



SCPI UNIDELTA

LE COURRIER DES ASSOCIÉS

Bulletin d'information trimestriel n° 114

Période analysée 4^{ème} trimestre 2018

Valable du 1^{er} janvier 2019 au 31 mars 2019

Agrément AMF N° GP-14 000017 en date du 23 juin 2014

Chers Associés,

Toute l'équipe de DELTAGER vous souhaite une belle et heureuse année 2019 ainsi qu'à vos proches.

La 17^{ème} augmentation de capital s'est clôturée le 14 décembre 2018 avec la souscription de la totalité des 20 000 parts proposées portant ainsi le capital social de la SCPI à 184 185 148 € au lieu de 168 925 148 € en 2017. Cette collecte va permettre à la SCPI de poursuivre son développement et de rajeunir son patrimoine.

Le marché secondaire est resté actif malgré cette augmentation de capital, avec 884 parts échangées ce trimestre et un prix acquéreur qui s'affiche à 1 357,66€/part.

L'investissement le plus important réalisé par la SCPI (18,4M€), l'immeuble ANIS situé à NICE, a été livré à la SCPI en novembre 2018. Le taux de remplissage à la livraison est proche des 60%. L'immeuble bénéficie d'une garantie locative du promoteur de 70% pendant 3 ans.

Dans le cadre des arbitrages, la SCPI a cédé ce trimestre le seul immeuble parisien (acquis en 1992, Paris 15^{ème} 24-26 Rue Cotentin) détenu en indivision (28%) pour un montant de 2,7M€ net vendeur.

L'intense activité de la gestion immobilière permet de présenter ce trimestre un taux d'occupation financier de bon niveau à 94,05%. Ce taux cumulé pour l'année 2018 s'établit à 93,42%.

Compte tenu des résultats 2018 de la SCPI et en concertation avec le Conseil de Surveillance l'acompte du 4^{ème} trimestre a été augmenté exceptionnellement de 2€ (soit 18,50€) par rapport aux 3 précédents acomptes trimestriels (16,50€).

Toute l'équipe de DELTAGER se tient à votre disposition pour tout complément d'information.

Johan SACY

Directeur Général Délégué

17^{ème} AUGMENTATION DE CAPITAL

Au 14 décembre 2018, la SCPI a enregistré la souscription de 20 000 nouvelles parts, soit la somme de 26 600 000 €, dont 15 260 000 € en capital, et 11 340 000 € en prime d'émission.

Toutes les parts ont ainsi été souscrites.

DISTRIBUTION

Acompte provisoire sur dividendes 2018

Comme indiqué précédemment, la base annuelle du dividende provisoire 2018 est revalorisée à 68 € par part détenue en pleine jouissance sur l'année, sous réserve de validation lors de la prochaine Assemblée Générale.

L'acompte du 4^{ème} trimestre est donc augmenté exceptionnellement de 2€ portant le montant de cet acompte à 18,50 €. Il sera versé le 21 janvier 2019.

ACTUALITÉS

Conseil de Surveillance — Appel à candidatures

Nous vous rappelons que **8 postes** de membres du Conseil de Surveillance sont à pourvoir lors de la prochaine Assemblée Générale. Pour faire acte de candidature, conformément aux statuts, toute personne souhaitant se présenter doit détenir au minimum 1 part de la SCPI UNIDELTA. Les associés souhaitant présenter leur candidature sont invités à remplir la lettre de candidature et la déclaration de non condamnation disponibles

sur le site internet de la SA DELTAGER <http://deltager.fr/> (ou sur simple demande) et à les envoyer **avant le 15 février 2019** à l'adresse suivante : **SA DELTAGER — 1231 avenue du Mondial 98 — CS 79506 — 34961 MONTPELLIER Cedex 2.**

Valeur IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière)

La valeur IFI par part vous sera transmise par voie postale, début avril 2019, avec les informations fiscales (IFU — Imprimé Fiscal Unique) nécessaires à la déclaration de revenus. La valeur IFI sera aussi communiquée dans le bulletin trimestriel d'information à paraître le 20 avril 2019.

CAPITAL SOCIAL (au 31.12.2018)

Capital social	Prime d'émission	Total collecte
184 185 148 €	82 427 203 €	266 612 351 €

Nombre de parts	Nombre d'associés
241 396	6 342

INDICATEURS DE PERFORMANCE (au 31.12.2018)

	5 ans 2013/2018	10 ans 2008/2018	15 ans 2003/2018	20 ans 1998/2018
Taux de rentabilité interne (TRI)	4,95%	7,56%	7,58%	7,38%

Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)	5,10%
% de revenus non récurrents	N.C
Variation du prix moyen pondéré acquéreur de la part (frais et droits inclus) sur l'année	0,86%

« 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. » L'attention du lecteur est attirée sur les facteurs de risque figurant dans la note d'information disponible sur le site internet <http://deltager.fr/> et notamment sur le fait que, comme toute SCPI, le capital, le rendement et la liquidité des titres ne sont pas garantis.

LE MARCHÉ DES PARTS

Inscription sur le registre des transferts

Dispositions générales relatives aux transactions

Il est tenu au siège de la Société de Gestion un registre des transferts comme prévu à l'article 422-205 du Règlement Général AMF.

Toute transaction effectuée sur les marchés primaire, secondaire ou sur le marché de gré à gré donne lieu à inscription sur le registre des associés. Le cas échéant, cette inscription 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.



Marché secondaire

Situation au 31 décembre 2018 : Nombre et % de parts en attente de vente : **330 parts** soit **0,15 %**.

Prix d'exécution sur le marché secondaire

Mois	Prix de confrontation	Prix acquéreur (Frais compris)	Nombre de parts échangées
Janvier 2018	1 200 €	1 322,40 €	554
Février 2018	1 200 €	1 322,40 €	307
Mars 2018	1 219 €	1 343,34 €	313
Avril 2018	1 250 €	1 377,50 €	442
Mai 2018	1 260 €	1 388,52 €	249
Juin 2018	1 255 €	1 383,01 €	171
Juillet 2018	1 255 €	1 383,01 €	276
Août 2018	1 255 €	1 383,01 €	172
Septembre 2018	1 232 €	1 357,66 €	143
Octobre 2018	1 232 €	1 357,66 €	43
Novembre 2018	1 232 €	1 357,66 €	479
Décembre 2018	1 232 €	1 357,66 €	362
Total			3 511

Calendrier des prochaines confrontations

🕒 **Jeudi 31 janvier 2019**

🕒 **Jeudi 28 février 2019**

🕒 **Vendredi 29 mars 2019**

⇒ Date limite de réception des ordres originaux et complets : 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.

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

Transactions opérées sur le marché secondaire

Lorsque les transactions 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 original 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 des parts.

Date à partir de laquelle les parts cessent de participer aux distributions de revenus

Les cédants perdent au profit des acquéreurs 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.

Délai 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 20 jours à compter de la transcription de la transaction sur le registre.

Marché de gré à gré

Deux opérations de gré à gré ont été enregistrées sur le 4^{ème} trimestre 2018 : 44 parts à 1 315,91 € et 8 parts à 1 283,88 € (prix tous frais compris).

Frais

La commission de cession des parts 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 forfaitaire égale à 150 € TTC (dont 25 € de TVA).

LE PATRIMOINE *(toutes les données sont indiquées en quote-part UNIDELTA)*

État du patrimoine

Cession réalisée durant le 4^{ème} trimestre 2018 :

Cession le 4 décembre 2018 pour 2,73 M€ de l'immeuble Cotentin, détenu en indivision (28%), situé à Paris 15^{ème} (Plus value brute de 155 753 €⁽¹⁾).

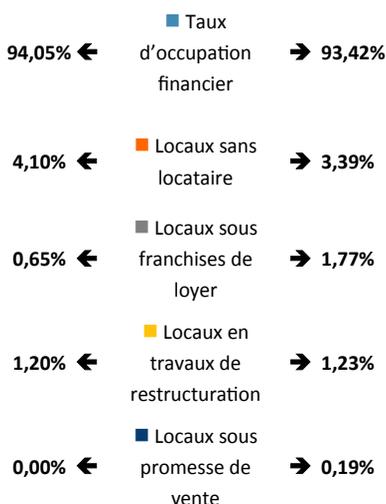
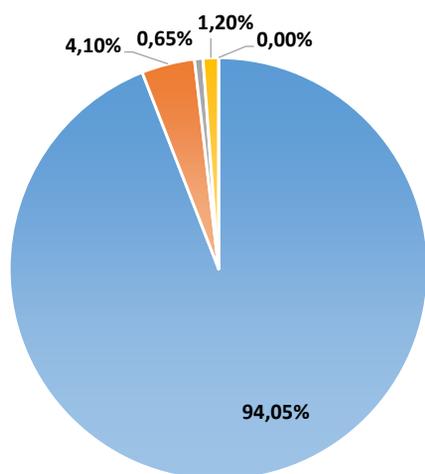
⁽¹⁾ Le régime des plus-values immobilières s'applique également aux cessions d'immeubles effectuées par la SCPI. Dans ce cadre, la Société de Gestion veille au respect de l'égalité entre les associés (personnes physiques - personnes morales - non-résidents) qui connaissent des fiscalités différentes.

Aucune acquisition n'a été réalisée durant le 4^{ème} trimestre 2018.

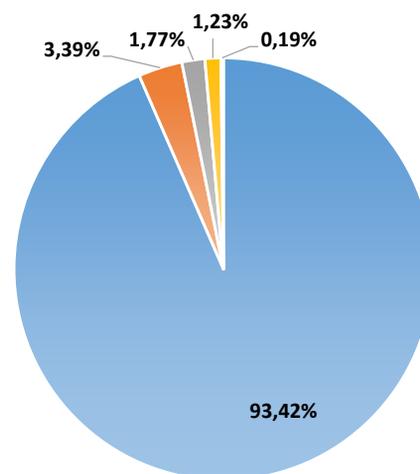
Gestion locative et Taux d'Occupation Financier (TOF)

Les loyers encaissés au cours du 4^{ème} trimestre 2018 se sont élevés à : **5 005 505,51 €** soit **4 875 616,35 €** pour la quote-part UNIDELTA.

TOF — Période 4^{ème} trimestre 2018



TOF — Cumulé à fin décembre 2018



	1 ^{er} trim. 2018	2 ^{ème} trim. 2018	3 ^{ème} trim. 2018	4 ^{ème} trim. 2018	Cumul au 31.12.2018
Facturé	4 461 791 €	4 636 021 €	4 767 959 €	4 849 593 €	18 715 364 €
Facturable	4 943 816 €	4 880 275 €	5 054 081 €	5 156 435 €	20 034 607 €
TOF	90,25 %	95,00 %	94,34 %	94,05 %	93,42 %
Locaux sans locataire	197 097 €	128 864 €	142 443 €	211 538 €	679 942 €
Locaux sous franchises de loyer	185 742 €	53 703 €	81 993 €	33 619 €	355 057 €
Locaux en travaux de restructuration	61 686 €	61 686 €	61 686 €	61 686 €	246 744 €
Locaux sous promesse de vente	37 500 €	- €	- €	- €	37 500 €
Manque à gagner	482 025 €	244 254 €	286 122 €	306 843 €	1 319 244 €

Principales vacances

Vacant depuis le	N° immeuble	Nom immeuble	Ville (Département)	Surface vacante (m²)	Loyer annuel H.T
23/12/2017	1304	Chemin des Communaux	Albertville (73)	2 600	107 500 €
01/06/2017	1189	Espace Langevin (<i>en restructuration</i>)	Fontaine (38)	1 820	200 200 €
12/11/2018	1320	Anis (<i>immeuble livré le 12.11.2018</i>)	Nice (06)	1 673	329 651 €
01/12/2018	1161	1231 Av du Mondial	Montpellier (34)	770	122 311 €
07/01/2016	1193	Le Condorcet	Marseille (13)	725	79 695 €
Total				7 588	839 357 €

Entrées et sorties locataires du trimestre

ENTRÉES

Date d'entrée	N° Immeuble	Nom Immeuble	Ville (Département)	Surface (m²)	Loyer annuel
01/10/2018	1122	Antélios 1	Aix-en-Provence (13)	110	9 900 €
01/10/2018	1177	Les Méridiens	Aix-en-Provence (13)	292	36 750 €
01/10/2018	1310	Le Sunstone	Jonage (69)	202	25 662 €
12/11/2018	1320	Anis	Nice (06)	3 886	532 846 €
15/11/2018	1115	PAT Sainte Victoire	Meyreuil (13)	124	16 946 €
Total				4 615	622 104 €

Date de sortie	N° Immeuble	Nom Immeuble	Ville (Département)	Surface (m²)	Loyer annuel
30/11/2018	1161	1231 Av du Mondial	Montpellier (34)	832	122 312 €
04/12/2018	1103	Cotentin (<i>immeuble cédé</i>)	Paris 15 ^{ème} (75)	398	102 539 €
Total				1 230	224 851 €

SORTIES



TRAITEMENT DES RÉCLAMATIONS CLIENTS

Conformément à la réglementation en vigueur, la SA 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.

Les équipes de la SA DELTAGER s'engagent à traiter toute réclamation émanant d'un client selon un délai de traitement de la réponse approprié eu égard à la complexité de la réclamation.

Pour chaque réclamation, la SA DELTAGER s'engage à :

- ⇒ accuser réception de la réclamation dans un délai maximum de 10 jours ouvrables à compter de sa réception (sauf si la réponse elle-même est apportée dans ce délai).
- ⇒ apporter une réponse dans un délai maximum de 2 mois à compter de la réception de la réclamation, sauf survenance de circonstances particulières dûment justifiées. En cas de résolution complexe entraînant un dépassement de ce délai, le client en sera rapidement notifié.

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.

REVENU BRUT DÉFINITIF DSITRIBUÉ PAR PART POUR UN AN DE JOUISSANCE

2013	2014	2015	2016	2017	2018 (provisoire)
74 €	73 €	69 €	66 €	64 €	68 €

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

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

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS 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 le visa SCPI n° 18-10 en date du 22 juin 2018.

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.

SCPI UNIDELTA — SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER à capital fixe

Au capital social effectif de 184 185 148 € et au capital statutaire de 200 000 000 €

Immatriculée au RCS de Montpellier n°378 711 881

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

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

La note d'information de la SCPI a reçu le VISA de l'AMF SCPI n°18-10 en date du 22 juin 2018

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

Immatriculée au RCS de Montpellier n°378 684 914

Agrément AMF n°GP-14 000017 du 23 juin 2014

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

