

SCPI UNIDELTA

Société Civile de Placement Immobilier

RAPPORT ANNUEL 2016



UNIDELTA



UNIDELTA

SOMMAIRE

Organes de gestion et de contrôle	02
Chiffres clés	03
Rapport de la Société de Gestion	04
Gouvernance et contrôle interne	11
Tableaux annexes	13
Rapport du Conseil de Surveillance	16
Le patrimoine immobilier	17
Rapports du Commissaire aux Comptes	22
État du patrimoine	24
Analyse de la variation des Capitaux Propres	25
Compte de résultat	26
Règles et méthodes comptables	28
Compléments d'informations relatifs aux comptes annuels	29
Résolutions présentées à l'Assemblée Générale	33

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Siège Social :

1231, avenue du Mondial 98—CS 79506
34961 MONTPELLIER Cedex 02

Organes de gestion et de contrôle

Société de Gestion de Portefeuille

SA DELTAGER

Société anonyme au Capital de 240 000 €

Siège social :

1231, avenue du Mondial 98—CS 79506

34961 MONTPELLIER Cedex 02

Agrément AMF : GP-14 000017 du 23/06/2014



Président Directeur Général : M. Thierry HARDY

Directeur Général Délégué : M. Johan SACY

Administrateurs

Personnes morales :

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

Personnes physiques :

Mme Véronique FLACHAIRE,
M. Thierry HARDY,
M. Daniel LAGARDE,
M. Jean-Pierre BRUN,
M. François GUILLEBERT,
M. Patrick KLEER.

Conseil de Surveillance

Président :

M. Jean-Pierre MARC

Vice-président :

M. René SALOMONE

Membres :

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

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

Commissaires aux Comptes

IFEC | Institut Fiduciaire d'Expertise Comptable
MAZARS

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

Expert immobilier

CBRE | Valuation & Advisory Services

145-151, rue de Courcelles, BP 80450, 75824 PARIS Cedex 17

Dépositaire de fonds

CACEIS | Bank France

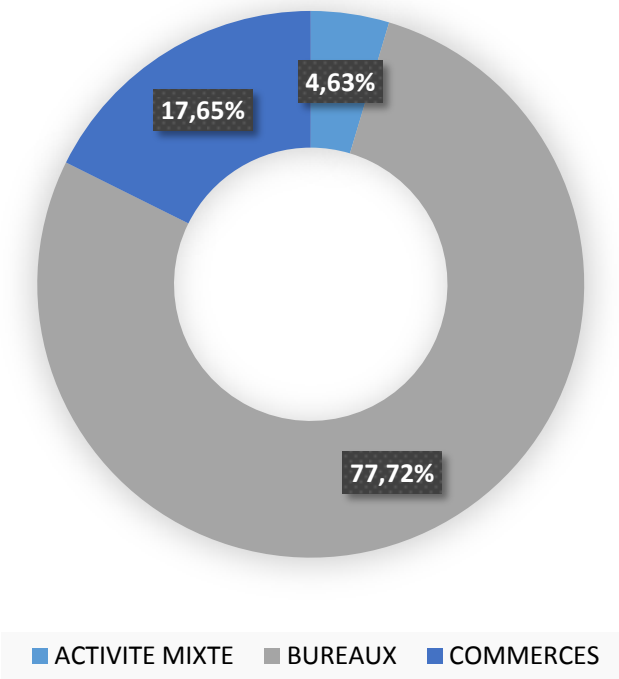
14, rue Rouget de l'Isle, 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX

Chiffres clés

Date de création	1990
Valeur de la part	1 250 €
Nombre de parts	221 396
Capitalisation	276 745 000 €
Capital social	168 925 148 €
Collecte	240 012 351 €
Nombre d'associés	5 962
Nombre d'immeubles	91
Nombre de baux	212
Surface de patrimoine	136 086
Taux d'occupation financier	92,18%

Composition du patrimoine immobilier au 31.12.2016

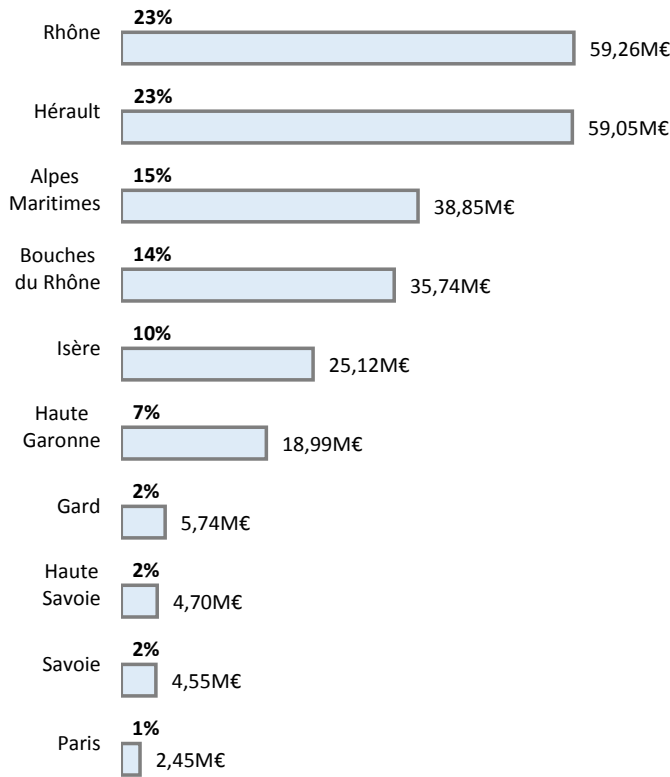
Pourcentages calculés à partir de la valeur vénale du patrimoine : 254 444 000 €



Nombre moyen de parts en jouissance sur l'année 2016		
En pleine jouissance sur l'année et en prorata temporis, soit le nombre moyen de parts en jouissance	31.12.2016	219 910

Répartition des investissements par département au 31.12.2016

Pourcentages calculés à partir de la valeur vénale du patrimoine : 254 444 000 €



Année de référence 2016		
Nombre de parts :		
En détention		221 396
En jouissance à compter du 01.01.2016		213 822
En jouissance à compter du 31.12.2016		221 396

Rapport de la société de gestion

Mesdames, Messieurs les Associés,
Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous rendre compte de l'activité et des résultats de la S.C.P.I. UNIDELTA et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent. Nous commencerons par vous relater l'activité de votre Société au cours de l'exercice 2016 en examinant tout d'abord dans ce rapport les points suivants :

- ◆ L'ÉVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL
- ◆ LES NOUVEAUX INVESTISSEMENTS, LES ARBITRAGES ET LA COMPOSITION DU PATRIMOINE
- ◆ LA GESTION LOCATIVE
- ◆ LES COMPTES DE L'EXERCICE
- ◆ LES PERSPECTIVES 2017
- ◆ LA FISCALITE DES ASSOCIÉS

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

Vous aurez également à désigner quatre (4) membres du Conseil de Surveillance.

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

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL

LE MARCHÉ PRIMAIRE

Conformément aux décisions prises lors de la dernière Assemblée Générale, votre SCPI n'a pas réalisé d'augmentation de capital en 2016. Pour information, selon l'Institut de L'Épargne Immobilière & Foncière (IEIF), les SCPI en 2016 ont réalisé une collecte record de 5,56 milliards d'euros, soit une hausse de 30% par rapport à 2015 (4,27 milliards d'euros) , portant ainsi leur capitalisation à 43,5 milliards d'euros.

LE MARCHÉ SECONDAIRE

Le marché est resté actif, 3 458 parts ont été échangées (en hausse de 26% par rapport à 2015) pour un montant de 4 093 068 € hors frais, soit 4 510 561 €, frais à la charge des acquéreurs inclus (en hausse de 28% par rapport à 2015). Le prix moyen pondéré acquéreur a progressé de 3,93%, en passant de 1 255,05€ en 2015 à 1 304,38€ en 2016. Les valeurs de réalisation et de reconstitution restent stables, respectivement à 1 146 € et 1 340 €.

Au 31 Décembre 2016, 305 parts étaient en attente de vente soit 0,14% des parts.

	31/12/2015	31/12/2016	Variation 2016/2015
Nombre de parts	221 396	221 396	
Valeur de réalisation de la SCPI	255 773 436,70 €	253 806 866,44 €	-0,77%
Valeur de reconstitution de la SCPI	297 562 841,03 €	296 618 015,80 €	-0,32%
Par part :			
Valeur nette comptable	994,50 €	993,19 €	-0,13%
Valeur de réalisation	1 155,28 €	1 146,39 €	-0,77%
Valeur de reconstitution	1 344,03 €	1 339,76 €	-0,32%

LE MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Les cessions effectuées directement entre cédants et acquéreurs sont réalisées directement par les associés, sans intervention de la Société de Gestion. Les cessions de parts sont constatées par écrit et leur prix est librement débattu entre les parties. Huit opérations représentant 536 parts (soit 0,24% du nombre de parts total) ont été enregistrées sur le marché de gré à gré en 2016 .

Trimestre	T1	T2	T2	T2	T3	T3	T3	T3	T4	Total
Parts échangées	16	470	5	11	6	3	12	13		536
Prix	1 150 €	1 126 €	1 160 €	1 165 €	1 250 €	1 157 €	1 230 €	1 229 €		

LES NOUVEAUX INVESTISSEMENTS. LES ARBITRAGES ET LA COMPOSITION DU PATRIMOINE

LES INVESTISSEMENTS 2016

En 2016, UNIDELTA a poursuivi ses investissements. Conformément à la stratégie d'investissement (emplacement, qualité du bien et rendement), ces nouveaux actifs neufs répondent au besoin de rajeunir le patrimoine, de le diversifier, tout en sécurisant et pérennisant les revenus de la SCPI.

Votre SCPI a fait l'acquisition de 3 immeubles neufs (dont une 1^{ère} acquisition au cœur de Toulouse) pour un prix de revient de 12 614 650 € HT, droits et frais inclus, actes en mains. La rentabilité moyenne ressort à 6,50%.

Rapport de la société de gestion

N°	Date d'acquisition	Nom immeuble	Lieu	Surface (m²)	Date de livraison	Type	Rentabilité	Montant HT AEM acquisition (€)
317	13/06/2016	Espace Mangin 2	Grenoble	1 642	13/06/2016 (*)	Activité mixte	7,39%	2 180 000 €
318	30/06/2016	Les 2 Cyprès	Montpellier Saint Aunès	2 579	19/12/2016	Activité mixte	6,00%	5 802 750 €
319	20/12/2016	Elipsys	Toulouse	1 294	20/12/2016	Bureaux	6,12%	4 631 900 €
				5 515			6,50%	12 614 650 €

(*) Livraison partielle : en attente de 2 cellules non livrées (baux non signés)

LES CESSIONS 2016

Au cours de l'exercice 2016, 2 immeubles vacants (situés à Narbonne et à Nîmes) ont fait l'objet d'une cession pour un montant global de 1 308 000€. Ces cessions ont contribué à l'amélioration du taux d'occupation financier (TOF).

N°	Date d'acquisition	Nom immeuble	Lieu	Surface (m²)	Date de cession	Type	État	Montant cession (€)
111	29/07/1993	ZAC Esplanade Sud	Nîmes	546	23/02/2016	Bureaux	Vacant	450 000 €
142	10/03/1997	Bonne Source	Narbonne	850	23/09/2016	Bureaux	Vacant	858 000 €
								1 308 000 €

LA COMPOSITION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2016, le patrimoine géré est de 136 086 m² répartis sur 91 immeubles ou parties d'immeubles. Le risque locatif financier est correctement réparti. Une seule société représente plus de 5% des loyers facturés en 2016, cependant ce risque est réparti sur 4 immeubles dans 3 villes différentes. Ci-après la liste des 5 locataires représentant le plus gros risque locatif exprimé en % du montant des loyers facturés.

Société	Loyers (€)	% loyers facturés 2016
Sopra Stéria Group	1 381 344 €	7,85%
DRFIP69	703 569 €	4,00%
Chanel	588 069 €	3,34%
ADP GSI France	534 066 €	3,04%
CNAMTS	357 145 €	2,04%

Géographiquement, le risque locatif est également bien réparti sur 13 villes ou agglomérations ^(*) Voir Tableau en fin du Rapport général page 10). La rentabilité brute théorique du portefeuille ressort à 8,82% contre 9,24 % en 2015. Cette baisse, comme en 2015, s'explique par les acquisitions à des taux de marché plus faibles et les efforts consentis sur les loyers pour conserver des locataires en place ou faire entrer de nouveaux locataires.

LE TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE (TRI)

Le TRI sur 5 ans s'établit à 5,13% et reste au-dessus des TRI des SCPI de bureaux (4,60% source IEIF/ASPIM). Sur les périodes de 5 à 20 ans, le TRI ressort à plus de 7,20 %.

5 ans 2011/2016	10 ans 2006/2016	15 ans 2001/2016	20 ans 1996/2016
5,13%	7,38%	7,66%	7,28%

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

Ce taux qui représente le rapport entre le dividende brut versé en 2016 sur le prix de la part acquéreur moyen en 2016 est de 5,06% (correspond à la rémunération des nouveaux associés). L'évolution à la baisse s'explique par la hausse du prix moyen pondéré acquéreur de la part (+3,93%) et de la baisse du dividende. Cependant ce taux reste au-dessus du taux moyen des SCPI de bureaux qui a atteint 4,56 % (source IEIF/ASPIM).

	2014	2015	2016
SCPI UNIDELTA	5,83%	5,50%	5,06%
SCPI Bureaux	5,05%	4,81%	4,56%
SCPI Commerces	5,13%	4,90%	4,77%
SCPI Spécialisées	5,37%	5,13%	5,07%
SCPI Diversifiées	5,36%	5,11%	4,98%
Immobilier d'entreprises	5,08%	4,85%	4,63%

Rapport de la société de gestion

LA GESTION LOCATIVE LES RENOUVELLEMENTS DE BAUX ET LES NOUVEAUX LOCATAIRES

L'année 2016 a connu une importante activité de gestion locative. 19 locataires sont sortis en 2016 pour une surface de 5 023m² et une perte de revenus locatifs de 862 882€ HT. Parallèlement 29 nouveaux locataires ont signé un bail en 2016 pour une surface de 13 201 m² et générant 1 877 428€ de revenus sur une année pleine. Sur ces 29 nouveaux locataires, 7 sont entrés dans le cadre des nouvelles acquisitions réalisées en 2016 (représentant 4 850 m² et 728 965€ de revenus locatifs). En net, ce sont 10 nouveaux locataires et 1 014 546 € HT de revenus locatifs supplémentaires sur une année pleine.

	Nb Locataires	Surface (m²)	Loyers HT
Entrées	29	13 201	1 878 428 €
Sorties	19	5 023	862 882 €

LE RECOUVREMENT DES LOYERS

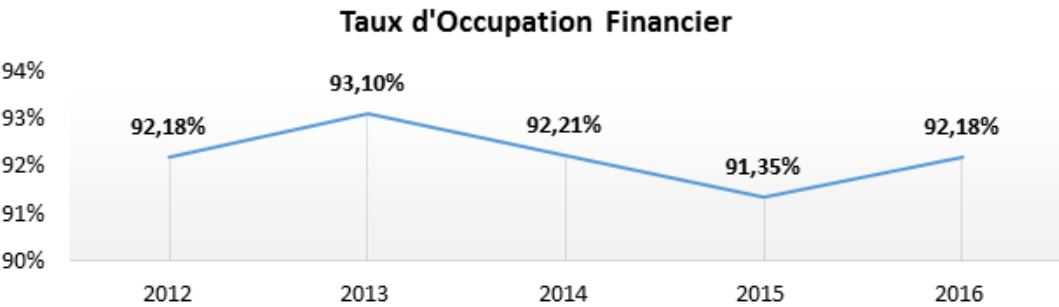
Au 31 décembre 2016, le taux de recouvrement est maintenu à un niveau très satisfaisant à 98,94% contre 98,99 % en 2015.

LE TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier exprime le rapport entre le montant des loyers effectivement facturés et le total des loyers qui pourraient être facturés si le patrimoine était entièrement loué. Les mesures d'accompagnement accordées aux locataires (franchises de loyer) sont prises en compte dans le calcul. Ce taux cumulé sur les 4 trimestres ressort au 31/12/2016 à 92,18%, en amélioration de 0,83 point par rapport à 2015 (91,35%). Le 1^{er} trimestre est à un niveau bas en raison des franchises de loyer accordées.

Année 2016	Période 1 ^{er} Trimestre	Période 2 ^{ème} Trimestre	Période 3 ^{ème} Trimestre	Période 4 ^{ème} Trimestre	Cumulé à fin Décembre 2016
Facturé	4 298 027 €	4 378 291 €	4 443 538 €	4 466 084 €	17 585 941 €
Facturable	4 839 535 €	4 739 122 €	4 744 364 €	4 755 634 €	19 078 654 €
Taux d'Occupation Financier	88,81%	92,39%	93,66%	93,91%	92,18%
Manque à gagner	541 509 €	360 831 €	300 825 €	289 549 €	1 492 714 €

Le manque à gagner sur les locaux vacants et mesures d'accompagnement s'établit donc à 7,82 % des loyers facturables, soit 1 492 714 €. Après 2 années de baisse, le taux d'occupation s'est améliorée en 2016.



TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATION DU PATRIMOINE

Afin de pouvoir relouer dans de bonnes conditions, la société de gestion a réalisé des travaux importants. 25 immeubles ont fait l'objet de travaux pour un montant total de 1 869 809€ (+88% par rapport à 2015) dont 1 444 091€ ont été réglés par une reprise de provision pour grosses réparations.

Ci-après, les principaux travaux (supérieurs à 50 000 €) réalisés ou validés par le comité de travaux en 2016.

Nom Immeuble	Localisation	Validation Comité	Nature travaux	Montant HT
Parc du Golf	Aix-en-Provence	14/09/2015	Requalification et remise en état du RDC : remplacement des châssis fixes et ouvrant, démolition et déplacement des blocs sanitaires, dépose cloisons, faux plafonds	324 000,00 €
Cotentin	Paris		Réhabilitation, désamiantage et climatisation	269 309,99 €
Symphonie Sud	Montpellier	21/09/2015	Remplacement climatisation	195 000,00 €

Rapport de la société de gestion

Nom Immeuble	Localisation	Validation Comité	Nature travaux	Montant HT
6ème Avenue II	Lyon	27/10/2015	Remplacement réseau CVC	164 980,00 €
Antélios 1	Aix-en-Provence	21/01/2016	Remise en état 4 lots : dépose cloisons, faux plafonds et ossatures	150 000,00 €
Europarc Aix	Aix-en-Provence	12/02/2016	Remise à neuf : dépose cloisons, faux plafonds, remplacement 25 ventilo convecteurs	130 000,00 €
Henri Fouquet	Montpellier	11/01/2016	Remplacement système chauffage- rafraichissement	120 000,00 €
L'Optimum	Montpellier	09/06/2016	Remise en état	100 000,00 €
Le Sarraïl	Montpellier	09/11/2015	Remplacement système de diffusion de la climatisation	99 060,00 €
Le Condorcet	Marseille	08/04/2016	Remise en état	60 000,00 €

EXPERTISES ET ACTUALISATIONS

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

Pour la cinquième année consécutive, nous enregistrons une hausse de la valeur vénale hors droits du patrimoine. Le cabinet d'expertise a conclu à une valeur vénale des biens compte tenu de l'état d'occupation hors droits de 254 444 000€ au 31 décembre 2016, soit une hausse par rapport à 2015 de 2,22 % (+5,5 millions d'euros) à périmètre comparable et une hausse de 6,62 % après prise en compte des achats et ventes réalisés durant l'année (+15,8 millions d'euros).

LES COMPTES DE L'EXERCICE 2016

LES LOYERS

En 2016, le montant des loyers encaissés s'est élevé à 17 738 492€ en hausse de 4 % (+ 692 727€) par rapport à l'année 2015. Cette hausse du niveau des revenus locatifs s'explique principalement par l'impact des nouvelles acquisitions et par l'amélioration du taux d'occupation financier qui est passé de 91,35% en 2015 à 92,18% fin 2016.

LES PRODUITS FINANCIERS

La trésorerie disponible est placée sur des Dépôts à Terme (DAT). Il s'agit d'un placement, sans risque sur le capital. Au 31 décembre 2016, il a été enregistré une baisse des produits financiers de 114 395€ par rapport à 2015 (594 914€). Cette dernière est justifiée par la constatation d'une plus-value de 531 000€ réalisée en 2015 suite au rachat de la ligne OPCVM monétaire.

LES CHARGES

Les charges immobilières non refacturées s'établissent à 986 524€, en hausse de 28% (+215 090€) par rapport à 2015 (771 434€), hausse expliquée par les frais engagés pour entretenir le patrimoine (+89% soit 261 841€) et une baisse des impôts fonciers (-24% soit - 78 697€).

Les charges d'exploitation de la SCPI s'établissent à 2 199 978€, en hausse de 14% (+274 973€) par rapport à 2015 (1 925 005€), évolution expliquée par l'augmentation de la commission de gestion locative suite aux nouvelles acquisitions réalisées fin 2015 et courant 2016 (+5% soit 86 783€) ainsi que les frais d'acquisition (+179 719€).

LES PROVISIONS

⇒ Dotation pour grosses réparations

La dotation aux provisions pour grosses réparations, qui représente 5% des loyers facturés, s'élève à 886 925€ au titre de 2016. Le montant des provisions cumulé au 31 décembre 2016 atteint 2 336 168€ (contre 2 893 334€ en 2015), en baisse de 19% (-557 166€) en raison des travaux importants réalisés en 2016 pour maintenir le patrimoine en état.

Il est à noter qu'en 2017, une nouvelle réglementation est mise en place. Le système de provisionnement forfaitaire de 5% des loyers facturés (appelé Provision Grosses Réparations ou PGR) est abandonné au profit d'un provisionnement suivant un plan pluriannuel de travaux (PPA) sur 5 ans (système appelé Provision Gros Entretien ou PGE). À compter de 2017, tous les travaux réalisés hors PGE devront être comptabilisés, soit dans les charges de la SCPI, soit en immobilisation.

Rapport de la société de gestion

⇒ Dotation pour créances douteuses

Au 31/12/2016, les créances douteuses représentent 254 615€, en baisse de 32% par rapport à fin 2015 (374 805€). Après dotations et reprises, les provisions nettes pour 2016 sont en baisse de 120 190€. Le risque est couvert à 100% par les provisions et les dépôts de garantie. Tous les dossiers en cours ont fait l'objet de procédures de recouvrement.

Le montant des reprises de l'exercice 2016 s'établit à 289 972€ et est composé des passages en pertes à hauteur de 9 594€ (3%) et des recouvrements pour un montant de 280 378€ (97%).

La Société CASYRAM, locataire d'un commerce situé à Nîmes (immeuble le PLEIN CINTRE) représente le contentieux le plus important (92 865€ HT soit 36% des provisions à fin 2016). Après 3 années de procédure, le locataire a été condamné par la Cour d'Appel de Nîmes en Juin 2016 à payer 69 626 € plus les intérêts. Un protocole, pour le règlement de la totalité de la dette, devrait être mis en place en 2017.

LE RÉSULTAT DE L'EXERCICE ET DISTRIBUTION DES DIVIDENDES

Au total, le résultat comptable est en hausse de 2,21 % (+318 687€) par rapport à 2015. Il ressort à 14 420 883 € au 31/12/2016 contre 14 102 196€ au 31/12/2015. La hausse du résultat est moins importante que l'évolution des loyers (+4% soit + 692 727€), en raison de la baisse des produits financiers en 2016 (absence de la plus-value constatée en 2015 de 531 000€ suite au rachat de la ligne d'OPCVM).

Il a été décidé, après consultation du Conseil de Surveillance, de verser 66€ par part au titre de la distribution 2016. Sur cette base, le montant des dividendes distribués en 2016 atteint 14 514 147€. Un prélèvement de 93 264 € sur le Report à nouveau (RAN) sera nécessaire pour régler la totalité des dividendes. Ainsi le montant du Report à Nouveau passera de 1 448 581€ à 1 355 317€. Le Report à Nouveau baissera de 6,44 % et représentera 9,34% du montant des dividendes distribués (inférieur à 10%, seuil minimum recommandé pour faire face aux aléas locatifs). L'acompte du 4^{ème} trimestre 2016 a été ajusté à 15,75€ (-1€) pour ramener la distribution 2016 à 66€, comprise dans la fourchette annoncée en début d'année (entre 65 et 67€).

LES PERSPECTIVES 2017

⇒ Concernant les investissements

Conformément à la stratégie présentée lors de la dernière Assemblée Générale, votre SCPI continuera à investir dans des immeubles neufs pour rajeunir le patrimoine, pour sécuriser et pérenniser les revenus, tout en diversifiant les actifs. La collecte ayant été totalement investie fin 2015, les nouveaux actifs seront financés avec la ligne de crédit de 22 millions d'euros mise en place début Janvier 2017 et les fonds issus des cessions du plan d'arbitrage 2016.

Dans ce cadre, la Société de Gestion a validé les acquisitions suivantes :

- ♦ **Un immeuble en VEFA situé à NICE (ANIS)** au cœur de la technopole Méridia à 6 mn en voiture de l'aéroport et 15 mn du centre. La surface développée est de 6.531 m² dont 5.914 m² de bureaux en R+8 et 617 m² utiles de commerces au rez-de-chaussée. La livraison est prévue pour le 15 Septembre 2018. Cette acquisition sera réalisée en indivision avec la Caisse Régionale de Crédit Agricole Provence Côte d'Azur (85% pour votre SCPI et 15% pour le Crédit Agricole). Il s'agit d'une 1^{ère} implantation de la SCPI UNIDELTA sur NICE qui confirme la stratégie de diversification. Le montant de cette acquisition pour la SCPI UNIDELTA est de 18 383 800€ HT acte en mains, avec un rendement attendu de 6%, soit 1,1 million d'euros de revenus locatifs.
- ♦ **Un Hôtel (IBIS Budget) situé au Nord de MONTPELLIER**, acquisition réalisée dans le cadre de la diversification des actifs. Cet hôtel de 90 chambres, en état futur d'achèvement, développera une surface de plancher de 1.936 m². Il sera composé de 3 étages élevés sur un rez-de-chaussée et sur 2 niveaux de sous-sol, ainsi que 41 places de parking en sous-sol. Un bail d'une durée ferme de 12 ans sera signé avec un exploitant qui dispose de plusieurs hôtels. Le montant de cette acquisition est de 4,4 millions d'euros HT Acte en Mains avec un rendement attendu de 6,07%, soit 268 000€ de revenus locatifs. La livraison est prévue en Mars 2019.

⇒ Concernant l'activité de gestion locative

Le contexte économique restera favorable aux locataires (négociations des loyers, mesures d'accompagnement, franchises de loyer...). La rotation des locataires (entrées/sorties) s'orientera en faveur des sorties. La libération de 4 immeubles occupés par des mono-locataires est prévue en 2017 et impactera négativement les revenus locatifs à hauteur de 930 000€ sur une année pleine :

- ♦ Le SDIS à Grenoble sortie le 31/05/2017 : 256 965€ HT par an ;
- ♦ Steria Sopra à Aix-En-Provence le 30/09/2017 : 166 146€HT par an ;
- ♦ GRDF à Montpellier le 27/10/2017 : 223 097 € HT par an ;
- ♦ Lapeyre à Albertville le 22/12/2017 : 284 978 €.

⇒ Concernant les travaux

Après une année 2016 avec de nombreux travaux et rénovations, l'année 2017 sera moins chargée.

Rapport de la société de gestion

⇒ Concernant l'évolution du capital

Comme en 2016, la SCPI n'effectuera pas d'augmentation de capital en 2017. Elle s'appuiera sur la ligne de crédit et des cessions pour réaliser les acquisitions.

⇒ Résultat et Dividendes

En tenant compte de ces éléments, nous attendons pour 2017, un résultat légèrement supérieur à 14 millions d'euros, soit une baisse de 3% (-380 000€) par rapport à 2016.

Après échanges avec le Conseil de Surveillance, il a été décidé de verser un dividende de 16€ par part pour chacun des 3 premiers acomptes et d'ajuster le 4^{ème} et dernier acompte en fonction du résultat 2017 et du prévisionnel de l'année suivante. Le but de cette politique prudente de distribution est de faire converger la distribution et le résultat de l'année de la SCPI. Sur cette base de 64€ par part sur une année pleine, le recours aux réserves (Report à Nouveau) sera nécessaire à hauteur de 130 000€. Les réserves (RAN) représenteront ainsi, après ce prélèvement, 8,65% des dividendes distribués.

L'année 2018 verra une amélioration du résultat, avec la livraison fin 2017 de l'immeuble @7Center à Montpellier et permettra de reconstituer les réserves au-delà des 10%.

LA FISCALITÉ DES ASSOCIÉS

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 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 1^{er} 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 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

Rapport de la société de gestion

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

- * Un abattement supplémentaire temporaire de 25 % : les plus-values réalisées lors de la cession de biens immobiliers hors terrains à bâtir, qui sont intervenues entre le 01/09/2013 et le 31/08/2014 ont bénéficié de cet abattement exceptionnel, appliqué après déduction de l'abattement pour durée de détention et quelle que soit la durée de détention.
- * Une surtaxe sur les plus-values imposables d'un montant supérieur à 50 000 €, mais applicable dès le 1er euro. Le taux de cette taxe étant variable en fonction de la plus-value imposable réalisée

Fiscalité des personnes morales

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

La Société de Gestion DELTAGER



Immeuble ELIPSYS à Toulouse



Immeuble LES 2 CYPRES à Montpellier Saint Aunès

La composition du patrimoine

Villes	Surface (m²)	% de la surface totale	Valeur Nette Comptable (V.N.C)	% de la VNC totale	VNC / m²	Loyers annuels H.T	% loyers annuels H.T totaux	Loyers annuels H.T / m²
LYON	36 380	27%	57 569 731 €	26%	1 582 €	5 335 997 €	26%	147 €
MONTPELLIER	33 447	25%	49 606 171 €	22%	1 483 €	4 961 340 €	24%	148 €
GRENOBLE	16 128	12%	21 092 033 €	9%	1 308 €	1 796 716 €	9%	111 €
AIX EN PROVENCE	15 614	12%	25 170 702 €	11%	1 612 €	2 186 360 €	11%	140 €
TOULOUSE	8 753	6%	17 208 068 €	8%	1 966 €	1 354 234 €	7%	155 €
MARSEILLE	6 636	5%	11 146 626 €	5%	1 680 €	1 052 898 €	5%	159 €
CHAMBERY	5 605	4%	7 021 035 €	3%	1 253 €	595 679 €	3%	106 €
NÎMES	3 385	2%	3 348 416 €	2%	989 €	478 437 €	2%	141 €
VAULX MILIEU	3 250	2%	6 546 000 €	3%	2 014 €	484 345 €	2%	149 €
ANNECY	2 896	2%	5 232 478 €	2%	1 807 €	408 631 €	2%	141 €
NICE	2 169	2%	3 220 773 €	1%	1 485 €	338 260 €	2%	156 €
CANNES	1 425	1%	13 813 610 €	6%	9 695 €	1 536 089 €	7%	1 078 €
PARIS	398	0,29%	1 886 175 €	1%	4 740 €	143 476 €	1%	361 €
Total général	136 086	100%	222 861 818 €	100%	1 642 €	20 672 462 €	100%	152 €

(*) Tableau du paragraphe : LA COMPOSITION DU PATRIMOINE de la page 5 du Rapport Annuel 2016. Les Loyers annuels tiennent compte des immeubles acquis en VEFA ou en cours d'année.

Gouvernance et contrôle interne

GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

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

PRÉPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSENTATION DU CONSEIL

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

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

RÔLE ET FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL DU CONSEIL

Le Conseil de Surveillance est plus particulièrement chargé d'assister et de contrôler la Société de Gestion. Son action s'effectue selon les règles légales complétées par les statuts. Il donne son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par les Associés par écrit ou en Assemblée Générale.

Dans l'exercice de sa mission, le Conseil s'abstient de tout acte de gestion de manière directe ou indirecte.

Le Conseil de Surveillance est réuni aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. En pratique, la Société de Gestion convoque au minimum 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 d'investissements, de plans d'arbitrage, de distribution et d'affectation du résultat.

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

PROCÉDURES ET CONTRÔLE INTERNE

Les procédures de contrôle interne d'UNIDELTA s'inscrivent dans le cadre général des procédures de contrôle interne de DELTAGER.

Elles permettent de vérifier la qualité et la pertinence de l'information en limitant autant que possible les risques d'erreur.

⇒ TEXTES DE RÉFÉRENCE EN MATIÈRE DE CONTRÔLE INTERNE ET/OU PROPRES À L'ACTIVITÉ

- ◆ Arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne,
- ◆ Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, Livre III – Titre I Prestataires de services d'investissement et Titre I bis – Sociétés de gestion de portefeuille de FIA,
- ◆ Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, Livre IV - Chapitre II - Sociétés Civiles de Placement Immobilier (articles 422-1 à 422-46-2),
- ◆ Les normes et procédures internes définies par la Société pour son activité, celles de son actionnaire principal le Groupe

CREDIT AGRICOLE,

- ◆ Le programme «FIDES», ensemble de procédures de Conformité du groupe CREDIT AGRICOLE.

⇒ PRINCIPES D'ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

PRINCIPES FONDAMENTAUX

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

- ◆ du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
- ◆ du respect de l'intérêt des porteurs ;
- ◆ de l'organisation du processus de gestion, depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- ◆ du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- ◆ du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires ou membres des conseils de surveillance pour la protection des porteurs et la régularité des opérations.

Le processus s'organise en trois niveaux :

- ◆ Les contrôles permanents de premier niveau sont réalisés par les opérationnels qui exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables et leur hiérarchie, qui exerce des contrôles dans le cadre de procédures opérationnelles.
 - ◆ Les contrôles permanents de second niveau sont placés sous la responsabilité du Responsable Conformité et Contrôle Interne (RCCI).
 - ◆ Les contrôles de troisième niveau sont menés périodiquement par les Caisses Régionales actionnaires.
- Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants effectués par le Dépositaire ou l'Inspection Générale du Groupe CREDIT AGRICOLE.

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

Profil de risque

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.

Risque de perte en capital

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

Risque de marché immobilier

Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : risques de gestion discrétionnaire, de contrepartie (locataire,...), d'absence de rendement ou de perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI.

Risque de liquidité

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers, et la revente des parts n'est pas garantie par la SCPI. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

Gouvernance et contrôle interne

Risque lié au crédit

L'attention du souscripteur est également attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information.

PILOTAGE DU DISPOSITIF

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

DESCRIPTION SYNTHÉTIQUE DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE ET DE MAÎTRISE DES RISQUES AUXQUELS EST SOUMISE L'ENTREPRISE

Dispositif de Contrôle Interne Général :

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

Pour la gestion d'UNIDELTA, DELTAGER a délégué certaines de ses attributions selon les conditions des articles 313-72 à 313-77 du RG AMF :

- ♦ à AMUNDI Immobilier - filiale de Crédit Agricole Immobilier (Groupe Crédit Agricole S.A.) pour la recherche et la négociation des investissements immobiliers et pour la recherche d'acquéreurs pour les cessions d'actifs.

- ♦ à AMUNDI Immobilier et Crédit Agricole Immobilier (Groupe Crédit Agricole S.A.) pour les prestations informatiques (gestion des associés et gestion des immeubles) et l'assistance juridique et fiscale.

- ♦ à la Société H3P Audit et Conseil, pour la tenue de la comptabilité générale.

- ♦ aux Caisses Régionales Actionnaires, pour la commercialisation des parts de SCPI.

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

En outre, des dispositifs de contrôle particuliers recouvrent :

- ♦ la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme (conformément aux procédures et recommandations édictées par Crédit Agricole SA) ;

- ♦ la surveillance des risques opérationnels,

- ♦ les dispositions pour éviter, remédier et gérer les éventuels conflits d'intérêts,

- ♦ le contrôle et la bonne application de la MIF, directive européenne 2004/39/CE, relative à la bonne information et à la connaissance client, à la bonne exécution des ordres et à la gestion des conflits d'intérêts.

- ♦ les obligations en matière de déontologie, qui sont décrites dans la charte de déontologie arrêtée par l'ASPIM pour les SCPI.

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

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

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

- ♦ s'assurer que le système d'information comptable et réglementaire et les référentiels qui leur sont associés permettent le respect des dispositions réglementaires et notamment l'existence et la continuité de la piste d'audit ;

- ♦ exercer un contrôle constitué d'un 1^{er} degré par le cabinet comptable et le responsable de la comptabilité et d'un 2^{ème} degré assuré par le responsable du contrôle interne.

DISPOSITIONS CONCERNANT LA TRANSPARENCE EN MATIÈRE DE RÉMUNÉRATION

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

- ♦ Le montant total des rémunérations annoncées par la Société de Gestion à l'ensemble de son personnel, au cours de l'année 2016, s'est élevé à 582 159 € ventilé de la manière suivante :

- * 97 242 € pour le Directeur Général Délégué ;

- * 484 497 € pour les autres salariés de la SA DELTAGER.

- ♦ Le nombre de bénéficiaires, à savoir 11 collaborateurs, représente sur l'année 2016 : 9,4 équivalents temps plein.

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

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

Tableaux annexes

ÉVALUATION DU PRIX DES PARTS EN EUROS

Valeurs de la Société au 31.12.2016	
Valeur comptable	219 888 516 €
Valeur de réalisation	253 806 866 €
Valeur de reconstitution	296 618 016 €

Valeurs de la Société ramenée à une part au 31.12.2016	
Valeur comptable	993,19 €
Valeur de réalisation	1 146,39 €
Valeur de reconstitution	1 339,76 €
Prix de souscription	1 250,00 €

Valeur comptable

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

Valeur de réalisation

Elle correspond à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers. La valeur vénale est déterminée suivant les expertises et actualisations d'expertises confiées au Cabinet CBRE Bourdais Valuation. La valeur vénale correspond au prix de cession net vendeur à la date de clôture (avec fiscalité applicable au patrimoine au 31 décembre 2016).

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 31/12/2015	Durant l'année 2016	Total au 31/12/2016
Fonds collectés	240 012 351 €		240 012 351 €
- Commission de souscription	19 208 106 €		19 208 106 €
- Achats d'immeubles	230 293 138 €	18 243 268 €	248 536 406 €
- Engagements hors bilan ⁽¹⁾	13 669 500 €	- 5 628 618 €	8 040 882 €
+ Cession d'immeubles	24 544 835 €	1 297 702 €	25 842 537 €
+ Plus ou moins values sur cessions inscrites en capitaux propres	2 023 538 €	- 6 354 €	2 017 184 €
- Frais d'acquisition (non récupérables)	3 984 490 €		3 984 490 €
- Divers ⁽²⁾	114 519 €		114 519 €
= Sommes restant à investir	- 689 029 €	- 11 323 302 €	- 12 012 331 €

⁽¹⁾ Sommes restant dues sur les immobilisations en cours

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

Tableaux annexes

ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS SUR 5 ANS

	2012	% du total des revenus	2013	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus
Nombre de parts en jouissance ^(*)	173 971		175 005		188 789		207 160		219 910	
Revenus										
Recettes locatives brutes	92,54 €	99%	95,26 €	100%	88,94 €	100%	82,93 €	97%	81,39 €	99%
Produits financiers avant prélèvement	1,26 €	1%	0,06 €	0%	0,16 €	0%	2,87 €	3%	0,52 €	1%
TOTAL DES REVENUS	93,80 €	100%	95,32 €	100%	89,10 €	100%	85,80 €	100%	81,91 €	100%
Charges										
Dépenses de grosses réparations	6,07 €	6%	11,68 €	12%	6,74 €	8%	3,36 €	4%	6,57 €	8%
Commission de gérance	9,36 €	10%	9,44 €	10%	8,90 €	10%	8,13 €	9%	8,06 €	10%
Charges non récupérables	1,10 €	1%	- 10,14 €	-11%	1,71 €	2%	1,43 €	2%	2,54 €	3%
Autres frais de gestion	4,43 €	5%	14,87 €	16%	3,75 €	4%	3,36 €	4%	3,00 €	4%
Sous-total charges externes	20,96 €	22%	25,85 €	27%	21,11 €	24%	16,28 €	19%	20,15 €	25%
Provisions nettes										
▸ pour grosses réparations	- 1,44 €	-2%	- 6,92 €	-7%	- 2,33 €	-3%	0,75 €	1%	- 2,53 €	-3%
▸ pour risques et charges		0%		0%		0%		0%		0%
▸ pour créances douteuses	- 1,58 €	-2%	0,48 €	1%	0,05 €	0%	0,42 €	0%	- 0,55 €	-1%
Sous-total charges internes	- 3,02 €	-3%	- 6,44 €	-7%	- 2,28 €	-3%	1,17 €	1%	- 3,08 €	-4%
TOTAL DES CHARGES	17,94 €	19%	19,41 €	20%	18,83 €	21%	17,45 €	20%	17,07 €	21%
Produits et charges exceptionnels	- 0,91 €	-1%	- 0,01 €	0%	0,92 €	1%		0%	0,78 €	1%
Pertes sur créances irrécouvrables	1,60 €	2%	0,06 €	0%	0,29 €	0%	0,27 €	0%	0,04 €	0%
Résultat courant	75,17 €	80%	75,85 €	80%	70,91 €	80%	68,07 €	79%	65,58 €	80%
Variation report à nouveau	- 18,58 €	-20%	1,85 €	2%	- 2,09 €	-2%	- 0,93 €	-1%	0,42 €	1%
Revenus distribués avant prélèvement	93,75 €	100%	74,00 €	78%	73,00 €	82%	69,00 €	80%	66,00 €	81%
Revenus distribués après prélèvement	93,40 €	100%	73,98 €	78%	72,95 €	82%	68,16 €	79%	65,93 €	80%

(*) Nombre de parts moyen en jouissance sur l'exercice 2016

Tableaux annexes

ÉVOLUTION DU CAPITAL (DATE DE CRÉATION 1990 - NOMINAL DE DÉPART : 763 €)

	2012	2013	2014	2015	2016
Montant du capital nominal au 31 décembre	132 739 873 €	144 804 429 €	159 769 148 €	168 925 148 €	168 925 148 €
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les Associés lors des souscriptions de l'année		19 765 000 €	24 516 250 €	15 000 000 €	
Nombre de parts souscrites au 31 décembre (en détention)	173 971	189 783	209 396	221 396	221 396
Nombre d'associés au 31 décembre	4 731	4 945	5 820	6 030	5 962
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion de souscriptions (au cours de l'année)		1 581 200 €	754 290 €	460 573 €	
Valeur de la part au 31 décembre	1 210 €	1 250 €	1 250 €	1 250 €	

ÉVALUATION DES CONDITIONS DE CESSON OU DE RETRAIT

	2012	2013	2014	2015	2016
Nombre de parts cédées	3 203	2 926	2 463	2 753	3 458
Prix d'exécution moyen pondéré cédant	1 119 €	1 140 €	1 151 €	1 159 €	1 184 €
Montant des cessions hors frais (en €)	3 583 849 €	3 336 555 €	2 836 613 €	3 190 403 €	4 093 068 €
% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	1,97%	1,68%	1,34%	1,39%	1,62%
Demandes de cession en suspens (en %)	0,13%	0,00%	0,10%	0,00%	0,14%
Délai moyen d'exécution d'une cession (en mois)	2	2	2	2	2
Rémunération de la gérance sur les cessions	35 959 €	40 036 €	31 623 €	34 645 €	44 381 €

INDICATEURS DE PERFORMANCE AU 31.12.2016

	5 ans 2011/2016	10 ans 2006/2016	15 ans 2001/2016	20 ans 1996/2016
Taux de rentabilité interne (TRI)	5,13%	7,38%	7,66%	7,28%

Taux de distribution sur la valeur de marché (TDVM) : <i>* Ce prix de part acquéreur moyen est la moyenne, au titre d'un exercice, des prix de parts acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et/ou secondaire et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges (acquisitions et souscriptions) successifs.</i>	<i>Dividende brut avant prélèvement, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus values distribuées).</i> ÷ <i>Prix de part acquéreur moyen de l'année N</i>	5,06%
% de revenus non récurrents :	<i>Revenus non récurrents</i> ÷ <i>Revenus distribués</i>	0,64%
Variation du prix moyen pondéré acquéreur de la part (frais et droit inclus) sur l'année :	<i>Écart entre le prix acquéreur moyen N et N-1</i> ÷ <i>Prix de part acquéreur moyen de l'année N-1</i>	3,93%

Rapport Général 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 2016.

Votre Conseil s'est réuni deux fois depuis l'Assemblée Générale qui a arrêté les comptes de l'exercice 2015, les 4 novembre 2016 et 5 Avril 2017. Au cours de ces réunions, nous avons examiné la gestion de la Société UNIDELTA, les comptes sociaux de l'exercice 2016, la situation du marché des parts et du patrimoine. Nous avons échangé sur la politique de collecte, d'investissements et d'arbitrages, de distribution et d'affectation des résultats. Nous avons reçu sur ces points toutes les informations et explications nécessaires pour analyser et comprendre leur évolution.

Le Conseil de Surveillance souligne également la création en octobre 2016 du site internet de la société de gestion <http://deltager.fr/> qui permet de donner des informations sur la vie de votre SCPI. Depuis son lancement, plus de 1 000 visiteurs par mois le consultent régulièrement.

Le rapport détaillé, présenté par la Société de Gestion, vous donne tous les renseignements utiles sur le marché secondaire, les investissements et arbitrages, la gestion locative, les comptes sociaux 2016 et les perspectives 2017.

Le marché secondaire est resté actif et nous observons une hausse de 3,93% du prix moyen pondéré acquéreur.

Concernant les acquisitions, notre SCPI a poursuivi ses investissements dans le cadre de la diversification et du renouvellement de notre patrimoine. Trois immeubles neufs ont été acquis pour 12 614 450 euros.

Deux immeubles vacants à 100% ont été cédés pour un montant net vendeur de 1 308 000 euros.

Dans un contexte économique difficile, nous notons les efforts permanents de la société de gestion pour améliorer le taux d'occupation qui a progressé en 2016 pour atteindre 92,18%. L'intense activité de relocation et les travaux importants réalisés cette année ont contribué à cette

amélioration.

Votre conseil a pris acte également de la valeur vénale du patrimoine et de sa progression à 254 444 000 euros, soit une hausse de 2,22% à périmètre comparable. Les comptes sociaux ont fait l'objet d'un examen attentif de la part du Conseil qui les approuve sans réserve. Nous notons que les produits de l'activité et en particulier les loyers sont en hausse de 4% permettant ainsi de dégager un résultat de 14 420 883€ en progression de 2,21%.

CONVENTION ET RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

A l'issue de la dernière Assemblée Générale qui s'est tenue le 31 Mai 2016, la rémunération de la Société de Gestion a été fixée de la façon suivante :

- ◆ 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 125,00€ HT.

- ◆ Une commission sur les arbitrages, se décomposant comme suit :

- * 1% HT du prix de vente net vendeur hors droits pour les cessions.

- * 1,50% HT du prix d'acquisition acte en mains pour les investissements réalisés avec le produit des cessions, cette rémunération sur les acquisitions ne s'opérant que sur les investissements résultant du réemploi des fonds provenant des immeubles cédés, à l'exclusion des acquisitions réalisées avec la collecte primaire.

Nous sommes favorables à la reconduction de ces conditions de

rémunération pour 2017.

CONCLUSION

Constatant que le résultat 2016 sera insuffisant pour verser un dividende à 67€ par part sur une année pleine, votre Conseil de Surveillance a émis un avis favorable pour fixer le dividende définitif à 66€ par part en pleine jouissance et de prélever 93 246€ du Report à Nouveau.

Sur un marché de bureaux de plus en plus concurrentiel avec une collecte record réalisée en 2016, l'acquisition de nouveaux immeubles neufs de qualité sur les prochaines années sera difficile avec des taux de rendement en baisse. En 2017, comme en 2016, le contexte économique restera favorable aux locataires dans le cadre des négociations. A la lumière de ces éléments, votre Conseil de Surveillance a validé les propositions de la société de gestion pour 2017, à savoir :

1. La poursuite des investissements en utilisant la ligne de crédit de 22 millions d'euros mise en place à cet effet ainsi que les fonds issus des cessions et de la trésorerie ;
2. L'absence de collecte en 2017 ;
3. La mise en place d'une politique de distribution prudente avec un objectif de faire converger le montant distribué et le résultat de l'année, en proposant de verser 16€ par part pour chacun des 3 premiers acomptes et d'ajuster le 4^{ème} et dernier en fonction du résultat 2017 et du prévisionnel 2018.

Avis du conseil de surveillance sur les résolutions ordinaires

Lors de notre préparation de la présente Assemblée, nous avons, comme chaque année, pu échanger sur le projet de rapport de la Société de gestion ainsi que sur les résolutions, et nous vous recommandons l'adoption de l'ensemble des résolutions qui sont 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 PRÉSIDENT

Le patrimoine immobilier

Construction locative au 31.12.2016

N° Immeuble	Situation de l'immeuble	Année de construction	Année d'achèvement	Date d'acquisition	Type d'investissement	Nature de propriété (*)	Surface (m²)	VNC (*)
101	LE TRIADE - MILLENAIRE II MONTPELLIER	1991	1992	14/01/1991	BUREAUX	C	1 871	2 291 697 €
103	24/26 RUE DU COTENTIN PARIS (28 % en indivision)	1973	1973	24/06/1992	BUREAUX	C/I	398	1 886 175 €
108	LE SARRAIL MONTPELLIER	1974	1974	18/06/1993	BUREAUX	C	763	1 086 352 €
109	LE COLYSEE (3 ^{ème} étage) VILLEURBANNE	1992	1992	28/06/1993	BUREAUX	C	446	763 117 €
110	PICHAURY 2 AIX LES MILLES	1994	1994	22/07/1993	BUREAUX	P	1 128	1 414 475 €
112	LE COLYSEE (2 ^{ème} étage) VILLEURBANNE	1992	1992	29/11/1993	BUREAUX	C	1 026	1 654 072 €
113	PLEIN CINTRE NIMES	1989	1990	11/12/1993 26/01/1994	COMMERCES	P	3 385	3 188 624 €
115	PARC TECHNOLOGIQUE STE VICTOIRE AIX MEYREUIL	1992	1992	16/12/1993	BUREAUX	P	1 137	1 255 462 €
116	LE FLORENCE MONTPELLIER	1993	1993	29/12/1993	BUREAUX	P	930	1 216 086 €
118	LE PRESIDENT LYON	1993	1993	04/02/1994	BUREAUX	C	339	548 816 €
121	LE MADURA LYON	1994/1995	1995	29/06/1994	BUREAUX	C	1 163	1 952 116 €
122	ANTELIOS AIX LES MILLES	1991/1992	1992	29/06/1994	BUREAUX	P	1 065	1 236 209 €
123	PARC CLUB DU GOLF AIX LES MILLES	1991	1991	22/07/1994	BUREAUX	P	1 490	1 600 715 €
127	ESPACE JACOBIN LYON	1989	1989	26/09/1994	COMMERCES	C	372	914 694 €
129	LE LUMIERE LYON BRON	1994/1995	1995	23/12/1994	BUREAUX	P/I	1 765	1 829 388 €
130	JACQUES CARTIER (RdC) MONTPELLIER	1994	1994	23/12/1994	BUREAUX	C	213	243 918 €
131	JACQUES CARTIER 1 ^{er} étage MONTPELLIER	1994	1994	23/12/1994	BUREAUX	C	292	343 931 €
133	TOUR EUROPA 2 nd , 3 ^{ème} , 4 ^{ème} étages MONTPELLIER	1995	1996	28/02/1995	BUREAUX	C	1 936	2 713 593 €
135	6 ^{ème} AVENUE LYON	1991	1992	31/05/1995	BUREAUX	C	304	434 480 €
136	TOUR EUROPA Rez-de-chaussée MONTPELLIER	1995	1996	24/11/1995	BUREAUX	C	278	350 633 €
137	JACQUES CARTIER 3 ^{ème} étage MONTPELLIER	1994	1994	26/02/1996	BUREAUX	C	140	139 474 €
138	ANTELIOS AIX LES MILLES	1991/1992	1992	03/07/1996	BUREAUX	P	576	442 102 €
140	TOUR EUROPA MONTPELLIER	1995	1996	11/10/1996	BUREAUX	C	834	1 130 562 €
141	ANTELIOS 3 AIX LES MILLES	1991/1992	1992	24/02/1997	BUREAUX	P	258	233 012 €
143	ALLIANCE 1 MONTPELLIER	1997	1997	21/04/1997	BUREAUX	C/I	1 065	1 260 882 €

Le patrimoine immobilier

N° Immeuble	Situation de l'immeuble	Année de construction	Année d'achèvement	Date d'acquisition	Type d'investissement	Nature de propriété (*)	Surface (m²)	VNC (*)
145	MADURA 2 LYON	1994/1995	1995	03/12/1997	BUREAUX	C	455	690 032 €
147	LE QUARTZ VILLEURBANNE	1991	1992	19/12/1997	BUREAUX	C	461	520 156 €
148	VILLA DENISE CANNES	1930	1930	09/01/1998	COMMERCES	C	325	2 184 793 €
149	LE PRESIDENT 2 LYON	1993	1993	19/05/1998	BUREAUX	C	754	951 848 €
151	ALLIANCE 2 MONTPELLIER	1998	1998	09/07/1998	BUREAUX	P	1 510	1 742 027 €
154	PARC DU CHENE 2 LYON BRON	1990	1990	19/05/1999	BUREAUX	P	1 232	1 067 143 €
155	EUROPARC PICHAURY AIX LES MILLES	1999	1999	26/08/1999	BUREAUX	P	951	1 051 898 €
156	PARC DU CHENE 3 LYON BRON	1999	1999	04/10/1999	BUREAUX	P	806	695 168 €
157	RESIDENCE IMPERATRICE CANNES	1969	1969	03/11/1999	COMMERCES	C	150	670 776 €
159	GAROSUD MONTPELLIER	1999	1999	14/12/1999	ACTIVITE MIXTE	P	1 406	1 406 887 €
160	MASSE 206 VILLEURBANNE	1999	1999	17/12/1999	BUREAUX	C/I	2 113	3 211 028 €
161	INFORSUD MONTPELLIER	2000	2001	15/02/2000	BUREAUX	P	3 063	4 193 206 €
163	LES BUREAUX GREEN SIDE SOPHIA ANTIPOLIS	2000	2000	18/09/2000	BUREAUX	C/I	2 169	3 220 773 €
164	LE TRITIUM AIX EN PROVENCE	2000	2000	18/09/2000	BUREAUX	P	1 008	1 214 183 €
165	CHEMIN DES BRUYERES DARDILLY	2000	2000	22/09/2000	ACTIVITE MIXTE	P	1 660	1 263 147 €
166	PARC DES GLAISINS ANNECY	2000	2000	30/10/2000	BUREAUX	P	1 506	2 189 778 €
168	LE QUADRANT AIX EN PROVENCE	2000	2000	08/12/2000	BUREAUX	P	973	1 279 200 €
169	INFORSUD 2 COLOMIERS	2000	2001	18/12/2000	BUREAUX	P	3 912	4 367 752 €
170	EUROPARC PORTE DES ALPES SAINT PRIEST	2000	2000	28/12/2000	BUREAUX	P	791	1 026 129 €
171	LES JARDINS D'ENTREPRISE 1 LYON GERLAND	2000	2000	28/12/2000	BUREAUX	P	1 907	2 744 082 €
172	LES JARDINS D'ENTREPRISE 2 LYON GERLAND	2000	2000	28/12/2000	BUREAUX	P	2 250	3 098 938 €
173	LE BOIS DES COTES LIMONEST	2000	2001	02/02/2001	BUREAUX	P	2 535	3 489 916 €
174	LE GRAY D'ALBION CANNES	2001	2001	21/02/2001	COMMERCES	P	644	4 558 041 €
176	SYMPHONIE SUD MONTPELLIER	2001	2002	28/03/2002	BUREAUX	C	1 717	2 455 000 €
177	LES MERIDIENS AIX EN PROVENCE	2001	2002	25/07/2002	BUREAUX	C	1 078	1 460 000 €
178	ETOILE RICHTER MONTPELLIER	2001	2002	30/07/2002	BUREAUX	C	1 913	3 164 290 €

Le patrimoine immobilier

N° Immeuble	Situation de l'immeuble	Année de construction	Année d'achèvement	Date d'acquisition	Type d'investissement	Nature de propriété (*)	Surface (m²)	VNC (*)
179	LES JARDINS D'ENTREPRISE 3 LYON GERLAND	2003	2003	20/02/2003	BUREAUX	P	1 970	2 689 500 €
180	ANTARES ECHIROLLES	2003	2003	21/03/2003	BUREAUX	P	1 048	1 309 955 €
181	LE PONANT LITTORAL MARSEILLE	2003	2003	30/07/2003	BUREAUX	P	1 540	1 695 000 €
182	LE GEME AVENUE LYON	1991	1992	01/08/2003	BUREAUX	P	2 217	3 396 906 €
183	HENRI FOUQUET MONTPELLIER	2003	2005	13/11/2003	BUREAUX	P	1 040	1 350 000 €
184	LE CAPITOLE LYON	1992	2005	11/12/2003	BUREAUX	P	957	1 626 269 €
185	LE SEMAPHORE GRENOBLE	2002/2004	2004	22/12/2002	BUREAUX	P	2 601	3 877 278 €
186	L'OPTIMUM MONTPELLIER	2004/2005	2005	21/06/2004	BUREAUX	P	2 414	3 465 000 €
187	LA CROISSETTE CANNES	1972	1972	13/12/2004	COMMERCES	C	306	6 400 000 €
188	STRATEGIE CONCEPT MONTPELLIER	2002	2002	27/01/2005	BUREAUX	C	1 602	2 499 000 €
189	ESPACE LANGEVIN FONTAINE	2004/2005	2005	02/02/2015	BUREAUX	C	1 820	2 110 000 €
190	6 ^{ème} AVENUE III LYON	1992	1992	27/05/2005	BUREAUX	C	729	1 378 000 €
191	L'EUROPEEN GRENOBLE	2004	2004	01/07/2005	BUREAUX	C	594	1 023 000 €
192	LES THEROMES 2 MARSEILLE	2005/2006	2006	19/12/2005	BUREAUX	C	881	1 532 838 €
193	LE CONDORCET MARSEILLE	2005	2006	19/12/2005	BUREAUX	C	2 200	3 610 000 €
194	14 RUE ALBERT CAMUS BRON	2005	2006	12/01/2006	BUREAUX	C	4 165	7 911 577 €
195	STRATEGIE CONCEPT 2 MONTPELLIER	2006	2006	22/03/2006	BUREAUX	C	500	575 000 €
196	LES ALLEES DUI PRADO MARSEILLE	2006	2006	22/03/2006	BUREAUX	C	558	1 250 000 €
197	171 COURS DE LIBERATION GRENOBLE	2006	2006	01/06/2006	BUREAUX	C	2 274	2 583 100 €
198	GALAXY 1 CHAMBERY	2006	2006	05/10/2006	BUREAUX	C	848	1 130 000 €
199	GALAXY 2 CHAMBERY	2006	2006	05/10/2006	BUREAUX	C	733	865 500 €
300	163 RUE EUGENE DUCRETET CHAMBERY	2006	2006	05/10/2006	COMMERCES	C	1 424	1 325 535 €
302	LE GRAND PANORAMA MARSEILLE	2007	2007	10/01/2007	BUREAUX	C	1 457	3 058 788 €
303	ESPACE DES CONDAMINES EYBENS	2007	2007	15/03/2007	ACTIVITE MIXTE	C	2 132	2 618 700 €
304	CHEMIN DES COMMUNEUX ALBERTVILLE	2008	2008	25/07/2008	COMMERCES	P	2 600	3 700 000 €
305	LE PARC DES ALIZES AIX EN PROVENCE	2008	2009	29/09/2008	BUREAUX	P	994	1 850 000 €

Le patrimoine immobilier

N° Immeuble	Situation de l'immeuble	Année de construction	Année d'achèvement	Date d'acquisition	Type d'investissement	Nature de propriété (*)	Surface (m²)	VNC (*)
306	PARC DU PUY D'OR Lot n° 7 LIMONEST	2013	2013	06/11/2013	BUREAUX	P	3 650	8 427 810 €
307	ZAC DU PERGET 2 COLOMIERS	2013	2014	29/10/2014	BUREAUX	P	3 547	8 208 416 €
308	PARC ALTAÏS B6 CHAVANOD	2008	2008	13/09/2013	BUREAUX	P	1 390	3 042 700 €
309	Parc Technologique BUSINESS AIR-PORT VAULX MILIEU	2012	2012	09/10/2013	BUREAUX	P	3 250	6 546 000 €
310	Le SUNSTONE JONAGE	2014	2014	01/08/2014	BUREAUX	P	2 313	5 285 398 €
311	Le LINER PEROLS	2014	2014	21/12/2014	BUREAUX	P	1 635	4 135 000 €
312	ZAC Portes de la MEDITERRANEE MONTPELLIER	2015	Livraison prévue le 01/09/2017	VEFA	BUREAUX	P	Immobilisation en cours	
313	ESPACE MANGIN GRENOBLE	2014	2014	19/08/2015	ACTIVITE MIXTE	P	4 017	5 390 000 €
314	LE CROSSROAD AIX EN PROVENCE	2012	2013	22/12/2015	BUREAUX	P	2 794	7 020 000 €
315	L'OLIVIER AIX EN PROVENCE	2012	2013	22/12/2015	BUREAUX	P	1 031	2 369 634 €
316	LE PATIO AIX EN PROVENCE	2012	2015	22/12/2015	BUREAUX	P	1 130	2 735 655 €
317	ESPACE MANGIN II GRENOBLE	2015	2016	13/06/2016	ACTIVITE MIXTE	P	1 642	2 180 000 €
318	APAVE - LES 2 CYPRES ST AUNES	2016	2016	30/06/2016	BUREAUX	P	2 579	5 802 750 €
319	ELIPSYS TOULOUSE	2016	2016	21/12/2016	BUREAUX	P	1 294	4 631 900 €
TOTAL CONSTRUCTIONS LOCATIVES							130 339	214 652 987 €

Agencements et installations au 31.12.2016

113	PLEIN CINTRE	1989	1990	11/12/1993	COMMERCES	P	159 792 €
168	LE QUADRANT	2000	2000	08/12/2000	BUREAUX	P	8 156 €
TOTAL AGENCEMENTS ET INSTALLATIONS							167 948 €

Immobilisation en cours au 31.12.2016

312	ZAC Portes de la MEDITERRANEE	2015	01/09/2017	VEFA	BUREAUX	P	5 747	8 040 883 €
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS							5 747	8 040 883 €

TOTAL ENGAGEMENTS BILAN							136 086	222 861 818 €
-------------------------	--	--	--	--	--	--	---------	---------------

Engagements Hors Bilan

312	ZAC Portes de la MEDITERRANEE	2015	01/09/2017	VEFA	BUREAUX	P	8 040 883 €
TOTAL ENGAGEMENTS HORS BILAN							

TOTAL GENERAL							136 086	230 902 701 €
---------------	--	--	--	--	--	--	---------	---------------

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

Le patrimoine immobilier

⇒ CESSIONS D'IMMEUBLES 2016

	Date d'acquisition	Prix de cession HT (H.D)	Date de cession	Valeur nette comptable	Plus ou moins value comptable (*)	Plus ou moins values fiscale	Impôt
ZAC ESPLANADE SUD	29/07/1993	450 000 €	23/02/2016	701 306 €	- 251 306 €		
BONNE SOURCE	10/03/1997	857 671 €	23/09/2016	833 989 €	23 682 €	3 789 €	3 243 €
Total Cessions réalisées		1 307 671 €		1 535 295 €	- 227 624 €	3 789 €	3 243 €

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

⇒ COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2016

	Valeur nette comptable au 31/12/2016	Valeur vénale au 31/12/2016
Bureaux	186 900 830 €	197 758 000 €
Commerces	23 102 255 €	44 907 000 €
Activités mixtes	12 858 733 €	11 779 000 €
Total	222 861 818 €	254 444 000 €

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, 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.

I. 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.

II. 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.

III. 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 21 avril 2017

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

Rapport Spécial des Commissaires aux Comptes sur les Conventions visées à l'article L214-76 du Code Monétaire et Financier

Mesdames, Messieurs,

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

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

CONVENTIONS CONCLUES AU COURS DE L'EXERCICE :

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

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

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

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

L'Assemblée Générale des porteurs de parts, en date du 31 mai 2016, a décidé de renouveler pour l'exercice 2016, les conditions de rémunération de la société de gestion sur les bases suivantes :

- ♦ Une commission de gestion de 10% hors taxes, assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés,
- ♦ Une commission de cession calculée sur le montant de la transaction, lorsque la cession s'effectue à partir du registre prévu à l'Article 422-205 du RG AMF. Elle est de 5,20 % toutes taxes comprises du montant de la transaction hors droits d'enregistrement, cette commission étant payée par l'acquéreur.

En cas de cession de parts entre vifs intervenants à titre onéreux ou gratuit sans le concours de la société de gestion ou en cas de transmission de parts à titre gratuit par succession ou donation, la société de gestion percevra pour frais de constitution de dossier, quel que soit le nombre de parts cédées ou transmises, une commission forfaitaire égale à 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 2016, à 1 973 738 euros (montant provenant des commissions sur cessions/acquisitions pour 202 300 euros et des commissions relatives aux recettes locatives pour 1 771 438 euros).

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

Fait à Montpellier et Marseille,
le 21 avril 2017

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

État du patrimoine

ETAT DU PATRIMOINE (en euros)	31/12/2016		31/12/2015	
	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	214 652 987 €	238 884 000 €	203 336 039 €	223 709 000 €
Agencements et installations	167 948 €		167 948 €	
Immobilisations en cours	8 040 883 €	15 560 000 €	2 412 265 €	14 910 000 €
sous-total 1	222 861 818 €	254 444 000 €	205 916 252 €	238 619 000 €
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 €		0 €	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 2 336 168 €		- 2 893 335 €	
Provisions pour travaux de remise en état				
Provisions pour indemnités locataires				
Autres provisions pour risques et charges				
sous-total 3	- 2 336 168 €	0 €	- 2 893 335 €	0 €
TOTAL I	220 525 649 €	254 444 000 €	203 022 917 €	238 619 000 €
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	33 838 €	33 838 €	85 110 €	85 110 €
sous-total 1	33 838 €	33 838 €	85 110 €	85 110 €
Créances				
Locataires et comptes rattachés	581 761 €	581 761 €	578 793 €	578 793 €
Locataires douteux	305 538 €	305 538 €	449 766 €	449 766 €
Provisions pour dépréciation des créances	- 254 615 €	- 254 615 €	- 374 805 €	- 374 805 €
Autres créances				
Avances et acomptes versés				
Fournisseurs débiteurs	12 443 €	12 443 €		
Créances Fiscales	1 514 615 €	1 514 615 €	631 445 €	631 445 €
Associés opération sur capital	483 850 €	483 850 €	143 699 €	143 699 €
Débiteurs divers	21 449 €	21 449 €	172 421 €	172 421 €
Dépréciation des débiteurs divers				
sous-total 2	2 665 041 €	2 665 041 €	1 601 320 €	1 601 320 €
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	6 105 283 €	6 105 283 €	11 874 711 €	11 874 711 €
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	3 183 788 €	3 183 788 €	12 193 420 €	12 193 420 €
sous-total 3	9 289 071 €	9 289 071 €	24 068 131 €	24 068 131 €
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 3 589 359 €	- 3 589 359 €	- 3 519 571 €	- 3 519 571 €
Dettes d'exploitation	- 1 135 385 €	- 1 135 385 €	- 1 000 337 €	- 1 000 337 €
Dettes diverses				
Fournisseurs d'immobilisation	- 3 649 004 €	- 3 649 004 €	- 74 064 €	- 74 064 €
Dettes Fiscales	- 187 566 €	- 187 566 €	- 564 968 €	- 564 968 €
Locataires créditeurs	- 14 500 €	- 14 500 €		
Associés, dividendes à payer	- 4 187 459 €	- 4 187 459 €	- 3 208 911 €	- 3 208 911 €
Créditeurs divers	- 122 681 €	- 122 681 €	- 232 273 €	- 232 273 €
sous-total 4	- 12 885 953 €	- 12 885 953 €	- 8 600 124 €	- 8 600 124 €
TOTAL II	- 898 004 €	- 898 004 €	17 154 437 €	17 154 437 €
Compte de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	260 870 €	260 870 €		
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL III	260 870 €	260 870 €	0 €	0 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	219 888 516 €		220 177 354 €	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE (*)		253 806 866 €		255 773 437 €

(*) 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

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Affectation du résultat 2015	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2016
Capital				
Capital souscrit	168 925 148 €			168 925 148 €
Capital en cours de souscription				
Acomptes de liquidation et droit de partage				
Réserves indisponibles				
sous-total 1	168 925 148 €			168 925 148 €
Primes d'émission				
Primes d'émission	71 087 203 €			71 087 203 €
Primes de fusion				
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	- 23 307 115 €		- 189 220 €	- 23 496 335 €
Prélèvement sur prime de fusion				
Remboursement P/E sur cession				
sous-total 2	47 780 088 €		- 189 220 €	47 590 868 €
Écarts d'évaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	2 023 537 €		- 6 354 €	2 017 183 €
Réserves				
Report à nouveau	1 642 788 €	- 194 207 €		1 448 581 €
sous-total 3	3 666 325 €	- 194 207 €	- 6 354 €	3 465 764 €
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2016			14 420 883 €	14 420 883 €
Acomptes sur distribution 2016			- 14 514 147 €	- 14 514 147 €
Résultat de l'exercice 2015	14 102 196 €	- 14 102 196 €		
Acomptes sur distribution 2015	- 14 296 403 €	14 296 403 €		
sous-total 4	- 194 207 €	194 207 €	- 93 264 €	- 93 264 €
TOTAL GÉNÉRAL	220 177 354 €	0 €	- 288 838 €	219 888 516 €

Compte de Résultat au 31 décembre 2016

CHARGES (Hors Taxes)	EXERCICE 2016			EXERCICE 2015
	Récupérables	Non récupérables	Totaux partiels	Détail
CHARGES IMMOBILIERES				
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 608 143,86 €		2 608 143,86 €	2 404 497,02 €
Grosses réparations		1 444 091,02 €	1 444 091,02 €	696 658,16 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif		557 473,04 €	557 473,04 €	295 631,62 €
Frais de contentieux		26 370,20 €	26 370,20 €	18 622,08 €
Assurances non récupérables		9 999,63 €	9 999,63 €	6 643,48 €
Impôt foncier non récupérable		247 837,21 €	247 837,21 €	326 533,77 €
Impôts et taxes		144 844,00 €	144 844,00 €	124 003,00 €
	2 608 143,86 €	2 430 615,10 €	5 038 758,96 €	3 872 589,13 €
CHARGES D'EXPLOITATION				
Diverses charges d'exploitation				
Commissions de la Société de gestion		1 771 437,81 €	1 771 437,81 €	1 684 655,07 €
Honoraires d'intermédiaires		87 010,62 €	87 010,62 €	94 365,90 €
Honoraires d'expertise		54 133,35 €	54 133,35 €	62 831,85 €
Frais d'acquisition		202 299,75 €	202 299,75 €	22 580,31 €
Autres services extérieurs		85 096,18 €	85 096,18 €	60 571,79 €
	0 €	2 199 977,71 €	2 199 977,71 €	1 925 004,92 €
AUTRES CHARGES				
Pertes sur créances irrécouvrables		9 593,74 €	9 593,74 €	56 525,46 €
Commission de souscription				1 197 885,42 €
Autres charges diverses		63,68 €	63,68 €	32,44 €
	0 €	9 657,42 €	9 657,42 €	1 254 443,32 €
PROVISIONS CHARGES D'EXPLOITATION				
Provisions pour créances douteuses		169 781,56 €	169 781,56 €	236 697,52 €
Provision pour débiteurs divers				
Provisions pour grosses réparations		886 924,56 €	886 924,56 €	852 288,26 €
	0 €	1 056 706,12 €	1 056 706,12 €	1 088 985,78 €
CHARGES FINANCIERES				
Charges financières diverses		3 621,92 €	3 621,92 €	2 738,56 €
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières				
	0 €	3 621,92 €	3 621,92 €	2 738,56 €
CHARGES EXCEPTIONNELLES				
Charges exceptionnelles		3 161,09 €	3 161,09 €	
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles				
	0 €	3 161,09 €	3 161,09 €	0 €
TOTAL DES CHARGES			8 311 883,22 €	8 143 761,71 €
SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			14 420 882,57 €	14 102 196,01 €
TOTAL GENERAL			22 732 765,79 €	22 245 957,72 €

Compte de Résultat au 31 décembre 2016

PRODUITS (Hors Taxes)	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015
	Détail	Totaux partiels	Net
PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE ET PRODUITS ANNEXES			
Loyers	17 738 492,07 €		17 045 765,34 €
		17 738 492,07 €	17 045 765,34 €
Charges facturées	2 608 143,86 €		2 404 497,02 €
Produits annexes	117 815,55 €		74 050,24 €
		2 725 959,41 €	2 478 547,26 €
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION			
Reprises de provisions pour charges non récupérables			
Reprises de provisions pour grosses réparations	1 444 091,02 €		696 658,16 €
Reprises de provisions pour débiteurs divers			
Reprises de provisions pour créances douteuses	289 971,98 €		150 220,81 €
Reprises de provisions pour risques et charges			
Transfert de charges d'exploitation	202 299,75 €		1 220 465,73 €
Autres produits de gestion	41 809,42 €		59 386,15 €
		1 978 172,17 €	2 126 730,85 €
PRODUITS FINANCIERS			
Produits financiers	114 394,60 €		594 914,27 €
Reprise de provisions sur charges financières			
		114 394,60 €	594 914,27 €
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels	175 747,54 €		
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels			
		175 747,54 €	
TOTAL DES PRODUITS		22 732 765,79 €	22 245 957,72 €
SOLDE DEBITEUR = PERTE			
TOTAL GENERAL		22 732 765,79 €	22 245 957,72 €

Règles et méthodes comptables

GÉNÉRALITÉS

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

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 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 terrains compris.

CREANCES ET DETTES D'EXPLOITATION

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

VALEURS MOBILIERES

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

FRAIS D'ACQUISITION ET FRAIS D'AUGMENTATION DE CAPITAL

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

PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

Le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il entre en vigueur pour toutes les SCPI à compter du 1er janvier 2017, de ce fait le rapport annuel 2017 évoluera également.

Les principales dispositions de ce nouveau plan comptable concernent :

◆ La provision pour grosses réparations (PGR) est supprimée et remplacée par une nouvelle provision pour gros entretiens (PGE).

◆ Le traitement comptable des titres de participation évolue, il faut maintenant distinguer les titres contrôlés ou non contrôlés.

◆ La définition du résultat immobilier est revue et la présentation des états financiers

est modifiée pour refléter l'ensemble des évolutions du plan comptable (Etat du patrimoine, compte de résultat, annexes, etc..).

INDEMNITES D'ASSURANCES

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

GESTION LOCATIVE

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

PLUS ET MOINS-VALUES SUR CESSON 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.

Compléments d'informations relatifs aux comptes annuels 2016

TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentation de l'exercice	Diminution de l'exercice	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Immobilisations corporelles	205 916 252 €	28 677 918 €	11 732 352 €	222 861 818 €
Immeubles locatifs ⁽¹⁾	203 336 039 €	12 614 650 €	1 297 702 €	214 652 987 €
Agencements et installations	167 948 €			167 948 €
Immobilisations en cours	2 412 265 €	16 063 268 €	10 434 650 €	8 040 883 €
Frais d'acquisition sur immeubles				
Immobilisations financières	85 110 €	13 558 €	64 830 €	33 838 €
Fonds de roulement sur charges	85 110 €	13 558 €	64 830 €	33 838 €
TOTAL	206 001 362 €	28 691 476 €	11 797 182 €	222 895 656 €

(*) Le détail des immeubles locatifs est donné pages 14 à 17

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations				
Bureaux	178 851 791 €	182 198 000 €	186 278 370 €	191 105 000 €
Locaux d'activité				
Commerces	22 942 463 €	44 907 000 €	17 057 670 €	32 604 000 €
Entrepôts				
Résidences pour personnes âgées				
Cliniques				
Activités mixtes	12 858 733 €	11 779 000 €		
Agencements et Installations	167 948 €		167 948 €	
Total	214 820 935 €	238 884 000 €	203 503 987 €	223 709 000 €
Immobilisations en cours				
Habitations				
Bureaux	8 040 883 €	15 560 000 €	2 412 265 €	14 910 000 €
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Résidences pour personnes âgées				
Cliniques				
Total	8 040 883 €	15 560 000 €	2 412 265 €	14 910 000 €
TOTAL GÉNÉRAL	222 861 818 €	254 444 000 €	205 916 252 €	238 619 000 €

Compléments d'informations relatifs aux comptes annuels 2016

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES

Coût historique ⁽¹⁾	222 861 818 €
Amortissements antérieurs au 1er Janvier 2000	
Provisions antérieures au 1er Janvier 2000 non encore reprises par le compte de résultat	
Valeur nette comptable	222 861 818 €
Valeur actuelle (hors droits d'enregistrement) ⁽²⁾	254 444 000 €
Valeur actuelle (droits d'enregistrement inclus) ⁽²⁾	271 746 000 €

⁽¹⁾ Y compris le coût des améliorations éventuelles

⁽²⁾ Y compris hors bilan sur VEFA

TABLEAU D'AFFECTION DU RÉSULTAT 2015

Origines		
Report à nouveau au 01.01.2016		1 642 787,73 €
Résultat de l'exercice 2015		14 102 196,01 €
Affectations		
Dividendes sur distribution ⁽¹⁾ 2015	14 296 402,92 €	
Report à nouveau au 31.12.2016	1 448 580,82 €	
TOTAL	15 744 983,74 €	15 744 983,74 €

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

ÉVOLUTION DES PROVISIONS

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
Provisions pour :				
Risques et Charges				
Grosses réparations ⁽¹⁾	2 893 335 €	886 925 €	1 444 091 €	2 336 168 €
Créances douteuses ⁽²⁾	374 805 €	169 782 €	289 972 €	254 615 €
Débiteurs divers				
TOTAL	3 268 140 €	1 056 706 €	1 734 063 €	2 590 783 €

⁽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

Compléments d'informations relatifs aux comptes annuels 2016

➔ ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES DETTES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE

	Montant brut	Degré d'exigibilité de passif		
		Moins d'un an	Plus d'un an	Plus de 5 ans
Emprunts et dettes				
Dépôts et cautions reçus	3 589 359 €		3 589 359 €	
Dettes fournisseurs et rattachés	1 135 385 €	1 135 385 €		
Dettes fiscales	187 566 €	187 566 €		
Dettes sur immobilisations	3 649 004 €	3 649 004 €		
Locataires créditeurs	14 500 €	14 500 €		
Dettes aux Associés	4 187 459 €	4 187 459 €		
Divers	122 681 €	122 681 €		
Produits constatés d'avance				
TOTAL	12 885 953 €	9 296 595 €	3 589 359 €	0 €

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 31/12/2016 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	734 955 €		41 030 €	131 836 €	562 089 €
Dettes immobilisations	3 649 004 €		3 649 004 €		
Total	4 383 959 €	0 €	3 690 034 €	131 836 €	562 089 €

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

	Total	Dettes non échues	Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours
40100000 Gérance SCPI	562 089 €	562 089 €		
40110000 Fournisseurs ADB CAI	131 836 €			131 836 €
40220000 Fournisseurs Biens et Services	41 030 €		41 030 €	
40210000 Fournisseurs Biens et Services Hono.				
40400000 Fournisseurs d'immobilisations	3 649 004 €		3 649 004 €	
	4 383 959 €	562 089 €	3 690 034 €	131 836 €

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

	Montant brut	Degré de liquidité	
		Moins d'un an	Plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé			
Fonds de roulement sur charges	33 838 €		33 838 €
Créances de l'actif circulant			
Créances locataires	887 298 €	887 298 €	
Créances fiscales	1 514 615 €	1 514 615 €	
Associés opération sur capital	483 850 €	483 850 €	
Débiteurs divers	33 892 €	33 892 €	
Charges constatées d'avance			
TOTAL	2 953 493 €	2 919 655 €	33 838 €

Compléments d'informations relatifs aux comptes annuels 2016

➡ VENTILATION PAR NATURE DES CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES

Provisions pour charges	163 710 €
Entretien Réparations	135 802 €
Assurances immeubles	- 41 281 €
Impôts fonciers	2 312 166 €
Honoraires syndics	4 586 €
Autres Honoraires	33 161 €
Fournitures locatives	
Frais de procédure	
TOTAL	2 608 144 €

➡ INFORMATIONS SUR LES CAPITAUX PROPRES

Le capital social de la SCPI UNIDELTA est composé, au 31 décembre 2016, de 221 396 parts au nominal de 763 euros, soit 168 925 148 euros - Le montant du capital fixé par les statuts est de 200 000 000 euros.

➡ ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements reçus	
Cautions bancaires locataires	2 008 908,16 €
Engagements donnés	
Solde à payer sur immobilisations en cours	8 040 882,50 €
Lettres d'engagement pour acquisitions d'immeubles	

➡ ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DES DIVIDENDES PAR PART EN JOUISSANCE

	Exercice 2012	Exercice 2013	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016
Revenus fonciers nets	73,91 €	75,79 €	70,75 €	65,20 €	65,06 €
Produits financiers avant prélèvement	1,26 €	0,06 €	0,16 €	2,87 €	0,52 €
Résultat	75,17 €	75,85 €	70,91 €	68,07 €	65,58 €
Abondement au report à nouveau	- 18,58 €	1,85 €	- 2,09 €	- 0,93 €	- 0,42 €
Dividende	93,75 €	74,00 €	73,00 €	69,00 €	66,00 €

➡ ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2012	2013	2014	2015	2016
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier (marché secondaire)	1 140 €	1 130 €	1 146 €	1 150 €	1 166 €
Dividende versé au titre de l'année	93,75 €	74,00 €	73,00 €	69,00 €	66,00 €
Prix d'achat moyen pondéré (marché primaire et marché secondaire)	1 233,00 €	1 251,03 €	1 252,14 €	1 255,05 €	1 304,38 €
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾	7,60%	5,92%	5,83%	5,50%	5,06%
Report à nouveau au 31 décembre	4 947 116 €	1 715 058 €	2 038 881 €	1 642 788 €	1 448 581 €
Nombre de parts en jouissance ⁽²⁾	173 971	175 005	188 789	207 160	219 910
Report à nouveau cumulé par part	28,44 €	9,80 €	10,80 €	7,93 €	6,59 €

⁽¹⁾ Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'achat moyen pondéré constaté sur la même année

⁽²⁾ Nombre de parts moyen en jouissance sur l'année

Assemblée Générale Ordinaire du 22 mai 2017

SCPI UNIDELTA : TEXTE DES RÉSOLUTIONS ORDINAIRES

1^{ère} résolution

L'Assemblée Générale des Associés, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2016 tels qu'ils lui sont présentés dans le rapport annuel.

2^{ème} résolution

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

3^{ème} résolution

L'Assemblée Générale décide de fixer le revenu à distribuer au titre de l'exercice 2016 au montant des acomptes déjà mis en paiement au titre de cet exercice, soit 14 514 147 €.

Le prélèvement correspondant sera effectué sur les résultats de l'exercice s'élevant à 14 420 883 €. Le solde, soit 93 264 € sera prélevé sur le Report à Nouveau.

4^{ème} résolution

L'Assemblée Générale décide, pour l'exercice 2017, de fixer la rémunération de la Société de Gestion à :

- ♦ Une commission de gestion de 10 % HT, assise sur les produits locatifs HT encaissés ;

- ♦ Une commission de cession calculée sur le montant de la transaction lorsque la cession s'effectue à partir du registre prévu à l'article 422-205 du Règlement Général de l'AMF. Elle est de 5,20 % TTC du montant de la transaction hors droits d'enregistrement, cette commission étant payée par l'acquéreur.

- ♦ En cas de cession de parts entre vifs intervenant à titre onéreux ou gratuit sans le concours de la Société de Gestion ou en cas de transmission de parts à titre gratuit par succession ou donation, la Société de Gestion percevra pour frais de constitution de dossier, quel que soit le nombre de parts cédées ou transmises, une commission forfaitaire égale à 125,00 € HT à compter de l'adoption de la présente résolution par l'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 €, pour l'exercice 2017, 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 équilibre éventuel du patrimoine destiné à donner aux associés une plus grande sécurité possible en matière de revenus, autorise la Société de Gestion à procéder à une ou plusieurs opérations de cessions d'immeubles durant la période allant de la date de la présente Assemblée jusqu'à la date de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

Ces opérations pourront en respectant le cadre réglementaire, se traduire par la vente de certains immeubles dont la Société UNIDELTA est propriétaire, aux conditions et selon les modalités que la Société de Gestion jugera convenables de retenir et pour des raisons dont elle rendra compte au Conseil de Surveillance. L'affectation 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 2017 :

1. L'assemblée Générale des associés autorise l'imputation de cette somme sur le montant de la plus-value comptable réalisée.

2. En conséquence, compte tenu de la diversité des régimes fiscaux existants entre les associés de la SCPI et pour garantir une stricte égalité entre ces derniers, l'Assemblée Générale Ordinaire des associés autorise également la société de gestion :

- ♦ À recalculer un montant d'impôt théorique sur la base de l'impôt réellement versé ;

- ♦ À procéder au versement de la différence entre impôt théorique et impôt payé :

- * Aux associés non assujettis à l'imposition des plus-values des particuliers (personnes morales) ;

- * Aux associés partiellement assujettis (non-résidents) ;

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

Assemblée Générale Ordinaire du 22 mai 2017

9^{ème} résolution

L'Assemblée Générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers sur réemploi de fonds provenant de cessions, ou en vue du financement total ou partiel d'acquisitions d'immeubles au-delà du réinvestissement des produits des ventes, autorise conformément aux dispositions de l'article L214-101 du Code Monétaire et Financier et à celles de l'article 16 des statuts de la SCPI UNIDELTA, la Société de Gestion DELTAGER à contracter des emprunts et à assumer des dettes pour le compte d'UNIDELTA, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un encours maximum de 29 Millions d'euros. Cette autorisation sera valable jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2017 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 2017 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 219 888 516 €, soit la valeur de 993,19€ / part.

L'Assemblée Générale approuve la valeur de réalisation de la Société arrêtée à 253 806 866 €, soit la valeur de 1 146,39€ / part.

L'Assemblée Générale approuve la valeur de reconstitution de la Société arrêtée à 296 618 016 €, soit la valeur de 1 339,76€ / part.

12^{ème} résolution

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

L'Assemblée Générale nomme membres du Conseil de Surveillance, pour une durée de trois ans, les quatre candidats, ayant obtenu le plus de suffrages, parmi la liste des candidats jointe en annexe de la présente convocation. Leurs mandats expireront à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2019.

13^{ème} résolution

L'Assemblée Générale confirme le renouvellement du mandat

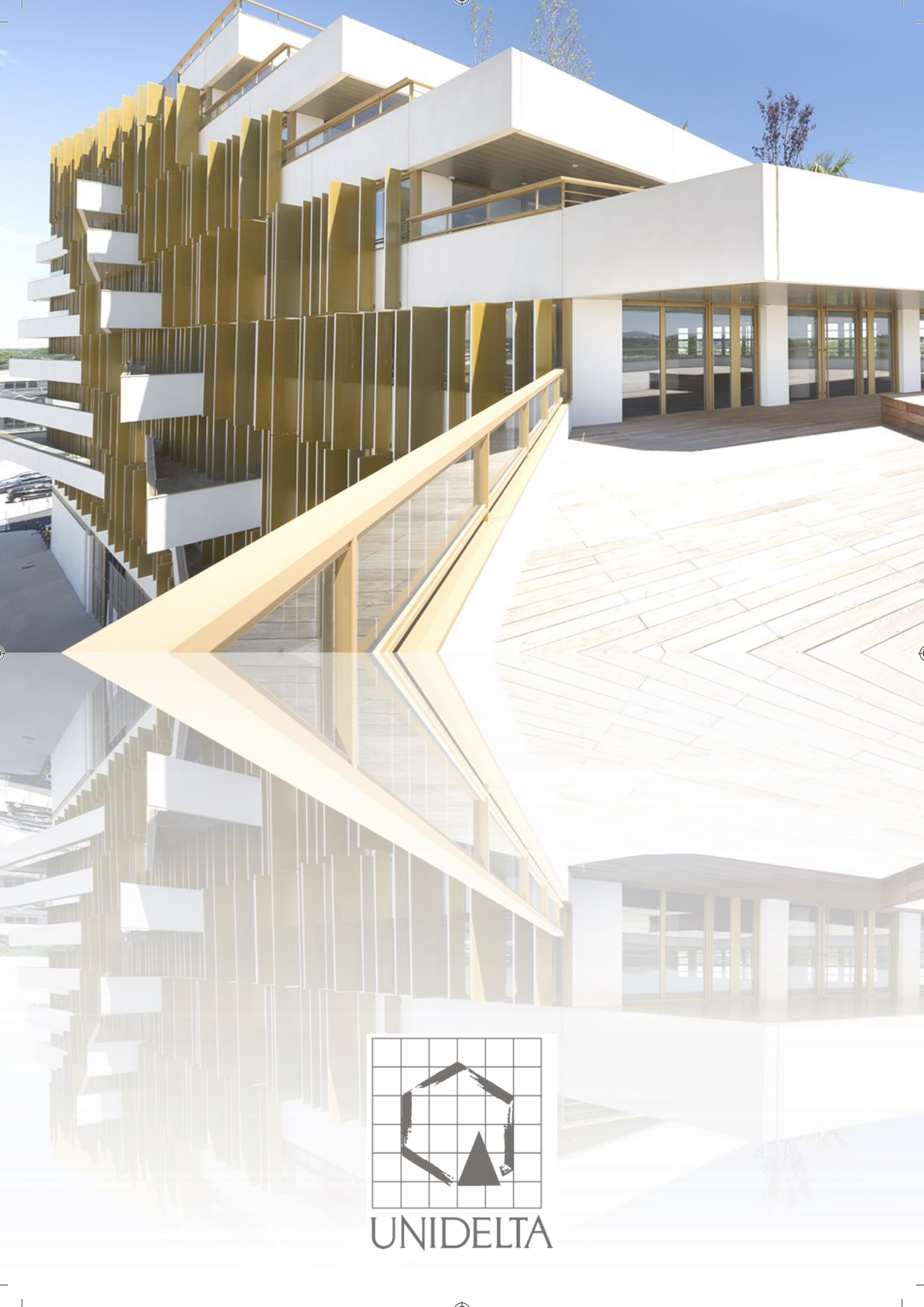
de la Société CACEIS BANK FRANCE, en qualité de Dépositaire de la SCPI pour une durée de 3 ans renouvelable par tacite reconduction.

14^{ème} résolution

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

LA SOCIÉTÉ DE GESTION DELTAGER





UNIDELTA