modalités de chaque augmentation de capital décrites à l'article VII, feront l'objet, après obtention du VISA de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), d'une actualisation de la Note d'Information et d'une information dans le Courrier des Associés. [...]»
---------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

L'Assemblée Générale après avoir délibéré décide d'ajouter, conformément aux exigences législatives , l'interdiction de souscription par des US PERSONS aux parts de la SCPI UNIDELTA.

En conséquence, le paragraphe ci-dessous sera ajouté au nouvel article VIII des statuts :

Nouvelle rédaction	« [...] Les parts ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues à des « U.S Person » tel que ce terme est défini par la réglementation américaine des Marchés Financiers. »
---------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

21^{ème} résolution

(Modification de l'article X ancien relatif à la représentation des parts sociales)

L'Assemblée Générale après avoir délibéré décide de mettre en cohérence les statuts avec la pratique. En conséquence, il sera fait mention de la disparition des certificats de parts sociales au profit d'attestations.

En conséquence, l'article sera rédigé comme suit :

Ancienne rédaction	« Les parts sociales sont nominatives. Des certificats de parts sociales pourront être établis au nom de chacun des Associés sur leur demande. Ces certificats ne sont pas cessibles. Les droits de chaque Associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la Société ».
---------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Nouvelle rédaction	« Les parts sociales sont nominatives. Les droits de chaque Associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre de la Société. Une attestation peut être délivrée à chaque associé justifiant de son inscription sur le registre des transferts de la Société. Il n'existe plus de certificats de parts sociales. Ceux antérieurement émis sont devenus sans objet et inopposables ».
---------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

22^{ème} résolution
(Modification de l'article XII ancien relatif au décès et à l'incapacité)

L'Assemblée Générale après avoir délibéré décide d'ajouter, conformément aux exigences législatives, l'interdiction par tout moyen de détention de parts de SCPI par des US PERSONS.
En conséquence, le paragraphe ci-dessous sera ajouté au nouvel article XI des statuts :

Nouvelle rédaction	« [...] étant rappelé que si le conjoint, les héritiers et/ou les ayants droits sont des US PERSONS telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer. [...] »
--------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

23^{ème} résolution
(Modification de l'article XIII ancien relatif au droit des parts)

L'Assemblée Générale après avoir délibéré décide d'actualiser la rédaction de l'article relatif au droit des parts et en conséquence :

1. De remplacer la rédaction « sauf ce qui est stipulé à l'article IX pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance à une fraction proportionnellement au nombre de parts existantes » par la rédaction « à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes, compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles. »

Ancienne rédaction	« Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices sauf ce qui est stipulé à l'article IX pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance à une fraction proportionnellement au nombre de parts existantes. [...] »
Nouvelle rédaction	« Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes, compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles. [...] »

2. Ajoute que le mandataire commun représentant des copropriétaires indivis doit être un « associé de la SCPI ». Également que « l'identité du mandataire devra être signifiée à la SCPI par les copropriétaires » :

Ancienne rédaction	« [...] Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de l'indivisaire le plus diligent. A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société, le droit de vote attaché à une part appartiendra à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu-propriétaire dans les assemblées générales extraordinaires [...] »
Nouvelle rédaction	« [...] Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun associé de la SCPI. L'identité du mandataire devra être signifiée à la SCPI par les copropriétaires. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de l'indivisaire le plus diligent. A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société, le droit de vote attaché à une part appartiendra à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu-propriétaire dans les assemblées générales extraordinaires [...] »

3. D'ajouter un paragraphe relatif à l'interdiction de détention de parts de SCPI par une US PERSON :

Nouvelle rédaction	« [...] « Si, en cours de détention, il advenait que les Associés deviennent une US PERSON telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer ».
--------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

24^{ème} résolution
(Modification de l'article XIV ancien relatif à la transmission des parts)

L'Assemblée Générale après avoir délibéré décide :

- 1. D'ajouter l'interdiction de détention, par tout moyen, de parts de SCPI par des US PERSONS. En conséquence, le paragraphe ci-dessous sera : « Toute transmission de parts à une US PERSON telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers est interdite ».
- 2. D'ajouter la nécessité d'obtenir un acte notarié pour toute transmission de parts par donation. En conséquence, le paragraphe ci-dessous sera ajouté : « Conformément à l'article 931 du Code civil, toute transmission de parts par donation doit être constatée par acte notarié ».

Ancienne rédaction	<p>« [...] Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable dès cet instant à la Société et aux tiers.</p> <p>Les parts sont transmissibles par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire ou par cession de gré à gré. Dans les deux cas, la Société de Gestion a la faculté d'agréer ou non tout nouvel associé. [...] »</p>
Nouvelle rédaction	<p>« [...] Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable dès cet instant à la Société et aux tiers.</p> <p>Les parts sont transmissibles par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire ou par cession de gré à gré. Dans les deux cas, la Société de Gestion a la faculté d'agréer ou non tout nouvel associé.</p> <p>Toute transmission de parts à une US PERSON telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers est interdite.</p> <p>Conformément à l'article 931 du Code civil, toute transmission de parts par donation doit être constatée par acte notarié. [...] »</p>

- 3. D'actualiser le 1) du I :

Dans un souci de clarté la phrase « Le terme « ordre » désigne tout mandat d'achat ou de vente de parts de Société Civile de Placement Immobilier adressé à la Société de Gestion ou à un intermédiaire » est remplacée par « Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre tenu au siège de la Société. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ».

Ancienne rédaction	« [...] Le terme « ordre » désigne tout mandat d'achat ou de vente de parts de Société Civile de Placement Immobilier adressé à la Société de Gestion ou à un intermédiaire. [...] »
Nouvelle rédaction	« [...] Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre tenu au siège de la Société. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande. [...] »

- 4. L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, décide de procéder à des modifications dans la rédaction du II en :
 - Ajoutant l'interdiction par tout moyen de détention de parts par des US PERSONS. En conséquence, le paragraphe ci-dessous sera inséré :

Nouvelle rédaction	« Si le conjoint, les héritiers et/ou ayants droit sont des US PERSONS telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer »
--------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- Complétant l'exigence d'un acte de notoriété de « portant mention de l'acceptation de la succession » et la phrase « ou d'un extrait d'un intitulé d'inventaire » est supprimée.

Ancienne rédaction	« [...] Les héritiers, ayants-droit et conjoint doivent justifier de leur qualité et de leurs droits dans les trois mois du décès, par la production d'un certificat de mutation (ou de propriété), de l'expédition d'un acte de notoriété ou d'un extrait d'un intitulé d'inventaire ou de tout autre document jugé satisfaisant par la Société de Gestion. [...] »
Nouvelle rédaction	« [...] Les héritiers, ayants-droit et conjoint doivent justifier de leur qualité et de leurs droits dans les trois mois du décès, par la production d'un certificat de mutation (ou de propriété), de l'expédition d'un acte de notoriété portant mention de l'acceptation de la succession ou de tout autre document jugé satisfaisant par la Société de Gestion [...] »

25^{ème} résolution

(Modification du 1) l'article XXI ancien relatif au Conseil de Surveillance)

L'Assemblée Générale après avoir délibéré décide d'actualiser le 1) relatif à l'organisation, aux réunions et aux délibérations du Conseil de Surveillance en :

1. Supprimant la mention faite au « télégramme » ;
2. Ajoutant « prévue à cet effet » à la suite d'une lettre ;
3. Ajoutant que le « bulletin de vote par correspondance ou le mandat peuvent être transmis par tout moyen écrit et notamment par email » ;
4. Supprimant « et » afin de commencer une nouvelle phrase ;
5. En remplaçant que le mandat « ne peut servir pour plus de deux séances » par « n'est valable que pour une seule séance.

En conséquence le 1) sera rédigé comme suit :

Ancienne rédaction	« [...] Les membres absents peuvent voter par correspondance au moyen d'une lettre ou d'un télégramme ou donner même sous cette forme des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance ; un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances. [...] »
Nouvelle rédaction	« [...] Les membres absents peuvent voter par correspondance au moyen d'une lettre prévue à cet effet ou donner même sous cette forme des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance. Le bulletin de vote par correspondance ou le mandat peuvent être transmis par tout moyen écrit et notamment par email. Un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues. Chaque mandat n'est valable que pour une seule séance. [...] »

26^{ème} résolution

(Modification du chapitre 3), l'article XXI ancien relatif au Conseil de Surveillance)

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, décide de procéder à l'ajout d'une clause de responsabilité dans le point relatif à la responsabilité du Conseil de Surveillance.

En conséquence, le paragraphe qui suit sera ajouté :

Nouvelle rédaction	« [...] Les membres du Conseil de Surveillance sont tenus à un devoir de confidentialité des informations qui leur seraient transmises dans le cadre de leurs missions. »
---------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

27^{ème} résolution

(Modification de l'article XXIII ancien relatif aux Assemblées Générales)

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, décide :

1. De procéder à l'ajout du mode de convocation à l'Assemblée Générale par voie électronique :

Nouvelle rédaction	« [...] Les Associés sont convoqués en Assemblée Générale par un avis de convocation inséré au Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires (BALO), et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée ou le cas échéant, par voie électronique pour les Associés l'ayant accepté. Les Associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société de Gestion leur adresse électronique et devront l'informer de toute modification de cette adresse le cas échéant. Les Associés peuvent à tout moment demander à la Société de Gestion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant la prochaine Assemblée Générale. [...] »
---------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2. De mettre au pluriel les décisions d'Assemblées Générales Ordinaires :

Ancienne rédaction	« [...] Les Assemblées sont qualifiées d'«Ordinaires» lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts et d' «Extraordinaires» dans les autres cas, notamment lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts. [...] »
Nouvelle rédaction	« [...] Les Assemblées sont qualifiées d'«Ordinaires» lorsque leurs décisions se rapportent à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts et d' «Extraordinaires» dans les autres cas, notamment lorsque leurs décisions se rapportent à une modification des statuts. [...] »

3. D'ajouter :

Nouvelle rédaction	« [...] Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils sont annexés à la feuille de présence. [...] »
---------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

28^{ème} résolution

(modification de l'article XXVI ancien relatif à la consultation valant Assemblée Générale)

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, décide d'intégrer la possibilité de communiquer les documents dans le cadre d'une consultation écrite par voie électronique :

Ancienne rédaction	« [...] Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse à chaque Associé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute s'il y a lieu tous renseignements et explications utiles. [...] »
Nouvelle rédaction	« [...] Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse à chaque Associé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie électronique pour les associés ayant accepté ce procédé conformément à l'article R214-137 du Code Monétaire et Financier, le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute s'il y a lieu tous renseignements et explications utiles. [...] »

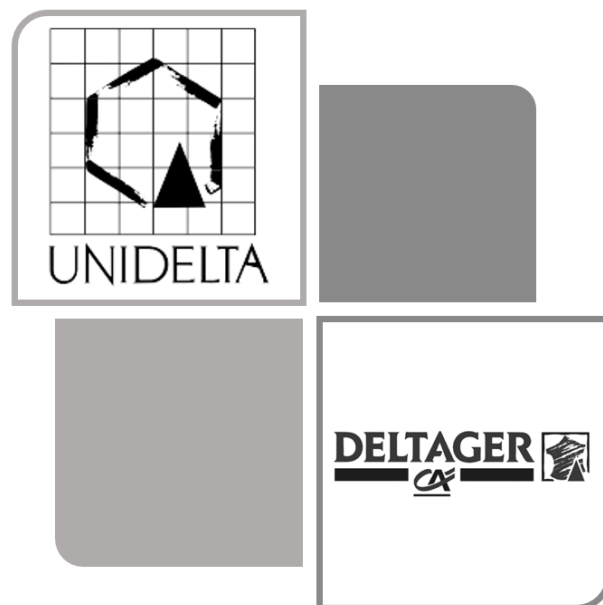
29^{ème} résolution

(Modification Titre VII ancien relatif à la dissolution - Liquidation)

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, décide d'actualiser – en cohérence avec les évolutions - la mention faite au Tribunal de Grande Instance du Siège Social.

En conséquence, le « Tribunal de Grande Instance » est remplacé par le « Tribunal Judiciaire ».

Ancienne rédaction	« [...] Faute par elle d'avoir provoqué cette décision, tout Associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du Siège Social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice, chargé de consulter les Associés et de provoquer une décision de leur part sur la question. [...] ».
Nouvelle rédaction	« [...] Faute par elle d'avoir provoqué cette décision, tout Associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse pourra demander au Président du Tribunal judiciaire du Siège Social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice, chargé de consulter les Associés et de provoquer une décision de leur part sur la question. [...] ».



SCPI UNIDELTA

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

Au capital social effectif de 197 385 048 € et au capital statutaire maximum de 200 000 000 €

Immatriculée au RCS de Montpellier n°378 711 881

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

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

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

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

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

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

