

Parc Sud Galaxie - ECHIROLLES



Green Side - SOPHIA ANTIPOLIS



UNIDELTA

Le Lumière - LYON BRON



2014

RAPPORT ANNUEL

Le Gray d'Albion - CANNES



Parc ALTAÏS - CHAVANOD



Parc de Crécy - St Didier Mt d'Or



Etoile Richter - MONTPELLIER



Les Méridiens - Aix La Duranne

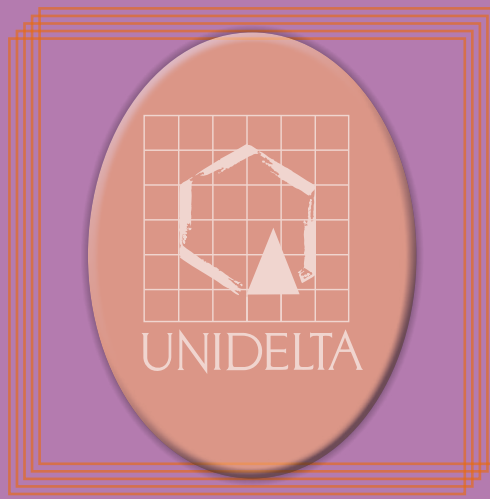


Antélios - Aix Les Milles



Le Ponant Littoral - MARSEILLE





2014

RAPPORT ANNUEL

Organes de gestion et de contrôle au 31 décembre 2014	2
Chiffres clés	3
Rapport général de la Société de Gestion	4
Tableaux annexes	9
Rapport général du Conseil de Surveillance	12
Rapports spéciaux de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance	13
Investissement réalisés au 31 décembre 2014	14
Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels	17
Rapport spécial des Commissaires aux Comptes	18
État du Patrimoine au 31 décembre 2014	19
Analyse de la variation des capitaux propres	20
Compte de résultat au 31 décembre 2014	21
Règles et méthodes comptables	23
Compléments d'informations	24
Texte des résolutions AGM du 24 avril 2015	28
Nouvelles dispositions du cadre juridique des SCPI	29
Statuts SCPI UNIDELTA	30

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE AU 31 DECEMBRE 2014

SOCIÉTÉ DE GESTION

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

SIÈGE SOCIAL

1231, Avenue du Mondial 98 - 34961 MONTPELLIER CEDEX 2

PRÉSIDENT DIRECTEUR GÉNÉRAL

Madame Véronique FLACHAIRE

DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ

Monsieur Claude MARTINET

ADMINISTRATEURS

Caisse Régionale du
CRÉDIT AGRICOLE ALPES PROVENCE

Caisse Régionale du
CRÉDIT AGRICOLE DU LANGUEDOC

Caisse Régionale du
CRÉDIT AGRICOLE DU CENTRE-EST

Caisse Régionale du
CRÉDIT AGRICOLE PROVENCE
CÔTE D'AZUR

Caisse Régionale du
CRÉDIT AGRICOLE DES SAVOIE

Caisse Régionale du
CRÉDIT AGRICOLE DU SUD-RHÔNE ALPES

Mme Véronique FLACHAIRE,
Mme Laurence LEBRUN-RENOULT,
M. Lionel FASSART,
M. Alain GONNARD,
M. François GUILLEBERT,
M. Patrick KLEER.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

Docteur Jean-Pierre MARC

VICE-PRÉSIDENT

Monsieur René SALOMONE

AUTRES MEMBRES

M. Claude BEL,
M. Jean-Paul BERNON,
M. Robert BOUVIER,
M. Claude CRÉGUT,
M. Freddy CHABROL,
M. Pierre DEFONTENAY,
M. Gabriel DEGERT,
Mme Hélène KARSENTY,
M. Philippe PANNOUX,
M. Francis SOLE.

COMMISSAIRES AUX COMPTES

TITULAIRES

Institut Fiduciaire d'Expertise Comptable IFEC
représenté par Monsieur Michel GALAINE

MAZARS
représenté par Monsieur Cyril GALLARD

SUPLÉANTS

Madame Béatrice CALVET
pour le Cabinet IFEC

Monsieur Guillaume POTEL
pour MAZARS

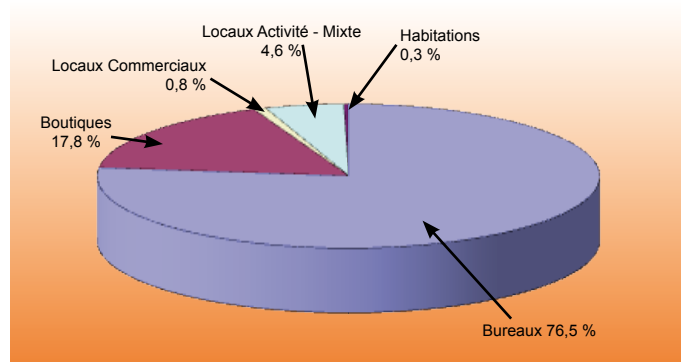
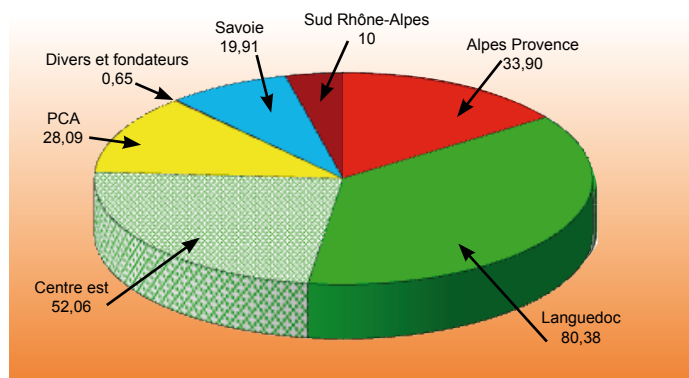
CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2014

Date de création	1990
Valeur de la part	1 250 €
Nombres de parts	209 396
Capitalisation	261 745 000 €
Capital social	159 769 148 €
Collecte	225 012 351 €
Nombre d'associés	5 820
Nombre d'immeuble	87
Nombre de baux	232
Surface du patrimoine	117 692 m ²
Taux d'occupation financier moyen	92,21 %

Taux d'occupation
financier moyen
92,21 %

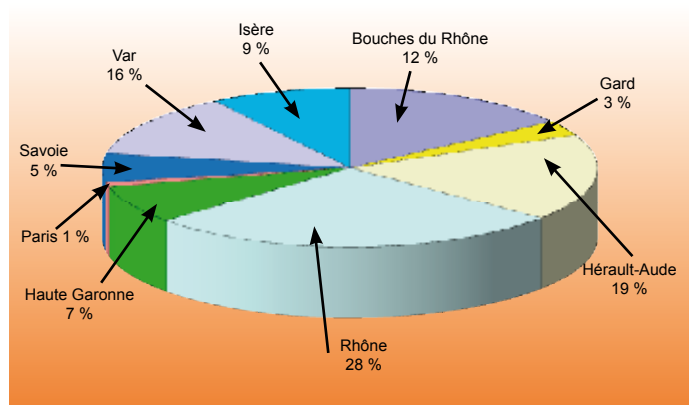
Composition du patrimoine immobilier au 31.12.2014

Pourcentages calculés à partir de la valeur vénale
du patrimoine : 206 173 000 €



Répartition de la collecte entre caisses régionales (en M€)

Souscription nettes cumulées au 31.12.2014 : 225 M€



Répartition des investissements par département au 31.12.2014

Pourcentages calculés à partir de la valeur vénale du patrimoine : 206 173 000 €

NOMBRE DE PARTS 2014

En Détention	209 396 parts	
En Jouissance à compter du	➔ 01.01.2014	181 887
	➔ 01.12.2014	194 482

NOMBRE MOYEN DE PARTS EN JOUISSANCE 2014

En pleine Jouissance sur l'année et en jouissance prorata temporis, soit le nombre moyen de parts en jouissance	➔ 31.12.2014	188 789
---	--------------	---------

RAPPORT GENERAL DE LA SOCIETE DE GESTION

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire pour soumettre à votre approbation les résultats de la S.C.P.I. UNIDELTA et pour vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'année 2014.

Nous examinerons tout d'abord dans ce rapport les points suivants :

- L'EVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL
- LES NOUVEAUX INVESTISSEMENTS, LES ARBITRAGES ET LA COMPOSITION DU PATRIMOINE
- LA GESTION LOCATIVE
- LES COMPTES DE L'EXERCICE
- LES PERSPECTIVES 2015
- LA FISCALITE DES ASSOCIES
- L'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

L'EVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL

Marché primaire : votre SCPI a procédé cette année à la 15^{ème} augmentation de capital depuis sa création. Ouverte du 07 juillet au 19 décembre 2014, celle-ci a permis la création et la souscription de 19 613 parts nouvelles pour une collecte de 24 516 250 € soit 14 964 719 € de capital et 9 551 531 € de prime d'émission.

Au 31 décembre 2014, nous comptons 209 396 parts souscrites réparties sur 5820 associés.

La collecte réalisée depuis la création s'élève donc à 225 012 351 € dont 159 769 148 € de capital social et 65 243 203 € de prime d'émission.

Marché secondaire : il est resté actif en 2014 avec 2463 parts échangées (contre 2926 en 2013) pour un montant de 2 836 613 € hors frais soit 3 125 948 € frais à la charge des acquéreurs inclus.

Les prix d'exécution, sont stables et s'échelonnent de 1 136 € à 1 170 € net vendeur selon les mois, soit 1 252 € à 1 289 € frais compris.

Ils restent proches du prix de souscription de la part sur le marché primaire (1 250 €) et des valeurs de réalisation et de reconstitution au 31/12/2014 (respectivement 1 099,22 € et 1 256,39 €).

A cette même date, nous avons enregistré :

- 0,10% de parts en attente contre 0,004% fin 2013
- 1 opération sur le Marché de Gré à Gré, pour 15 parts à 1 217,47 € par part frais inclus.

LES NOUVEAUX INVESTISSEMENTS, LES ARBITRAGES ET LA COMPOSITION DU PATRIMOINE

LES INVESTISSEMENTS 2014

Votre SCPI a réalisé 2 acquisitions pour un prix de revient de 9 172 000 € HT actes en mains entièrement immobilisés :

- ZAC des GAULNES - Le SUNSTONE - JONAGE (69) : acquisition d'un immeuble construit et livré à usage de bureaux, d'une surface de 2313 m2 avec 46 parkings (37 au s/sol et 9 extérieurs). L'immeuble répond au concept de bâtiment à énergie positive Green Office de Bouygues. Il sera occupé par 7 locataires avec des baux fermes de 6 ans pour la plupart. Il présente 28% de vacance au jour de l'acquisition.
Prix : 5 037 000 € acte en mains - Rentabilité : 7,24%. Un complément de prix sera versé si le vendeur loue les surfaces vacantes soit un prix maximum de 5 404 K€ et une rentabilité prévisionnelle de 6,75%. Acte signé le 01/08/2014.
- Parc d'Activité de l'Aéroport - LE LINER - PEROLS (34) : acquisition en VEFA d'un volume à usage de bureaux, d'une surface de 1635 m2 + terrasse accessible de 395 m2 + 10 parkings en s/sol. L'immeuble qui sera conforme à la RT 2012, sera livré fin mars 2015. Locataire : LES VILLAGES D'OR avec un bail ferme de 6 ans. Prix : 4 135 000 € HT acte en mains - Rentabilité 6,75%. Acte signé le 21/11/2014.

LES CESSIONS 2014

Votre SCPI a réalisé 2 cessions pour un prix de vente à l'acte de 1 018 000 € soit 956 520 € net vendeur (commissions d'agence et de Deltager déduites) :

- Les Tuiliers à Lyon : Lots de copropriété, 297 m2 et 7 parkings, occupés à 100%. Prix à l'acte 418 000 € net vendeur pour un montant immobilisé de 296 941 €.

Acte signé le 23/07/2014.

- Rue Chaudane à Moutiers (73) : Lots de copropriété, 459 m2 de bureau + un logement de 128 m2, occupés à 100% par les services de la Communauté de Communes. Prix à l'acte : 600 000 € net vendeur pour un montant immobilisé de 459 390 €. Acte signé le 29/12/2014.

Au total, la plus-value comptable brute ressort à 261 669 € et la plus-value nette à 200 189 € (commissions et impôt sur la plus-value déduits).

LA COMPOSITION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2014, le patrimoine géré est de 117 692 m2 pour un prix de revient de 189 815 025 € dont 186 164 603 € d'immobilisations. Nous recensons 232 locaux à louer répartis sur 87 immeubles ou parties d'immeubles.

Le risque locatif financier est correctement réparti. Les cinq principaux locataires sont : La Direction des Sces Fiscaux (à Lyon - Bron), CHANEL (à Cannes), SOPRA (à Toulouse, Montpellier et Aix en Provence), la Caisse Nationale d'Assurance Maladie des Travailleurs Salariés (à Grenoble) et ADPI GSI (à Limonest).

Les deux plus importants locataires sont la Direction des Sces Fiscaux qui représente 4,10% du total des loyers et en risque cumulé SOPRA (3 baux) qui représente 4,37% du total des loyers. Les autres locataires ressortent à moins de 3,10%.

Géographiquement, le risque locatif est également bien réparti sur 14 villes ou agglomérations : (** Voir Tableau en fin du Rapport général en page 8)

La rentabilité brute théorique du portefeuille ressort à 9,98% contre 10,29% en 2013. Cette baisse provient de l'effet conjugué de plusieurs causes : des ventes d'immeubles à forte rentabilité, des acquisitions à des taux de marché plus faibles, de nombreuses négociations de loyers à la baisse pour remplir les immeubles ou tout simplement maintenir les locataires en place et enfin une stagnation de l'indice INSEE du coût de la construction.

LA GESTION LOCATIVE

LES RENOUVELLEMENTS DE BAUX ET LES NOUVEAUX LOCATAIRES

La Société de Gestion a procédé à 7 renouvellements de baux portant sur 2 998,50 m².

Il a été enregistré par ailleurs 30 résiliations de baux (contre 18 en 2013) pour 11 842,75 m² et la Société de Gestion a reloué pour une surface totale de 12 675,78 m².

LE RECOUVREMENT DES LOYERS

Un suivi régulier des règlements permet d'optimiser les délais de recouvrement et le niveau des impayés, surtout en période de crise. Au 31 décembre, le taux de recouvrement est maintenu à un excellent niveau avec 99,43% contre 98,84 % en 2013.

LE TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier exprime le rapport entre le montant des loyers effectivement facturés et le total des loyers qui pourraient être facturés si le patrimoine était entièrement loué. Il ressort à 92,21 %, en légère baisse par rapport à 2013 (93,10%).

Le manque à gagner sur les locaux vacants s'établit donc à 7,79 % des loyers facturables soit 1 408 K€.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIERS 2014

	Taux moyen fin de trimestre	Taux moyen cumulé
1 ^{er} trimestre	93,32%	93,32%
2 ^{ème} trimestre	91,96%	92,64%
3 ^{ème} trimestre	93,13%	92,81%
4 ^{ème} trimestre	90,45%	92,21%
Taux MOYEN		92,21%

Le taux d'occupation physique au 31 décembre ressort quant à lui à 91,41%.

TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATION DU PATRIMOINE

La Société de Gestion a procédé en 2014 à plusieurs interventions afin de pouvoir relouer dans de bonnes conditions, dans le cadre de l'entretien et/ou pour la mise aux normes des immeubles.

Les principaux engagements (supérieurs à 50 K€) réalisés ou validés par le comité en 2014 concernent :

- **Les Méridiens à AIX LES MILLES** réfection complète de l'étanchéité et de l'isolation thermique de la toiture : 53,5 K€
- **Tour Europa à MONTPELLIER** remise

en parfait état du R+2 suite au départ du locataire : 130 K€

- **L'Européen à GRENOBLE** remise en parfait état d'un plateau suite au départ du locataire : 58 K€

- **Stratégie Concept 3 à MONTPELLIER** remplacement du système de chauffage rafraîchissement : 212 K€

- **Tour Europa à MONTPELLIER** remise en parfait état du R+3 et du R+4 suite au départ des locataires : 410 K€

- **Le Madura à LYON** remplacement de la pompe à chaleur : 56 K€

- **Le Plein Cintre à NIMES** travaux de ravalement et d'accessibilité PMR : 122 K€.

Les travaux sont financés selon les cas par les dépôts de garanties des locataires sortants et/ou par les provisions pour grosses réparations.

EXPERTISES ET ACTUALISATIONS

Nous enregistrons cette année une hausse de la valeur vénale hors droits du patrimoine pour la troisième année consécutive, soit + 1,78%. C'est ainsi que la valeur des immeubles ressort à 206 173 K€ hors droits au 31 décembre. Cette valeur est supérieure au prix de revient historique des acquisitions (+ 8,62 %).

LES COMPTES DE L'EXERCICE

LES LOYERS

En 2014, les produits de l'activité immobilière se sont élevés à 16 677 K€ soit - 0,13 % par rapport à 2013. La baisse du taux d'occupation, la stagnation de l'indice INSEE du coût de la construction, les franchises de loyers consenties aux nouveaux locataires et les ajustements de loyers aux valeurs locatives de marché lors des renouvellements sont autant de causes qui expliquent cette baisse.

LES PRODUITS FINANCIERS

Nous vous rappelons que la trésorerie disponible, notamment les fonds en attente d'être investis, est placée en Certificats de Dépôts Négociables (CDN). Il s'agit d'un placement à court terme, sans risque sur le capital.

Au 31 décembre nous avons enregistré 30 K€ de produits financiers, contre un peu moins 10 K€ en 2013.

LES CHARGES

Les charges immobilières directes (charges d'exploitation) avec 759 K€ contre 611 K€ en 2013 augmentent de 24,23 %. Nous enregistrons cette année une hausse

importante des impôts fonciers non récupérables (en corrélation avec le nombre de locaux vacants) et une régularisation de charges de l'année 2013 défavorable. Les autres postes de charges quant à eux baissent.

Les frais généraux avec 1 953 K€ contre 2 016 K€ baissent de 3,13 %. La commission de gestion avec 1 681 K€ augmente de +1,72%, la commission sur les arbitrages avec 10 K€ baisse significativement et les frais divers de gestion, avec 216 K€ contre 267 K€, baissent de 19,20 %. Ces dernières dépenses sont principalement constituées des honoraires de relocation, d'expertises des immeubles et des coûts de production du rapport annuel et de l'assemblée générale.

LES PROVISIONS

La dotation aux provisions pour grosses réparations, qui représentent 5% des loyers facturés, s'élève à 833 K€ au titre de 2014. Le montant cumulé au 31 décembre 2014 s'élève à 2 738 K€ contre 3 177 K€ en 2013.

Cette année une dotation pour créances douteuses de 217 K€ a été constituée (sur 16 677 K€ de loyers facturés soit 1,30 %). La régularisation des créances impayées a entraîné une reprise de provisions de 208 K€ soit une dotation nette de 9 K€. Au 31 décembre 2014, le stock de provisions pour créances douteuses se monte à 288 K€.

LE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

A noter cette année un résultat exceptionnel de 179 K€ qui vient améliorer la situation. Il s'agit de divers décomptes pour solde de tous comptes de locataires « partis » qui restaient en instance (soldes créditeurs de charges, d'impôts fonciers ou de travaux).

Au total, le résultat comptable est en hausse de 0,85 %. Il ressort à 13 386 121 € au 31/12/2014 contre 13 273 547 € fin 2013.

Il a été décidé, après consultation du Conseil de Surveillance, de verser 73 € par part au titre de la distribution 2014.

Il sera donc proposé à l'Assemblée Générale de valider cette rémunération, soit 13 782 215 €, et de prélever la différence, 396 094 € sur le compte « Report à nouveau ».

Dans cette hypothèse le report à nouveau cumulé ressortira à 1 642 787 € soit 1,39 mois de dividendes hors plus-value latente et 1,89 mois y compris cette dernière (calcul effectué avec un dividende de 73 € par part).

LES PERSPECTIVES 2015

Force est de constater que le taux d'occupation ne s'améliore pas et que la crise économique et financière n'est pas terminée même si des signes de reprises sont annoncés par certains analystes.

Nous nous attendons donc à une année 2015 aussi difficile que 2014 pour relouer les locaux avec, de la part des candidats locataires, des recherches d'économies, des négociations plus nombreuses et des exigences plus fortes.

L'objectif 2015 reste donc le suivant :

Au niveau de la collecte :

Comme cela a été présenté au Conseil de Surveillance qui a émis un avis favorable, une nouvelle augmentation de capital sera ouverte en 2015, après visa de l'Autorité des Marchés Financiers, pour un montant revu à la baisse, adapté à notre capacité d'investissement. L'objectif de collecte sera donc de 15 M€ au lieu de 25 M€ et les caractéristiques (notamment le prix de la part et le délai de jouissance) seront identiques à celles de 2014.

Au niveau des investissements il s'agira de :

- concentrer nos efforts sur la recherche d'investissements en VEFA mais aussi sur des immeubles générant des loyers immédiats,
- rester exigeants sur la qualité et la rentabilité, malgré une concurrence vive entre investisseurs,
- limiter les cessions d'immeubles,
- emprunter si nécessaire pour compenser une éventuelle situation de sur-investissement en attendant la collecte sur le marché primaire et/ou la vente de certains immeubles.

C'est dans cette optique que la Société de Gestion a validé les acquisitions suivantes, pour plus de 24 M€, qui sont en cours d'instruction ou de négociation :

- ZAC Les PORTES de la MEDITERRANEE - MONTPELLIER (34) : acquisition d'un immeuble sur 7 composant le programme, à usage de bureaux, d'une surface de 5740 m² avec 190 parkings. L'immeuble sera conforme à la RT 2012. Il sera occupé dans un premier temps à 70% par la SNC FDI/TISSOT (promoteurs) puis par divers locataires. Baux de 6 ans fermes.
Prix proposé : 15 842 K€ HT acte en mains. Rentabilité : 7%.
- ZAC St PHILIPPE - PARC des CHÊNES - BIOT SOPHIA ANTIPOLIS (06) : acquisition d'un immeuble à usage de bureaux, d'une surface de 1 109,50 m² utiles et 59 emplacements de parkings.

L'immeuble THPE est conforme à la RT 2005. Il est livré et loué à la Sté PROMOGIM. Bail 3/6/9 ans.

Prix proposé : 3 070 K€ HT acte en mains. Rentabilité : 7,01%.

- LA VALENTINE - MARSEILLE (13) : acquisition d'un ensemble à usage commercial composé de 2 cellules mitoyennes, d'une surface de plancher de 3 040 m² (dont 2 395 m² de surface de vente) et 181 emplacements de parkings. La livraison est prévue fin mars 2015. Il sera loué à la Sté ELECTRO DEPÔT (2 035 m²) et à la Sté CARTER CASH (1 005 m²). Baux 3/6/9 ans avec 6 ans fermes.

Prix proposé : 5 140 K€ HT acte en mains. Rentabilité : 6,54%.

Au niveau de la gestion, nous concentrerons nos efforts sur la diminution de la vacance, car le manque à gagner, qui se monte à 1,4 M€ environ, pèse fortement sur le résultat. Nous continuerons donc à :

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

LA FISCALITE DES ASSOCIES

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code Général des Impôts. Les associés des SCPI régies par l'article 8 de Code Général des Impôts, qu'ils soient personnes physiques ou personnes morales, sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu pour la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la SCPI. Il s'agit soit de l'impôt sur le revenu des personnes physiques, soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt.

Il est rappelé que le revenu imposable des associés n'est pas calculé à partir des dividendes distribués mais à partir du résultat annuel de la SCPI.

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

Fiscalité des personnes physiques :

- les loyers sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers : le revenu foncier imposable est le revenu foncier net égal à la différence entre le revenu brut (qui

correspond aux loyers et accessoires des loyers encaissés par la SCPI) et les charges réelles déductibles.

- Les produits de trésorerie sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers :

- Produits financiers : la quote-part des produits financiers réalisés par la SCPI sur les placements de trésorerie supportent depuis le 01 janvier 2013, un acompte obligatoire au taux de 24%, prélevé à la source. Les contribuables doivent déclarer les intérêts perçus dans leur déclaration de revenus. L'administration fiscale remboursera un trop-perçu de fiscalité sur ces intérêts si la tranche marginale d'imposition est inférieure à 24%, ou à l'inverse, appellera un complément de fiscalité si la tranche marginale d'imposition est supérieure à 24%. Les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à certains seuils (25 000 € pour une personne seule ou 50 000 € pour un couple), pourront être dispensés du versement de cet acompte, s'ils en font la demande auprès de la Société de Gestion, en produisant une déclaration sur l'honneur. Par ailleurs, les personnes appartenant à un foyer fiscal dont le montant des produits de placements à revenu fixe n'excède pas 2 000 € au titre d'une même année, pourront opter lors de leur déclaration, pour leur assujettissement à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 24% (le prélèvement à la source devenant ainsi libératoire).

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

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

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

- un abattement en matière d'impôt sur le revenu : le délai permettant de bénéficier de l'exonération totale de l'impôt sur le revenu est passé à 22 ans de détention.

En effet, l'abattement pour durée de détention au-delà de 5 ans est fixé à 6% pour chaque année de détention au-delà de la 5^{ème} et jusqu'à la 21^{ème} et 4% au terme de la 22^{ème} année.

- un abattement en matière de prélèvements sociaux : le taux d'imposition est toujours de 15,50% mais la plus-value imposable se détermine de façon différente par rapport à l'impôt sur le revenu. Ainsi la durée de détention permettant une exonération totale est toujours de 30 ans, comme auparavant, mais les modalités de calcul de l'abattement pour durée de détention sont différentes : 1,65% pour chaque année de détention au-delà de la 5^{ème} et jusqu'à la 21^{ème}, 1,60% pour la 22^{ème} et 9% au-delà de la 22^{ème} année.

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

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

Fiscalité des personnes morales :

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

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

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

I - PREPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRESENTATION DU CONSEIL

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

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

ROLE ET FONCTIONNEMENT GENERAL DU CONSEIL

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

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

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

II - PROCEDURES ET CONTROLE INTERNE

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

TEXTES DE REFERENCE EN MATIERE DE CONTROLE INTERNE et/ou PROPRES A

L'ACTIVITE

- Le règlement de l'AMF, n° 94-05, modifié par le règlement n° 2001-06 relatif aux sociétés de placement immobilier ;
- Le titre II du Code Monétaire et Financier, modifié par la loi du 9 juillet 2001 et les textes d'application relatifs aux SCPI ;
- Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, Livre IV - Chapitre II - SCPI ;
- Le programme « FIDES », ensemble de procédures de conformité ;
- Le règlement n°97-02 relatif au contrôle interne des Ets de Crédit et des Entreprises d'Investissement.
- Les normes et procédures internes définies par la Société pour son activité.

PRINCIPES D'ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE

PRINCIPES FONDAMENTAUX

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

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

PILOTAGE DU DISPOSITIF

Le Directeur Général Délégué a été nommé « Responsable du contrôle interne ». Il a pour fonction de veiller à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne de DELTAGER et au respect des principes énoncés ci-dessus sur l'ensemble du périmètre de contrôle interne de DELTAGER.

Par ailleurs, une Responsable Conformité et Contrôle Interne assure les fonctions de Responsable du contrôle permanent de second niveau, Responsable de la conformité et Responsable du contrôle des risques.

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

Dispositif de Contrôle Interne Général :

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

Pour la gestion d'UNIDELTA, DELTAGER a délégué certaines de ses attributions dans le cadre du Règlement AMF 94-05 :

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

Lorsqu'ils n'ont pas été intégrés dans les systèmes automatisés de traitement des opérations (blocages de saisies, contrôles de cohérence...), des points spécifiques à contrôler ont été recensés dans les principaux domaines d'activité qu'ils soient

délégués ou non (collecte - investissements - réglementation - gestion locative et comptabilité).

En outre, des dispositifs de contrôle particuliers recouvrent :

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

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

DELTAGER a confié la tenue de la comptabilité à la Société H3P Audit et Conseil qui dispose d'un système automatisé et sécurisé permettant une vision comptable mensuelle. Le système assure l'intégrité des informations financières.

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

visant notamment à :

- s'assurer que le système d'information comptable et réglementaire et les référentiels qui leur sont associés permettent le respect des dispositions réglementaires et notamment l'existence et la continuité de la piste d'audit ;
- exercer un contrôle constitué d'un 1^{er} degré par le cabinet comptable et le responsable de la comptabilité et d'un 2^e degré assuré par le responsable du contrôle interne.

III DISPOSITIONS CONCERNANT LA TRANSPARENCE EN MATIERE DE REMUNERATION :

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

- le montant total des rémunérations versées à son personnel pour l'exercice soit 580 242 €, ventilé en rémunérations fixes et rémunérations variables, à savoir 497 845 € et 82 397 €.
- le nombre de bénéficiaires, à savoir 9 collaborateurs soit 8,1 équivalents temps plein.

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

La Société de Gestion DELTAGER

LA COMPOSITION DU PATRIMOINE

Villes	M2	PRIX de REVIENT	P R / M2	LOYERS	LOYER / M2
Montpellier	25 122	36 147 059	1439 €	3 559 464	142 €
Nîmes	3 931	3 920 910	997 €	583 582	148 €
Narbonne	850	725 208	853 €	111 423	131 €
Aix en Provence	10 818	13 409 538	1240 €	1 550 260	143 €
Marseille	6 636	11 339 629	1709 €	1 170 067	176 €
Lyon	36 667	58 161 062	1586 €	5 681 875	155 €
Cannes	1 425	15 056 803	10566 €	1 542 637	1083 €
Sophia Antipolis	2 166	3 278 549	1514 €	338 737	156 €
Chambéry	5 605	7 352 250	1312 €	647 084	115 €
Annecy	2 896	5 232 478	1807 €	469 464	162 €
Grenoble	10 469	13 522 033	1292 €	1 301 434	124 €
Vaulx Milieu	3 250	6 546 000	2014 €	486 100	150 €
Paris	398	2 323 235	5837 €	156 321	393 €
Toulouse	7 459	12 800 273	1716 €	1 072 790	144 €
Totaux	117 692	189 815 025	1613 €	18 671 238	159 €

**Tableau du Paragraphe : LA COMPOSITION DU PATRIMOINE de la page 4 du Rapport Annuel 2014.

TABLEAUX ANNEXES

➤ EVALUATION DU PRIX DES PARTS EN EUROS

Valeurs de la Société au 31 décembre 2014

Valeur comptable	206 328 732
Valeur de réalisation	230 171 936
Valeur de reconstitution	263 082 215

Valeurs de la Société ramenée à une part au 31 décembre 2014

Valeur comptable	985,35
Valeur de réalisation	1 099,22
Valeur de reconstitution	1 256,39
Prix de souscription	1 250,00

Valeurs comptable

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

CBRE Bourdais Valuation. La valeur vénale correspond au prix de cession net vendeur à la date de clôture (avec fiscalité applicable au patrimoine au 31 décembre 2014).

Valeur de réalisation

Elle correspond à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers. La valeur vénale est déterminée suivant les expertises et actualisations d'expertises confiées au Cabinet

Valeur de reconstitution

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

➤ EMPLOI DES FONDS

	Total au 31.12.2013	Durant l'année 2014	Total au 31.12.2014
Fonds collectés	200 496 101	24 516 250	225 012 351
- Commission de souscription	16 048 920	1 961 300	18 010 220
- Achats d'immeubles	199 317 869	9 972 317	209 290 186
- Engagements hors bilan ⁽¹⁾	1 627 317	-800 317	827 000
+ Cessions d'immeubles	23 196 251	756 331	23 952 582
+ Plus ou moins-values sur cessions inscrites en capitaux propres	1 594 375	188 448	1 782 823
- Frais d'acquisition (non récupérables)	3 984 490	0	3 984 490
- Divers ⁽²⁾	114 519	0	114 519
= Sommes restant à investir	4 193 612	14 327 729	18 521 341

(1) Sommes restant dues sur les immobilisations en cours

(2) Ecart de conversion Euros et régularisations TVA NR

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

	2010	% du total des revenus	2011	% du total des revenus	2012	% du total des revenus	2013	% du total des revenus	2014	% du total des revenus
Nombre de parts en jouissance	173971		173971		173971		175 005		* 188 789	
Revenus										
Recettes locatives brutes	92,81	99,02	93,20	97,25	92,54	98,66	95,26	99,07	88,95	99,82
Produits financiers avant prélèvement **	0,92	0,98	2,64	2,75	1,26	1,34	0,06	0,06	0,16	0,18
TOTAL DES REVENUS	93,73	100,00	95,83	100,00	93,80	100,00	95,32	100,00	89,10	100,00
Charges										
- Dépenses de grosses réparations	1,88	2,01	3,01	3,14	6,07	6,47	11,68	12,26	6,74	7,57
- Commission de gérance	9,43	10,06	9,53	9,95	9,36	9,98	9,44	9,91	8,90	9,99
- Charges non récupérables	4,34	4,63	2,48	2,59	1,10	1,17	-10,14	-10,64	1,71	1,92
Autres frais de gestion	0,35	0,38	0,64	0,67	4,43	4,73	14,87	15,60	14,47	16,24
Sous-total charges externes	16,00	17,08	15,67	16,35	20,96	22,34	25,85	27,12	31,82	35,72
Provisions nettes :										
- pour grosses réparations	2,76	2,95	1,65	1,72	-1,44	-1,54	-6,92	-7,26	-2,33	-2,61
- pour risques et charges	0,00	0,00	-0,07	-0,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- pour créances douteuses	-2,29	-2,44	-0,18	-0,19	-1,58	-1,68	0,48	0,51	0,05	0,06
Sous-total charges internes	0,41	0,43	1,47	1,53	-3,02	-3,22	-6,44	-6,76	-2,28	-2,55
TOTAL DES CHARGES	16,41	17,51	17,13	17,88	17,94	19,12	19,41	20,37	29,54	33,17
Produits et charges except. Pertes sur créances irrécouvrables	-0,02	-0,02	0,82	0,86	-0,91	-0,98	-0,01	-0,01	0,92	1,03
	1,22	1,30	0,09	0,09	1,60	1,71	0,06	0,07	0,29	0,32
Résultat courant	76,12	81,21	77,79	81,17	75,17	80,14	75,85	79,57	70,91	79,58
Variation report à nouveau	1,12	1,19	2,79	2,91	-18,58	-19,81	1,85	1,94	2,10	2,35
Revenus distribués avant prélèvement **	75,00	80,01	75,00	78,26	93,75	99,95	74,00	77,63	73,00	81,93
Revenus distribués après prélèvement **	74,82	79,82	74,42	77,65	93,40	99,58	73,98	77,62	72,95	81,88

* Nombre de parts 2014, en pleine jouissance sur l'année, et en jouissance prorata temporis : soit le nombre moyen de parts en jouissance : 188 789 parts.

** Prélèvement libératoire jusqu'au 31.12.2012
Prélèvement obligatoire à compter du 01.01.2013

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

ANNEE	2010	2011	2012	2013	2014
Montant du capital nominal au 31 décembre	132 739 873	132 739 873	132 739 873	144 804 429	159 769 148
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les Associés lors des souscriptions de l'année	0	0	0	19 765 000	24 516 250
Nombre de parts souscrites au 31 décembre (en détention)	173 971	173 971	173 971	189 783	209 396
Nombre d'associés au 31 décembre	4 795	4 755	4 731	4 945	5 820
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion de souscriptions (au cours de l'année) (8% de la collecte nette)	0	0	0	1 581 200	1 961 300
Valeur de la part au 31 décembre	1 210	1 210	1 210	1 250	1 250

➤ EVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

ANNEE	2010	2011	2012	2013	2014
Nombre de parts cédées ou retirées	3 360	2 024	3 203	2 926	2 463
% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} Janvier	1,93	1,16	2,01	1,68	1,30
Demandes de cession ou retrait en suspens en %	0,10	0,00	0,13	0,00	0,10
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait ou d'un retrait (en mois)	2	2	2	2	2
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros HT)	52 459	21 635	35 959	40 036	31 623

➤ INDICATEURS DE PERFORMANCE (AU 31/12/2014) :

	5 ANS 2009/2014	10 ANS 2004/2014	15 ANS 1999/2014	20 ANS 1994/2014
Taux de Rentabilité Interne TRI :	8,59%	7,71%	7,46%	7,34%
Taux de distribution sur la valeur de marché DVM :	$\frac{\text{Dividende brut avant PFL, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus values distribuées)}}{\text{Prix de part acquéreur moyen de l'année N}} = 5,83 \%$			
% de revenus NON RECURRENTS : (Recours au report à nouveau, distribution de plus-value)	$\frac{\text{Revenus Non récurrents}}{\text{Revenus distribués}} = 2,79 \%$			
Variation du prix moyen pondéré acquéreur de la part : (frais et droits inclus) sur l'année N :	$\frac{\text{Ecart entre le prix acquéreur moyen N et N-1}}{\text{Prix de part acquéreur moyen de l'année N-1}} = 0,09 \%$			

RAPPORT GENERAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance vous présente son rapport annuel concernant l'exercice social arrêté au 31 Décembre 2014.

Votre Conseil s'est réuni à deux reprises pour examiner la gestion de la Société UNIDELTA, les comptes sociaux de l'exercice 2014 et pour débattre sur la politique de collecte, d'investissements et d'arbitrages, de distribution et d'affectation des résultats.

Le rapport détaillé qui est présenté par la Société de Gestion vous donne tous les renseignements utiles sur la collecte (marché primaire et marché secondaire), les investissements, la gestion locative, les comptes sociaux 2014 et les perspectives 2015.

Au niveau du marché des parts, nous constatons que notre SCPI reste très attractive aux yeux des épargnants. En effet, 24,5 M€ de parts nouvelles ont trouvé preneurs sans difficulté sur le marché primaire et le marché secondaire reste actif avec peu de parts en attente et des prix d'exécution qui se maintiennent à un niveau proche du prix des parts nouvelles et de la valeur de reconstitution.

Nous constatons par ailleurs que la Société de Gestion a pu investir les sommes collectées sur des immeubles neufs ou très récents, à hauteur de 9,5 M€ et que, dans les perspectives 2015, plusieurs investissements validés par la Société de Gestion sont en cours d'instruction ou de négociation en ce début d'année pour un montant de 23,9 M€, plaçant la SCPI en situation potentielle de surinvestissement.

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

Au total, et dans un contexte économique toujours difficile, le résultat 2014 avec 13 386 K€ contre 13 274 K€ augmente de 0,85 %.

Au regard de ce résultat comptable, légèrement inférieur aux prévisions, votre Conseil de Surveillance a émis un avis favorable pour fixer le dividende définitif à 73 € par part en pleine jouissance contre 74 € pour l'année précédente.

Il vous sera donc proposé de prélever le solde soit 396 K€ sur le report à nouveau qui se montera à 1 643 K€ soit 1,39 mois de dividendes.

En rajoutant la plus-value latente sur le portefeuille de valeurs mobilières (SICAV de trésorerie), les réserves se monteront à 2 167 K€ (10,35 € par part souscrite) soit 1,89 mois de dividendes.

Concernant le résultat et ce prélèvement sur les réserves pour maintenir le dividende au niveau souhaité par les associés, nous vous rappelons que cette situation avait été annoncée l'année dernière. En effet, en phase de collecte et de développement, les nouveaux associés sont rémunérés à J + 4 mois alors que les loyers issus des nouveaux investissements sont perçus plus tard, à J + 12 voire 18 mois, notamment lorsque les fonds sont affectés à des acquisitions en VEFA. C'est ce décalage, entre paiement des dividendes et recettes locatives, qui nécessite un prélèvement sur les réserves. C'est par ailleurs pour cette raison que 323 K€ avaient été affectés au report à nouveau sur le résultat 2013.

CONVENTION ET REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

Il est proposé cette année de modifier la rémunération de la Société de Gestion relative aux cessions de parts entre vifs pour la passer à un forfait de 125 € HT quel que soit le nombre de parts cédées (au lieu de 10% HT forfaitaire de la valeur d'une part). Le but est simplement de clarifier la facturation de cette prestation car il y a en fait plusieurs valeurs de parts pouvant servir d'assiette de calcul (valeur sur le marché primaire, prix sur le marché secondaire, valeur comptable, de réalisation, de reconstitution).

Il est donc proposé de fixer la rémunération de la Société de Gestion de la façon suivante :

- une commission de souscription, de 8 % H.T, calculée sur les sommes recueillies lors des augmentations de capital.
- une commission de gestion, de 10 % HT, assise sur les produits locatifs HT encaissés.
- une commission de cession calculée sur le montant de la transaction lorsque la cession s'effectue à partir du registre prévu à l'article 28 du règlement de l'A.M.F. n° 94-05. Elle est de 5,20% TTC du montant de la transaction hors droits d'enregistrement, cette commission étant payée par l'acquéreur.
- En cas de cession de parts entre vifs

intervenant à titre onéreux ou gratuit sans le concours de la Société de Gestion ou en cas de transmission de parts à titre gratuit par succession ou donation, la Société de Gestion, percevra pour frais de constitution de dossier, quel que soit le nombre de parts cédées ou transmises, une commission forfaitaire égale à 125 € HT.

- une commission sur les arbitrages, se décomposant comme suit :
 - 1% HT du prix de vente net vendeur hors droits pour les cessions.
 - 1,50% HT du prix d'acquisition acte en mains pour les investissements réalisés avec le produit des cessions, cette rémunération sur les acquisitions ne s'opérant que sur les investissements résultant du réemploi des fonds provenant des immeubles cédés, à l'exclusion des acquisitions réalisées avec la collecte primaire.

Nous sommes favorables à ces conditions de rémunération pour 2015.

CONCLUSION

Au regard de ce qui précède, votre Conseil de Surveillance a confirmé lors de son dernier Conseil, un avis favorable pour ouvrir en 2015 une nouvelle augmentation de capital en 2015 aux mêmes conditions que celles de 2014, pour un montant de 15 M€ qui paraît plus adapté à la cadence d'investissements.

Nous notons par ailleurs que malgré une légère baisse du dividende, et grâce aux réserves constituées, le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI ressort à 5,83% pour les nouveaux associés. Pour les anciens associés, les taux de rendement interne (de 5 à 20 ans) ressortent à plus de 7%.

Ces résultats sont conformes aux prévisions et à nos attentes.

Nous vous recommandons en conséquence l'adoption de l'ensemble des résolutions soumises à votre approbation.

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

**Pour le Conseil de Surveillance.
LE PRESIDENT**

RAPPORT SPECIAL DE LA SOCIETE DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, convoquée conformément aux articles XXIII à XXV des statuts, afin de soumettre à vos suffrages une modification des statuts.

En effet, le processus de transposition en droit français de la directive AIFM est arrivé à terme avec :

- la ratification de l'Ordonnance qui avait transposé la Directive AIFM. L'entrée en vigueur des nouvelles dispositions introduites par l'ordonnance est intervenue du fait de la promulgation de la loi n°2014-1 du 2 janvier 2014 (JO RF du 3 janvier 2014) dont l'article 25 dispose que l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs est ratifiée.
- l'homologation des nouvelles dispositions du RGAMF (Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers) livre IV, prises à la suite de l'ordonnance et de son décret d'application publiés durant l'été 2013. L'entrée en vigueur est intervenue du fait de la publication de l'arrêté ministériel du 11 décembre 2013 (JO RF du 20 décembre 2013).

De nombreuses modifications de textes sont intervenues pour les SCPI et il convient d'intégrer certaines des nouvelles dispositions dans les statuts de votre SCPI. A cette occasion, nous proposons de réviser et d'actualiser la version d'origine. Les principales modifications portent donc sur :

- l'article I - FORME : actualisation des textes de référence
- l'article II - OBJET : mise en conformité avec le nouveau cadre juridique des SCPI (article L214-115 + R214-156 du CMF),
- l'article VIII - AUGMENTATION DE CAPITAL : suppression de la condition selon laquelle il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles si les $\frac{3}{4}$ des souscriptions recueillies au cours de l'augmentation précédente ont été investis ou affectés à des investissements en cours (abrogation de l'article L214-64 du CMF),
- l'article IX - MODALITES DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL : toute souscription de parts de la SCPI par un tiers étranger à la société doit recueillir l'agrément de la Société de Gestion,
- l'article XIV - TRANSMISSION DES PARTS (point 1 - entre vifs) : précisions

sur le fonctionnement du marché réglementé et du marché de gré à gré,

- l'article XIV - TRANSMISSION DES PARTS (point 2 - par décès) : il sera possible dorénavant pour les héritiers de justifier leur qualité d'ayant droit par la production de divers documents jugés satisfaisants par la Société de Gestion et non plus uniquement par la production d'un certificat de mutation,
- l'article XVIII - REMUNERATION : la commission de cession entre vifs passe à 125 € HT forfaitaire quel que soit le nombre de parts cédées.

Les autres modifications sont de pure forme.

Vous trouverez donc, en fin du Rapport Annuel 2014 de la SCPI UNIDELTA :

- un tableau résumant les nouvelles dispositions du cadre juridique des SCPI, en page 29,
- et la nouvelle version des statuts, en page 30.

La Société de Gestion DELTAGER

RAPPORT SPECIAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

A l'occasion de cette Assemblée Générale Extraordinaire, nous allons devoir nous prononcer, suite à la proposition de la Société de Gestion, sur la modification des statuts de notre SCPI.

Nous avons pu vérifier lors de notre dernier Conseil, que les modifications proposées, notamment au niveau des articles I, II et

VIII (forme, objet social et augmentations de capital), sont nécessaires au regard des nouvelles dispositions du cadre juridique des SCPI issues de la transposition de la directive AIFM en droit français.

Quant aux autres modifications proposées, elles n'affectent pas le fond des statuts et ne font que préciser ou actualiser certains points.

Nous vous recommandons, en conséquence, l'adoption des résolutions soumises à votre approbation.

Nous insistons sur l'importance de votre participation au vote dès la première convocation afin d'éviter à votre SCPI le coût d'une deuxième réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

La Société de Gestion DELTAGER

ÉTAT DES INVESTISSEMENTS AU 31 DÉCEMBRE 2014

N° IMMEUBLE	Situation de l'immeuble	Date de construction	Date d'achèvement des travaux	Date d'acquisition	Type d'investissement	Nature de propriété (*)	Surface utile en m ²	Montant de l'engagement HT ou DI en €	Valeur (hors droits) d'expertise ou d'actualisation 2014 en €	(E) (A)	Évolution en % 2013/2014	LOCATAIRES
101	LE TRIADE - MILLENAIRE II 34000 - MONTPELLIER	1991	25/03/92	14/01/91	BUREAUX + ARCHIVES 87 PARKINGS	C	1 871	2 291 697	2 608 000		0,23%	INTERCALL Europe Holzings
103	24/26 RUE DU COTENTIN 75015 - PARIS (28 % en Indivision)	1973	1973	24/06/92	BUREAUX + ARCHIVES 12 PARKINGS	C/I	398	2 323 235	1 900 000		9,20%	JARDI ENSEIGNE
104	LES HAMEAUX DE LA TORSE 13100 - AIX EN PROVENCE	1970	1972	21/09/92	APPARTEMENTS 2 PARKINGS	C	180	346 364	600 000		-7,69%	CREDIT AGRICOLE ALPES PROVENCE
108	LE SARRAIL 34000 - MONTPELLIER	1974	1974	18/06/93	BUREAUX 11 PARKINGS	C	763	1 303 439	1 423 000		4,10%	FONCIA DOMTIA
109	LE COLYSEE (3ème étage) 69100 - VILLEURBANNE	1992	12/11/92	28/06/93	BUREAUX 17 PARKINGS	C	446	763 117	995 000		0,30%	GAZ DE France SUEZ
110	PICHAURY 2 13100 - AIX LES MILLES	1994	17/02/94	22/07/93	BUREAUX 42 PARKINGS	P	1 128	1 414 475	1 750 000		-1,69%	SOPRA GROUPE SA
111	ZAC ESPLANADE SUD 30000 - NIMES	1993	29/11/93	29/07/93	BUREAUX 16 PARKINGS	P	546	572 495	435 000		-0,68%	POLE EMPLOI
112	LE COLYSEE (2ème étage) 69100 - VILLEURBANNE	1992	12/11/92	29/11/93	BUREAUX 20 PARKINGS	C	1 026	1 654 072	1 951 000		4,89%	BNP PARIBAS
113	PLEIN CINTRE 30900 - NIMES	1989	15/03/90	11/12/93 et 26/01/1994	COMMERCES	P	3 385	3 348 415	6 364 000		14,75%	DIVERS 10 COMMERCES
115	PARC TECHNOLOGIQUE STE VICTOIRE BAT 2 - 13590 - AIX MEYREUIL	1992	11/06/92	16/12/93	BUREAUX 30 PARKINGS	P	1 137	1 255 462	1 469 000		0,48%	DIVERS 6 SOCIETES + 1 LOT VACANT
116	LE FLORENCE 34000 - MONTPELLIER	1993	1/02/93	29/12/93	BUREAUX 35 PARKINGS	P	930	1 216 086	971 000		-3,00%	CNFPT
118	LE PRESIDENT 69003 - LYON	1993	4/11/93	4/02/94	BUREAUX 8 PARKINGS	C	339	548 816	570 000		1,79%	FACTORIELLES
120	HORIZON TETE D'OR 69100 - VILLEURBANNE	1993	30/10/93	29/06/94	BUREAUX 1 PARKING	C	288	325 127	286 000		-0,69%	ABCD ENGLISH
121	LE MADURA 69003 - LYON	1994/1995	8/06/95	29/06/94	BUREAUX 28 PARKINGS	C	1 163	1 952 116	1 810 000		0,56%	AGEMETRA + IVORY TOWER
122	ANTELIOS 13100 - AIX LES MILLES	1991/1992	16/03/92	29/06/94	BUREAUX+ARCHIVES 14 PARKINGS	P	1 065	1 236 209	1 090 000		-9,92%	DIVERS (5 SOCIETES + 1 LOCAL VACANT)
123	PARC CLUB DU GOLF 13100 - AIX LES MILLES	1991	20/04/91	22/07/94	BUREAUX 43 PARKINGS	P	1 490	1 600 715	1 565 000		-9,75%	DIVERS (2 SOCIETES + 2 LOCALS VACANTS)
127	ESPACE JACOBIN 69002 - LYON	1989	28/09/89	26/09/94	COMMERCE	C	372	914 694	1 400 000		5,26%	OXYBUL
129	LE LUMIERE 69500 - LYON BRON (50 % en Indivision)	1994/1995	29/06/95	23/12/94	BUREAUX+ARCHIVES 41 PARKINGS	P/I	1 765	1 829 388	1 880 000		2,77%	SEGULA TECHNOLOGIES
130	JACQUES CARTIER (RdC) 34000 - MONTPELLIER	1994	31/05/94	23/12/94	BUREAUX 2 PARKINGS	C	213	243 918	401 000		0,25%	GROUPAMA SUD
131	JACQUES CARTIER 1er étage 34000 - MONTPELLIER	1994	31/05/94	23/12/94	BUREAUX 3 PARKINGS	C	292	343 931	421 000		-7,47%	MUTUELLE INTERIALE + 1 LOCAL VACANT
133	TOUR EUROPA 2e,3e,4e étages 34000 - MONTPELLIER	1995	3/01/96	28/02/95	BUREAUX	C	1 936	2 713 593	2 580 000		-2,27%	DIVERS (3 SOCIETES + 1 LOCAL VACANT)
135	6ème AVENUE 69000 - LYON	1991	18/02/92	31/05/95	BUREAUX+ARCHIVES 6 PARKINGS	C	304	434 480	510 000		6,25%	INSTITUT LA CONFERENCE HIPPOCRATE

136	TOUR EUROPA Rez-de-chaussée 34000 - MONTPELLIER	1995	3/01/96	24/11/95	BUREAUX	C	278	350 633	463 000	6,44%	GMF
137	JACQUES CARTIER 3ème étage 34000 MONTPELLIER	1994	31/05/94	26/02/96	BUREAUX	C	140	139 474	170 000	-19,81%	VACANT
138	ANTELIOS 13100 AIX LES MILLES	1991/1992	16/03/92	3/07/96	BUREAUX+ARCHIVES 4 PARKINGS	P	556	442 102	510 000	6,25%	DIVERS (3 SOCIETES + 1 LOT VACANT)
140	TOUR EUROPA 34000 MONTPELLIER	1995	3/01/96	11/10/96	BUREAUX	C	834	1 130 562	1 230 000	6,03%	TERRE-MER ET ASSURANCES + 1 LOT VACANT
141	ANTELIOS 3 13100 AIX LES MILLES	1991/1992	16/03/92	24/02/97	BUREAUX+ARCHIVES 10 PARKINGS	P	258	233 012	267 000	-7,93%	MINMAX + DOUANES + + 3 PARKINGS VACANTS
142	BONNE SOURCE 11100 NARBONNE	1997	4/04/97	10/03/97	BUREAUX 19 PARKINGS	P	850	725 208	790 000	-1,25%	POLE EMPLOI
143	ALLIANCE 1 34000 MONTPELLIER (66 % en Indivision)	1997	16/11/97	21/04/97	BUREAUX 46 PARKINGS	C/I	1 065	1 260 882	1 634 000	0,31%	SOCIETE GENERALE
145	MADURA 2 69000 LYON	1994/1995	8/06/95	3/12/97	BUREAUX 12 PARKINGS	C	455	690 032	746 000	0,95%	REGIE ST LOUIS
147	LE QUARTZ 69100 VILLEURBANNE	1991	16/01/92	19/12/97	BUREAUX 11 PARKINGS	C	461	625 041	819 000	35,60%	AGEMETRA
148	VILLA DENISE 06400 CANNES	1930	1930	9/01/98	COMMERCES+ BUREAU	C	325	2 714 128	6 990 000	10,60%	DIVERS (5 SOCIETES)
149	LE PRESIDENT 2 69003 LYON	1993	1/11/93	19/05/98	BUREAUX 16 PARKINGS	C	754	953 728	1 202 000	-1,31%	DIVERS (6 SOCIETES)
151	ALLIANCE 2 34000 MONTPELLIER	1998	30/06/98	9/07/98	BUREAUX+ARCHIVES 63 PARKINGS	P	1 510	1 742 027	1 960 000	-1,51%	DIVERS (5 SOCIETES)
154	PARC DU CHENE 2 69500 LYON BRON	1990	1/03/90	19/05/99	BUREAUX 26 PARKINGS	P	1 232	1 132 239	1 294 000	0,86%	DIVERS (5 SOCIETES + 1 LOT VACANT)
155	EUROPARC PICHAYRY 13100 - AIX LES MILLES	1999	15/04/99	26/08/99	BUREAUX 38 PARKINGS	P	951	1 051 898	1 264 000	-5,53%	LEGRAND + TEMSYS + GPI et Associés
156	PARC DU CHENE 3 69500 LYON BRON	1999	31/07/99	4/10/99	BUREAUX 36 PARKINGS	P	806	695 168	665 000	-11,80%	VACANT
157	RESIDENCE IMPERATRICE 06400 CANNES	1969	1/09/69	3/11/99	COMMERCE 1 PARKING	C	150	745 552	3 017 000	10,35%	LOUIS VUITTON (Fendi)
159	GAROSUD 34000 MONTPELLIER	1999	29/10/99	14/12/99	BUREAUX 71 PARKINGS	P	1 406	1 406 887	1 703 000	-1,79%	ERDF GRDF Méditerranée
160	MASSE 206 69100 VILLEURBANNE (68 % en Indivision)	1999	1/09/99	17/12/99	BUREAUX 68 PARKINGS	C/I	2 113	3 350 376	4 100 000	3,27%	ARCADIS ESG
161	1231 Ave Mondial 98 34000 MONTPELLIER	2000	VEFA	15/02/00	BUREAUX 105 Parkings	P	3 063	4 244 520	4 830 000	-0,60%	DIVERS 5 SOCIETES
163	LES BUREAUX GREEN SIDE SOPHA ANTIPOLIS (73 % en Indivision)	2000	1/09/00	18/09/00	BUREAUX 78 PARKINGS	C/I	2 166	3 278 549	3 500 000	1,74%	DIVERS 8 SOCIETES
164	LE TRITUM AIX EN PROVENCE	2000	1/09/00	18/09/00	BUREAUX et Archives 34 PARKINGS	P	1 008	1 214 183	1 307 000	-8,09%	DIVERS 4 SOCIETES + 1 LOCAL VACANT
165	CHEMIN DES BRUYERES DARDILLY	2000	1/09/00	22/09/00	BUREAUX	P	1 660	1 263 147	1 525 000	4,10%	ENGRENAGES H.P.C. + CAMIONI 69
166	PARC DES GLAISINS ANNECY	2000	31/12/00	30/10/00	BUREAUX 75 PARKINGS	P	1 506	2 189 778	2 035 000	2,62%	DIVERS (3 SOCIETES + 1 LOT VACANT)
168	LE QUADRANT AIX EN PROVENCE	2000	30/11/00	8/12/00	BUREAUX 35 PARKINGS	P	973	1 305 116	1 601 000	-1,96%	CREDIT LYONNAIS
169	SOPRA COLOMERS	2000	28/11/01	18/12/00 30/12/03	BUREAUX 207 PARKINGS	P	3 912	4 420 438	6 690 000	1,36%	SOPRA GROUP SA
170	EUROPARC PORTE DES ALPES SAINT PRIEST	2000	31/12/00	28/12/00	BUREAUX 28 PARKINGS	P	791	1 026 129	1 040 000	-0,95%	SALOMON SAS + PRECIA + SGS
171	LES JARDINS D'ENTREPRISE 1 LYON GERLAND	2000	9/11/00	28/12/00	BUREAUX et Archives 62 PARKINGS	P	1 907	2 744 082	2 970 000	-2,30%	DUMEZ + SIRCA-PACIFICA
172	LES JARDINS D'ENTREPRISE 2 LYON GERLAND	2000	9/11/00	28/12/00	BUREAUX 53 PARKINGS	P	2 250	3 098 938	3 350 000	-1,18%	DIVERS (3 SOCIETES + 1 LOCAL VACANT)
173	LE BOIS DES COTES LIMONEST	2000	18/01/01	2/02/01	BUREAUX 79 PARKINGS	P	2 535	3 489 916	3 120 000	-10,60%	DIVERS (5 SOCIETES)
174	LE GRAY D'ALBION CANNES	2001		21/02/01	COMMERCE	P	644	4 687 623	7 530 000	9,93%	DIVERS (4 SOCIETES + 1 LOCAL VACANT)
176	SYMPHONIE SUD MONTPELLIER	2001	2002	28/03/02	BUREAUX 61 PARKINGS	C	1 717	2 455 000	2 773 000	10,43%	DIVERS (3 SOCIETES)
177	LES MERIDIENS AIX EN PROVENCE	2001	2002	25/07/02	BUREAUX 38 PARKINGS	C	1 078	1 460 000	1 670 000	12,08%	DIVERS (5 SOCIETES)

178	ETOILE RICHTER MONTPELLIER	2001	2002	30/07/02	BUREAUX et ARCHIVES 28 PARKINGS	C	1 913	3 165 690	4 070 000	0,74%	Bouygues Immobilier + ENCRIF + Uffrance Patrimoine
179	LES JARDINS D'ENTREPRISE 3 LYON GERLAND	2003	2003	20/02/03	BUREAUX et ARCHIVES 22 PARKINGS	P	1 970	2 689 500	3 110 000	-1,27%	POLE EMPLOI CRDC LYON + POLE EMPLOI RHONE ALPES
180	ANTARES ECHROLLES	2003	2003	21/03/03	BUREAUX 38 PARKINGS	P	1 048	1 309 955	850 000	-4,49%	APX 2 LOTS VACANTS
181	LE PONANT LITTORAL MARSEILLE	2003	2003	30/07/03	BUREAUX	P	1 540	1 695 000	2 183 000	-2,46%	DIVERS (4 SOCIETES + 2 LOTS VACANTS)
182	LE GEME AVENUE LYON	1991	18/02/92	1/08/03	BUREAUX et ARCHIVES 39 PARKINGS	P	2 217	3 600 300	3 570 000	1,42%	DIVERS (5 SOCIETES)
183	HENRI FOUQUET MONTPELLIER	2003	25/06/05	13/11/03	BUREAUX 33 PARKINGS	P	1 040	1 377 300	856 000	-3,17%	VACANT
184	LE CAPTOLE LYON	1992	14/06/05	11/12/03	BUREAUX 25 PARKINGS	P	957	1 626 269	1 500 000	0,00%	EFIX CONSEIL + MARTIN SERVICES + CHAMBRE REG. Des COMPTES
185	LE SEMAPHORE GRENOBLE	VEFA	1/09/04	22/12/02	BUREAUX	P	2 601	3 877 278	4 280 000	10,31%	CNAMTS
186	L'OPTIMUM MONTPELLIER	VEFA	25/03/05	21/06/04	BUREAUX 66 PARKINGS	P	2 414	3 465 000	3 550 000	-1,11%	Montpellier Optimum Business VERITAS 1 LOT VACANT
187	LA CROISSETTE CANNES	1972	15/03/72	13,12,2004	COMMERCE 3 PARKINGS	C	306	6 909 500	11 311 000	9,79%	CHANEL
188	STRATEGIE CONCEPT MONTPELLIER	2002	15/04/02	27.01.2005	BUREAUX 36 PARKINGS	C	1 602	2 549 420	1 940 000	-3,48%	TELEPERFORMANCE Sud
189	ESPACE LANGEVIN FONTAINE	VEFA	27/05/05	02.02.2005	BUREAUX 61 PARKINGS	C	1 820	2 110 000	2 040 000	6,25%	SDIS
190	6EME AVENUE III LYON	1992	18/02/92	27.05.2005	BUREAUX 14 PARKINGS	C	729	1 378 000	1 170 000	6,27%	DOMEO Assistance x 2
191	L'EUROPEEN GRENOBLE	2004	30/09/04	01.07.2005	BUREAUX 15 PARKINGS	C	594	1 023 000	1 070 000	1,90%	SEMI EUROPE + EDIFIXO + 2 LOTS VACANTS
192	LES THEROMES 2 MARSEILLE	VEFA	5/05/06	19.12.2005	BUREAUX 18 PARKINGS	C	881	1 532 838	1 090 000	-4,39%	Habitat Marseille Provence + AFAD
193	LE CONDORCET MARSEILLE	VEFA		19.12.2005	BUREAUX 61 PARKINGS	C	2 200	3 610 000	3 010 000	-3,65%	ARTELJA Ville et Transports + DE ANGELIS-DEPOERS
194	14 RUE ALBERT CAMUS BRON	VEFA		12/01/06	BUREAUX 78 PARKINGS	C	4 164	7 911 577	5 800 000	-4,29%	DIRECTION SERVICES FISCAUX + TRESORERIE GENERALE
195	STRATEGIE CONCEPT 2 MONTPELLIER	22/03/06	22/03/06	22/03/06	BUREAUX 10 PARKINGS	C	500	612 000	600 000	-3,23%	EGIS RAIL + 1 LOT VACANT
196	LES ALLEES DU PRADO MARSEILLE	22/03/06	22/03/06	22/03/06	BUREAUX 12 PARKINGS	C	558	1 380 000	1 219 000	-1,06%	DNIS + BG BONNARD ET GARDEL
197	171 COURS DE LIBERATION GRENOBLE	1/06/06	1/06/06	1/06/06	BUREAUX 49 PARKINGS	C	2 274	2 583 100	1 970 000	0,51%	SERP SUD-EST-REXEL + CRAM (12 PARKINGS VACANTS)
198	GALAXY 1 CHAMBERY	5/10/06	5/10/06	5/10/06	BUREAUX 18 PARKINGS	C	848	1 252 817	920 000	-4,17%	DIVERS (4 SOCIETES) 2 LOTS VACANTS
199	GALAXY 2 CHAMBERY	5/10/06	5/10/06	5/10/06	BUREAUX 7 PARKINGS	C	733	918 879	870 000	-3,33%	DIVERS (3 SOCIETES + 1 LOT VACANT)
300	163 RUE EUGENE DUCRETET CHAMBERY	5/10/06	5/10/06	5/10/06	COMMERCES	C	1 424	1 404 754	1 610 000	2,55%	KING JOUETS
302	LE GRAND PANORAMA	10/01/07	10/01/07	10/01/07	BUREAUX 38 PARKINGS	C	1 457	3 121 791	2 530 000	-1,17%	DIVERS (6 SOCIETES + 1 LOT VACANT)
303	ESPACE DES CONDOMAINES	15/03/07	15/03/07	15/03/07	LOCALUX 51 PARKINGS	C	2 132	2 618 700	1 967 000	-2,29%	LOCAPOSTE
304	CHEMIN DES COMMUNALUX	25/07/08	25/07/08	25/07/08	LOCALUX 22 PARKINGS	P	2 600	3 775 800	2 410 000	-9,40%	LAPEYRE
305	LE PARC DES ALIZES	29/09/08	29/09/09	29/09/08	BUREAUX 32 PARKINGS	P	994	1 850 000	1 403 000	-3,90%	DIVERS (5 SOCIETES)
306	PARC DU PUY D'OR LOT N7 LIMONEST	1/07/13	1/07/13	6/11/13	BUREAUX 144 PARKINGS	P	3 650	8 427 810	7 910 000	2,33%	ADP GSI France
307	ZAC DU PERGET 2 COLOMIER	VEFA	1/10/14	29/10/13	BUREAUX 191 PARKINGS	P	3 547	8 379 835	7 980 000	0,63%	SOPRA GROUP
308	PARC ALTAIS B6	30/09/08	30/09/08	13/09/13	BUREAUX 52 PARKINGS	P	1 390	3 042 700	2 730 000	-3,53%	DIVERS (7 SOCIETES + 1 LOCAL VACANT)
309	BUSINESS AIRPORT	30/06/12	30/06/12	9/10/13	BUREAUX 138 PARKINGS	P	3 250	6 546 000	6 320 000	0,48%	AMER SPORT INDRA
310	LE SUNSTONE	1/08/14	1/08/14	1/08/14	BUREAUX 46 PARKINGS	P	2 313	5 037 000	4 790 000	0,00%	DIVERS (5 SOCIETES + 2 LOTS VACANTS)
311	LE LINER	21/12/14	21/12/14	21/12/14	BUREAUX 10 PARKINGS	P	1 635	4 135 000	3 800 000	0,00%	VILLAGES D'OR
TOTAL ENGAGEMENTS BILAN							117 692	189 815 025	206 173 000	1,78%	
Engagements Hors Bilan											
311	LE LINER	VEFA		21/12/14		P		827 000		0,00%	
TOTAL ENGAGEMENTS HORS BILAN							0	827 000		0,00%	
TOTAL GENERAL							117 692	190 642 025	206 173 000	1,78%	

- Les valeurs d'expertise ou d'actualisation s'entendent «Hors droits et frais d'actes inclus», dans un souci de neutralité des incidences éventuelles de la fiscalité immobilière.
- Compte-tenu du fait que les immeubles appartenant à une SCPI ne peuvent être cédés que 6 ans après leur date d'acquisition et des règles actuelles en matière de TVA immobilière, les immeubles sont considérés, pour la détermination de leur valeur vénale, comme soumis aux droits d'enregistrement dès leur date d'acquisition quel que soit leur régime fiscal réel (TVA immobilière ou droits d'enregistrement).
* P= Propriété C= Copropriété I= Indivision

Montant de l'engagement	Actif immobilisé bilan Cpte 213 000	Immo en cours Bilan Cpte 231 000	Hors Bilan VEFA	Droits sur acquisitions	Travaux non Immobilisés	Honoraires commercialisation
189 815 025	= 182 029 604	+ 3 308 000	+ 827 000	+ 2 702 959	+ 367 292	+ 580 170

➤ CESSION 2014

	Date d'acquisition	Prix de cession HT (H.D)	Date de cession	Valeur nette Comptable	Plus ou moins value comptable	Plus ou moins value fiscale	Impôt
Immeuble : LES TUILIERS 1153 (Partie 2 : YOOPALA) LYON	16/03/1999	418 000	23/07/2014	296 941	116 879	46 999	11 236
Immeuble : R. Chaudanne 1301 MOUTIERS	05/10/2006	600 000	29/12/2014	459 390	83 310 610	17 126	0
Total Cessions réalisées		5 240 000		3 734 069	1 505 931	184 201	11 236

➤ COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN % DE LA VALEUR VENALE DES IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2014

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activité	Locaux d'habitation	Divers
PARIS	0,92	0	0	0	0
PROVINCE	75,60	17,76	5,43	0,29	0
TOTAUX	76,52	17,76	5,43	0,29	0

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

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

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

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

OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

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

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

- Votre société est soumise à des dispositions comptables spécifiques (avis n° 98 - 06 du CNC et Règlement CRC n° 99 - 06), comme indiqué dans l'annexe. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation des comptes annuels;
- La méthode d'évaluation des provisions pour grosses réparations est décrite en

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

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

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

VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

Fait à Montpellier et Marseille,
le 30 mars 2015

Les Commissaires aux comptes
IFEC : MICHEL GALAINE
MAZARS : CYRIL GALLARD

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

Mesdames, Messieurs,

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

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

CONVENTIONS CONCLUES AU COURS DE L'EXERCICE :

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

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

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

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

L'Assemblée Générale des porteurs de parts, en date du 20 juin 2014, a décidé de renouveler pour l'exercice 2014, 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 10 % 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 2014, à 2 435 269 euros (montant provenant des commissions sur transfert et sur collecte pour 754 290 euros, et de la commission pour les recettes locatives de 1 680 979 euros).

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

Fait à Montpellier et Marseille,
le 07 avril 2015

Les Commissaires aux comptes

IFEC : MICHEL GALAINE

MAZARS : CYRIL GALLARD

ÉTAT DU PATRIMOINE

	31 DÉCEMBRE 2014		31 DÉCEMBRE 2013	
	Valeurs bilancielle	Valeurs estimées	Valeurs bilancielle	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	182 029 604,31	206 173 000,00	169 519 950,82	186 895 000,00
Agencements et installations	255 152,20		255 152,20	
Immobilisations en cours	3 308 000,00		6 601 667,44	7 930 000,00
sous-total 1	185 592 756,51	206 173 000,00	176 376 770,46	194 825 000,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Frais d'acquisition des immeubles (Nets)				
Frais de notaire (Nets)				
Droits d'enregistrements (Nets)				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
sous-total 2	0,00		0,00	0,00
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-2 737 704,70		-3 177 177,01	
Provisions pour travaux de remise en état				
Provisions pour indemnités locataires				
Autres provisions pour risques et charges				
sous-total 3	-2 737 704,70	0,00	-3 177 177,01	0,00
TOTAL I	182 855 051,81	206 173 000,00	173 199 593,45	194 825 000,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	38 318,02	38 318,02	45 169,21	45 169,21
sous-total 1	38 318,02	38 318,02	45 169,21	45 169,21
Créances				
Locataires et comptes rattachés	1 421 889,24	1 421 889,24	1 058 385,52	1 058 385,52
Autres créances	345 994,05	345 994,05	408 496,42	408 496,42
Provisions pour dépréciation des créances	-288 328,36	-288 328,36	-278 874,68	-278 874,68
Autres créances				
Avances et acomptes versés				
Fournisseurs débiteurs	12 497,65	12 497,65	56 065,59	56 065,59
Créances Fiscales	1 573 797,21	1 573 797,21	2 135 014,83	2 135 014,83
Associés opération sur capital	398 166,94	398 166,94	1 411 250,00	1 411 250,00
Débiteurs divers	609 181,02	609 181,02	49 570,00	49 570,00
Dépréciation des débiteurs divers				
sous-total 2	4 073 197,75	4 073 197,75	4 839 907,68	4 839 907,68
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	518 472,62	1 043 727,72	518 472,62	1 042 224,00
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	28 442 737,08	28 442 737,08	14 614 112,92	14 614 112,92
sous-total 3	28 961 209,70	29 486 464,80	15 132 585,54	15 656 336,92
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	-3 393 232,56	-3 393 232,56	-3 381 164,97	-3 381 164,97
Dettes d'exploitation	-911 942,93	-911 942,93	-621 649,75	-621 649,75
Dettes diverses				
Fournisseurs d'immobilisation	-220 522,83	-220 522,83	-477 250,70	-477 250,70
Dettes Fiscales	-401 419,93	-401 419,93	-175 788,08	-175 788,08
Locataires créditeurs	-256 060,57	-256 060,57	0,00	0,00
Associés, dividendes à payer	-4 107 663,90	-4 107 663,90	-4 386 833,23	-4 386 833,23
Créditeurs divers	-310 102,14	-310 102,14	-152 019,42	-152 019,42
sous-total 4	-9 600 944,86	-9 600 944,86	-9 194 706,15	-9 194 706,15
TOTAL II	23 471 780,61	23 997 035,71	10 822 956,28	11 346 707,66
COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	1 899,88	1 899,88	0,00	0,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance			-41 122,50	-41 122,50
TOTAL III	1 899,88	1 899,88	-41 122,50	-41 122,50
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	206 328 732,30		183 981 427,23	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		230 171 935,59		206 130 585,16

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

ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Situation d'ouverture au 01.01.2014	Affectation du résultat 2013	Autres Mouvements	Situation au 31.12.2014
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES				
<i>Evolution au cours de l'exercice</i>				
Capital				
Capital souscrit	144 804 429,00		14 964 719,00	159 769 148,00
Capital en cours de souscription				
Acomptes de liquidation et droit de partage				
Réserves indisponibles				
sous-total 1	144 804 429,00		14 964 719,00	159 769 148,00
Primes d'émission				
Primes d'émission	55 691 671,91		9 551 531,00	65 243 202,91
Primes de fusion				
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-20 147 929,24		-1 961 300,39	-22 109 229,63
Prélèvement sur prime de fusion				
Remboursement P/E sur cession				
sous-total 2	35 543 742,67		7 590 230,61	43 133 973,28
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	1 594 374,96		188 448,33	1 782 823,29
Réserves				
Report à nouveau	1 715 057,72	323 822,88		2 038 880,60
sous-total 3	3 309 432,68	323 822,88	188 448,33	3 821 703,89
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2013			13 386 121,63	13 386 121,63
Acomptes sur distribution 2013			-13 782 214,50	-13 782 214,50
Résultat de l'exercice 2012	13 273 547,22	-13 273 547,22		
Acomptes sur distribution 2012	-12 949 724,34	12 949 724,34		
sous-total 4	323 822,88	-323 822,88	-396 092,87	-396 092,87
TOTAL GÉNÉRAL	183 981 427,23	0,00	22 347 305,07	206 328 732,30

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2014

CHARGES	EXERCICE 2014			EXERCICE 2013
	Récupérables	Non récupérables	Totaux partiels	Net
CHARGES IMMOBILIÈRES				
Charges à refacturer	1 920 942,99		1 920 942,99	2 250 281,73
Grosses réparations provisionnées		1 272 756,55	1 272 756,55	2 044 836,63
Charges locatives non récupérables		322 689,74	322 689,74	313 092,25
Frais de Contentieux		4 501,16	4 501,16	9 407,08
Assurances non récupérables		45 587,76	45 587,76	39 523,99
Impôt foncier non récupérable		294 973,82	294 973,82	267 593,04
Impôts divers		99 292,00	99 292,00	75 819,00
	1 920 942,99	2 039 801,03	3 960 744,02	5 000 553,72
CHARGES D'EXPLOITATION				
Rémunération de gestion		1 680 978,64	1 680 978,64	1 652 568,80
Honoraires d'intermédiaires		119 815,35	119 815,35	322 692,24
Honoraires d'expertise		67 265,81	67 265,81	64 310,97
Frais d'acquisition		61 984,32	61 984,32	204 650,00
Autres services extérieurs		76 652,38	76 652,38	37 067,19
	0,00	2 006 696,50	2 006 696,50	2 281 289,20
AUTRES CHARGES				
Pertes sur créances irrécouvrables		54 179,37	54 179,37	11 157,77
Commission de souscription		1 961 300,39	1 961 300,39	1 581 200,00
Autres charges diverses		240,28	240,28	23,01
	0,00	2 015 720,04	2 015 720,04	1 592 380,78
CHARGES D'EXPLOITATION				
Provision pour créances douteuses		217 261,69	217 261,69	154 623,06
Provision pour Débiteurs Divers				
Provision pour grosses réparations		833 284,24	833 284,24	833 580,53
	0,00	1 050 545,93	1 050 545,93	988 203,59
CHARGES FINANCIÈRES				
Frais Financiers				
CHARGES EXCEPTIONNELLES				
Charges exceptionnelles				
	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL CHARGES			9 033 706,49	9 862 427,29
SOLDE CRÉDITEUR = BÉNÉFICE			13 386 121,63	13 273 547,22
TOTAL GÉNÉRAL			22 419 828,12	23 135 974,51

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2014

PRODUITS	EXERCICE 2014		EXERCICE 2013 Net
	Détail	Totaux partiels	
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES			
Loyers	16 665 683,74		16 671 611,09
		16 665 683,74	16 671 611,09
Charges facturées	1 920 942,99		2 250 281,73
Frais de procédure refacturables	108 681,18		116 931,42
		2 029 624,17	2 367 213,15
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION			
Reprises de provisions pour charges non récupérables			
Reprises de provisions pour grosses réparations	1 272 756,55		2 044 836,63
Reprises de provisions pour débiteurs divers			
Reprises de provisions pour créances douteuses	207 807,76		70 238,99
Reprises de provisions pour pertes et charges			
Transfert de charges d'exploitation	2 023 284,71		1 941 153,00
Autres produits de gestion	17 342,80		30 174,77
		3 521 191,82	4 086 403,39
PRODUITS FINANCIERS			
Produits financiers	30 019,47		9 792,35
Plus-values sur cessions valeurs mobilières			
		30 019,47	9 792,35
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Amortissements prélevés sur prime d'émission			
Produits exceptionnels	173 308,92		954,53
		173 308,92	954,53
TOTAL PRODUITS		22 419 828,12	23 135 974,51
SOLDE DÉBITEUR = PERTE			
TOTAL GÉNÉRAL		22 419 828,12	23 135 974,51

REGLES ET METHODES COMPTABLES

GÉNÉRALITÉS

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

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 sont présentés conformément aux dispositions du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999 qui a modifié l'arrêté du 26 avril 1995.

Les éléments présentés, sont les suivants :

- Un état du patrimoine établi en liste, présenté avec deux colonnes :
 - colonne valeur bilancielle assimilable à un bilan,
 - colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation, définie à l'article 11 de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 transféré dans le code monétaire et financier L1214-78 et l'article 14 du décret n° 71-524 du 1er juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94-483 du 10 juin 1994,
- Complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres, identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent,
- Le compte de résultat demeure inchangé.

L'annexe représentée par un tableau récapitulatif des placements immobiliers classés par catégorie de biens.

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

IMMOBILISATIONS LOCATIVES ET AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

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

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

Elle est déterminée à partir d'expertises externes.

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

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

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

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrain compris.

CREANCES ET DETTES D'EXPLOITATION

La gestion des immeubles est déléguée, le cas échéant, à des sociétés spécialisées dans la gestion du patrimoine. Les informations comptables fournies par ces gestionnaires (charges locatives) sont enregistrées en comptabilité au vu de leurs pièces justificatives. Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non recouvrement. La provision est calculée sur la créance, minorée des dépôts de garantie (pour les locataires sortis), en fonction de l'appréciation de ce risque.

VALEURS MOBILIERES

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

FRAIS D'ACQUISITION ET FRAIS D'AUGMENTATION DE CAPITAL

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

PROVISIONS POUR GROSSES RÉPARATIONS

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

pluriannuels.

INDEMNITES D'ASSURANCES

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

GESTION LOCATIVE

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

PLUS ET MOINS-VALUES SUR CESSION D'IMMEUBLES LOCATIFS

Conformément à l'arrêté du 26 avril 1995, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux propres). En accord avec nos commissaires aux comptes et dans le respect des principes comptables, les honoraires supportés dans le cadre des arbitrages sont directement imputés sur la plus-value comptable.

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

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

Informations concernant les nouvelles dispositions de la loi LME

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

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

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

➤ COMPLEMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AU BILAN ET COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2014

➤ TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISE

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentation de l'exercice	Diminution de l'exercice	Valeur brute à la clôture de l'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Immeubles locatifs ⁽¹⁾	176 376 770,45	16 573 984,84	7 357 998,78	185 592 756,51
Immeubles locatifs ⁽¹⁾	169 519 950,82	13 265 984,84	756 331,35	182 029 604,31
Agencements et installations	255 152,20			255 152,20
Immobilisations en cours	6 601 667,43	3 308 000,00	6 601 667,43	3 308 000,00
Frais d'acquisition sur immeubles				
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Fonds de roulement sur charges	45 169,21	0,00	6 851,19	38 318,02
	45 169,21		6 851,19	38 318,02
TOTAL	176 421 939,66	16 573 984,84	7 364 849,97	185 631 074,53

(1) le détail des immeubles locatifs est donné ci-avant pages 15, 16 et 17

➤ TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	EXERCICE 2014		EXERCICE 2013	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	312 520,49	600 000,00	312 520,49	650 000,00
Bureaux	164 659 414,24	170 541 000,00	152 149 760,75	147 415 000,00
Locaux d'activité				
Commerces	17 057 669,58	31 232 000,00	17 057 669,58	29 710 000,00
Entrepôts				
Résidences pour personnes âgées				
Cliniques				
Agencements et Installations	255 152,20		255 152,20	
Total	182 284 756,51	202 373 000,00	169 775 103,02	177 775 000,00
Immobilisations en cours				
Habitations				
Bureaux	3 308 000,00	3 800 000,00	6 601 667,44	7 930 000,00
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Résidences pour personnes âgées				
Cliniques				
Total	3 308 000,00	3 800 000,00	6 601 667,44	7 930 000,00
TOTAL GENERAL	185 592 756,51	206 173 000,00	176 376 770,46	185 705 000,00

➤ TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES

Coût historique ⁽¹⁾	185 592 756,51
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	185 592 756,51
Valeur actuelle (hors droits d'enregistrement) ⁽²⁾	206 173 000,00
Valeur actuelle (droits d'enregistrement inclus) ⁽²⁾	220 204 500,00

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

➤ EVOLUTION DES AMORTISSEMENTS

	Amortissements cumulés au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises d'amortissements de l'exercice	Cumul des amortissements à la fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais d'acquisition des immeubles	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00

➤ TABLEAU D'AFFECTATION DES RESULTATS DE L'EXERCICE 2013

Origines			
Report à nouveau au 01.01.2014			1 715 057,72
Résultat de l'exercice 2013			13 273 547,22
Affectations			
Dividendes sur distribution ⁽¹⁾ 2013		12 949 724,34	
Report à nouveau au 31.12.2014		2 038 880,60	
TOTAL		14 988 604,94	14 988 604,94

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

➤ EVOLUTION DES PROVISIONS

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
Provisions pour :				
Risques et Charges	0	0,00	0	0,00
Grosses réparations ⁽¹⁾	3 177 177,01	833 284,24	1 272 756,55	2 737 704,70
Créances douteuses ⁽²⁾	278 874,69	217 261,69	207 807,76	288 328,62
Débiteurs divers	0,00			0,00
TOTAL	3 456 051,70	1 050 545,93	1 480 564,31	3 026 033,32

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

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

➤ ETAT DES ECHEANCES DES DETTES A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

	Montant brut	DEGRE D'EXIGIBILITE DE PASSIF		
		Moins d'un an	Plus d'un an	Plus de 5 ans
EMPRUNTS ET DETTES				
Dépôts et cautions reçus	3 393 232,56	311 132,65	1 728 527,32	1 353 572,59
Dettes fournisseurs et rattachés	911 942,93	911 942,93		
Dettes fiscales	401 419,93	401 419,93		
Dettes sur immobilisations	220 522,83	220 522,83		
Locataires créditeurs	235 511,77	235 511,77		
Dettes aux Associés	4 107 663,90	4 107 663,90		
Divers	310 102,14	310 102,14		
Produits constatés d'avance				
TOTAL	9 580 396,06	6 187 163,50	0,00	0,00

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2014 par date d'échéance :

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

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

	Dettes non échues	< 90 jours	> 90 jours
40100000 Gérance SCPI	545 418,94		
40110000 Fournisseurs ADB CAI	131 836,42		131 836,42
40220000 Fournisseurs Biens et Services	-5 500,56		
40210000 Fournisseurs Biens et Services Hono	-6 997,09		
	545 418,94	0,00	131 836,42

➤ ETAT DES ECHEANCES DES CREANCES A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

	Montant brut	DEGRE DE LIQUIDITE	
		Moins d'un an	Plus d'un an
CRÉANCES DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			
Fonds de roulement sur charges	38 318,02		38 318,02
CRÉANCES DE L'ACTIF CIRCULANT			
Créances locataires	1 747 334,49	1 747 334,49	
Créances fiscales	1 573 797,21	1 573 797,21	
Associés opération sur capital	398 166,94	0,00	
Débiteurs divers	621 678,67	621 678,67	
Charges constatées d'avance			
TOTAL	4 379 295,33	3 942 810,37	38 318,02

➤ VENTILATION PAR NATURE DES CHARGES REMBOURSEES PAR LES LOCATAIRES

Provisions pour charges	83 736,69
Entretien Réparations	5 945,46
Assurances immeubles	63 744,75
Impôts fonciers	14 332,30
Honoraires syndics	1 883 365,93
Autres Honoraires	-130 182,14
Fournitures locatives	0,00
Frais de procédure	0,00
TOTAL	1 920 942,99

➤ HISTORIQUE DES CESSIONS DE PARTS

	2010	2011	2012	2013	2014
Nombre	3 218	1 945	3 203	2 926	2 463
Valeur de la part	1 210	1 210	1 210	1 250	1 250
Prix d'exécution moyen pondéré cédant	1 011	1 108	1 119	1 140	1 151
Montant des cessions hors frais (en Euros)	3 252 433	2 155 157	3 583 849	3 336 555	2 836 613

➤ DETAIL DU PORTEFEUILLE DE VALEURS MOBILIERES

Composition du portefeuille	Valeur de souscription	Nombre de parts	Cours au 31.12.14	Valorisation au 31.12.2014	Plus-values latentes
1039,321 PARTS AMUNDI TRESORERIE CT EC3D	518 472,62	1 039,321	1 004,24	1 043 727,72	525 255,10

(Les 100 CAAM MONE CASH 3DEC ont été échangées en 2014)

➤ INFORMATIONS SUR LES CAPITAUX PROPRES

Le capital social de la SCPI UNIDELTA est composé, au 31 décembre 2014, de 209 396 parts au nominal de 763 euros, soit 159 769 148 euros - Le montant du capital fixé par les statuts est de 200 000 000 euros

➤ ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS REÇUS

Cautions bancaires locataires	665 614,36
-------------------------------	------------

ENGAGEMENTS DONNÉS

Solde à payer sur immobilisations en cours	827 000,00
Lettres d'engagement pour acquisitions d'immeubles	0,00

➤ ELÉMENTS CONSTITUTIFS DES DIVIDENDES (EN EUROS)

Par parts en jouissance	2010	2011	2012	2013	2014
Revenus fonciers nets	75,20	75,15	73,91	75,76	70,74
Produits financiers avant prélèvement	0,91	2,64	1,26	0,09	0,16
RÉSULTAT	76,11	77,79	75,17	75,85	70,90
Abondement au report à nouveau	1,11	2,79	-18,58	1,85	-2,10
Dividende	75,00	75,00	93,75	74,00	73,00

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 24 AVRIL 2015

SCPI UNIDELTA : TEXTE DES RESOLUTIONS ORDINAIRES

1^{ère} résolution

L'Assemblée Générale des Associés, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2014 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 214-76 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 2014 au montant des acomptes déjà mis en paiement au titre de cet exercice, soit 13 782 214,50 €.

Le prélèvement correspondant sera effectué sur les résultats de l'exercice s'élevant à 13 386 121,63 €. Le solde, soit 396 092,87 € sera prélevé sur le report à nouveau.

4^{ème} résolution

L'Assemblée Générale décide, pour l'exercice 2015, de fixer la rémunération de la Société de Gestion à :

- ⇒ une commission de souscription de 8 % HT, calculée sur les sommes recueillies lors des augmentations de capital ;
- ⇒ une commission de gestion de 10 % HT, assise sur les produits locatifs HT encaissés ;
- ⇒ Une commission de cession calculée sur le montant de la transaction lorsque la cession s'effectue à partir du registre prévu à l'article 422-22 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 à compter de l'adoption de la présente résolution en Assemblée Générale.

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

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

5^{ème} résolution

L'Assemblée Générale décide de fixer à 19 200 € maximum, pour l'exercice 2015, le montant cumulé des indemnités et remboursement de frais réels pour l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance.

6^{ème} résolution

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

7^{ème} résolution

L'Assemblée Générale, en vue de permettre un équilibrage éventuel du patrimoine destiné à donner aux associés une plus grande sécurité possible en matière de revenus, autorise la Société de Gestion à procéder à une ou plusieurs opérations de cessions d'immeubles durant la période allant de la date de la présente Assemblée jusqu'à la date de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

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

8^{ème} résolution

Dans le cadre des dispositions relatives à l'imposition des plus-values des particuliers (conformément aux articles 150 U à 150 VH du Code Général des Impôts), l'Assemblée Générale des associés autorise la Société de Gestion à effectuer le paiement de cet impôt, pour le compte des associés « personnes physiques » concernées par ces mesures suite aux cessions d'actifs immobiliers qui pourraient être réalisées par la SCPI au titre de l'exercice 2015 :

- 1° – L'assemblée Générale des associés autorise l'imputation de cette somme sur le montant de la plus-value comptable réalisée
- 2° – En conséquence, compte tenu de la diversité des régimes fiscaux existants entre les associés de la SCPI et pour garantir une stricte égalité entre ces derniers, l'Assemblée Générale Ordinaire des associés autorise également la société de gestion :
 - ⇒ à recalculer un montant d'impôt théorique sur la base de l'impôt réellement versé ;

⇒ à procéder au versement de la différence entre impôt théorique et impôt payé :

- ▶ aux associés non assujettis à l'imposition des plus values des particuliers (personnes morales)
- ▶ aux associés partiellement assujettis (non-résidents) ;

⇒ à imputer la différence entre impôt théorique et impôt payé au compte de plus-value immobilière de la SCPI.

9^{ème} résolution

L'Assemblée Générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers sur réemploi de fonds provenant de cessions, ou en vue du financement total ou partiel d'acquisitions d'immeubles au-delà du réinvestissement des produits des ventes, autorise conformément aux dispositions de l'article L214-72 du Code Monétaire et Financier et à celles de l'article 16 des statuts de la SCPI UNIDELTA, la Société de Gestion DELTAGER à contracter des emprunts et à assumer des dettes pour le compte d'UNIDELTA, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un encours maximum de 5 millions d'euros.

Cette autorisation sera valable jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2015 à l'occasion de laquelle elle pourra être renouvelée.

10^{ème} résolution

L'Assemblée Générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers sur réemploi de fonds provenant de cessions, ou en vue du financement total ou partiel d'acquisitions d'immeubles au-delà du réinvestissement des produits des ventes, autorise conformément aux dispositions des articles L214-115 et R214-156 du Code Monétaire et Financier et à celles de l'article 16 des statuts de la SCPI UNIDELTA, la Société de Gestion DELTAGER à procéder à des acquisitions en état futur d'achèvement ou payables à terme, pour le compte d'UNIDELTA, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant de 20 millions d'euros hors taxes par opération.

Cette autorisation sera valable jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2015 à l'occasion de laquelle elle pourra être renouvelée.

11^{ème} résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur nette comptable de la Société arrêtée à 206 328 732,30 €.

L'Assemblée Générale approuve la valeur de réalisation de la Société arrêtée à 230 171 935,59 €.

L'Assemblée Générale approuve la valeur de reconstitution de la Société arrêtée à 263 082 215,36 €.

12^{ème} résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, constatant que le mandat des Commissaires aux Comptes, expire à l'issue de la présente assemblée, renouvelle pour six ans :

- les Commissaires aux Comptes titulaires : Cabinet MAZARS représenté par Mr Cyril GALLARD et Cabinet IFEC représenté par Mr Jean-Michel TRIAL

- les Commissaires aux Comptes suppléants : Mr Guillaume POTEI pour le Cabinet MAZARS et Mr Pierre MYARD pour le Cabinet IFEC.

Leurs mandats viendront à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

13^{ème} résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait

du procès verbal de la présente Assemblée Générale Ordinaire à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.

TEXTE DES RESOLUTIONS EXTRAORDINAIRES

14^{ème} résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu les rapports spéciaux de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide la modification des statuts de la Société UNIDELTA, tels qu'annexés à la convocation

et présentés dans les rapports spéciaux de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance.

15^{ème} résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait

du procès verbal de la présente Assemblée Générale Extraordinaire à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.

La société de gestion DELTAGER

EXPOSE DES NOUVELLES DISPOSITIONS DU CADRE JURIDIQUE DES SCPI A L'OCCASION DE LA TRANSPOSITION DE LA DIRECTIVE AIFM EN DROIT FRANÇAIS

	Cadre juridique des SCPI avant transposition de la directive AIFM	Dispositions juridiques abrogées	Nouveau cadre juridique des SCPI à l'issue de la transposition de la directive AIFM	Dispositions juridiques en vigueur
Modalités de détention et de cession des actifs immobiliers	Objet exclusif : « acquisition et (...) gestion d'un patrimoine immobilier locatif » (immeubles physiques uniquement) Autorisation de l'Assemblée générale pour « tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier » de la SCPI	CMF art. L. 214-50 CMF art. L. 214-72 al. 1 ^{er}	<ul style="list-style-type: none"> • immeubles construits ou acquis, loués ou offerts à la location, à construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location (acquisition possible par vente à terme, VEFA et vente d'immeubles à rénover ou réhabiliter) et terrains nus (10% au maximum de la valeur du patrimoine de la SCPI) • droits réels portant sur ces biens listés à l'article R. 214-155-1 • parts de SCI « contrôlées »¹ (jusqu'à 100% de l'actif) • parts de SCI non « contrôlées », de SCPI, parts ou actions d'OPCI (professionnels ou non) de droit français ou étranger : 10% au maximum de la valeur vénale du patrimoine de la SCPI² • dépôts, liquidités, avances en compte courant Suppression de la condition tenant à l'accord de l'Assemblée générale	CMF art. L. 214-115 + R. 214-156
Durée minimale de détention des actifs immobiliers	6 ans	CMF art. R. 214-116 3°	<ul style="list-style-type: none"> • 5 ans • possibilité de revendre des actifs sans délai, dans la limite annuelle de 2% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI 	CMF art. R. 214-157 3°
Plafonds des travaux d'agrandissement	Coût TTC annuel sur un immeuble limité à 30% de la valeur vénale de l'immeuble concerné et 10% de la valeur du patrimoine immobilier de la SCPI (avec intégration dans cette limite des travaux d'amélioration réalisés à cette occasion et cumul possible, le cas échéant, avec le seul exercice suivant)	CMF art. R. 214-116 1°	Coût annuel TTC sur un immeuble limité à 15% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI (avec intégration dans cette limite des travaux d'amélioration réalisés à cette occasion et cumul possible, le cas échéant, avec le seul exercice suivant)	CMF art. R. 214-157 1°
Plafonds des travaux de reconstruction	Coût TTC annuel sur un immeuble limité à 10% de la valeur du patrimoine immobilier de la SCPI (avec intégration dans cette limite des travaux d'amélioration et d'agrandissement réalisés à cette occasion et cumul possible, le cas échéant, avec le seul exercice suivant)	CMF art. R. 214-116 2°	Coût annuel TTC sur un immeuble limité à 15% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI (avec intégration dans cette limite des travaux d'amélioration et d'agrandissement réalisés à cette occasion et cumul possible, le cas échéant, avec le seul exercice suivant)	CMF art. R. 214-157 2°
Commissions	3 commissions : souscription, cession des parts et gestion de la société	RGAMF art. 422-11	Création de deux nouvelles commissions (acquisition et cession d'actifs immobiliers et suivi et pilotage de la réalisation des travaux immobiliers)	RGAMF art. 422-224
Augmentation de capital	Possibilité de procéder à une augmentation de capital si les ¾ des souscriptions recueillies au cours de l'augmentation précédente ont été investis ou affectés à des investissements en cours	CMF art. L. 214-64	Suppression de cette condition	—
Diffusion des documents information	Par voie postale uniquement	CMF art. R. 214-125 à R. 214-127 et R. 214-131	Possibilité de diffusion par voie électronique, si accord préalable et exprès de l'associé, des documents suivants : convocation à l'AGO et à l'AGE, formulaire de vote par correspondance, formule de procuration, rapport de la société de gestion, rapport(s) du conseil de surveillance, rapport(s) des commissaires aux comptes, documents comptables	CMF art. R. 214-137
Validité des ordres de cession de parts	Sans limite de temps	RGAMF art. 422-22 al. 2	Durée d'un an de validité d'un ordre de vente de parts, avec prorogation possible pour une durée de 12 mois au maximum, sur demande expresse de l'associé	RGAMF art. 422-205 al. 2
Durée du mandat de l'expert immobilier	4 ans	RGAMF art. 422-45 al. 1 ^{er}	5 ans	RGAMF art. 422-235 al. 1 ^{er}
Conseil de surveillance	A défaut de règle contraignante, la durée du mandat est fixée par la SCPI.	—	<ul style="list-style-type: none"> • modalités d'élection des membres du conseil de surveillance : adoption en Assemblée générale d'une résolution comprenant la liste des candidats à un mandat de membre du conseil, avec élection de ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite des postes à pourvoir • durée maximale du mandat des membres du conseil de surveillance : 3 ans 	RGAMF art. 422-201 al. 4 RGAMF art. 422-200 al. 2

¹ au sens de l'article R. 214-156 du code monétaire et financier

² considéré au bilan du dernier exercice clos

STATUTS UNIDELTA

Société Civile de Placement Immobilier - Siège social : 1231 Avenue du Mondial 98 - 34961 MONTPELLIER CEDEX 2
Numéro SIREN : 378 711 881 - RCS DE MONTPELLIER

Acte constitutif reçu par Maître Pierre BECQUE, Notaire à St-Martin de Londres (34380) le 7 Mars 1990.

Les statuts ont été modifiés par les Assemblées Générales Extraordinaires en date des 12 juin 1992 - 24 juillet 1995 - 22 juillet 1996 - 21 juillet 1997 - 10 décembre 1999 - 10 juillet 2001 - 7 mai 2003 - 09 juillet 2004 - 12 juillet 2005 - 15 juillet 2011 - 22 juin 2012 et 24 avril 2015.

TITRE I

FORME OBJET - DENOMINATION - SIEGE DUREE

ARTICLE I : FORME

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.

ARTICLE II : OBJET

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

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.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

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.

ARTICLE III : DENOMINATION

La Société a pour dénomination « UNIDELTA ».

ARTICLE IV : SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à MONTPELLIER, 1231 Avenue du Mondial 98 - 34961 MONTPELLIER CEDEX 2, à compter du 01 juillet 2009.

Il pourra être transféré dans la même ville ou dans toute autre ville où se trouve implanté le siège social de l'un des Associés Fondateurs par simple décision de la Société de Gestion qui a tous les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence.

ARTICLE V : SIEGE ADMINISTRATIF

Le siège administratif sera fixé par la Société de Gestion.

Le siège administratif est fixé à MONTPELLIER, 1231 Avenue du Mondial 98 - CS 79506 - 34961 MONTPELLIER CEDEX 2.

ARTICLE VI : DUREE

La durée de la Société est fixée à trente années environ correspondant à la période allant du jour de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés jusqu'au 31.12.2020, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée, prévus aux présents statuts.

Par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 22 juin 2012, la durée de la Société est prorogée jusqu'au 31 décembre 2040.

TITRE II

CAPITAL SOCIAL PARTS SOCIALES PARTS

ARTICLE VII : CAPITAL SOCIAL PARTS

Le capital social d'origine qui a été constitué sans qu'il ait été fait appel à l'épargne publique, était fixé à l'origine à UN MILLION CINQ CENT MILLE FRANCS (1 500 000 Frs), entièrement libéré.

Il était divisé à l'origine en 300 parts d'intérêts nominatives de CINQ MILLE FRANCS (5 000 Frs) chacune, numérotées de 1 à 300, réparties entre les Fondateurs-Associés en représentation de leurs apports en numéraire. Suite au passage à l'euro, la valeur nominale des parts a été arrondie à 763 Euros.

ARTICLE VIII : AUGMENTATION REDUCTION DU CAPITAL

Les Fondateurs-Associés ont conféré tous pouvoirs à la Société de Gestion, à l'effet de porter le capital social, en une ou plusieurs fois, à trois cents millions de francs, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 juillet 1997 a décidé de porter le capital social à quatre cents millions de francs (400.000.000 F).

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 10 décembre 1999 a décidé de porter le capital social à six cents millions de francs (600.000.000 F).

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 10 juillet 2001 a décidé de donner tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de convertir le montant du capital social en Euros.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 7 mai 2003 a décidé de porter le capital social à cent quarante millions d'euros (140.000.000 Euros).

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 12 juillet 2005 a décidé de porter le capital social de cent quarante millions d'euros (140 000 000 €) à deux cents millions d'euros (200 000 000 €).

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 22 juin 2012 a réitéré cette dernière décision.

Les droits des parts, et en particulier le droit à perception de dividende, sont déterminés en fonction du mois effectif de souscription. Les modalités correspondantes sont précisées par la Société de Gestion dans la note d'information ainsi que dans les bulletins de souscription et les bulletins trimestriels des Associés.

Les Associés délèguent tous pouvoirs à la Société de Gestion pour :

- procéder à l'augmentation du capital social, aux époques, pour la durée et le montant qu'elle déterminera ;
- diviser l'augmentation de capital en tranches, selon les montants qu'elle avisera ;
- clore chaque augmentation de capital sans préavis ;
- arrêter à la fin d'une période de souscription le montant d'une augmentation de capital au niveau des souscriptions reçues pendant cette période ;
- constater les augmentations de capital en leur nom et effectuer toutes les formalités corrélatives, en particulier régler les frais d'enregistrement et procéder aux modifications des statuts, sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'Assemblée Générale Extraordinaire.

De plus, la Société de Gestion pourra, après consultation du Conseil de Surveillance fixer les autres modalités des augmentations de capital, notamment :

- Le montant nominal maximum
- La période de souscription
- Le prix d'émission de la part
- Le montant de la prime d'émission,
- Le minimum de parts à souscrire
- Les conditions de libération,
- La date d'entrée en jouissance des parts nouvelles.

Conformément à l'article L214-96 - 3^{ème} alinéa du Code Monétaire et Financier, il ne pourra être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que le capital initial n'aura pas été intégralement libéré et tant que n'auront pas été satisfaites les offres de cessions de parts figurant sur le registre prévu à l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier, depuis plus de trois mois et pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Le capital peut aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des Associés pour quelque raison et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à moins de cinq millions de francs, soit 762.245,09 Euros.

ARTICLE IX : MODALITES DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

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 Obligatoires (BALO) et d'une information dans le Courrier des Associés (Bulletin trimestriel).

Agrément : toute souscription de parts sociales de la Société par un tiers étranger à la Société doit recueillir l'agrément de la Société de Gestion.

La remise par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

L'agrément résulte soit d'une notification au souscripteur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit du défaut de réponse par la Société de Gestion dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription. La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la Société.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le souscripteur, elle est tenue de rembourser au souscripteur le prix de souscription qu'il lui a versé dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de la date de notification par la Société de Gestion du refus d'agrément.

Si, à l'expiration du délai de sept (7) jours ouvrés susvisé, la Société de Gestion n'avait pas remboursé au souscripteur le prix de souscription, l'agrément du souscripteur serait considéré comme donné.

La Société de Gestion peut décider de demander aux souscripteurs, en sus du nominal, une prime d'émission destinée :

- 1) A couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et l'augmentation de capital ainsi que les frais d'acquisition des immeubles notamment droit d'enregistrement ou TVA non récupérable des immeubles commerciaux ou professionnels.
- 2) A préserver l'égalité des Associés
- 3) A sauvegarder par son évolution les intérêts des Associés anciens.

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.

ARTICLE X : REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES

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.

ARTICLE XI : RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Dans leurs rapports entre eux, les Associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

La responsabilité des Associés ne peut être mise en cause que si la société a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément à l'article L214-89 du Code Monétaire et Financier, et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque Associé à l'égard des tiers, est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à la fraction dudit capital qu'il possède.

ARTICLE XII : DECES INCAPACITE

La société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou de plusieurs de ses Associés et continuera avec les survivants et les héritiers ou ayants droit du ou des Associés décédés.

De même l'interdiction, la liquidation des biens, le règlement judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres, ne mettra pas fin de plein droit à la société qui, à moins d'une décision contraire de l'Assemblée Générale, continuera entre les autres Associés.

S'il y a déconfiture, une faillite personnelle, liquidation ou redressement judiciaire atteignant l'un des Associés, il est

procédé à l'inscription de l'offre de cession de ses parts sur le registre prévu à cet effet.

La valeur des parts peut être déterminée à l'amiable ou par un expert désigné d'un commun accord entre les parties, ou à défaut par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance du siège social statuant en la forme des référés et sans recours possible à la requête de la partie la plus diligente.

Le montant du remboursement sera payable comptant au jour de la réduction du capital ou du rachat.

Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers, ainsi que tous les autres représentants des Associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne pourront, soit au cours de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des Assemblées Générales.

ARTICLE XIII : DROITS DES PARTS

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.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent. Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acomptes et à l'exercice de tout autre droit à compter du premier jour du mois de la cession. Elles perdent en particulier les droits à dividendes correspondant au mois au cours duquel la cession intervient.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions de la collectivité des Associés prises par les Assemblées Générales. 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 propriétaire dans les assemblées générales extraordinaires.

ARTICLE XIV : TRANSMISSION DES PARTS

I - TRANSMISSION DES PARTS ENTRE VIFS

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.

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 à la faculté d'agréer ou non tout nouvel associé.

1) Cession par confrontation par la Société de Gestion sur le marché secondaire des ordres d'achat et de vente :

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.

Agrément : toute inscription sur le registre de la Société, d'un ordre d'achat de parts sociales de la Société par un tiers étranger à la Société doit recueillir l'agrément de la Société de Gestion.

La remise par un donneur d'ordre d'un ordre d'achat à la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément. L'agrément résulte soit d'une notification au donneur d'ordre, par lettre recommandée avec avis de réception, soit du défaut de réponse par la Société de Gestion dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception de l'ordre.

La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la Société.

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.

Agrément : sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion.

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 »).

Dans les deux mois de la réception de la demande d'agrément par lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé vendeur, par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées et ne peuvent, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la Société. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande d'agrément, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un Associé, ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital. Le nom du ou des acquéreurs proposés, Associés ou tiers, ou l'offre d'achat par la Société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec avis de réception. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code Civil, les frais d'expertise étant partagés par moitié entre cédant et cessionnaire. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

Si la Société de Gestion a donné son consentement à un projet de nantissement de parts dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 alinéa 1 du Code Civil à moins que la Société ne préfère après la cession racheter sans délai les parts, en vue de réduire son capital.

II - TRANSMISSION PAR DECES

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.

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), 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. 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.

Les héritiers ou ayants-droit d'Associés décédés sont tenus aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun.

TITRE III

ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

ARTICLE XV : NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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.

La Société DELTAGER a reçu l'agrément délivré par l'AMF n° GP-14000017 avec effet au 23 juin 2014.

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.

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).

ARTICLE XVI ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet.

Toutefois, la Société de Gestion ne peut en aucun cas recevoir des fonds pour le compte de la Société.

Et la Société de Gestion ne pourra pas contracter au nom de la Société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions en VEFA ou payables à terme sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés dans les conditions de quorum fixées à l'article XXIII ci-après et dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire.

La Société de Gestion de qualité ne contracte à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat.

ARTICLE XVII : DELEGATION DE POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SIGNATURE SOCIALE

La Société de Gestion peut conférer à telle personne que bon lui semble, et sous sa responsabilité tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés dans la limite de ceux qui lui sont attribués et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à des mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou des Associés dont ils ne sont pas les préposés.

La signature sociale appartient à la Société de Gestion, elle peut la déléguer conformément aux dispositions de cet article.

ARTICLE XVIII : REMUNERATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La rémunération de la Société de Gestion est fixée comme suit :

- Une commission de souscription, 8 % HT, calculée sur les sommes recueillies lors des augmentations de capital, afin d'assurer la préparation et la réalisation des augmentations de capital, la préparation et la surveillance des investissements ou des travaux, sur les immeubles acquis, dans le cadre de l'objet social.
- Une commission de gestion, 10% HT, assise sur les produits locatifs HT encaissés. Cette rémunération est destinée à couvrir les frais courants d'administration et de gestion de la société et de son patrimoine. Elle doit notamment exécuter les prestations suivantes : appel des loyers et des charges, tenue de la comptabilité de la société, convocation et tenue des Assemblées Générales, réalisation de tous les documents réglementaires et administratifs nécessaires au bon fonctionnement de la société et destinés notamment aux Associés. Elle mettra en oeuvre tous les moyens nécessaires (personnel et autres moyens) pour assurer l'ensemble de sa mission de gestion.
- 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 (marché de gré à gré) ou gratuit sans le concours de la Société de Gestion ou en cas de transmission de parts par voie de succession, divorce 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 de 125 € HT.

- Une commission sur les arbitrages se décomposant comme suit :
 - 1% HT du prix de vente net vendeur hors droits pour les cessions.
 - 1,50% HT du prix d'acquisition acte en mains pour les investissements réalisés avec le produit des cessions.Cette rémunération sur les acquisitions ne s'opérera que sur les investissements résultant du réemploi des fonds provenant des immeubles cédés, à l'exclusion des acquisitions réalisées avec la collecte primaire.

ARTICLE XIX : AFFECTATION DES CHARGES

La Société règle directement les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers et éventuellement le montant des travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés s'il y a lieu, les rémunérations des Membres du Conseil de Surveillance, les honoraires des Commissaires aux Comptes

et du Dépositaire, les frais d'expertise immobilière, les frais entraînés par les conseils et assemblées, les frais de contentieux, les assurances, et en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, impôts, travaux de réparations et de modifications, y compris les honoraires d'architectes et bureaux d'études, consommation d'eau ou d'électricité, et, en général toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou Sociétés de Gestion d'immeubles, les frais exceptionnels de recherche de locataire et toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.

La Société de Gestion supporte les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

ARTICLE XX : CONVENTIONS PARTICULIERES

Toute convention intervenant entre la Société et ses organes de gestion, de direction ou d'administration, ou toute personne appartenant à ces organes doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des Associés.

Les conséquences préjudiciables à la Société des conventions non approuvées sont mises à la charge de la Société de Gestion.

TITRE IV

CONTROLE DE LA SOCIETE

ARTICLE XXI : CONSEIL DE SURVEILLANCE

Avant toute publicité en vue de faire appel à l'épargne publique, il a été institué un Conseil de Surveillance qui assiste la Société de Gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.

Ce conseil est composé de sept membres au moins, et de douze membres au plus pris parmi les Associés, nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire et élus pour trois ans.

Dans l'hypothèse où un membre du Conseil de Surveillance viendrait à ne plus être Associé, il sera réputé démissionnaire d'office.

Lorsqu'une personne morale devient membre du Conseil de Surveillance, elle est tenue de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations, et qui encoure les mêmes responsabilités que s'il était membre en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Lorsque la personne morale révoque son représentant, elle est tenue de pourvoir en même temps à son remplacement.

Tout membre du Conseil de Surveillance est rééligible à l'expiration de son mandat.

Pour permettre aux Associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les dirigeants de la société proposeront aux Associés de voter sur cette résolution par mandat impératif. Les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée.

Si par suite de vacance, de décès, de démission ou toute autre cause, le nombre des membres dudit Conseil devient inférieur à sept, le Conseil de Surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites, par la plus prochaine Assemblée Générale. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement au sein du Conseil de Surveillance, ont, comme les autres, voix délibératives.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'est pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

1) Organisation réunions et délibérations

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée de leur mandat, un Président, et s'il le juge nécessaire un Vice-Président et un Secrétaire éventuellement choisi en dehors de ses membres.

En cas d'absence du Président ou du Vice-Président, le Conseil désigne à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur la convocation, soit du Président, ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion ; les réunions ont lieu au siège social ou tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

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.

Pour que les délibérations du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et leur nomination ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit, résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés ou votant par écrit, et des noms des membres absents.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social, et signés par le Président de la séance et le Secrétaire.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil, ou encore par la Société de Gestion.

2) Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister la Société de Gestion dans ses tâches de gestion ;
- de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale s'il y a lieu les inexactitudes et les irrégularités qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion ; à cette fin, il peut à toute époque de l'année opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société ;
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

3) Responsabilité

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, en raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la Société. Ils ne répondent, envers la Société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

4) Rémunération

La rémunération éventuelle du Conseil de Surveillance est fixée par l'Assemblée Générale des Associés, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres.

ARTICLE XXII : COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'Assemblée Générale Ordinaire désigne dans les conditions fixées par la loi ou un ou plusieurs Commissaires aux Comptes et leurs suppléants. Ils sont, notamment, chargés de certifier la régularité et la sincérité de l'inventaire et des différents documents comptables, de vérifier le respect de l'égalité entre associés.

Ils produisent un rapport spécial sur les conventions passées entre la Société et la Société de Gestion.

A cet effet, ils pourront à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeront nécessaires.

Ils font rapport à l'Assemblée Générale des Associés.

Ils sont toujours rééligibles.

Leur mandat expire le jour de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.

TITRE V

ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE XXIII : ASSEMBLEES GENERALES

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des Associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les Associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

Les Assemblées Générales, sont convoquées par la Société de Gestion.

A défaut, elles peuvent être également convoquées :

- par le Conseil de Surveillance ;
- par le ou les Commissaires aux Comptes ;
- par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs Associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- par les liquidateurs.

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.

Les Associés sont convoqués aux Assemblées Générales conformément à la loi.

Tous les Associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les Associés.

Ainsi qu'il est prévu à l'article XIII, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Chaque Associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

Tout Associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres Associés en vue d'être représenté à une Assemblée. Pour toute procuration d'un Associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée Générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'Associé doit faire choix d'un mandataire qui acceptera de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tout Associé peut voter par correspondance. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société de Gestion avant la réunion de l'Assemblée dans le délai fixé par les dispositions légales et réglementaires. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion ; à défaut, l'Assemblée élit son Président. Sont scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et de ses deux scrutateurs ; il en désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des Associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi. Un état récapitulatif des votes par correspondance est joint.

Les délibérations, sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les Membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la Société de Gestion, un membre du Conseil de Surveillance ou le secrétaire de l'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

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.

ARTICLE XXIV : ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'Assemblée Générale Ordinaire prend connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle prend également connaissance de celui du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices.

Elle approuve la valeur nette comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution.

Elle nomme l'expert chargé d'expertiser le patrimoine immobilier.

Elle nomme les Commissaires aux Comptes et leurs suppléants.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et fixe la rémunération globale.

Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive au cas évoqué à l'article XV.

Elle décide de la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux Comptes.

Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions en VEFA ou payables à terme.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'Associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement quel que soit le nombre d'Associés présents ou représentés mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des Associés présents ou représentés.

ARTICLE XXV : ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la Société.

Elle peut décider notamment la transformation de la Société en société de toute autre forme autorisée par la loi et notamment en Société Commerciale.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'Associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les Associés présents ou représentés.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

ARTICLE XXVI : CONSULTATION ÉCRITE VALANT ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des Associés.

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.

Les Associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir, par écrit, leur vote à la Société de Gestion. La Société de Gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.

En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard de même que l'Associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

La Société de Gestion ou toute autre personne par elle désignée rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats du vote.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la Société de Gestion, un membre du Conseil de Surveillance ou le secrétaire de l'Assemblée Générale.

Les décisions collectives par consultations écrites doivent pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales.

ARTICLE XXVII : COMMUNICATION

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent le texte du projet des résolutions présenté à l'Assemblée Générale. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Par ailleurs, au plus tard quinze jours avant la tenue de l'Assemblée Générale, la Société de Gestion adresse à chaque Associé le rapport de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du Commissaire aux Comptes, la formule de vote par correspondance ou par procuration et s'il s'agit d'une Assemblée Générale annuelle, l'état du patrimoine, le compte de résultat et l'annexe.

Tout Associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social connaissance des documents

suivants concernant les trois derniers exercices :

- le compte de résultat ;
- l'état du patrimoine
- l'annexe ;
- l'inventaire ;
- les rapports soumis aux Assemblées ;
- les feuilles de présence et procès-verbaux de ces Assemblées ;
- les rémunérations globales de gestion, ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.

TITRE VI

INVENTAIRE - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

ARTICLE XXVIII : EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze mois, il commence le 1^{er} janvier pour se terminer le 31 décembre.

ARTICLE XXIX : INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

A la clôture de chaque exercice, les dirigeants de la Société de Gestion dressent l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

La prime d'émission visée aux articles VIII et IX des présents statuts sera, en tant que de besoin, affectée, en partie ou en totalité, à l'amortissement total ou partiel du poste «frais à répartir sur plusieurs exercices».

Ils dressent également les comptes annuels et établissent un rapport de gestion qui mentionne dans un état annexe, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

Ils sont tenus d'appliquer le plan comptable général adapté, suivant les modalités fixées par les dispositions législatives ou réglementaires, aux besoins et aux moyens desdites sociétés, compte tenu de la nature de leur activité.

ARTICLE XXX : REPARTITION DES RESULTATS

La Société de Gestion détermine le résultat de la Société conformément à l'arrêté du 26 avril 1995.

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, des autres produits d'exploitation, des produits financiers exceptionnels diminué des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres charges d'exploitation, des charges financières ou exceptionnelles, exceptées les plus et moins-values de cessions immobilières, lesquelles sont inscrites directement au passif du bilan.

Le bénéfice distribuable est constitué par les résultats ainsi déterminés diminués des pertes antérieures et augmentés des reports bénéficiaires et le cas échéant des plus-values de cessions immobilières affectées à cet effet.

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende. En outre, l'Assemblée peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés.

En application de l'article L214-103 du Code Monétaire et Financier la Société de Gestion a qualité pour décider de répartir avant l'approbation des comptes de l'exercice, un ou plusieurs acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

Les dividendes décidés par l'Assemblée seront versés aux Associés dans un délai maximum de cent vingt jours suivant la date de l'Assemblée et sous déduction des acomptes antérieurement payés. Le dividende annuel est attribué à chaque part au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts.

TITRE VII

DISSOLUTION LIQUIDATION

ARTICLE XXXI

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunissant les conditions de quorum et de majorité prévues à l'article XXV ci-dessus pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

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.

Si l'Assemblée Générale ainsi réunie dans les conditions prévues décide de ne point proroger la Société comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la Société de Gestion deviendra liquidateur de la Société ; il peut lui être adjoint, si l'Assemblée le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle. Pendant le cours de la liquidation, les Associés peuvent, comme pendant l'existence de la Société, prendre en Assemblée Générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui, pouvant agir ensemble ou séparément, ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus. Le ou les liquidateurs peuvent notamment vendre de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables et avantageux, les immeubles de la Société, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistements de tous droits, avec ou sans constatation de paiement ainsi que faire l'apport à une autre société ou la cession à une autre société ou à toutes autres personnes de l'ensemble des biens, droits et obligations de la Société dissoute.

En un mot ils peuvent réaliser, par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalités juridiques.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les Associés au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

ARTICLE XXXII

Pendant la durée de la Société, et après sa dissolution jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la Société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.

En conséquence, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des Associés pris individuellement.

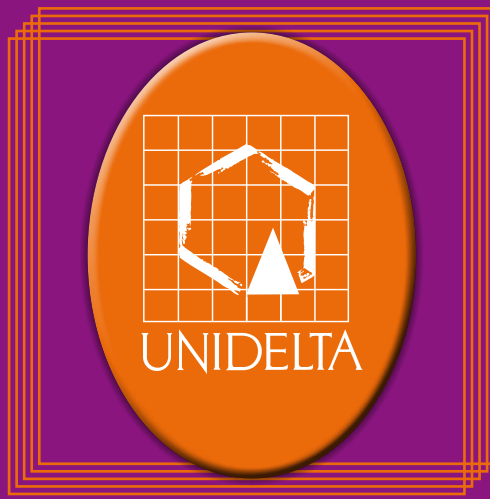
TITRE VIII

CONTESTATIONS - ELECTION DE DOMICILE

ARTICLE XXXIII

Toutes contestations qui peuvent s'élever entre les Associés au sujet des affaires sociales, pendant le cours de la Société ou pendant la liquidation sont jugées, conformément à la loi, et soumises à la juridiction des Tribunaux compétents du siège social de la Société.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social.



1231, AVENUE DU MONDIAL 98 - CS 79506 - 34961 MONTPELLIER CEDEX 2

T : 04 67 13 65 80 - F : 04 67 13 65 89