



# SCPI UNIDELTA

## LE COURRIER DES ASSOCIÉS

**Bulletin d'information trimestriel n° 110**  
**Période analysée 4<sup>ème</sup> trimestre 2017 – Valable du 1<sup>er</sup> Janvier 2018 au 31 Mars 2018**  
**Agrément AMF N° GP-14 000017 en date du 23 juin 2014**

Chers Associés,

Afin de poursuivre ses investissements et renforcer la diversification sectorielle, votre SCPI a acquis en fin d'année son 1<sup>er</sup> actif hôtelier pour 4,3M€ avec une rentabilité attendue de 6%. Situé à Montpellier, il sera exploité sous l'enseigne IBIS avec un bail d'une durée ferme de 12 ans. La livraison est prévue en Juin 2019.

Dans le cadre des arbitrages, la SCPI a cédé ce trimestre l'immeuble d'activités GAROSUD (Montpellier) suite au départ du locataire GRDF le 31/12/2017 pour un montant de 1,35 M€.

Le taux d'occupation financier du 4<sup>ème</sup> trimestre ressort à 93,21%, ce qui

permet à la SCPI UNIDELTA d'afficher pour l'année 2017 un taux d'occupation financier de 93,49%, en hausse de 1,31 point par rapport à fin 2016 (92,18 %).

Enfin le marché secondaire des parts sur le 4<sup>ème</sup> trimestre a été actif avec 1 036 parts échangées pour un volume total de 1,37 M€ en prix d'exécution tous frais compris.

En ce début d'année, toute l'équipe de la société de gestion DELTAGER se joint à moi pour vous souhaiter une très belle année 2018.

Johan SACY

Directeur Général Délégué

### ACTUALITÉS

#### IFI 2018

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) a été transformé en un impôt sur la fortune immobilière (IFI).

Tout particulier est concerné par l'IFI si la valeur de son patrimoine immobilier excède 1,3 million €. L'IFI concerne tous les biens et droits immobiliers détenus au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Toutefois, certains biens sont partiellement

ou totalement exonérés et certaines dettes peuvent être déduites de la valeur de votre patrimoine avant imposition. L'impôt sur la fortune immobilière est calculé en appliquant un barème progressif au patrimoine immobilier net imposable. Une décote est prévue pour les patrimoines n'excédant pas un certain seuil. L'IFI est plafonné après réduction d'impôts éventuelle.

Un décret doit venir préciser les modalités déclaratives du patrimoine dans le cadre de

l'établissement de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

**La valeur de la part UNIDELTA conseillée par la Société de Gestion DELTAGER pour votre déclaration est de 1 200 €.**

#### Imprimé Fiscal Unique 2017 (IFU)

À compter du mois d'avril 2018, vous recevrez le bordereau de déclaration fiscale 2017 (Imprimé Fiscal Unique), ainsi que la notice explicative qui vous permettront de rédiger votre déclaration de revenus.

### CAPITAL SOCIAL

Situation au 31 décembre 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

Situation au 31 décembre 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 la valeur de marché (TDVM) :	4,84%
% de revenus non récurrents :	N.C
Variation du prix moyen pondéré acquéreur de la part (frais et droit inclus) sur l'année :	1,40%

### DISTRIBUTION

#### Acomptes provisoires sur Dividendes 2017 :

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 2017, un dividende de 64 € par part.

L'acompte versé le 20 janvier 2018 (au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre 2017) est de 16,00 € brut par part détenue en pleine jouissance sur le trimestre.

### 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.**



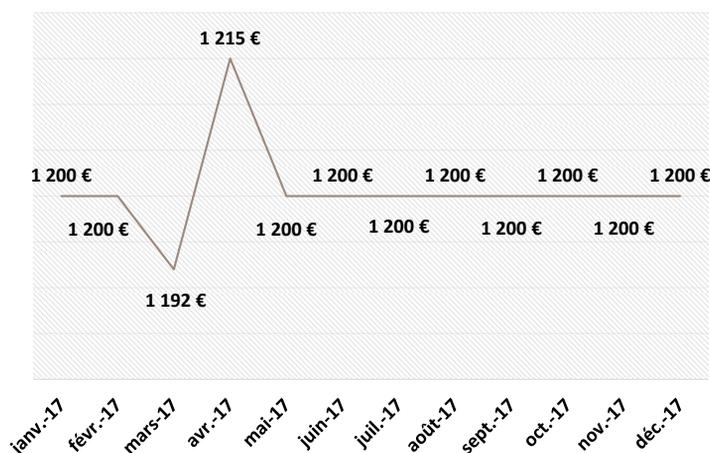
# Les parts

## MARCHÉ SECONDAIRE

Situation au 31 décembre 2017 : Nombre et % de parts à la vente, en attente : **253 parts** soit **0,11 %**.

### 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
oct-17	1 200 €	1 322,40 €	234
nov-17	1 200 €	1 322,40 €	277
déc-17	1 200 €	1 322,40 €	525



## CALENDRIER DES PROCHAINES CONFRONTATIONS

- Mercredi 31 Janvier 2018
- Mercredi 28 Février 2018
- Vendredi 30 Mars 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).

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 4<sup>ème</sup> trimestre 2017 regroupant :

⇒ **36 parts à 1 209,53 € et 19 parts à 1 207,32 €.**

### 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

### Acquisition réalisée durant le 4<sup>ème</sup> trimestre 2017 :

Le 15/12/2017, la SCPI UNIDELTA a acquis son premier actif hôtelier – IBIS – situé à Montpellier dans le quartier Hôpitaux - Facultés. Le prix d'acquisition s'élève à 4 341 645 € pour une rentabilité de 6% (bail durée ferme de 12 ans). La livraison est prévue en Juin 2019.

### Cession réalisée durant le 4<sup>ème</sup> trimestre 2017 :

Le 5 décembre 2017, cession de l'immeuble 1159 – GAROSUD (surface 1 406 m<sup>2</sup>, construit en 1999) situé à Montpellier. La vente a été réalisée pour un montant de 1 350 000€ HT net vendeur avec une moins-value brute de 56 887€.

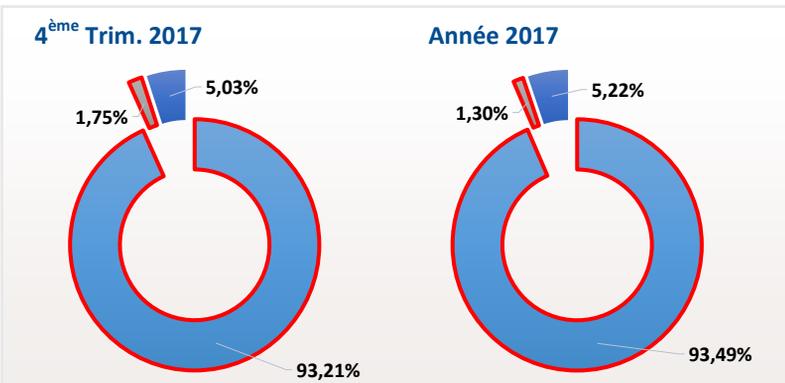
## GESTION LOCATIVE

Les loyers encaissés au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2017 se sont élevés à : **4 950 532,30 €.**

### Taux d'occupation financier (TOF)



Hôtel IBIS (VEFA)



Période	1 <sup>er</sup> Trim. 2017	2 <sup>ème</sup> Trim. 2017	3 <sup>ème</sup> Trim. 2017	4 <sup>ème</sup> Trim. 2017	Année 2017	Année 2016
Facturé	4 465 957 €	4 540 034 €	4 412 359 €	4 623 471 €	18 041 821 €	17 585 941 €
Facturable	4 844 596 €	4 791 231 €	4 702 645 €	4 960 052 €	19 298 523 €	19 078 654 €
<b>TOF</b>	<b>92,18%</b>	<b>94,76%</b>	<b>93,83%</b>	<b>93,21%</b>	<b>93,49%</b>	<b>92,18%</b>
Manque à gagner	378 639 €	251 197 €	290 285 €	336 581 €	1 256 702 €	1 492 714 €

## ENTRÉES / SORTIES LOCATAIRES DU TRIMESTRE



Date d'entrée	N° Imm.	Nom imm.	Ville	M <sup>2</sup>	Loyer annuel
01/12/2017	1101	LE TRIADE 1	MONTPELLIER	1 871	197 469 €
20/11/2017	1110	PICHAURY 2	AIX EN PROVENCE	1 128	146 640 €
09/10/2017	1151	ALLIANCE 2	MONTPELLIER	270	37 300 €
06/10/2017	1302	LE GRAND PANORAMA	MARSEILLE	107	15 515 €
01/10/2017	1308	PARC ALTAÏS	CHAVANOD	192	27 840 €
01/10/2017	1308	PARC ALTAÏS	CHAVANOD	120	17 400 €
16/10/2017	1311	LE LINER	MONTPELLIER	412	70 504 €
01/11/2017	1312	@7 CENTER	MONTPELLIER	1 963	414 082 €
01/11/2017	1312	@7 CENTER	MONTPELLIER	1 963	380 712 €
01/11/2017	1312	@7 CENTER	MONTPELLIER	1 821	334 357 €
				<b>9 847</b>	<b>1 641 819 €</b>

Date de sortie	N° Imm.	Nom imm.	Ville	M <sup>2</sup>	Loyer annuel
30/11/2017	1308	PARC ALTAÏS	CHAVANOD	165	29 096 €
30/10/2017	1122	ANTELIOS 1 - Bât.F	AIX EN PROVENCE	110	18 523 €
22/12/2017	1304	CHEMIN DES COMMUNAUX	ALBERTVILLE	2 600	284 978 €
19/11/2017	1110	PICHAURY 2	AIX EN PROVENCE	1 128	166 146 €
30/11/2017	1101	LE TRIADE 1	MONTPELLIER	1 871	197 062 €
				<b>5 874</b>	<b>695 805 €</b>

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 <sup>2</sup> )	Loyer annuel HT
23/12/2017	1304	CHEMIN DES COMMUNEAUX	ALBERTVILLE	2 600	107 500 €
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 €
				<b>6 181</b>	<b>493 635 €</b>

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

### SOCIÉTÉ UNIDELTA

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

Capital au 31/12/2017 : **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](mailto:contact@deltager.fr)

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