



# SCPI UNIDELTA

## LE COURRIER DES ASSOCIES

**Bulletin d'information trimestriel n°107**  
**Période analysée 1<sup>er</sup> trimestre 2017 – Valable du 1<sup>er</sup> avril 2017 au 30 juin 2017**  
**Agrément AMF N° GP-14 000017 en date du 23 juin 2014**

Chers Associés,

Au cours de ce 1<sup>er</sup> trimestre, les investissements se sont poursuivis avec l'acquisition en indivision (85%) d'un immeuble de bureaux pour un montant total 21,6 millions d'euros HT Acte en mains. Cet ensemble, baptisé ANIS, se situe à quelques minutes de Nice Centre, au sein de la technopole Nice Méridia. Le bâtiment sera certifié BREEAM / Very Good. Dans cette

démarche environnementale, la végétation a été utilisée pour protéger naturellement du soleil les occupants. Nous vous invitons à découvrir ANIS sur notre site internet <http://deltager.fr/> ou directement sur <http://www.anis-meridia.com/#/>.

Durant ce trimestre, l'activité locative a permis de réduire les surfaces vacantes de 1 087 m<sup>2</sup>. En raison des franchises de loyers plus importantes

en début d'année, le taux d'occupation financier ressort à 92,18% en retrait par rapport au trimestre précédent (93,91%).

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

**Johan SACY**  
Directeur Général Délégué

### ACTUALITÉS

#### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Votre Conseil de Surveillance s'est réuni le 05 avril 2017 pour préparer une Assemblée Générale Ordinaire, prendre connaissance des comptes sociaux de l'année 2016 et des comptes rendus d'activité présentés dans le rapport de la Société de Gestion.

**L'Assemblée Générale Ordinaire de votre SCPI se tiendra le 22 mai 2017 à 10h00 au siège social de la CRCAM du Languedoc (Amphithéâtre - Renseignements à l'accueil) Avenue de Montpelliéret - Lattes (Maurin) - 34970.**

La convocation, le bulletin de vote par correspondance et l'enveloppe «T» pour le retour, ainsi que le rapport annuel vous seront adressés 15 jours avant l'Assemblée Générale conformément à la réglementation. Nous espérons vous y accueillir nombreux.

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

#### FISCALITE

**IFU 2016 et ISF 2017 :** Courant du mois d'avril 2017, vous recevrez le bordereau fiscal unique, regroupant IFU, ISF et PLUS-VALUE, ainsi que la notice explicative, qui vous permettront de rédiger votre déclaration de revenus.

#### ÉCHÉANCES FISCALES :

⇒ Ouverture du service de déclaration en ligne sur [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr) : à partir du mercredi 12 avril 2017 pour toutes les zones.

⇒ Date limite de dépôt de la déclaration papier : Mercredi 17 mai 2017 à minuit.

#### 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<br>2011/2016 | 10 ans<br>2006/2016 | 15 ans<br>2001/2016 | 20 ans<br>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 :

Sur une base de 64 € par part détenue en pleine jouissance sur une année, votre Conseil de Surveillance, réuni le 5 avril dernier, a émis un avis favorable pour un versement de 16 € pour chacun des 3 premiers acomptes et un ajustement du dernier acompte en fonction du résultat 2017 et du prévisionnel 2018.

#### 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.*



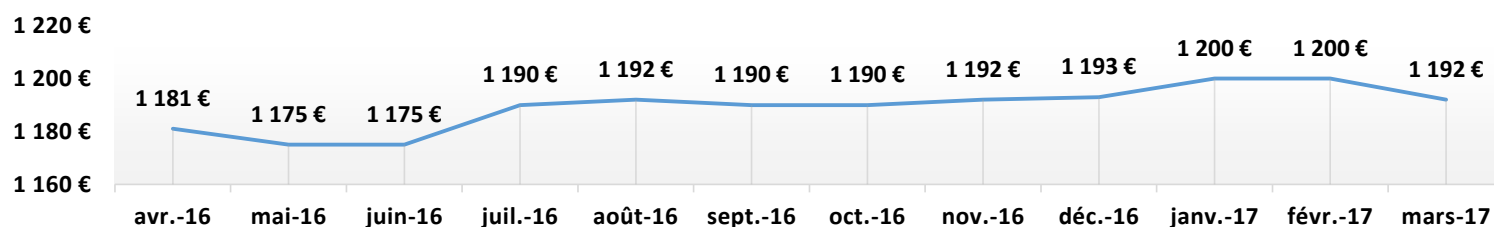
# Les parts

## MARCHÉ SECONDAIRE

Situation au 31 mars 2017 : Nombre et % de parts à la vente, en attente : 75 parts soit 0,03 %

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                   |



## CALENDRIER DES PROCHAINES CONFRONTATIONS

● Vendredi 28 avril 2017    ● Mercredi 31 mai 2017    ● Vendredi 30 juin 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 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 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

Une opération de gré à gré a été enregistrée sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2017 regroupant :  
⇒ 9 parts à 1 266,22 € et 12 parts à 1 249,50 €.

### 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 1<sup>er</sup> trimestre 2017 :

Le 22/02/2017, la SCPI UNIDELTA a acquis en indivision avec la Caisse Régionale du Crédit Agricole Provence Côte d'Azur, l'immeuble de bureaux " ANIS " situé au cœur de l'Écovallée, secteur de Nice Méridia (SCPI UNIDELTA 85 % - Crédit Agricole Provence Côte d'Azur 15 %). Le prix d'acquisition s'élève à 21 628 000 € pour une rentabilité de 6%. La livraison est prévue en Septembre 2018.

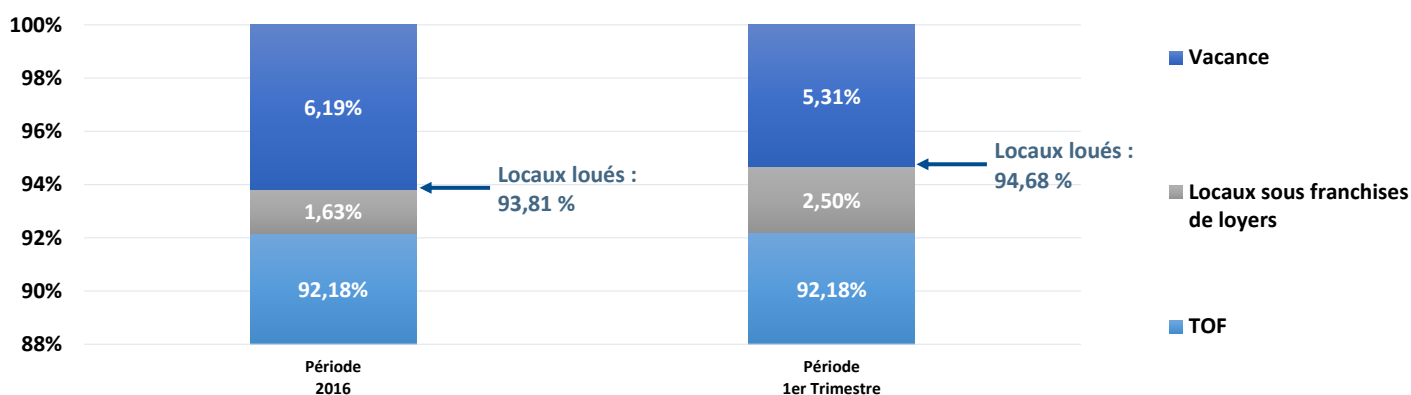
### Cession réalisée durant le 1<sup>er</sup> trimestre 2017 :

Cession de l'immeuble 1170, EUROPARC PORTE DES ALPES à SAINT PRIEST (Taux d'occupation 12,64 %), le 23/03/2017 pour 1 149 000 € net vendeur. Plus-value brute : 123 000 €

## GESTION LOCATIVE

Les loyers encaissés au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2017 se sont élevés à **4 487 809,11 €**.

### Taux d'occupation financier (TOF)



|                                    | 2016           | 1 <sup>er</sup> Trimestre 2017 |
|------------------------------------|----------------|--------------------------------|
| Facturé                            | 17 585 941 €   | 4 465 957 €                    |
| Facturable                         | 19 078 654 €   | 4 844 596 €                    |
| <b>Taux d'Occupation Financier</b> | <b>92,18 %</b> | <b>92,18 %</b>                 |
| Manque à gagner                    | 1 492 714 €    | 378 639 €                      |

## ENTRÉES / SORTIES DU TRIMESTRE



ENTRÉES

| Date d'entrée | N° Immeuble | Nom immeuble                  | Ville           | Surface louée (m <sup>2</sup> ) |
|---------------|-------------|-------------------------------|-----------------|---------------------------------|
| 01/01/2017    | 1155        | EUROPARC B2-9                 | Aix-en-Provence | 79                              |
| 01/01/2017    | 1155        | EUROPARC B2-9                 | Aix-en-Provence | 84                              |
| 02/01/2017    | 1122        | ANTELIOS 1 - Bât.F            | Aix-en-Provence | 110                             |
| 10/01/2017    | 1138        | ANTELIOS 2 - Bât.F            | Aix-en-Provence | 149                             |
| 01/02/2017    | 1176        | SYMPHONIE SUD                 | Montpellier     | 91                              |
| 06/02/2017    | 1138        | ANTELIOS 2 - Bât.F            | Aix-en-Provence | 110                             |
| 08/02/2017    | 1140        | IMMEUBLE EUROPA TOUR C        | Montpellier     | 171                             |
| 15/02/2017    | 1302        | LE GRAND PANORAMA             | Marseille       | 75                              |
| 01/03/2017    | 1155        | EUROPARC B2-9                 | Aix-en-Provence | 152                             |
| 01/03/2017    | 1166        | PARC D'ACTIVITES DES GLAISINS | Annecy          | 1 010                           |
|               |             |                               |                 | <b>2 031</b>                    |

| Date de sortie | N° Immeuble | Nom immeuble           | Ville       | Surface louée (m <sup>2</sup> ) |
|----------------|-------------|------------------------|-------------|---------------------------------|
| 14/01/2017     | 1140        | IMMEUBLE EUROPA TOUR C | Montpellier | 171                             |
| 16/01/2017     | 1308        | PARC ALTAÏS            | Chavanod    | 192                             |
| 31/01/2017     | 1151        | ALLIANCE 2             | Montpellier | 270                             |
| 31/03/2017     | 1191        | L'EUROPEEN             | Grenoble    | 268                             |
| 31/03/2017     | 1191        | L'EUROPEEN             | Grenoble    | 90                              |
| 31/03/2017     | 1302        | LE GRAND PANORAMA      | Marseille   | 262                             |
|                |             |                        |             | <b>1 253</b>                    |

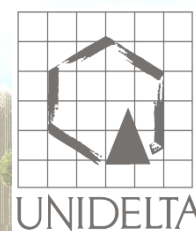
SORTIES



## 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  |
|------------------|-------------|-----------------|-----------------|-----------------------------------|------------------|
| 01/08/2014       | 1123        | PARC DU GOLF    | Aix-en-Provence | 743                               | 81 730 €         |
| 07/01/2016       | 1193        | CONDORCET       | Marseille       | 725                               | 79 695 €         |
| 20/12/2016       | 1197        | LE LIBERATION   | Grenoble        | 681                               | 81 720 €         |
| 10/02/2015       | 1113        | LE PLEIN CINTRE | Nîmes           | 500                               | 58 000 €         |
| 01/06/2015       | 1193        | CONDORCET       | Marseille       | 292                               | 32 120 €         |
|                  |             |                 |                 | <b>2 941</b>                      | <b>333 265 €</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 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](mailto:contact@deltager.fr)

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