

#### Édito

Chères associées, chers associés,

Le patrimoine immobilier de votre SCPI poursuit sa croissance avec l'acquisition de 2 immeubles neufs.

Le 1<sup>er</sup>, Cœur Bersol, a été acquis le 3 juillet 2019 pour un montant HT acte en mains de 9 292 308 €. Il s'agit du 2<sup>nd</sup> investissement réalisé par votre SCPI dans la métropole bordelaise. Localisé à Pessac, il développe une surface de 3 200 m<sup>2</sup> en R+4 et bénéficie de 106 places de parking, dont 68 en sous-sol. Cet immeuble dispose d'une certification BREEAM Very Good. Il est loué à 100 % par Bordeaux Métropole avec un bail commercial d'une durée ferme de 9 ans et génère des revenus immédiats de 483 200 € HT / an.

La 2<sup>nde</sup> acquisition, Néos, a été réalisée le 10 septembre 2019 en indivision (50/50) avec la foncière du Crédit Agricole du Languedoc. Cet immeuble de 2 755 m<sup>2</sup> (quote-part SCPI UNIDELTA) de surface locative de bureaux en R+6, est situé à Montpellier dans le Parc Garosud desservi par le tramway L2 reliant le centre de Montpellier. Il se situe à proximité immédiate de l'autoroute A709. Il dispose de 196 places de parking, dont 111 en sous-sol. Le bâtiment a été livré fin 2018 et bénéficie d'une certification BREEAM Very Good. Il est loué à 93 % par 7 locataires, pour des durées allant de 6 à 9 ans fermes. Le prix acte en mains est de 9 874 702 € pour la SCPI UNIDELTA avec des revenus immédiats de 468 835 € HT / an et un loyer potentiel de 513 486 € HT / an.

Concernant la gestion locative, le taux d'occupation ressort à 90,49 %, niveau identique au 2<sup>nd</sup> trimestre 2019 (90,62 %). Ce taux reste pénalisé par les franchises de loyers consenties durant l'année 2019 suite à des négociations de surfaces importantes dans le secteur Rhône-Alpes.

Enfin, la collecte se poursuit dans le cadre de la 18<sup>ème</sup> augmentation de capital qui a débuté début juillet, avec 13 540 parts souscrites pour 18 M€, soit 78 % de la collecte prévue.

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

**Johan SACY**  
Directeur Général Délégué

Immeuble Néos © LAZARS GROUP



Immeuble Cœur Bersol © REDMAN

#### Chiffres clés



**339,1 M€**

**Capitalisation**

Selon prix de souscription  
au 01/07/2019



**6 603**

**Associés**

Au 30/09/2019



**16,50 €**

**Dividendes**

(provisoire)  
3<sup>ème</sup> acompte trimestriel



**5,10 %**

**Taux de Distribution sur Valeur de Marché**

Au 31/12/2018



**1 330 €**

**Prix de souscription**

Depuis le 01/07/2019



**1 162,11 €**

**Valeur de réalisation de la part**

Au 31/12/2018

#### Composition de votre patrimoine

Pourcentages calculés par rapport à la valeur vénale au 31/12/2018 : **284,4 M€**



**100 % en province**

**Répartition géographique**

Au 31/12/2018



Bureaux	78 %
Commerces	17 %
Activités mixtes	4 %
Hôtels	1 %

**Typologie d'investissement**

Au 31/12/2018

#### État locatif de votre patrimoine

Immeubles	89
Surface	147 697 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation financier Cumulé au 30/09/2019	90,02 %

#### Actualités

#### Conseil de Surveillance - Appel à candidatures

4 postes de membres du Conseil de Surveillance sont à pourvoir lors de la prochaine Assemblée Générale. Pour faire acte de candidature, conformément aux statuts, toute personne souhaitant se présenter doit détenir au minimum 1 part de la SCPI UNIDELTA.

Les associés souhaitant présenter leur candidature sont invités à remplir la lettre de candidature et la déclaration de non condamnation disponibles sur le site internet de la SA DELTAGER <http://deltager.fr/> (ou sur simple demande) et à les envoyer **avant le 14 février 2020** à l'adresse suivante : **SA DELTAGER — 1231 avenue du Mondial 98 — CS 79506 — 34961 MONTPELLIER Cedex 2.**

#### Rappel fiscalité

Fin de la campagne 2019 de la dispense de prélèvement obligatoire pour les revenus de capitaux mobiliers 2020. Le document « Attestation sur l'honneur » 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 de revenus (par part pour un an de jouissance)



Période	Date de versement	2019 <sup>(*)</sup>	2018	2017	2016	2015
1 <sup>er</sup> trimestre	19/04/2019	16,50 €	16,50 €	16,00 €	16,75 €	18,25 €
2 <sup>ème</sup> trimestre	19/07/2019	16,50 €	16,50 €	16,00 €	16,75 €	18,25 €
3 <sup>ème</sup> trimestre	18/10/2019	16,50 €	16,50 €	16,00 €	16,75 €	18,25 €
4 <sup>ème</sup> trimestre	20/01/2020	16,50 €	18,50 €	16,00 €	15,75 €	14,25 €
Total revenus bruts distribués		66,00 €	68,00 €	64,00 €	66,00 €	69,00 €

(\*) 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.

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 distribution sur valeur de marché (TDVM)	5,10%
					% de revenus non récurrents	0,00%
Taux de rentabilité interne (TRI)	4,95%	7,56%	7,58%	7,38%	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.

Marché des parts



Marché primaire

Modalités de souscription de la 18<sup>ème</sup> augmentation de capital

- 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 : 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 €.

	1 <sup>er</sup> trimestre 2019	2 <sup>ème</sup> trimestre 2019	3 <sup>ème</sup> trimestre 2019
Nombre d'associés	6 342	6 342	6 603
Nombre de parts	241 396	241 396	254 936
Émission de parts nouvelles	-	-	13 540
Capital social	184 185 148 €	184 185 148 €	194 516 168 €
Capitaux collectés (dont prime d'émission)	- €	- €	18 008 200 €

Marché secondaire

Situation au 30 septembre 2019 (nombre et % de parts en attente de vente) : 13 parts soit 0,005 %.

Calendrier des prochaines confrontations :

- Jeudi 31 octobre 2019
  - Vendredi 29 novembre 2019
  - Mardi 31 décembre 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>.

Marché gré à gré

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
Juillet 2019	1 249 €	1 376,40 €	261
Août 2019	1 250 €	1 377,50 €	402
Septembre 2019	1 260 €	1 388,52 €	128
Total			2 905

Deux opérations de gré à gré ont été enregistrées sur le 3<sup>ème</sup> trimestre 2019 : 161 parts à 1 325,56 € et 6 parts à 812,50 € (prix tous frais compris).



Acquisitions réalisées au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre :

Immeuble 1323 – Cœur Bersol : acquisition le 3 juillet 2019 du 2<sup>nd</sup> investissement réalisé au sein de la métropole bordelaise. Situé au cœur de la zone tertiaire de Pessac, le bâtiment développe une surface utile de 3 200 m² de bureaux en R+4 avec des plateaux rationnels et divisibles. Il dispose d’une certification BREEAM Very Good et bénéficie de 106 places de parking, dont 68 en sous-sol. L’actif est entièrement loué par Bordeaux Métropole pour une durée ferme de 9 ans, générant 483 200 € HT / an de loyers immédiats. **Prix d’acquisition hors taxe acte en main : 9 292 308 €.**

Immeuble 1325 – Neos : acquisition le 10 septembre 2019 en indivision (50/50) avec la foncière du Crédit Agricole du Languedoc. Situé au Sud de Montpellier, au sein du Parc Garosud, l’actif développe 2 755 m² de surface de plancher locative en R+6 (quote-part UNIDELTA). Il dispose d’une certification BREEAM Very Good et bénéficie de 196 places de parking, dont 111 en sous-sol. La livraison est intervenue en décembre 2018. L’actif est loué à 93 % à 7 locataires. Il s’agit de baux de 6 à 9 ans fermes. La quote-part de loyer annuel UNIDELTA ressort à 468 835 € / an HT HC parkings inclus. Les 7 % vacants présentent un loyer potentiel de 44 650 € / an HT HC. Ainsi, le loyer est estimé à 513 485 € / an HT HC pour un remplissage de l’immeuble à 100%. **Prix d’acquisition hors taxe acte en main : 9 874 702 € (quote-part UNIDELTA).**

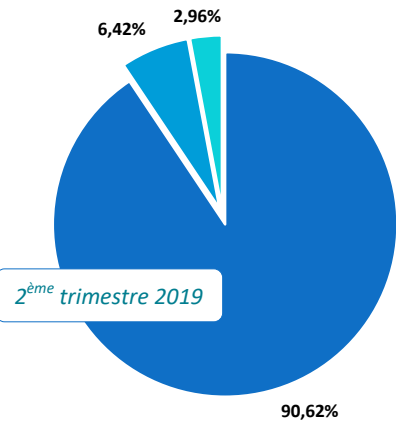
Cession réalisée au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre : Aucune

Gestion locative (toutes les données sont indiquées pour la quote-part de la SCPI UNIDELTA)

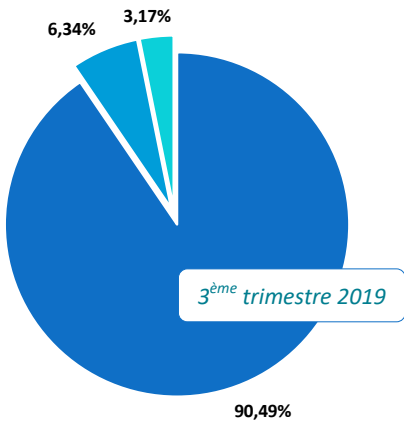


Les loyers encaissés au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2019 se sont élevés à : 4 794 502,14 € soit 4 671 533,52 € pour la quote-part UNIDELTA.

Taux d’Occupation Financier (TOF)



90,62 %	←	Taux d'occupation financier	→	90,49 %
6,42 %	←	Locaux sans locataire	→	6,34 %
2,96 %	←	Locaux sous franchise de loyer	→	3,17 %
0,00 %	←	Locaux en travaux de restructuration	→	0,00 %
0,00 %	←	Locaux sous promesse de vente	→	0,00 %



	1 <sup>er</sup> trim. 2019	2 <sup>ème</sup> trim. 2019	3 <sup>ème</sup> trim. 2019	Cumulé au 30/09/2019
Facturé	4 685 725 €	4 832 688 €	4 988 458 €	14 506 871 €
Facturable	5 269 093 €	5 332 827 €	5 512 649 €	16 114 569 €
<b>TOF</b>	<b>88,93 %</b>	<b>90,62 %</b>	<b>90,49 %</b>	<b>90,02 %</b>
Locaux sans locataire	313 869 €	342 246 €	349 354 €	1 005 469 €
Locaux sous franchises de loyer	241 180 €	157 893 €	174 837 €	573 910 €
Locaux en travaux de restructuration	28 319 €	- €	- €	28 319 €
Locaux sous promesse de vente	- €	- €	- €	- €
Manque à gagner	583 368 €	500 139 €	524 191 €	1 607 698 €

Locations au 3<sup>ème</sup> trimestre 2019



Suite aux nouvelles acquisitions  
Surface : **5 924 m²**  
Loyers annuels : **996 686 € HT**

Relocations au 3<sup>ème</sup> trimestre 2019



Surface : **2 834 m²**  
Loyers annuels : **121 372 € HT**

Libérations au 3<sup>ème</sup> trimestre 2019



Surface : **1 166 m²**  
Loyers annuels : **195 717 € HT**

Principales vacances (classement par montant du loyer annuel hors taxe)



Vacant depuis le	Immeuble	Ville (département)	Surface (m²)	Loyer annuel
12/11/2018	1320 - ANIS	Nice (06)	1 673	306 694 €
01/06/2017	1189 - ESPACE LANGEVIN	Fontaine (38)	1 820	200 200 €
01/08/2018	1302 - GRAND PANORAMA	Marseille (13)	594	86 130 €
07/01/2016	1193 - CONDORCET	Marseille (13)	725	79 695 €
01/09/2018	1173 - BOIS DES COTES	Limonest (69)	599	74 875 €
			<b>5 411</b>	<b>747 594 €</b>

## Informations sur le marché secondaire



### Composition du dossier de souscription

Conformément à l'article 422-197 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF), un dossier complet de souscription doit être remis sur un support durable à tout souscripteur, préalablement à la souscription et doit contenir :

- La note d'information ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers (ci-après l'AMF) et le cas échéant sa dernière actualisation ;
- Les statuts ;
- Le dernier rapport annuel ;
- Le bulletin trimestriel en vigueur à la date de la souscription ;
- Le bulletin de souscription dont un exemplaire est destiné à être conservé par le souscripteur.

### Conditions de validité de la souscription

Toute souscription ne sera enregistrée par la Société de Gestion qu'après réception de l'intégralité des fonds et d'un dossier complet de souscription, adressé à la Société de Gestion uniquement par courrier simple ou par lettre recommandée.

L'ordre d'achat est donné pour une durée limitée à trois (3) mois, à compter de son inscription au registre, sauf si le donneur d'ordre décide d'inscrire une durée inférieure.

### Lieux de souscription et de versement

Les souscriptions et les versements sont reçus essentiellement par l'ensemble des agences des six (6) Caisses Régionales de Crédit Agricole suivantes : Alpes Provence, Centre-Est, Languedoc, Provence Côte d'Azur, des Savoie, Sud Rhône Alpes.

Pour les non-clients des Caisses Régionales précitées, les souscriptions et les versements sont reçus par la Société de Gestion DELTAGER.

### Entrée en jouissance des parts

Les parts acquises portent jouissance à compter du 1er jour du mois au

cours duquel le transfert intervient.

### Nombre minimum de parts à souscrire

Le nombre minimum de parts à souscrire est d'une (1) part.

### Agrément par la Société de Gestion

Toute souscription de parts sociales de la Société par un tiers étranger à la Société doit recueillir l'agrément de la Société de Gestion.

### « US PERSON »

Une « US PERSON » ne peut pas souscrire des parts de SCPI UNIDELTA. En conséquence, toute souscription effectuée par une US PERSON sera déclarée invalide et le bulletin de souscription sera automatiquement nul.

### Cession de parts

Selon la procédure décrite au Chapitre II de la note d'information, l'associé peut céder ses parts sur le marché secondaire, avec intervention de la Société de Gestion, par confrontation des ordres d'achats et de ventes inscrits sur le registre des ordres. La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts. La cession n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat.

Les cédants perdent au profit de l'acquéreur la jouissance des parts, à partir du premier jour du mois au cours duquel le transfert intervient. Toutefois, ils perçoivent les revenus correspondant à la période antérieure.

La durée de validité d'un ordre de vente est de douze (12) mois.

### Commission de cession

Cette commission est égale à 5,20 % TTC du montant de la transaction hors droits d'enregistrement. Cette commission étant payée par l'acquéreur.

### Modification ou annulation des ordres

Tout donneur d'ordre peut modifier ou annuler son ordre de vente ou d'achat selon les conditions énoncées au Chapitre II de la note d'information.

## Informations sur le marché de gré à gré



Selon la procédure décrite au Chapitre II de la note d'information, l'associé peut céder ses parts sur le marché de gré à gré. Les transactions sont réalisées directement par les associés et les conditions sont librement débattues entre les intéressés.

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 125 € HT (soit 150 € TTC).

## 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 dix (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 deux (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).

## 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.**



### 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/>

### SCPI UNIDELTA — SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL FIXE

Au capital social effectif de 184 185 148 € et au capital statutoire 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

### SA DELTAGER — SOCIÉTÉ DE GESTION

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

