



SCPI UNIDELTA

LE COURRIER DES ASSOCIÉS

Bulletin d'information trimestriel n° 109

Période analysée 3^{ème} trimestre 2017 – Valable du 1^{er} octobre 2017 au 31 décembre 2017

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

Chers Associés,

Les SCPI investissant dans l'immobilier d'entreprises suscitent toujours l'engouement des épargnants. En effet sur ce premier semestre, la collecte nette a atteint 3,8 milliards d'euros, soit une hausse de 56% par rapport à celui de 2016.

Concernant votre SCPI, le taux d'occupation financier du troisième trimestre ressort à 93,83%, en légère baisse par rapport au second trimestre 2017 (94,76%).

Au mois de Juillet, l'immeuble le Parc Des Glaisins (1506 m² à Annecy-Le-Vieux) a été vendu.

Enfin, l'immeuble @7 Center à Montpellier, acquis en 2015 dans le cadre d'une VEFA, sera réceptionné en Novembre 2017. D'une surface utile de 5 747 m² et 190 places de parking au sous-sol, il sera occupé en totalité par 3 locataires appartenant au groupe Crédit Agricole. Cet immeuble est intégré dans un complexe « premium » de 7 immeubles pour 33 000 m², disposant d'un pôle multi-services dédié aux entreprises (crèche, centre de remise en forme, service de conciergerie, restaurant...).

Toute l'équipe de DELTAGER se tient à votre disposition.

Johan SACY

Directeur Général Délégué

ACTUALITÉS

L'ISF fait place à l'IFI.

Le projet de loi de finances 2018 prévoit le remplacement de l'ISF (Impôt Sur la Fortune) par l'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière). Les actifs mobiliers en seraient exonérés, l'IFI s'appliquerait désormais uniquement aux actifs immobiliers.

Les parts de SCPI seraient incluses dans le périmètre de l'assiette du futur IFI.

FISCALITÉ

Fin de la campagne 2017 de demande de dispense au prélèvement obligatoire pour 2018.

Le document « attestation sur l'honneur » est à retourner avant le **30 novembre 2017**, 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

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

DISTRIBUTION

Acomptes provisoires sur Dividendes 2017 :

L'acompte de dividendes du 3^{ème} trimestre 2017 est de 16,00 € par part détenue en pleine jouissance sur ce trimestre, calculé sur une base annuelle de 64 € par part détenue en pleine jouissance sur l'année, et sera versé le 20 octobre 2017.

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 (TDVM) :	5,06%
% de revenus non récurrents :	0,64%
Variation du prix moyen pondéré acquéreur de la part (frais et droit inclus) sur l'année :	3,93%

MODALITÉS 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.



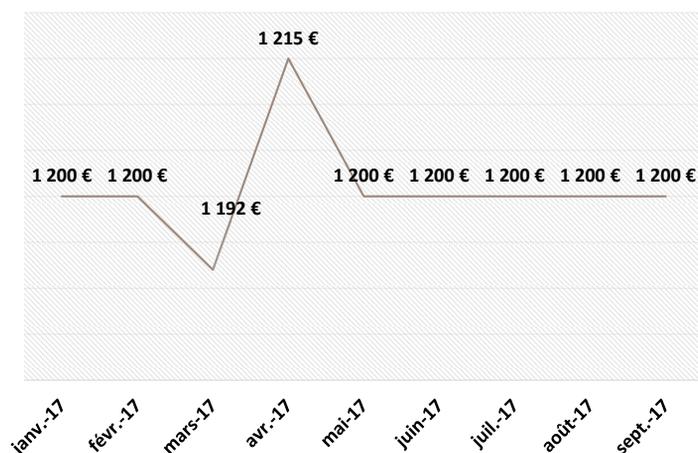
Les parts

MARCHÉ SECONDAIRE

Situation au 30 septembre 2017 : Nombre et % de parts à la vente, en attente : **34 parts soit 0,01 %**.

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

Date	Prix de confrontation	Prix unitaire acquéreur	Nb de parts échangées
janv.-17	1 200 €	1 322,40 €	271
févr.-17	1 200 €	1 322,40 €	385
mars-17	1 192 €	1 313,58 €	231
avr.-17	1 215 €	1 338,93 €	183
mai-17	1 200 €	1 322,40 €	356
juin-17	1 200 €	1 322,40 €	407
juil.-17	1 200 €	1 322,40 €	192
août-17	1 200 €	1 322,40 €	258
sept.-17	1 200 €	1 322,40 €	238



CALENDRIER DES PROCHAINES CONFRONTATIONS

- Mardi 31 Octobre 2017
- Jeudi 30 Novembre 2017
- Vendredi 29 Décembre 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.

A 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 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 DISTRIBUTIONS 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

Une seule opération de gré à gré a été enregistrée sur le 3^{ème} trimestre 2017 :

⇒ **55 parts à 1 220,73 €.**

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 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

ÉTAT DU PATRIMOINE

Cession réalisée durant le 3^{ème} trimestre 2017 :

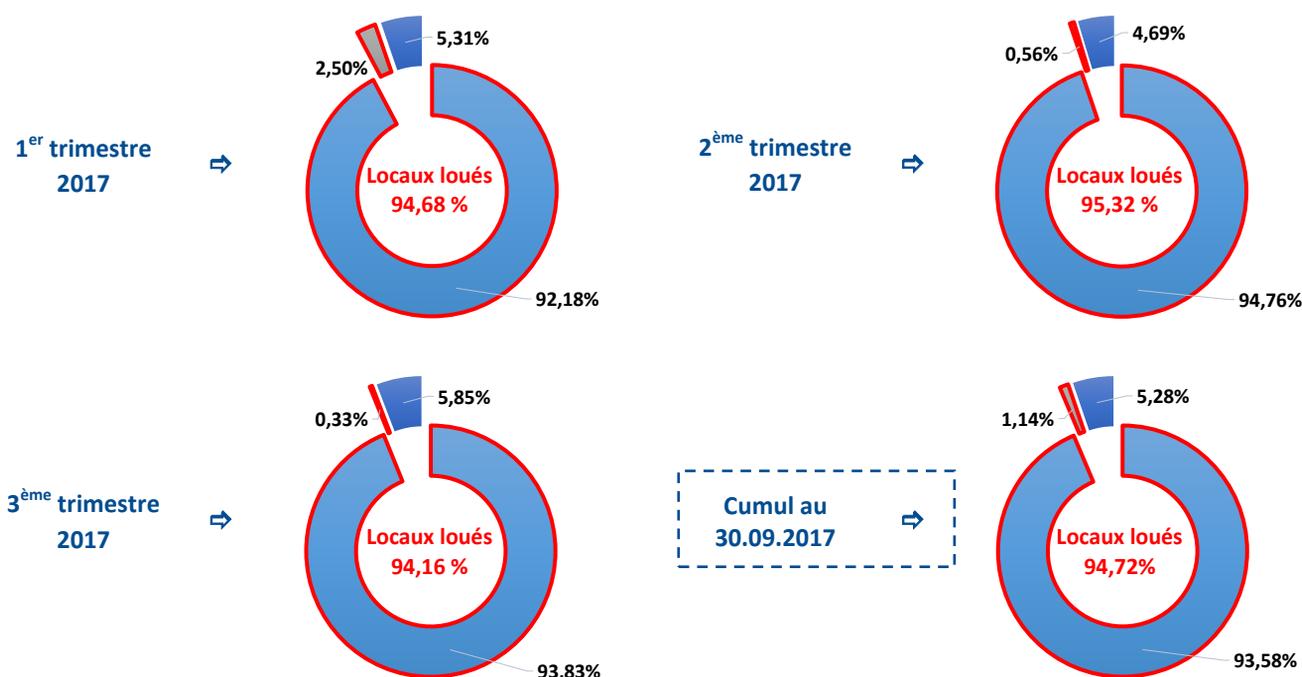
Le 7 Juillet 2017, cession de l'immeuble 1166 – Parc Des Glaisins (surface 1 506 m², construit en 2000) situé à Annecy-le-Vieux. La vente a été réalisée pour un montant de 2 135 250€ HT net vendeur avec une moins-value brute de 54 528€.

GESTION LOCATIVE

Les loyers encaissés au cours du 3^{ème} trimestre 2017 se sont élevés à **4 417 735,89 €**.

Taux d'occupation financier (TOF)

■ Vacance ■ Franchises de loyers ■ TOF ■ Locaux loués



Période	1 ^{er} Trimestre 2017	2 ^{ème} Trimestre 2017	3 ^{ème} Trimestre 2017	Cumul au 30.09.2017
Facturé	4 465 957 €	4 540 034 €	4 412 359 €	13 418 350 €
Facturable	4 844 596 €	4 791 231 €	4 702 645 €	14 338 471 €
Taux d'Occupation Financier	92,18%	94,76%	93,83%	93,58%
Manque à gagner	378 639 €	251 197 €	290 285 €	920 121 €

ENTRÉES / SORTIES DU TRIMESTRE



ENTRÉES

DATE D'ENTRÉE	N° IMMEUBLE	NOM IMMEUBLE	VILLE	M ²	LOYER ANNUEL
10/07/2017	1138	ANTELIOS 2	AIX-EN-PROVENCE	93	8 370 €
01/09/2017	1197	171 COURS DE LA LIBERATION	GRENOBLE	681	81 720 €
01/09/2017	1149	LE PRESIDENT 2	LYON	65	9 750 €
15/09/2017	1155	EUROPARC B2-9	AIX-EN-PROVENCE	160	20 000 €
				999	119 840 €

DATE DE SORTIE	N° IMMEUBLE	NOM IMMEUBLE	VILLE	M ²	LOYER ANNUEL
01/07/2017	1188	STRATEGIE CONCEPT - BAT 3	MONTPELLIER	536	124 349 €
06/07/2017	1191	L'EUROPEEN	GRENOBLE	118	22 708 €
31/08/2017	1149	LE PRESIDENT 2	LYON	65	9 555 €
14/09/2017	1122	ANTELIOS 1	AIX-EN-PROVENCE	110	18 523 €
				829	175 135 €

SORTIES



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	N° Immeuble	Nom immeuble	Ville	Surface vacante (m ²)	Loyer annuel HT
01/06/2017	1189	ESPACE LANGEVIN	FONTAINE	1 820	200 200 €
07/01/2016	1193	CONDORCET	MARSEILLE	725	79 695 €
30/06/2017	1188	STRATÉGIE 3	MONTPELLIER	536	48 240 €
10/02/2015	1113	LE PLEIN CINTRE	NÎMES	500	58 000 €
13/06/2016	1317	ESPACE MANGIN 2	GRENOBLE	385	39 857 €
				3 966	425 992 €

TRAITEMENT DES RÉCLAMATIONS 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.

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, 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

SOCIÉTÉ 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 :

2012	2013	2014	2015	2016	2017 (provisoire)
93,75 €	74 €	73 €	69 €	66 €	64 €

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/>