

# SCPI UNIDELTA

## LE COURRIER DES ASSOCIÉS

Bulletin d'information trimestriel n° 116

Période analysée 2<sup>nd</sup> trimestre 2019

Valable du 1<sup>er</sup> juillet 2019 au 30 septembre 2019

Chers Associés,

Dans le cadre de son développement et après avoir investi l'intégralité de la dernière collecte, votre SCPI a lancé sa 18<sup>ème</sup> augmentation de capital. Cette opération se déroule sur le second semestre 2019 et vise à collecter 23 M€, soit 17 300 nouvelles parts à souscrire.

L'immeuble Campus Pré-Mayen, situé à Montbonnot Innovalée près de Grenoble, acquis en mars 2019 pour 3,9M€ dans le cadre d'une VEFA, a été livré à la SCPI le 7 juin 2019. Il est loué en totalité à un locataire unique REGUS pour 275 K€ HT par an, soit un rendement brut de 6,90%.

Pour le second trimestre, le taux d'occupation financier (TOF) ressort à 90,62%, en amélioration de 1,7 point par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 (88,93%) mais reste en retrait par rapport au 2<sup>nd</sup> trimestre 2018 en raison principalement :

- \* aux franchises de loyer consenties pour 3 000 m<sup>2</sup> de surface loués à 2 nouveaux locataires ;
- \* au remplissage, en cours, de l'immeuble ANIS situé à NICE (taux de remplissage 70%).

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

**Johan SACY**  
Directeur Général Délégué

## Actualités

### Assemblée Générale Ordinaire

L'Assemblée Générale Ordinaire du 5 juin 2019 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 BEL Claude,
- Monsieur BERNON Jean-Paul,
- Monsieur CHABROL Freddy,
- Monsieur CREGUT Claude,
- Monsieur DEFONTENAY Pierre,
- Monsieur DEGERT Gabriel,
- Monsieur DEJEAN René,
- Madame KARSENTY Hélène,
- Monsieur MARC Jean-Pierre,
- Monsieur PANNOUX Philippe,
- Monsieur SALOMONE René,
- Monsieur SOLE Francis.

## Fiscalité

Ouverture de la campagne 2019 de dispense de prélèvement obligatoire pour les revenus 2020. Vous trouverez l'**attestation sur l'honneur** jointe au présent Courrier des Associés. Ce document est à retourner avant le **30 novembre 2019**, complété, daté et signé à :

**SA DELTAGER - BP 30167 - 78415 AUBERGENVILLE CEDEX.**  
Aucun document ne doit être joint à votre Attestation sur l'honneur

## Distribution

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 2019, un dividende provisoire de 66 € par part détenue en pleine jouissance sur l'année.

Période	Acompte provisoire	Date de versement
1 <sup>er</sup> trimestre 2019	16,50 €	19/04/2019
<b>2<sup>nd</sup> trimestre 2019</b>	<b>16,50 €</b>	<b>19/07/2019</b>
3 <sup>ème</sup> trimestre 2019	16,50 €	18/10/2019
4 <sup>ème</sup> trimestre 2019	16,50 €	20/01/2020

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

### Modalités de souscription

- \* Période de souscription : 1<sup>er</sup> juillet au 13 décembre 2019.
- \* 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 : 13 199 900 €.
- \* Nombre de parts à souscrire : 17 300 parts.
- \* Montant des capitaux à collecter : 23 009 000 €.

## Capital social (au 31.12.2018)

Capital social	Prime d'émission	Total collecte
184 185 148 €	82 427 203 €	266 612 351 €

Nombre de parts	Nombre d'associés
241 396	6 342

## Indicateurs de performance (au 31.12.2018)

	5 ans 2013/2018	10 ans 2008/2018	15 ans 2003/2018	20 ans 1998/2018
Taux de rentabilité interne (TRI)	4,95%	7,56%	7,58%	7,38%

Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)	5,10%
% de revenus non récurrents	0,00%
Variation du prix moyen pondéré acquéreur de la part (frais et droits inclus) sur l'année	0,86%

« 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. » L'attention du lecteur est attirée sur les facteurs de risque figurant dans la note d'information disponible sur le site internet <http://deltager.fr/> et notamment sur le fait que, comme toute SCPI, le capital, le rendement et la liquidité des titres ne sont pas garantis.

## Le marché des parts

### Inscription sur le registre des transferts

#### 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.

### Marché primaire

Entrée en jouissance, au 2<sup>nd</sup> trimestre 2019, des nouvelles parts souscrites lors de la 17<sup>ème</sup> augmentation de capital de 2018 :

Mois de souscription	Date début de jouissance	Soit en prorata du 1 <sup>er</sup> acompte sur dividende
Octobre 2018	1 <sup>er</sup> avril 2019	3 mois
Novembre 2018	1 <sup>er</sup> mai 2019	2 mois
Décembre 2018	1 <sup>er</sup> juin 2019	1 mois

### Calendrier des prochaines confrontations

🕒 Mercredi 31 juillet 2019

🕒 Vendredi 30 août 2019

🕒 lundi 30 septembre 2019

⇒ Date limite de réception des ordres originaux et complets : 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 transactions 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 2<sup>nd</sup> trimestre 2019.

### 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 (toutes les données sont indiquées en quote-part UNIDELTA)

### État du patrimoine

#### Acquisition réalisée au cours du 2<sup>nd</sup> trimestre 2019

Aucune.

#### Cession réalisée au cours du 2<sup>nd</sup> trimestre 2019

Aucune.

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

Les loyers encaissés au cours du 2<sup>nd</sup> trimestre 2019 se sont élevés à : **5 019 016,04 €** soit **4 859 214,26 €** pour la quote-part UNIDELTA.

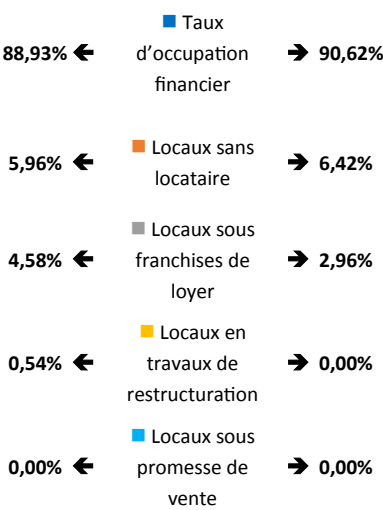
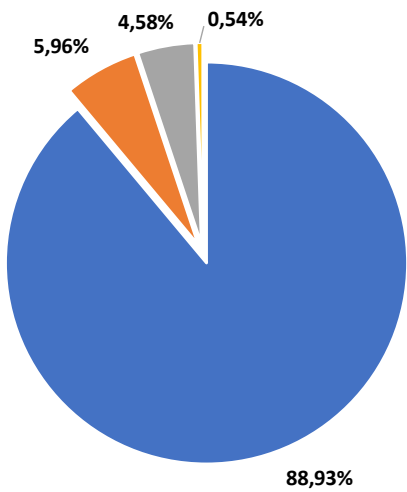
### Marché secondaire

Situation au 30 juin 2019 (nombre et % de parts en attente de vente) : **88 parts** soit **0,036 %**.

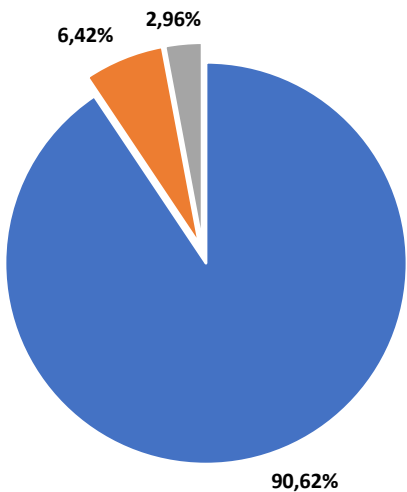
#### Prix d'exécution sur le marché secondaire

Mois	Prix de confrontation	Prix acquéreur (Frais compris)	Nombre de parts échangées
Janvier 2019	1 232 €	1 357,66 €	412
Février 2019	1 230 €	1 355,46 €	385
Mars 2019	1 240 €	1 366,48 €	558
Avril 2019	1 245 €	1 371,99 €	357
Mai 2019	1 240 €	1 366,48 €	218
Juin 2019	1 250 €	1 377,50 €	184
<b>Total</b>			<b>2 114</b>

TOF — Période 1<sup>er</sup> trimestre 2019



TOF — Période 2<sup>nd</sup> trimestre 2019



	1 <sup>er</sup> trim. 2019	2 <sup>nd</sup> trim. 2019	Cumul au 30.06.2019
Facturé	4 685 725 €	4 832 688 €	9 518 413 €
Facturable	5 269 093 €	5 332 827 €	10 601 920 €
TOF	88,93 %	90,62 %	89,78 %
Locaux sans locataire	313 869 €	342 246 €	656 115 €
Locaux sous franchises de loyer	241 180 €	157 893 €	399 073 €
Locaux en travaux de restructuration	28 319 €	- €	28 319 €
Locaux sous promesse de vente	- €	- €	- €
Manque à gagner	583 368 €	500 139 €	1 083 508 €

Entrées locataires du trimestre

Date d'entrée	N° Immeuble	Nom Immeuble	Ville (Département)	Surface (m²)	Loyer annuel
01/04/2019	1184	Le Capitole	Lyon (69)	186	27 014 €
26/04/2019	1161	1231 Avenue du Mondial 98	Montpellier (34)	832	111 650 €
01/05/2019	1319	Elipsys	Toulouse (31)	647	146 473 €
01/05/2019	1320	Anis	Nice (06)	163	37 239 €
01/06/2019	1160	Masse 206	Villeurbanne (69)	993	143 985 €
01/06/2019	1160	Masse 206	Villeurbanne (69)	2 114	306 530 €
01/06/2019	1173	Le Bois des Côtes	Limonest (69)	1 014	126 733 €
03/06/2019	1311	Le Liner	Pérols (34)	657	216 724 €
08/06/2019	1324	Campus Pré Mayen	Montbonnot (38)	1 990	275 387 €
Total				8 596	1 391 733 €

Sorties locataires du trimestre

Date de sortie	N° Immeuble	Nom Immeuble	Ville (Département)	Surface (m²)	Loyer annuel
29/04/2019	1174	Le Gray d'Albion	Cannes (06)	38	43 616 €
30/04/2019	1173	Le Bois des Côtes	Limonest (69)	1 014	122 974 e
30/04/2019	1319	Elipsys	Toulouse (31)	647	146 473 €
31/05/2019	1154	Parc du Chêne 2	Bron (69)	69	6 998 €
31/05/2019	1160	Masse 206	Villeurbanne (69)	3 107	456 109 €
02/06/2019	1311	Le Liner	Pérols (34)	657	119 331 €
Total				5 531	895 500 €



## 5 principales vacances (classement par montant du loyer annuel H.T)

Vacant depuis le	N° immeuble	Nom immeuble	Ville (Département)	Surface vacante (m²)	Loyer annuel H.T
12/11/2018	1320	Anis	Nice (06)	1 673	331 743 €
01/06/2017	1189	Espace Langevin	Fontaine (38)	1 820	200 200 €
23/12/2017	1304	Chemin des Communaux	Albertville (73)	2 600	107 500 €
01/08/2018	1302	Grand Panorama	Marseille (13)	594	86 130 €
07/01/2016	1193	Le Condorcet	Marseille (13)	725	79 695 €
Total				7 412	805 268 €

## 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 informé.

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 distribué par part pour un an de jouissance

2015	2016	2017	2018	2019 (provisoire)
69 €	66 €	64 €	68 €	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° 19-12 en date du 14 juin 2019.

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 184 185 148 € 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°19-12 en date du 14 juin 2019

**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

