



# SCPI UNIDELTA

## LE COURRIER DES ASSOCIÉS

Bulletin d'information trimestriel n° 113

Période analysée 3<sup>ème</sup> trimestre 2018

Valable du 1<sup>er</sup> octobre 2018 au 31 décembre 2018

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

Chers Associés,

La 17<sup>ème</sup> augmentation de capital a démarré début juillet avec 7 308 nouvelles parts souscrites à ce jour pour 9,7M€.

Ce trimestre votre SCPI a réalisé sa 1<sup>ère</sup> acquisition sur Bordeaux Mérignac : un ensemble immobilier de 6 bâtiments, situé au sein de la zone tertiaire de Mérignac dans le parc d'activités Kennedy, qui sera desservie en 2020 par le tramway reliant l'actif au centre de Bordeaux et à son aéroport. Il développe une surface utile totale de 4 608 m<sup>2</sup> de bureaux et dispose de 179 places de parking extérieures. Chaque bâtiment est autonome avec des plateaux rationnels et lourdement restructurés entre 2014 et 2016 et bénéficient d'une certification BBC Certivéa. L'ensemble immobilier est loué à 100% auprès de 9 locataires offrant une bonne mutualisation du revenu locatif (636K€ HT annuel). Le montant de cette acquisition est de 11,1M€ HT Acte en Mains, faisant ressortir un taux de rendement effectif de 5,70%.

Enfin concernant la gestion locative, au 3<sup>ème</sup> trimestre 2018, le taux d'occupation financier (TOF) reste à un niveau élevé de 94,34%.

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

**Johan SACY**  
Directeur Général Délégué

## ACTUALITÉS

### Conseil de Surveillance — Appel à candidatures

**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.**

### Rappel fiscalité

Fin de la campagne 2018 de dispense de prélèvement obligatoire pour les revenus 2019. Le document « Attestation sur l'honneur » est à retourner **avant le 30 novembre 2018**, complété, daté et signé à : **SA DELTAGER - BP 30167 - 78415 AUBERGENVILLE CEDEX.**

Aucun document ne doit être joint à votre Attestation sur l'honneur.

## CAPITAL SOCIAL (au 31.12.2017)

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

Nombre de parts	Nombre d'associés
221 396	5 979

## INDICATEURS DE PERFORMANCE (au 31.12.2017)

	5 ans 2012/2017	10 ans 2007/2017	15 ans 2002/2017	20 ans 1997/2017
Taux de rentabilité interne (TRI)	4,92%	7,38%	7,49%	7,29%

Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)	4,84%
% de revenus non récurrents	0,00%
Variation du prix moyen pondéré acquéreur de la part (frais et droits inclus) sur l'année	1,40%

« 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. »

## LE MARCHÉ DES PARTS

### Les modalités de sorties

#### 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.

## 17<sup>ème</sup> AUGMENTATION DE CAPITAL

### Modalités de souscription

- \* **Période de souscription** : 09 juillet au 14 décembre 2018.
- \* **Prix de souscription** : 1 330 € TTC (dont 763 € de capital et 567 € de prime d'émission).
- \* **Minimum de souscription** : 1 part.
- \* **Délai de jouissance des parts (marché primaire)** : 5 mois soit le 1<sup>er</sup> jour du sixième mois suivant la date de souscription.
- \* **Montant nominal de souscription** : 15 260 000 €.
- \* **Nombre de parts à souscrire** : 20 000 parts.
- \* **Montant des capitaux à collecter** : 26 600 000 €.

**Au 30 septembre 2018, 7 308 parts ont été souscrites soit 37 % du nombre total de parts à souscrire.**

## DISTRIBUTION

### Acompte provisoire sur dividendes 2018

L'acompte sur dividendes du 3<sup>ème</sup> trimestre 2018 est de 16,50 € par part détenue en pleine jouissance sur ce trimestre, calculé sur une base annuelle de 66 € par part détenue en pleine jouissance sur l'année, et sera versé le 20 octobre 2018.

## Marché secondaire

Situation au 30 septembre 2018 : Nombre et % de parts en attente de vente : 306 parts soit 0,14 %.

### 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
<b>Total</b>			<b>2 627</b>

### Calendrier des prochaines confrontations

🕒 Mercredi 31 octobre 2018

🕒 Vendredi 30 novembre 2018

🕒 Lundi 31 décembre 2018

⇒ 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).

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 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 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 3<sup>ème</sup> trimestre 2018.**

#### 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

### État du patrimoine

**Aucune cession n'a été réalisée durant le 3<sup>ème</sup> trimestre 2018.**

**Acquisition réalisée durant le 3<sup>ème</sup> trimestre 2018 :**

Le 03/08/2018, la SCPI UNIDELTA a acquis son premier actif situé dans la région bordelaise à Mérignac, dénommé : Cadéra 2.0.

Il s'agit d'un ensemble de 6 bâtiments, loués en totalité par 9 locataires, développant une surface utile de 4 608 m<sup>2</sup> de bureaux en R+1 (soit 6 fois 768 m<sup>2</sup>) et composé de 179 places de parking extérieures.

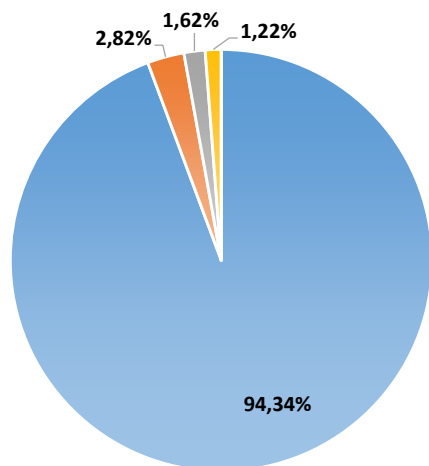
Le prix d'acquisition s'élève à 11 160 000 € pour une rentabilité de 5,70% .



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

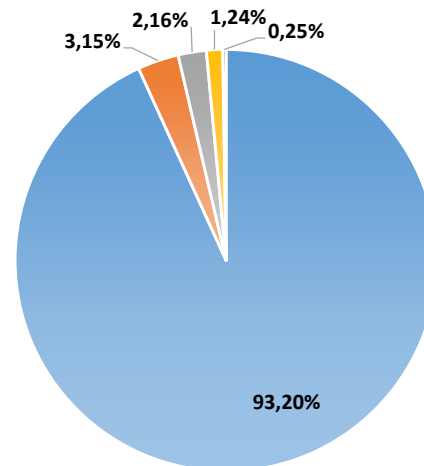
Les loyers encaissés au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2018 se sont élevés à : 4 789 814,68 €.

**TOF — Période 3<sup>ème</sup> trimestre 2018**



94,34% ←	■ Taux d'occupation financier	→ 93,20%
2,82% ←	■ Locaux sans locataires	→ 3,15%
1,62% ←	■ Locaux sous franchise de loyer	→ 2,16%
1,22% ←	■ Locaux en travaux de restructuration	→ 1,24%
0,00% ←	■ Locaux sous promesse de vente	→ 0,25%

**TOF — Cumulé à fin septembre 2018**



	1 <sup>er</sup> trim. 2018	2 <sup>ème</sup> trim. 2018	3 <sup>ème</sup> trim. 2018	Cumul au 30.09.2018
Facturé	4 461 791 €	4 636 021 €	4 767 959 €	13 865 771 €
Facturable	4 943 816 €	4 880 275 €	5 054 081 €	14 878 172 €
<b>TOF</b>	<b>90,25 %</b>	<b>95,00 %</b>	<b>94,34 %</b>	<b>93,20 %</b>
Locaux sans locataires	197 097 €	128 864 €	142 443 €	468 404 €
Locaux sous franchises de loyer	185 742 €	53 703 €	81 993 €	321 438 €
Locaux en travaux de restructuration	61 686 €	61 686 €	61 686 €	185 058 €
Locaux sous promesse de vente	37 500 €	- €	- €	37 500 €
Manque à gagner	482 025 €	244 254 €	286 122 €	1 012 401 €

### 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 €
07/01/2016	1193	Le Condorcet	Marseille (13)	725	79 695 €
31/08/2018	1173	Bois des Côtes	Limonest (69)	599	74 875 €
31/07/2018	1302	Grand Panorama	Marseille (13)	594	86 130 €
<b>Total</b>				<b>6 338</b>	<b>548 400 €</b>

### Entrées et sorties locataires du trimestre

**ENTRÉES**

Date d'entrée	N° Immeuble	Nom Immeuble	Ville (Département)	Surface (m²)	Loyer annuel
16/07/2018	1113	Plein Centre	Nîmes (30)	224	17 920 €
03/08/2018	1322	Cadéra 2.0	Bordeaux Mérignac (33)	4 608	636 125 €
<b>Total</b>				<b>4 832</b>	<b>654 045 €</b>

Date de sortie	N° Immeuble	Nom Immeuble	Ville (Département)	Surface (m²)	Loyer annuel
31/07/2018	1302	Grand Panorama	Marseille (13)	594	96 610 €
31/08/2018	1173	Bois des Côtes	Limonest (69)	599	73 152 €
30/09/2018	1176	Symphonie Sud	Montpellier (34)	125	15 240 €
<b>Total</b>				<b>1 318</b>	<b>185 002 €</b>

**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](http://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 €	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 168 925 148 € 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

