



# SCPI UNIDELTA

## LE COURRIER DES ASSOCIES

**Bulletin d'information trimestriel n° 106 valable du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 mars 2017**  
**Agrément AMF N° GP-14-000017 en date du 23 juin 2014**

Chers Associés,

L'amélioration du taux d'occupation financier (TOF) constatée sur les 2<sup>nd</sup> et 3<sup>ème</sup> trimestres s'est confirmée sur le 4<sup>ème</sup> trimestre à 93,91% soit un taux cumulé pour l'année 2016 de 92,18% (en hausse de 0,83 point par rapport à 2015).

La SCPI a poursuivi ses investissements avec la réalisation d'une acquisition au mois de décembre de 2 plateaux de 1 294m<sup>2</sup> pour 4,6 M€ dans un immeuble neuf situé au centre-ville de Toulouse. Cette acquisition permet à votre SCPI de se diversifier géographiquement.

Le marché secondaire des parts a été actif sur le dernier trimestre avec 1 044 parts échangées pour un volume total de 1,37 M€ en prix d'exécution tous frais compris.

Le dernier prix de confrontation s'est fixé à 1 193€ atteignant son plus haut niveau.

Le 4<sup>ème</sup> acompte de 15,75 € versé en janvier 2017, portant la distribution 2016 à 66 €, reste conforme aux prévisions de début d'année compris entre 65 € et 67 €.

En ce début d'année 2017, toute l'équipe de la société de gestion DELTAGER vous adresse ses meilleurs vœux et vous souhaite une excellente année.

**Johan SACY**  
Directeur Général Délégué

### ACTUALITÉS

#### → FISCALITE

- **IFU 2016** : A compter du mois d'avril 2017, vous recevrez le bordereau de déclaration fiscale 2016 (Imprimé Fiscal Unique), ainsi que la notice explicative qui vous permettront de rédiger votre déclaration de revenus.
- **ISF 2017** : Votre Courrier des Associés du 2<sup>ème</sup> trimestre 2017 vous présentera les modalités de déclaration et de paiement de l'Impôt sur la Fortune.

La valeur de la part UNIDELTA conseillée par la Société de Gestion DELTAGER pour l'ISF est de : 1 193 €.

#### CAPITAL SOCIAL

Situation au 31 décembre 2016 :

Capital social	Prime d'émission	Total collecte
168 925 148 €	71 087 203 €	240 012 351 €

Nombre de parts	Nombre d'associés
221 396	5 962

#### INDICATEURS DE PERFORMANCE

Situation au 31 décembre 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 (DVM) :	5,06%
% de revenus non récurrents :	Non connu à ce jour
Variation du prix moyen pondéré acquéreur de la part (frais et droit inclus) sur l'année :	3,93%

#### DISTRIBUTION

**Acomptes sur Dividendes 2016 :**

Sur proposition de la société de gestion, le Conseil de Surveillance de la SCPI a émis un avis favorable pour verser au titre de l'année 2016, un dividende de 66 € par part.

L'acompte versé le 20 janvier 2017, est de 15,75 € brut par part détenue en pleine jouissance sur le trimestre.

#### MODALITES DE SORTIE

##### Dispositions générales relatives aux transactions

###### → Registre des transferts

Il est tenu au siège de la Société de Gestion un registre des transferts.

Toute transaction effectuée sur le marché secondaire ou sur le marché de gré à gré donne lieu à inscription sur le registre des associés.

La transcription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable dès cet instant, à la société et aux tiers.



**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, ne sont pas constantes dans le temps et ne constituent en aucun cas une garantie future de performance ou de capital.**



# Les parts

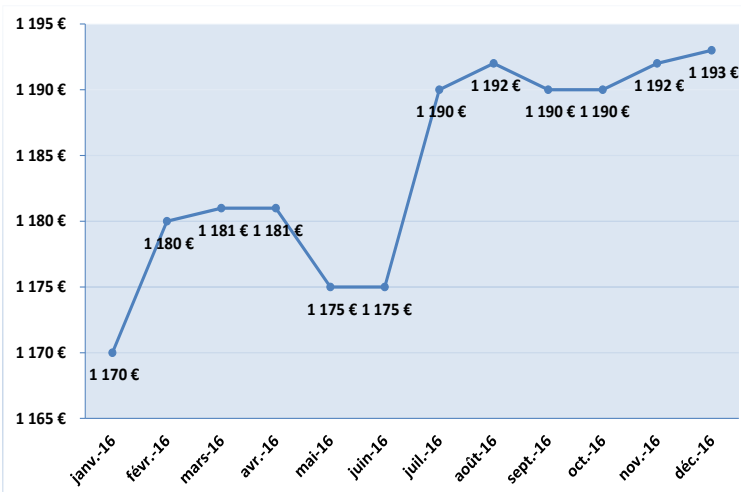
## MARCHE SECONDAIRE

Situation au 31 décembre 2016 :

Nombre et % de parts à la vente, en attente : 305 parts soit 0,14 %

Date	Prix de confrontation	Prix unitaire acquéreur	Nombre de parts échangées
29/01/2016	1 170,00 €	1 289,34 €	309
29/02/2016	1 180,00 €	1 300,36 €	224
31/03/2016	1 181,00 €	1 301,46 €	289
29/04/2016	1 181,00 €	1 301,46 €	383
31/05/2016	1 175,00 €	1 294,85 €	173
30/06/2016	1 175,00 €	1 294,85 €	454
29/07/2016	1 190,00 €	1 311,38 €	366
31/08/2016	1 192,00 €	1 313,58 €	68
30/09/2016	1 190,00 €	1 311,38 €	148
31/10/2016	1 190,00 €	1 311,38 €	345
30/11/2016	1 192,00 €	1 313,58 €	312
30/12/2016	1 193,00 €	1 314,69 €	387

## Prix d'exécution sur le marché secondaire en € par part (hors frais)



## CALENDRIER DES PROCHAINES CONFRONTATIONS

- Mardi 31 janvier 2017
- Mardi 28 février 2017
- Vendredi 31 mars 2017

Date limite de réception des ordres : le matin du jour de confrontation, jusqu'à 12h00.

Date limite de réception des fonds pour les ordres d'achat : la veille du jour du marché de confrontation.

Modalités pratiques : vous pouvez vous procurer un ordre d'achat ou de vente via le réseau Crédit Agricole, ou auprès de la Société de Gestion DELTAGER (Tél : 04.67.13.65.80) ou par courrier électronique : [contact@deltager.fr](mailto:contact@deltager.fr).

A tout moment entre deux confrontations, vous pouvez prendre connaissance du carnet d'ordres sur le site : <http://deltager.fr/>.

## TRANSACTIONS OPERÉES SUR LE MARCHE SECONDAIRE

Lorsque les cessions de parts s'effectuent directement auprès de la Société de Gestion, ou par le biais du réseau Crédit Agricole, le client doit fournir un formulaire selon la procédure décrite au paragraphe 2.3 et suivants du chapitre II de la note d'information. La Société de Gestion garantit la bonne fin des transactions opérées sur le marché secondaire mais ne garantit pas la revente.

## DATE A PARTIR DE LAQUELLE LES PARTS CESSENT DE PARTICIPER AUX DISTRIBUTION DE REVENUS

Les cédants perdent au profit de l'acquéreur leur droit à distribution d'acomptes trimestriels et à l'exercice de tous autres droits, à partir du premier jour du mois au cours duquel le transfert intervient. Toutefois, ils perçoivent les revenus correspondant à la période antérieure.

## MARCHE DE GRÉ A GRÉ

Aucune transaction de gré à gré n'a été enregistrée sur le 4<sup>ème</sup> trimestre 2016.

## DELAI DE VERSEMENT DES FONDS

Les fonds correspondant à l'exécution des ventes de parts sont crédités sur le compte du cédant dans un délai maximum de vingt jours à compter de la transcription de la transaction sur le registre.

## DROIT D'ENREGISTREMENT

Qu'elles soient sur le marché secondaire ou sur le marché de gré à gré, les cessions de parts de SCPI sont soumises au droit d'enregistrement de 5 %.

## FRAIS

La commission de cession est 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 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 des parts entre vifs intervenant à titre onéreux (marché de gré à gré) ou gratuit sans le concours de la Société de Gestion ou en cas de transmission de parts 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 égale à 125 € HT (soit 150 € TTC).

# Le patrimoine

## ETAT DU PATRIMOINE

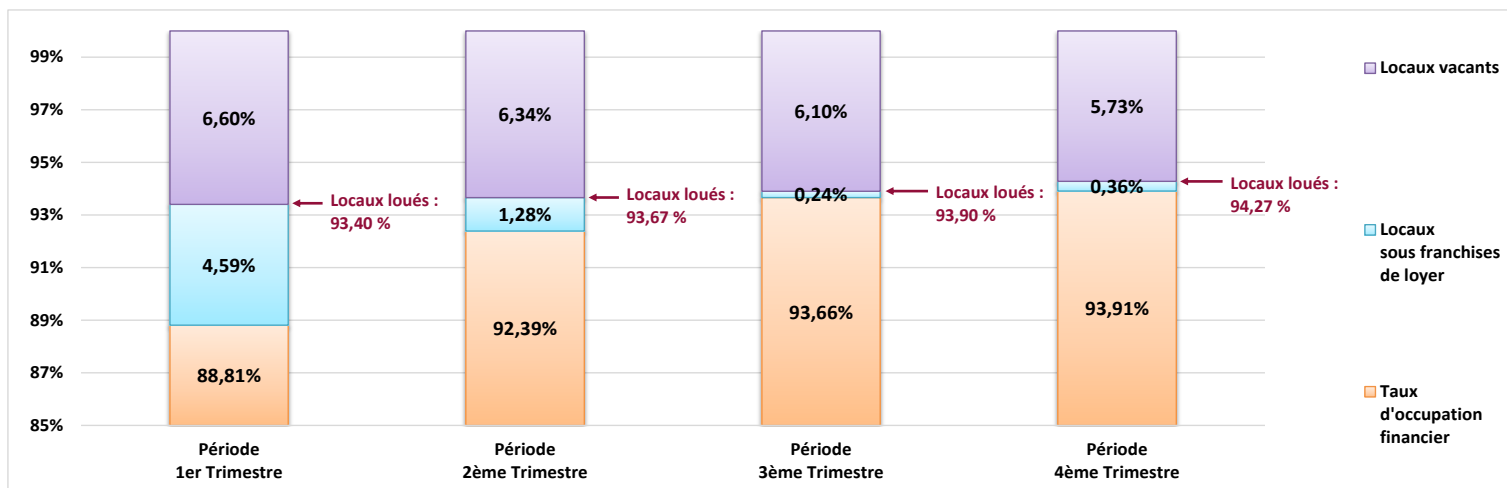
### Acquisition réalisée durant le 4<sup>ème</sup> trimestre 2016 :

Dans un nouvel immeuble situé au centre-ville de TOULOUSE, acquisition en copropriété le 21 décembre 2016 de 2 plateaux d'une surface globale de 1 294m<sup>2</sup> pour un montant de 4 631 900€ HT acte en mains. Les 2 plateaux sont loués à 2 sociétés pour un loyer global de 283 530 € (rendement 6,12%) avec des baux d'une durée ferme de 6 ans.

## GESTION LOCATIVE

Les loyers encaissés au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2016 se sont élevés à 4 808 576,12 €.

### Taux d'occupation financier (TOF)



Année 2016	Période 1 <sup>er</sup> Trimestre	Période 2 <sup>ème</sup> Trimestre	Période 3 <sup>ème</sup> Trimestre	Période 4 <sup>ème</sup> 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 €
<b>Taux d'Occupation Financier</b>	<b>88,81%</b>	<b>92,39%</b>	<b>93,66%</b>	<b>93,91%</b>	<b>92,18%</b>
Manque à gagner	541 509 €	360 831 €	300 825 €	289 549 €	1 492 714 €

## ENTREES / SORTIES DU TRIMESTRE



Date d'entrée	Immeuble	Surface louée (m <sup>2</sup> )
01/11/2016	1115 - BAT B2 EUROPARC STE VICTOIRE	430
01/11/2016	1199 - GALAXY 2	252
01/11/2016	1308 - PARC ALTAÏS	295
01/11/2016	1317 - ESPACE MANGIN 2	224
01/12/2016	1308 - PARC ALTAÏS	282
19/12/2016	1318 - LES 2 CYPRÈS	2 579
21/12/2016	1319 - ELIPSYS	1 294
		<b>5 356</b>

Date de sortie	Immeuble	Surface libérée (m <sup>2</sup> )
31/10/2016	1115 - BAT B2 EUROPARC STE VICTOIRE	207
31/10/2016	1131 - JACQUES CARTIER BAT D	163
31/10/2016	1199 - GALAXY 2	252
31/10/2016	1308 - PARC ALTAÏS	202
30/11/2016	1308 - PARC ALTAÏS	141
19/12/2016	1197 - 171 COURS DE LA LIBERATION	681
31/12/2016	1163 - LES BUREAUX GREEN SIDE	210
31/12/2016	1302 - LE GRAND PANORAMA	75
		<b>1 931</b>



## VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

En application des articles L. 411-1, L. 411-2, L. 412-1 et L. 621-8 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la note d'information visa SCPI n° 15-12 en date du 19 juin 2015.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.



### PRINCIPALES VACANCES

Vacant depuis le	Immeuble	Surface vacante (m <sup>2</sup> )	Loyer annuel HT
31/12/2015	1166 - Les Glaisins - Annecy	1 010	121 140 €
07/01/2016	1193 - Condorcet - Marseille	725	94 185 €
01/08/2014	1123 - Parc du Golf - Aix en Provence	743	89 460 €
20/12/2016	1197 - Le Libération	681	81 720 €
28/02/2016	1155 - Europarc Pichaury - Aix en Provence	475	61 750 €
		<b>3 634</b>	<b>448 255 €</b>

### TRAITEMENT DES RECLAMATIONS CLIENTS

Conformément à la réglementation en vigueur, DELTAGER a mis en place un dispositif de traitement des réclamations visant un traitement rapide, égal et harmonisé de celles-ci. Les réclamations peuvent être adressées directement par courrier à la société de gestion : SA DELTAGER, à l'attention de son directeur général délégué : 1231 avenue du Mondial 98 - CS 79506 - 34961 MONTPELLIER cedex 2.

Après avoir accusé réception, les équipes de DELTAGER apportent une réponse au client dans un délai de deux mois, sauf circonstances particulières dûment justifiées. Le traitement des réclamations est gratuit.

Si un client n'est pas satisfait de la réponse apportée à sa réclamation, il peut recourir à un médiateur.

Pour ce faire, il peut s'adresser par courrier au médiateur de l'AMF à l'adresse suivante :

Médiateur de l'AMF - Autorité des marchés financiers 17 Place de la Bourse - 75081 PARIS CEDEX 02

Les modalités de recours à la médiation de l'AMF sont précisées sur son site internet : [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)

### SOCIETE UNIDELTA

Capital statuaire maximum : **200 000 000 €**.

Capital au 31/12/2016 : **168 925 148 €**.

Nature des investissements envisagés : **locaux de bureaux, de commerces, et d'activités.**

Revenu brut définitif distribué par part, pour un an de jouissance :

2011	2012	2013	2014	2015	2016 (provisoire)
75 €	93,75 €	74 €	73 €	69 €	66 €

### CORRESPONDANCE

Pour toute correspondance, nous vous rappelons les coordonnées complètes du siège social :

✉ SA DELTAGER - 1231, avenue du Mondial 98 - CS 79506 - 34961 Montpellier Cedex 2

📞 Tél. : 04 67 13 65 80 Fax : 04 67 13 65 89

✉ Adresse mail : [contact@deltager.fr](mailto:contact@deltager.fr)

🌐 Site internet : <http://deltager.fr/>