

Édito

Chers Associés,

En ce début d'année 2021, la crise sanitaire est toujours présente et la pandémie continue de peser sur notre économie. Tout en préservant les intérêts de la SCPI, la Société de Gestion continue d'accompagner les locataires fragilisés au travers de franchise et d'étalement des loyers. Aussi, le TOF du 1^{er} trimestre qui s'établit à 88,35%, en retrait de 3,8 points par rapport à l'année 2020 a, notamment, été impacté par ces mesures d'accompagnement.

Durant ce premier trimestre, votre SCPI a poursuivi ses investissements :

- L'ensemble immobilier « Les 3 Dauphins » a été acquis avec la Foncière immobilière du Crédit Agricole Sud



Rhône Alpes dans le cadre d'une indivision à 50/50. Cet actif prime est situé au cœur de la ville de Grenoble dans une zone piétonne desservie par 2 lignes de tramway et plusieurs lignes de bus. Il est loué à des enseignes reconnues (FNAC, C&A, Hôtel Ibis, McDonald's, BPI et un ensemble de logements). L'acquisition représente un investissement de 18 250 000 € pour votre SCPI. Le montant du loyer attendu pour la SCPI est de 1 250 000 € soit un rendement proche de 7%.

- L'acquisition en VEFA de l'immeuble « Zephyr », situé à Toulouse au sein de la zone aérospatiale, a été signée pour un montant de 7 117 542 € HT acte en mains.



Le loyer annuel attendu est de 455 580 € HT, soit un rendement de 6,40%. L'immeuble sur 3 niveaux, bénéficiera d'une surface utile de 2 910 m², dont 2 376 m² de bureaux et 534 m² d'atelier au RDC. Les travaux débuteront en mai 2021 avec une livraison prévue en septembre 2022.

Votre SCPI a réalisé sa plus importante cession en termes de montant avec la vente des locaux commerciaux « 5/6 Croisette » à la société Chanel. Cet actif, expertisé à 17 millions €, a été cédé au prix de 23 millions € net vendeur. La plus-value brute s'établit à 14,9 millions €. Après règlement de l'impôt, la plus-value nette ressort à 11,8 millions €. Cette cession permet de consolider les réserves de votre SCPI et de sécuriser les revenus distribuables.

Après consultation de votre Conseil de Surveillance, les dividendes du 1^{er} trimestre 2021 seront versés sur la base d'un dividende de 65 € par part, soit 16,25 € pour une part en pleine jouissance sur ce trimestre. Pour les 3 prochains trimestres, la distribution pourrait être ajustée en fonction du contexte sanitaire et économique et du taux de recouvrement des loyers.

Enfin, la date de l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI UNIDELTA a été fixée au 2 juin 2021. Les modalités de son organisation seront adaptées en fonction de l'évolution de la situation et vous seront communiquées prochainement. Toute l'équipe de la SA DELTAGER reste pleinement mobilisée durant cette crise et est à votre disposition pour tout complément d'information.

Johan SACY - Directeur Général Délégué



Chiffres clés



344,1 M€

Capitalisation

Au 31/12/2020 selon prix de souscription au 01/07/2019



6 693

Associés

Au 31/12/2020



16,25 €

Dividende

(provisoire)
1^{er} acompte trimestriel 2021



4,48 %

Taux de Distribution sur Valeur de Marché

Au 31/12/2020



1 330 €

Dernier prix de souscription

(Marché Primaire)
Au 01/07/2019



1 186,80 €

Valeur de réalisation de la part

Au 31/12/2020

Composition de votre patrimoine (au 31/12/2020)



Pourcentages calculés par rapport à la valeur vénale au 31/12/2020 : **323,7 M€**



100 % en province
Répartition géographique



Bureaux 81 %
Commerces 15 %
Activités mixtes 3 %
Hôtel 1 %

Typologie d'investissement

État locatif de votre patrimoine (au 31/12/2020)



Immeubles	88
Surface	162 370 m²
Taux d'occupation financier Cumulé au 31/03/2021	88,35 %

Actualités



Assemblée Générale

L'Assemblée Générale Ordinaire de votre SCPI est prévue pour le 02 Juin 2021.

Compte tenu du contexte exceptionnel lié à l'épidémie de COVID-19, la SA DELTAGER sera en mesure de vous indiquer les modalités de la tenue de cette dernière lors de la transmission de votre convocation et de votre dossier complet que vous recevrez avant l'Assemblée Générale conformément à la réglementation.

Les informations seront aussi disponibles sur notre site internet : deltager.fr.

Imprimé Fiscal Unique (IFU) et Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)

Courant du mois d'avril, vous recevrez le bordereau fiscal unique, regroupant les IFU, IFI et plus-values, ainsi que la notice explicative, qui vous permettront de compléter votre déclaration de revenus.

Échéances fiscales :

- Ouverture du service de déclaration en ligne sur impots.gouv.fr : courant avril 2021 pour toutes les zones.
- Date limite de dépôt de la déclaration : courant juin 2021.

À ce jour, le calendrier 2021 de la déclaration d'impôts n'a pas encore été officialisé par l'administration fiscale.

Distribution de revenus (par part pour un an de jouissance)



Période	Date de versement	2021 ^(*) (provisoire)	2020	2019	2018	2017
Acompte du 1 ^{er} trimestre	20/04/2021	16,25 €	16,25 €	16,50 €	16,50 €	16,00 €
Acompte du 2 ^{ème} trimestre	20/07/2021	16,25 €	14,00 €	16,50 €	16,50 €	16,00 €
Acompte du 3 ^{ème} trimestre	20/10/2021	16,25 €	14,00 €	16,50 €	16,50 €	16,00 €
Acompte du 4 ^{ème} trimestre	20/01/2022	16,25 €	18,75 €	15,50 €	18,50 €	16,00 €
Total revenus bruts distribués		65,00 €	63,00 €	65,00 €	68,00 €	64,00 €

(*) Après consultation de votre Conseil de Surveillance, il est proposé de verser un dividende provisoire de 65 € par part détenue en pleine jouissance sur l'année 2021. Compte tenu des incertitudes liées aux conditions sanitaires et économiques, ce dividende provisoire pourrait faire l'objet d'un ajustement.

Indicateurs de performance (au 31/12/2020)



	5 ans 2015/2020	10 ans 2010/2020	15 ans 2005/2020	20 ans 2000/2020		
Taux de rentabilité interne (TRI)	5,29 %	7,55 %	7,63 %	7,55 %	Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)	4,48 %
					% de revenus non récurrents	0,00 %
					Variation du prix moyen pondéré acquéreur de la part (frais et droits inclus) sur l'année	4,89 %

« 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 ». Nous attirons l'attention du lecteur 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 toutes SCPI, le capital, le rendement et la liquidité des titres ne sont pas garantis.

Marché des parts



Marché primaire

Aucune augmentation de capital n'a été réalisée au cours du 1^{er} trimestre 2021.

Période	2 ^{ème} trimestre 2020	3 ^{ème} trimestre 2020	4 ^{ème} trimestre 2020	1 ^{er} trimestre 2021
Nombre d'associés	6 697	6 697	6 693	6 693
Nombre de parts	258 696	258 696	258 696	258 696
Émission de parts nouvelles	-	-	-	-
Capital social effectif	197 385 048 €	197 385 048 €	197 385 048 €	197 385 048 €
Capitaux collectés (dont prime d'émission)	- €	- €	- €	- €

Marché secondaire

Situation au 31 mars 2021 (nombre et % de parts en attente de vente) : **119 parts soit 0,05 %**.

Calendrier des prochaines confrontations :

- Vendredi 30 avril 2021
- lundi 31 mai 2021
- Mercredi 30 juin 2021

⇒ 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, de vente ou de modification/annulation via le réseau Crédit Agricole, ou auprès de la Société de Gestion DELTAGER par téléphone (04.67.13.65.80) ou par courrier électronique : contact@deltager.fr.

À tout moment entre deux confrontations, vous pouvez prendre connaissance du carnet d'ordres sur le site : <http://deltager.fr/>.

Mois	Prix de confrontation	Prix acquéreur (Frais compris)	Nombre de parts échangées
Avril 2020	1 270 €	1 399,54 €	99
Mai 2020	1 265 €	1 394,03 €	359
Juin 2020	1 265 €	1 394,03 €	388
Juillet 2020	1 280 €	1 410,56 €	305
Août 2020	1 275 €	1 405,05 €	193
Septembre 2020	1 280 €	1 410,56 €	138
Octobre 2020	1 280 €	1 410,56 €	213
Novembre 2020	1 280 €	1 410,56 €	338
Décembre 2020	1 300 €	1 432,60 €	228
Janvier 2021	1 280 €	1 410,56 €	327
Février 2021	1 280 €	1 410,56 €	315
Mars 2021	1 280 €	1 410,56 €	284
Total			3 187

Marché gré à gré

Aucune opération de gré à gré n'a été enregistrée sur le 1^{er} trimestre 2021.

**Acquisitions réalisées :**

➤ Le 25 mars dernier, votre SCPI a acquis un actif situé dans le cœur ancien de la ville de Grenoble : « Les 3 Dauphins » (référéncé 330).

Cette acquisition est réalisée dans le cadre d'une Indivision (50/50) avec la Foncière du Crédit Agricole de Sud Rhône Alpes.

L'ensemble immobilier consiste en un immeuble mixte, de 16 823 m², comprenant : trois commerces en pied d'immeuble, trois lots de bureaux, 64 logements et un hôtel de 71 chambres, ainsi que 188 emplacements de stationnement.

Le prix d'acquisition est de 18,25 M€ avec un loyer annuel de 1,25 M€ (pour la quote-part UNIDELTA). Le rendement brut s'établit à 7 %.

➤ Le 29 mars dernier, votre SCPI a également acquis un actif situé dans la zone de Toulouse Aerospace : « Zephyr » (référéncé 329).

L'actif, en pleine propriété, développera 2 910 m² de surface utile en R+4,

et bénéficiera de 89 parkings aériens.

L'actif, à construire, est actuellement vendu en blanc. Une garantie locative de 18 mois est accordée par le promoteur. Le loyer annuel prévisionnel est de 455 K€ HT HC.

Le prix d'acquisition est de 7,1 M€ HT Acte en Mains. Le rendement brut s'établit à 6,40 %.

Cession réalisée :

☞ Le 11 février dernier, votre SCPI a cédé un local commercial situé à Cannes, sur la Croisette, en face du Palais des festivals.

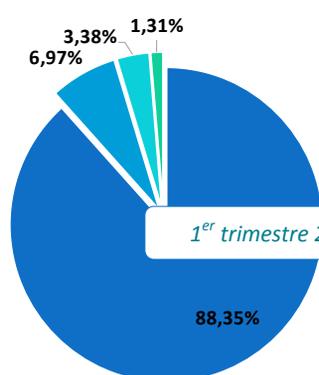
Le bien, référencé 187 « 5/6 Croisette », avait été acquis le 13 décembre 2004 pour un montant de 6,3 M€.

Après négociations, la vente a été réalisée pour un montant de 23 M€ (au-dessus de la valeur d'expertise : 17,7 M€).

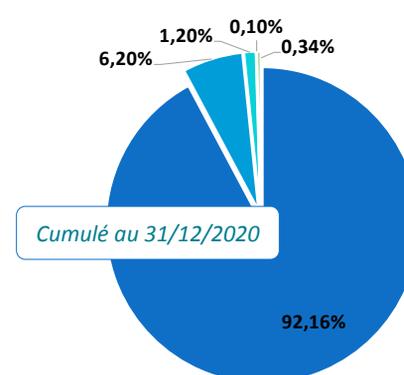
Cette vente a généré une plus-value brute de l'ordre de 14,9 M€.

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

Les loyers encaissés au cours du 1^{er} trimestre 2021 se sont élevés à : 5 237 519 € soit 4 843 025 € pour la quote-part UNIDELTA.

Taux d'Occupation Financier (TOF) selon ASPIM

88,35 % ←	■ Taux d'occupation	→ 92,16 %
6,97 % ←	■ Locaux sans locataire	→ 6,20 %
3,38 % ←	■ Locaux sous franchise de loyer	→ 1,20 %
1,31 % ←	■ Locaux en travaux de restructuration	→ 0,10 %
0,00 % ←	■ Locaux sous promesse	→ 0,34 %



	1 ^{er} trimestre 2021	Cumulé au 31/12/2020
Facturé	4 956 524 €	21 334 958 €
Facturable	5 610 258 €	23 150 288 €
TOF	88,35 %	92,16 %
Locaux sans locataire	390 872 €	1 434 863 €
Locaux sous franchise de loyer	189 422 €	276 850 €
Locaux en travaux de restructuration	73 441 €	23 870 €
Locaux sous promesse de vente	- €	79 747 €
Manque à gagner	653 734 €	1 815 330 €

Entrées au 1^{er} trim. 2021**Suite aux acquisitions d'immeubles**

Surface : **8 412 m²**

Loyers annuels : **1 247 616 € HT**

Relocations au 1^{er} trim. 2021

Surface : **3 203 m²**

Loyers annuels : **599 505 € HT**

Libérations au 1^{er} trim. 2021**Suite aux sorties locataires**

Surface : **1 070 m²**

Loyers annuels : **140 273 € HT**

Libérations au 1^{er} trim. 2021**Suite aux cessions d'immeubles**

Surface : **306 m²**

Loyers annuels : **631 469 € HT**

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

Vacant depuis le	Immeuble	Ville (département)	Surface (m ²)	Loyer annuel
01/11/2020	312 - @7 Center	Montpellier (34)	981	198 282 €
01/08/2020	112 - Le Colysée 2	Villeurbanne (69)	1 026	188 160 €
29/04/2019 - 23/11/2020 - 28/03/2020	174 - Le Gray d'Albion	Cannes (06)	210	173 205 €
31/12/2020	171 - Les Jardins d'Entreprise	Lyon (69)	971	160 221 €
01/06/2017	189 - Espace Langevin	Fontaine (38)	1 149	126 390 €
			4 337	846 258 €

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.

Mesures exceptionnelles de transmission d'ordres

Dans le contexte exceptionnel lié à l'épidémie de COVID-19, la SA DELTAGER conserve un mode de fonctionnement dit "dégradé" jusqu'à la fin du mois d'avril 2021. Le mode de transmission des ordres reste exceptionnellement et temporairement modifié. Les ordres complets devront être transmis par voie dématérialisée en plus de l'envoi postal. Les distributeurs de parts de la SCPI UNIDELTA ont été informés du maintien de ces modalités adaptées à la situation actuelle.

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 (hors cas des mesures exceptionnelles).

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 1^{er} 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'achat et de vente 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 1^{er} 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.

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

Pour toute correspondance concernant le traitement des successions :

SA DELTAGER
Service Successions
5 Boulevard Théophile Roussel
48000 MENDE

☎ Tél. : 04 66 17 87 17
✉ Adresse mail : succession@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 maximum statutaire de 500 000 000 €
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

