

Édito

Chères Associées, Chers Associés,
Tout d'abord, je vous présente, au nom de tous les collaborateurs de la Société de Gestion DELTAGER, nos meilleurs vœux, en particulier une bonne santé, pour cette nouvelle année 2022.

Gestion locative

Face au contexte de pandémie toujours aussi instable et à ses contraintes sanitaires, la Société de Gestion n'a cessé de s'adapter afin d'assurer la poursuite de ses activités et la préservation des intérêts de votre SCPI.

Ainsi, nous terminons l'année 2021 avec un taux d'occupation financier (TOF) au 4^{ème} trimestre à 91,35 % portant le taux annuel à 90,33 % (en baisse d'1,83 point par rapport à 2020). Quant au taux de recouvrement des loyers, il reste satisfaisant avec 98 % des loyers recouverts au 31 décembre 2021.

En fin d'année, votre SCPI a cédé 2 lots de copropriété vacants situés à Aix-en-Provence pour un prix de 772 000 € générant une plus-value comptable de 69 019 €.

Marché Primaire

La 19^{ème} augmentation de capital, qui devait initialement se terminer le 17 décembre 2021, a été prorogée de 3 mois jusqu'au 18 mars 2022. Au 31 décembre 2021, 19 107 nouvelles parts ont été souscrites représentant 26,1 M€, soit 87 % du montant prévu. Cette collecte va permettre à votre SCPI de poursuivre son développement et de renouveler son patrimoine.

Marché secondaire

Le marché secondaire a été très peu

actif et en particulier le dernier mois de l'année avec seulement 75 parts échangées (soit 0,03 % des parts en circulation) à 1 151 €, inférieur à 7 % du prix moyen pondéré (1 237 €). La faiblesse du marché secondaire de décembre (volume et prix) a impacté défavorablement le taux de rendement interne (TRI). Au 31 décembre, il restait 1 914 parts en attente de vente soit 0,69 % des parts en circulation.

Distribution

Compte tenu des résultats 2021, des réserves de votre SCPI et en concertation avec votre Conseil de Surveillance, le dividende annuel, qui sera proposé à la prochaine Assemblée Générale pour approbation, sera de 68 € par part, soit une hausse exceptionnelle de 5 € (+8 %) par part par rapport à 2020. Ainsi le dernier acompte trimestriel est porté à 19,25 €. Selon les nouvelles modalités de calcul préconisées par l'ASPIM, avec ce dividende et en tenant compte de l'impôt sur plus-value payé pour le compte des associés sur la cession de l'immeuble 5/6 Croisette à Cannes au 1^{er} trimestre 2021, le taux de distribution 2021 ressort à 5,71 % (contre 4,48 % en 2020).

Soyez assurés que l'engagement des collaborateurs de la Société de Gestion, à servir et à défendre les intérêts de votre SCPI, est total. Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information.

Johan SACY
Directeur Général Délégué



Chiffres clés



380,6 M€

Capitalisation

Au 31/12/2021 selon prix de souscription au 31/12/2021



7 068

Associés

Au 31/12/2021



19,25 €

Dividende (provisoire)

4^{ème} acompte trimestriel 2021



5,71 %

Taux de distribution

Au 31/12/2021



1 370 €

Dernier prix de souscription

(Marché Primaire)

Au 31/12/2021



1 186,80 €

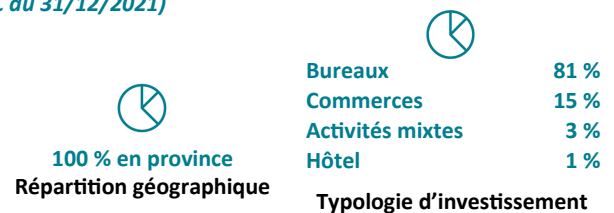
Valeur de réalisation de la part

Au 31/12/2020

(N.C au 31/12/2021)

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

Pourcentages calculés par rapport à la valeur vénale au 31/12/2020 : **323,7 M€.**
(N.C au 31/12/2021)



État locatif de votre patrimoine (au 31/12/2021)



Immeubles	90
Surface	177 423 m²
Taux d'occupation financier <i>Cumulé au 31/12/2021</i>	90,33 %

Actualités

Conseil de Surveillance - Appel à candidatures

Nous vous rappelons que 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.**

Valeur IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière)

La valeur IFI par part vous sera transmise par voie postale, début avril 2022, avec les informations fiscales (IFU - Imprimé Fiscal Unique) nécessaires à la déclaration de revenus. La valeur IFI sera aussi communiquée dans le bulletin trimestriel d'information à paraître aux alentours du 20 avril 2022.

19^{ème} Augmentation de capital

Prorogation de la période de souscription

La Société de Gestion DELTAGER proroge de 3 mois la période de souscription de la 19^{ème} augmentation de capital de la SCPI UNIDELTA. Cette dernière est dorénavant ouverte jusqu'au 18 mars 2022.

Les autres modalités de cette augmentation de capital demeurent inchangées :

- * **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 €.

La note d'information mise à jour, qui a reçu le visa de l'AMF SCPI n° 21-10 en date du 25 juin 2021, est disponible gratuitement au lien suivant <http://deltager.fr> ou au siège de la Société : 1231, Avenue du Mondial 98 CS 79506 - 34961 Montpellier Cedex 2. Elle peut également vous être communiquée, sur simple demande, gratuitement sur un support durable au sens de l'article 314-5 du RGAMF.

Au 31 décembre 2021, 19 107 parts ont été souscrites soit 87,25 % du nombre total de parts à souscrire.

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	19,25 €	18,75 €	15,50 €	18,50 €	16,00 €
Total revenus bruts distribués		68,00 €	63,00 €	65,00 €	68,00 €	64,00 €

(*) À la lumière des résultats prévisionnels 2021 de votre SCPI, il est proposé, au titre de la distribution courante, un dividende courant de 63,00 € par part en pleine jouissance sur l'année. Compte tenu du bon niveau des réserves et en concertation avec votre Conseil de Surveillance, un dividende exceptionnel de 5,00 € par part en pleine jouissance sur l'année sera distribué pour porter à 68,00 € le montant total de la distribution (sous réserve d'approbation lors de la prochaine Assemblée Générale).

Indicateurs de performance (au 31/12/2021)



	5 ans 2016/2021	10 ans 2011/2021	15 ans 2006/2021	20 ans 2001/2021
Taux de rentabilité interne (TRI)	2,81 % ⁽¹⁾	5,09 %	6,82 %	7,28 %

Taux de distribution ⁽²⁾	5,71 %
% de revenus non récurrents	N.C
Variation de la valeur de réalisation par part de l'année 2021 (par rapport à 2020)	N.C

⁽¹⁾ Nous attirons votre attention sur le fait que le prix du mois de décembre est retenu dans le calcul du TRI. Or la faiblesse du marché secondaire sur le dernier mois de l'année, avec seulement 75 parts échangées (soit 0,03 % des parts) à un prix de 1 151 € (7 % inférieur au prix moyen pondéré) a dégradé ce TRI.

⁽²⁾ Selon les nouvelles modalités de calcul de l'ASPIM applicables à compter du 01/01/2022, le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1, pour les SCPI à capital fixe.

« 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	1 ^{er} trimestre 2021	2 ^{ème} trimestre 2021	3 ^{ème} trimestre 2021	4 ^{ème} trimestre 2021
Nombre d'associés	6 714	6 706	6 874	7 068
Nombre de parts	258 696	258 696	268 230	277 803
Émission de parts nouvelles	-	-	9 534	9 573
Capital social effectif	197 385 048 €	197 385 048 €	204 659 490 €	211 963 689 €
Capitaux collectés (dont prime d'émission)	- €	- €	13 061 580 €	13 115 010 €

Marché secondaire

Situation au 31 décembre 2021 (nombre et % de parts en attente de vente) : **1 914** parts soit **0,69 %**.

Calendrier des prochaines confrontations :

- Lundi 31 janvier 2022 ;
- Lundi 28 février 2022 ;
- Jeudi 31 mars 2022.

⇒ 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
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
Octobre 2021	1 200 €	1 322,40 €	365
Novembre 2021	1 200 €	1 322,40 €	240
Décembre 2021	1 151 €	1 268,40 €	75
Total			2 702

Marché gré à gré

Deux (2) opérations de gré à gré ont été enregistrées sur le 4^{ème} trimestre 2021 : 15 parts à 1 310,13 € (tous frais compris) et 44 parts à 1 155,00 € (tous frais compris).

**Acquisition réalisée**

Aucune.

Cession réalisée

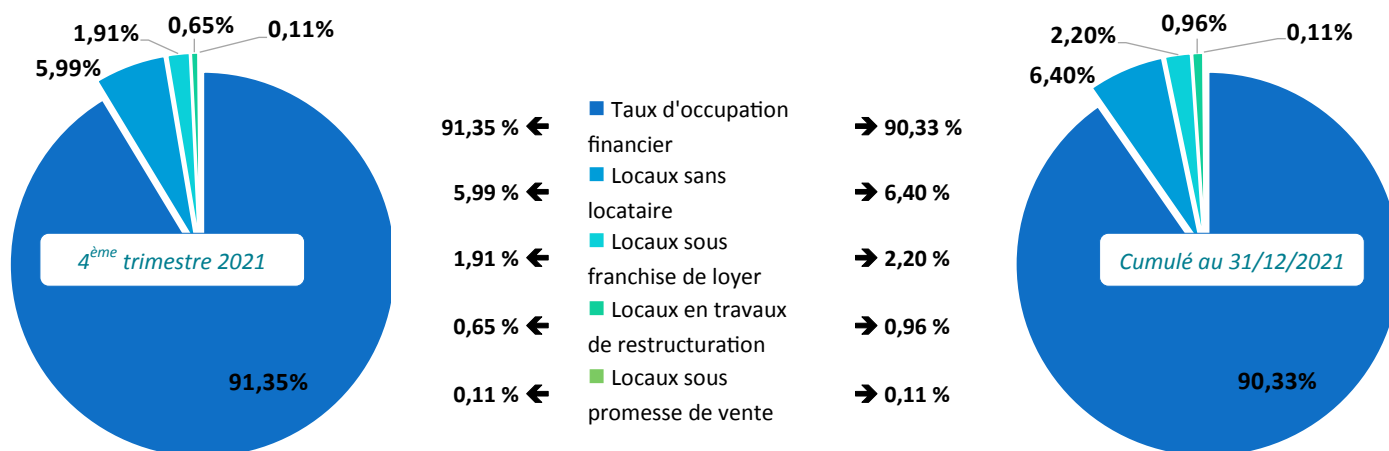
Votre SCPI UNIDELTA détenait, depuis 2005, 4 lots diffus dans la copropriété « Le Parc des Alizés » - référencée 305 - sur le pôle d'activités d'Aix-en-Provence pour une surface de 994 m².

Le 23 décembre 2021, un premier lot de 120,50 m² a été cédé pour un montant de 262 000 €, faisant ressortir une plus-value brute de 35 247 €. Ce dernier était loué jusqu'au 31 mars 2022, avec une recherche de successeur depuis septembre 2019.

Le 30 décembre 2021, un second lot de 255 m² a été vendu pour un montant de 510 000 €, faisant ressortir une plus-value brute de 33 772 €. Ce dernier était vacant depuis le 1^{er} avril 2021.

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

Les loyers encaissés au cours du 4^{ème} trimestre 2021 se sont élevés à : 6 383 484 € dont 5 692 423 € pour la quote-part UNIDELTA.

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

	1 ^{er} trim. 2021	2 ^{ème} trim. 2021	3 ^{ème} trim. 2021	4 ^{ème} trim. 2021	Cumulé au 31/12/2021
Facturé	4 956 524 €	5 352 848 €	5 331 458 €	5 360 695 €	21 001 525 €
Facturable	5 610 258 €	5 890 246 €	5 879 780 €	5 868 514 €	23 248 799 €
TOF	88,35 %	90,88 %	90,67 %	91,35 %	90,33 %
Locaux sans locataire	390 872 €	375 473 €	369 280 €	351 274 €	1 486 900 €
Locaux sous franchise de loyer	189 422 €	79 195 €	131 081 €	111 807 €	511 505 €
Locaux en travaux de restructuration	73 441 €	72 721 €	37 952 €	38 066 €	222 179 €
Locaux sous promesse de vente	- €	10 009 €	10 009 €	6 673 €	26 690 €
Manque à gagner	653 734 €	537 398 €	548 322 €	507 820 €	2 247 274 €

Relocations au 4^{ème} trimestre 2021Surface : **2 253 m²**Loyers annuels : **375 628 € HT****Libérations au 4^{ème} trimestre 2021***Suite aux sorties locataires*Surface : **2 138 m²**Loyers annuels : **313 342 € HT****Libérations au 4^{ème} trimestre 2021***Suite aux cessions d'immeubles*Surface : **121 m²**Loyers annuels : **17 138 € 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 €
01/06/2017	1189 - Espace Langevin	Fontaine (38)	1 149	126 390 €
12/07/2021	1154 - Parc du Chêne 2	Bron (69)	1 017	119 445 €
01/09/2018 - 01/12/2021	1173 - Bois des Côtes	Limonest (69)	935	116 875 €
			4 337	724 075 €

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.

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

🌐 Site internet : <http://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



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

