



# SCPI UNIDELTA

## LE COURRIER DES ASSOCIES

Bulletin d'information trimestriel n°108

Période analysée 2<sup>ème</sup> trimestre 2017 – Valable du 1<sup>er</sup> juillet 2017 au 30 septembre 2017

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

Chers Associés,

Après une collecte record de 5,56 milliards d'euros en 2016, l'engouement pour les SCPI ne se dément pas en 2017.

Concernant votre SCPI, aucune acquisition n'a été réalisée au cours de ce trimestre. Un immeuble, présentant un faible taux d'occupation, a été cédé sur Aix-en-Provence pour 1,6M€.

Ce second trimestre, le taux d'occupation financier a atteint son plus haut niveau (94,76%) depuis 2009. L'amélioration de 2,58 points par

rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2017 s'explique par la diminution des franchises de loyer, par la vente fin mars et fin avril de 2 immeubles très peu occupés et par la diminution des surfaces vacantes. Par ailleurs, des sorties ont été constatées en fin de trimestre, qui impacteront le taux d'occupation du 3<sup>ème</sup> trimestre.

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

Johan SACY  
Directeur Général Délégué

### ACTUALITÉS

#### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale Ordinaire du 22 mai 2017 a pu valablement délibérer, le quorum ayant été atteint.

**L'ensemble des résolutions a été adopté.**

La nouvelle composition du Conseil de Surveillance est la suivante :

- Monsieur Marc Jean-Pierre
- Monsieur Bernon Jean-Paul
- Monsieur Defontenay Pierre
- Monsieur Bouvier Robert
- Monsieur Cregut Claude
- Monsieur Chabrol Freddy
- Monsieur Degert Gabriel,
- Monsieur Salomone René,
- Monsieur Bel Claude,
- Monsieur Pannoux Philippe,
- Madame Karsenty Hélène,
- Monsieur Sole Francis.

#### FISCALITE

**OUVERTURE DE LA CAMPAGNE 2017 DE DEMANDE DE DISPENSE AU PRELEVEMENT OBLIGATOIRE POUR LES REVENUS DE 2018 :**

Vous trouverez l'ATTESTATION SUR L'HONNEUR jointe au présent Courrier des Associés.

Ce document 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

### 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%			

### DISTRIBUTION

**Acomptes provisoires sur Dividendes 2017 :**

L'acompte de dividendes du 2<sup>ème</sup> 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 juillet 2017.

### 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.*



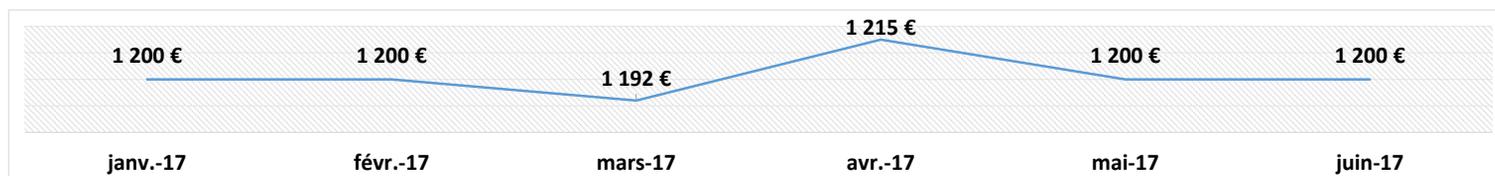
# Les parts

## MARCHÉ SECONDAIRE

Situation au 30 juin 2017 : Nombre et % de parts à la vente, en attente : **201 parts** soit **0,09 %**.

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

Date	Prix de confrontation	Prix unitaire acquéreur	Nb de parts échangées
31/01/2017	1 200,00 €	1 322,40 €	271
28/02/2017	1 200,00 €	1 322,40 €	385
31/03/2017	1 192,00 €	1 313,58 €	231
28/04/2017	1 215,00 €	1 338,93 €	183
31/05/2017	1 200,00 €	1 322,40 €	356
30/06/2017	1 200,00 €	1 322,40 €	407



## CALENDRIER DES PROCHAINES CONFRONTATIONS

- Lundi 31 juillet 2017
- Jeudi 31 août 2017
- Vendredi 29 septembre 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](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 déclinée 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 DISTRIBUTION 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

Aucune opération de gré à gré a été enregistrée sur le 2<sup>ème</sup> trimestre 2017.

### 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 2<sup>nd</sup> trimestre 2017 :

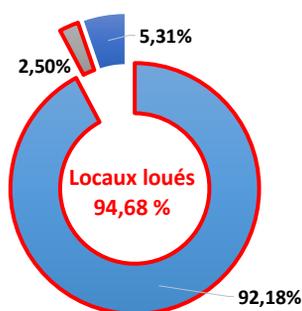
Le 28 avril 2017, cession de l'immeuble 1123 - Parc du Golf, (surface 1 490 m<sup>2</sup>, construit en 1991), situé à Aix en Provence. L'immeuble présentait un taux d'occupation financier de 35%. La vente a été réalisée pour un montant de 1 625 000€ HT avec une plus-value brute de 24 285€.

## GESTION LOCATIVE

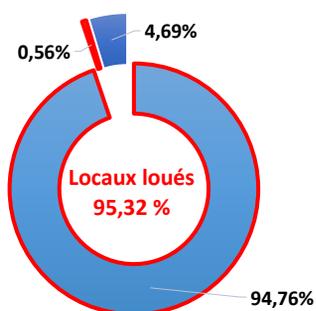
Les loyers encaissés au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2017 se sont élevés à **4 811 068,39 €**.

### Taux d'occupation financier (TOF)

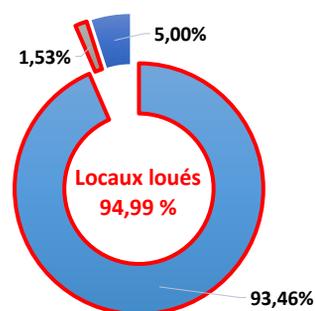
⇒ 1<sup>er</sup> trimestre 2017



⇒ 2<sup>ème</sup> trimestre 2017



⇒ Cumul au 30.06.2017



Période	1 <sup>er</sup> Trimestre 2017	2 <sup>ème</sup> Trimestre	Cumul au 30.06.2017
Facturé	4 465 957 €	4 540 034 €	9 005 991 €
Facturable	4 844 596 €	4 791 231 €	9 635 826 €
<b>Taux d'Occupation Financier</b>	<b>92,18%</b>	<b>94,76%</b>	<b>93,46%</b>
Manque à gagner	378 639 €	251 197 €	629 835 €

## ENTRÉES / SORTIES DU TRIMESTRE



ENTRÉES

Date d'entrée	N° Immeuble	Nom immeuble	Ville	Surface louée (m <sup>2</sup> )
01/04/2017	1191	L'EUROPEEN	GRENOBLE	358
01/04/2017	1302	LE GRAND PANORAMA	MARSEILLE	155
26/06/2017	1315	L'OLIVIER	AIX-EN-PROVENCE	139
				<b>652</b>

Date de sortie	N° Immeuble	Immeuble	Ville	Surface louée (m <sup>2</sup> )
28/04/2017	1123	PARC DU GOLF BATIMENT 11	AIX-EN-PROVENCE	486
31/05/2017	1182	6EME AVENUE II	LYON	221
31/05/2017	1189	ESPACE LANGEVIN	FONTAINE	1 820
26/06/2017	1315	L'OLIVIER	AIX-EN-PROVENCE	179
30/06/2017	1133	IMMEUBLE EUROPA TOUR C	MONTPELLIER	174
30/06/2017	1164	LE TRITIUM - Bât.B	AIX-EN-PROVENCE	139
30/06/2017	1188	STRATEGIE CONCEPT - BAT 3	MONTPELLIER	1 602
				<b>4 621</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
01/06/2017	1189	ESPACE LANGEVIN	FONTAINE	1 820	200 200 €
07/01/2016	1193	CONDORCET	MARSEILLE	725	79 695 €
10/02/2015	1113	LE PLEIN CINTRE	NIMES	500	58 000 €
13/06/2016	1317	ESPACE MANGIN 2	GRENOBLE	385	39 857 €
31/03/2017	1113	LE PLEIN CINTRE	NIMES	345	40 020 €
				<b>3 775</b>	<b>417 772 €</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.

Après avoir accusé réception, les équipes de DELTAGER apportent une réponse au client dans un délai de deux mois, sauf circonstances particulières dûment justifiées. 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 statutaire 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](mailto:contact@deltager.fr)

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