

# SCPI UNIDELTA

## LE COURRIER DES ASSOCIÉS

Bulletin d'information trimestriel n° 115

Période analysée 1<sup>er</sup> trimestre 2019

Valable du 1<sup>er</sup> avril 2019 au 30 juin 2019

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

Chers Associés,

Comme chaque début d'année, le Taux d'Occupation Financier est notamment impacté par le montant des franchises consenties aux nouveaux locataires. Il ressort à 88,93%, en retrait par rapport au cumulé de l'année 2018 (93,42%).

Le 6 mars dernier, votre SCPI a acquis un immeuble loué en totalité et situé à Montbonnot Inovalée (à proximité de Grenoble) dans le cadre d'une VEFA pour 3 893 478 € HT acte en mains. La livraison est prévue pour le mois de juin 2019. Le montant annuel du loyer attendu est de 275K€ HT, faisant ressortir un taux de rendement de 6,90%.

Les nouvelles parts souscrites dans le cadre de la dernière augmentation de capital entreront en jouissance à partir de janvier 2019. Le marché secondaire, sur ce trimestre, connaît un véritable regain, avec 1 355 parts échangées, soit une hausse de 53% par rapport au dernier trimestre.

Compte tenu des prévisions 2019 de votre SCPI UNIDELTA et après échanges avec le Conseil de Surveillance, il a été décidé de proposer un dividende provisoire de 66€ pour 2019 soit 16,50€ pour chaque acompte trimestriel. Le dernier acompte du 4<sup>ème</sup> trimestre pourrait être ajusté en fonction du résultat définitif 2019 et du prévisionnel 2020.

Toute l'équipe de la SA DELTAGER reste à votre disposition pour tout complément.

**Johan SACY**  
Directeur Général Délégué

## Actualités

### Assemblée Générale Ordinaire

L'Assemblée Générale Ordinaire de votre SCPI se tiendra le 05 Juin 2019 à 10h00.

**Attention, changement d'adresse pour la tenue de l'Assemblée Générale :**

**Immeuble Crédit Agricole CA Center - Salle Gardiole - 621 rue Georges Méliès - 34000 Montpellier.**

La convocation et le dossier complet vous seront adressés au plus tard 15 jours avant l'Assemblée Générale conformément à la réglementation. Nous espérons vous y accueillir nombreux.

**Si vous ne pouvez pas assister à cette Assemblée Générale, nous vous invitons à renvoyer par courrier, le bulletin de vote complété par vos soins, daté et signé.**

### Fiscalité

**Imprimé Fiscal Unique (IFU) et Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) :** Courant du mois d'avril 2019, vous recevrez le bordereau fiscal unique, regroupant les IFU, IFI et plus-values, ainsi que la notice explicative, qui vous permettront de compléter votre déclaration de revenus.

#### Échéances fiscales :

- \* Ouverture du service de déclaration en ligne sur [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr) : courant avril 2019 pour toutes les zones.
- \* Date limite de dépôt de la déclaration : courant juin 2019.

À ce jour, le calendrier 2019 de la déclaration d'impôts n'a pas encore été officialisé par l'administration fiscale.

## 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	0,00%
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.

## Distribution

### Acompte provisoire sur dividendes 2019

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 2019, un dividende provisoire de 66 € par part. L'acompte versé le 19 avril 2019 (au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2019) est de 16,50 € brut par part détenue en pleine jouissance sur le trimestre.



Acquisition Inovalée Montbonnot

© SAS Campus Pre Mayen

## 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 primaire

Entrée en jouissance des nouvelles parts souscrites lors de la 17<sup>ème</sup> augmentation de capital de 2018 :

Mois de souscription	Date début de jouissance	Soit en prorata du 1 <sup>er</sup> acompte sur dividende
Juillet 2018	1 <sup>er</sup> janvier 2019	3 mois
Août 2018	1 <sup>er</sup> février 2019	2 mois
Septembre 2018	1 <sup>er</sup> mars 2019	1 mois

#### Marché secondaire

Situation au 31 mars 2019 (nombre et % de parts en attente de vente) : **154 parts** soit **0,06 %**.

#### Prix d'exécution sur le marché secondaire

Mois	Prix de confrontation	Prix acquéreur (Frais compris)	Nombre de parts échangées
Janvier 2019	1 232 €	1 357,66 €	412
Février 2019	1 230 €	1 355,46 €	385
Mars 2019	1 240 €	1 366,48 €	558
<b>Total</b>			<b>1 355</b>

#### Calendrier des prochaines confrontations

🕒 **Mardi 30 avril 2019**

🕒 **Vendredi 31 mai 2019**

🕒 **Vendredi 28 juin 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](mailto: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

Aucune opération de gré à gré n'a été enregistrée sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2019.

#### 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

#### Acquisition réalisée au cours du 1<sup>er</sup> trimestre

Au sein d'un ensemble immobilier de 4 bâtiments d'environ 2 000 m<sup>2</sup> chacun, votre SCPI UNIDELTA a acquis, à Montbonnot Inovalée (Grenoble), un bâtiment de 1 990 m<sup>2</sup> avec 64 places de parking extérieures. Il s'agit d'un immeuble autonome avec 4 plateaux en R+1.

Un unique locataire REGUS a signé un Bail en l'Etat Futur d'Achèvement avec une durée ferme de 6 ans. Le Loyer est de 275 387€ HT/HC par an.

L'acte d'acquisition en VEFA a été signé le 6 mars 2019 pour 3 893 478€ HT acte en mains faisant ressortir un taux de rendement à 7,07%. En intégrant une partie des travaux du locataire (60 920€), prise en charge par la SCPI, le taux de rendement effectif ressort à 6,90%.

#### Cession réalisée au cours du 1<sup>er</sup> trimestre

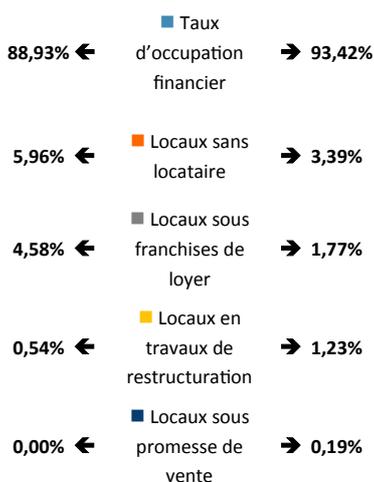
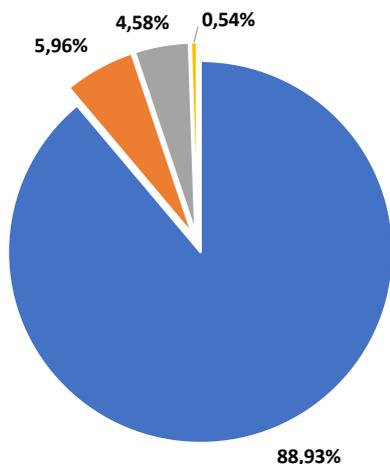
Aucune.

### Gestion locative et Taux d'Occupation Financier (TOF)

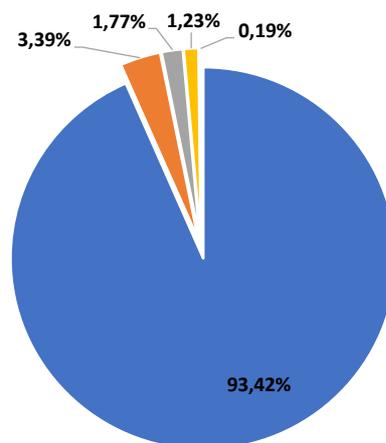
Les loyers encaissés au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2019 se sont élevés à : **4 619 801,50 €** soit **4 462 559,32 €** pour la quote-part UNIDELTA.

Le taux d'occupation financier à 88,93% en retrait par rapport au cumulé de l'année 2018 (93,42%). Cette baisse s'explique par le montant des franchises de loyer consenties aux nouveaux locataires (pour la plupart en début d'année), par la livraison de l'immeuble ANIS en fin d'année dernière avec une couverture locative à hauteur de 70% et par le départ d'un locataire qui a libéré 770 m<sup>2</sup> en fin d'année dont la relocation est prévue pour le 2 mai 2019.

**TOF — Période 1<sup>er</sup> trimestre 2019**



**TOF — Cumulé à fin décembre 2018**



	1 <sup>er</sup> trim. 2019	Cumul au 31.12.2018
Facturé	4 685 725 €	18 715 364 €
Facturable	5 269 093 €	20 034 607 €
<b>TOF</b>	<b>88,93 %</b>	<b>93,42 %</b>
Locaux sans locataire	313 869 €	679 942 €
Locaux sous franchises de loyer	241 180 €	355 057 €
Locaux en travaux de restructuration	28 319 €	246 744 €
Locaux sous promesse de vente	- €	37 500 €
Manque à gagner	583 368 €	1 319 244 €

### Entrées locataires du trimestre

Date d'entrée	N° Immeuble	Nom Immeuble	Ville (Département)	Surface (m <sup>2</sup> )	Loyer annuel
01/01/2019	1179	Jardins d'Entreprises 3	Lyon (69)	1 970	295 508 €
01/01/2019	1314	Crossroad	Aix-en-Provence (13)	2 794	482 930 €
01/01/2019	1320	Anis	Nice (06)	376	79 262 €
01/02/2019	1149	Le Président 2	Lyon (69)	127	19 121 €
01/02/2019	1320	Anis	Nice (06)	375	77 680 €
01/03/2019	1173	Le Bois des Côtes	Limonest (69)	272	33 961 €
01/03/2019	1310	Le Sunstone	Jonage (69)	421	55 431 €
01/03/2019	1320	Anis	Nice (06)	377	76 435 €
21/03/2019	1305	Le Parc des Alizés	Aix-en-Provence (13)	242	32 670 €
<b>Total</b>				<b>6 953</b>	<b>1 152 996 €</b>

### Sorties locataires du trimestre

Date de sortie	N° Immeuble	Nom Immeuble	Ville (Département)	Surface (m <sup>2</sup> )	Loyer annuel
17/01/2019	1173	Le Bois des Côtes	Limonest (69)	272	34 705 €
31/01/2019	1181	Le Ponant Littoral	Marseille (13)	529	65 798 €
28/02/2019	1310	Le Sunstone	Jonage (69)	421	68 725 €
20/03/2019	1305	Le Parc des Alizés	Aix-en-Provence (13)	242	32 705 €
31/03/2019	1172	Jardins d'Entreprises 2	Lyon (69)	357	57 288 €
<b>Total</b>				<b>1 820</b>	<b>259 221 €</b>



## 5 principales vacances (classement par montant du loyer annuel H.T)

Vacant depuis le	N° immeuble	Nom immeuble	Ville (Département)	Surface vacante (m <sup>2</sup> )	Loyer annuel H.T
12/11/2018	1320	Anis ( <i>immeuble livré le 12/11/2018</i> )	Nice (06)	1 673	331 743 €
01/06/2017	1189	Espace Langevin	Fontaine (38)	1 820	200 200 €
01/12/2018	1161	1231 Av du Mondial	Montpellier (34)	770	111 650 €
23/12/2017	1304	Chemin des Communaux	Albertville (73)	2 600	107 500 €
01/08/2018	1302	Grand Panorama	Marseille (13)	594	86 130 €
<b>Total</b>				<b>7 457</b>	<b>837 223 €</b>

## 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](http://www.amf-france.org).

## Revenu brut distribué par part pour un an de jouissance

2015	2016	2017	2018	2019 (provisoire)
69 €	66 €	64 €	68 €	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/>

### 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 statuaire 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

