

Édito



Chères Associées, Chers Associés,

La 19^{ème} augmentation de capital de votre SCPI, pour un montant de 30 M€ (21 900 parts), a démarré au début du mois de juillet 2021. 9 549 parts ont été souscrites à fin septembre 2021 pour un montant de 13,01 M€.

Dans un objectif de diversification de son patrimoine, votre SCPI poursuit ses investissements avec l'acquisition ce trimestre de 2 actifs :

- Le 9 juillet, a été signée, une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) d'un ensemble immobilier de 11 304 m², pour un prix de 15,8 M€ HT acte en mains. Cet actif situé à Saint-Bonnet-de-Mure, à proximité de l'aéroport de Lyon-Saint Exupéry, comprendra 9 028 m² de locaux d'activités, 2 276 m² de bureaux et 124 places de stationnement. La livraison est prévue en septembre 2022. Le loyer attendu est de 1,1 M€ soit un taux de rendement de 6,88%.
- Le 19 juillet votre SCPI a signé une VEFA de 3 bâtiments d'une surface de 4 126m² dans la métropole lyonnaise (Dardilly Techlid) pour 12,6 M€ HT acte en mains. Pour répondre aux nouveaux besoins et usages, 70% des surfaces seront destinées à des espaces de travail flexibles et ont fait l'objet de la signature d'un bail pour une durée ferme de 10 ans avec la société Bureaux&Co. Le loyer attendu est de 673 175€ soit un taux de rendement de 5,36%. La livraison est prévue courant du 1^{er} semestre 2023.

Concernant la gestion locative, ce trimestre les surfaces louées (2 238m²) ont été plus importantes que les surfaces libérées (1 774 m²). Quant au taux d'occupation financier, il ressort à 90,67%. Il est légèrement en retrait en raison des franchises de loyers consenties dans le cadre des relocations qui représentent 2,23%.

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

Johan SACY
Directeur Général Délégué

19^{ème} Augmentation de capital

Modalités de souscription

- * Période de souscription : 5 juillet au 17 décembre 2021 ;
- * Prix de souscription : 1 370 € TTC (dont 763 € de capital et 607 € de prime d'émission) ;
- * Minimum de souscription : 1 part ;
- * Délai de jouissance des parts : 5 mois soit le 1^{er} jour du sixième mois suivant la date de souscription ;
- * Montant nominal de souscription : 16 709 700 €.
- * Nombre de parts à souscrire : 21 900 parts.
- * Montant des capitaux à collecter : 30 003 000 €.

Au 30 septembre 2021, 9 549 parts ont été souscrites soit 43,60 % du nombre total de parts à souscrire.

Chiffres clés



367,5 M€

Capitalisation

Au 30/09/2021 selon prix de souscription au 05/07/2021



6 693

Associés

Au 31/12/2020



16,25 €

Dividende

(provisoire)
3^{ème} acompte trimestriel 2021



4,48 %

Taux de Distribution sur

Valeur de Marché

Au 31/12/2020



1 370 €

Dernier prix de souscription

(Marché Primaire)

Au 05/07/2021



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 30/09/2021)



Immeubles	90
Surface	177 798 m ²
Taux d'occupation financier Cumulé au 30/09/2021	89,99 %

Actualités



Conseil de Surveillance - Appel à candidatures

Huit (8) 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 18 février 2022 à l'adresse suivante : **SA DELTAGER — 1231 avenue du Mondial 98 — CS 79506 — 34961 MONTPELLIER Cedex 2.**

Rappel fiscalité

Fin de la campagne 2021 de demande de dispense des prélèvements forfaitaires non libératoires pour les revenus 2022. Le document « Attestation sur l'honneur » est à retourner avant le 30 novembre 2021, 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	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 les SCPI, le capital, le rendement et la liquidité des titres ne sont pas garantis.

Marché des parts



Marché primaire

La 19^{ème} augmentation de capital a été lancée sur le second semestre 2021 et vise à collecter 30 M€, soit 21 900 nouvelles parts à souscrire.

Période	4 ^{ème} trimestre 2020	1 ^{er} trimestre 2021	2 ^{ème} trimestre 2021	3 ^{ème} trimestre 2021
Nombre d'associés	6 693	6 714	6 706	6 874
Nombre de parts	258 696	258 696	258 696	268 245
Émission de parts nouvelles	-	-	-	9 549
Capital social effectif	197 385 048 €	197 385 048 €	197 385 048 €	204 670 935 €
Capitaux collectés (dont prime d'émission)	- €	- €	- €	13 082 130 €

Marché secondaire

Situation au 30 septembre 2021 (nombre et % de parts en attente de vente) : **1 064** parts soit **0,40 %**.

Calendrier des prochaines confrontations :

- Vendredi 29 octobre 2021
- Mardi 30 novembre 2021
- Vendredi 31 décembre 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
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
Avril 2021	1 270 €	1 399,54 €	233
Mai 2021	1 270 €	1 399,54 €	98
Juin 2021	1 250 €	1 377,50 €	140
Juillet 2021	1 200 €	1 322,40 €	36
Août 2021	1 200 €	1 322,40 €	271
Septembre 2021	1 200 €	1 322,40 €	318
Total			2 801

Marché gré à gré

Aucune opération de gré à gré n'a été enregistrée sur le 3^{ème} trimestre 2021.

**Acquisitions réalisées**Immeuble 1331 – St Bonnet des Mures

Le 09 juillet 2021, votre SCPI a acquis une construction en VEFA de locaux à usage d'activités avec bureaux d'accompagnement sur la commune de St-Bonnet-de-Mure à l'Est de la Métropole Lyonnaise. L'ensemble comprend 6 cellules (2 blocs de 3) pour une surface de 11 304 m² et 124 places de stationnement. L'actif sera labellisé BREEAM GOOD. La livraison est prévue pour septembre 2022. Pour cet actif, acquis en blanc, le loyer prévisionnel est de 1 082 880 € avec une garantie locative de 15 mois. **Le prix d'acquisition est de 15 750 000 € HT acte en mains (AEM) faisant ressortir un rendement à 6,88 % AEM.**

Immeuble 1332 – At Work

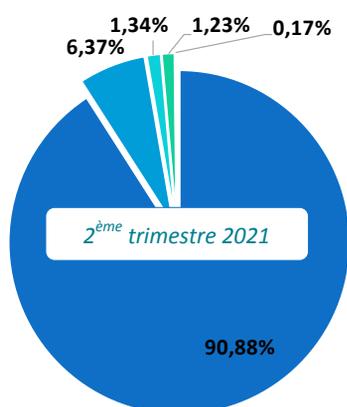
Le 19 juillet 2021, votre SCPI a acquis une construction en VEFA de 3 bâtiments à usage de bureaux sur la commune de Dardilly au nord-ouest de la Métropole Lyonnaise. L'opération en VEFA a débuté en septembre 2021 avec une livraison prévue au 1^{er} semestre 2023. L'ensemble immobilier, sur 3 niveaux (R+1 à R+3), dispose d'une surface de plancher de 4 126 m² qui sera divisible en 2 à 4 cellules par niveau. Le rez-de-chaussée sera occupé par 91 places de stationnement. L'actif est loué à 70 % à la société Burostation, sous la marque Bureaux&Co, avec un bail ferme de 10 ans. Les autres surfaces bénéficient d'une garantie locative de 12 mois. Le loyer annuel attendu est de 673 175 €. **Le prix de 12 567 426 € HT acte en mains (AEM) fait ressortir un taux de rendement de 5,36 %.**

Cession réalisée

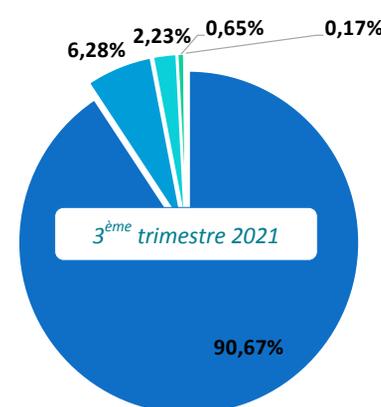
Aucune.

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

Les loyers encaissés au cours du 3^{ème} trimestre 2021 se sont élevés à : 6 130 249 € dont 5 217 573 € pour la quote-part UNIDELTA.

Taux d'Occupation Financier (TOF) selon la méthode de calcul de l'ASPIM

90,88 % ←	■ Taux d'occupation financier	→ 90,67 %
6,37 % ←	■ Locaux sans locataire	→ 6,28 %
1,34 % ←	■ Locaux sous franchise de loyer	→ 2,23 %
1,23 % ←	■ Locaux en travaux de restructuration	→ 0,65 %
0,17 % ←	■ Locaux sous promesse de vente	→ 0,17 %



	1 ^{er} trimestre 2021	2 ^{ème} trimestre 2021	3 ^{ème} trimestre 2021	Cumulé au 30/09/2021
Facturé	4 956 524 €	5 352 848 €	5 331 458 €	15 640 830 €
Facturable	5 610 258 €	5 890 246 €	5 879 780 €	17 380 285 €
TOF	88,35 %	90,88 %	90,67 %	89,99 %
Locaux sans locataire	390 872 €	375 473 €	369 280 €	1 135 626 €
Locaux sous franchise de loyer	189 422 €	79 195 €	131 081 €	399 698 €
Locaux en travaux de restructuration	73 441 €	72 721 €	37 952 €	184 113 €
Locaux sous promesse de vente	- €	10 009 €	10 009 €	20 018 €
Manque à gagner	653 734 €	537 398 €	548 322 €	1 739 454 €

Relocations au 3^{ème} trimestre 2021

Surface : **2 238 m²**
Loyers annuels : **322 868 € HT**

**Suite aux sorties locataires**

Surface : **1 774 m²**
Loyers annuels : **195 302 € 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
01/08/2020	1112 - Le Colysée 2	Villeurbanne (69)	1 026	188 160 €
29/04/2019 - 23/11/2020 - 28/03/2020	1174 - Le Gray d'Albion	Cannes (06)	210	173 205 €
31/12/2020	1171 - Les Jardins d'Entreprise	Lyon (69)	971	160 221 €
01/06/2017	1189 - Espace Langevin	Fontaine (38)	1 149	126 390 €
12/11/2018	1320 - Anis	Nice (06)	639	119 795 €
			3 994	767 771 €

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 d'information 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'octobre 2021. Le mode de transmission des ordres reste exceptionnellement et temporairement modifié. Les ordres complets pourront 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

Par application des articles L. 411-3 9° et L. 214-86 du code monétaire et financier et 422-192 du règlement général de l'AMF, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n°21-10 en date du 25 juin 2021.

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°21-10 en date du 25 juin 2021

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

