

Édito

Chères Associées, Chers Associés
Plusieurs événements ont marqué ce 1^{er} trimestre 2022.

Contexte de crise

Après un rebond économique en 2021, l'année 2022 démarre dans un contexte de crise sanitaire toujours pesant. A cela s'ajoute la guerre en Ukraine et une inflation qui s'installe avec une forte hausse du coût des matières premières et des énergies. Ces augmentations pèsent sur le quotidien des Français, des entreprises et impactent également toute la filière immobilière. Il devient difficile pour les entreprises d'établir des devis dans le cadre des travaux de rénovation et de construction avec des prix qui s'envolent (doublement, voire triplement en quelques semaines).

Nouvelles modalités de calcul des données financières

Depuis le 1^{er} janvier 2022 sont entrées en application les nouvelles modalités ASPIM de calcul et de publication des données financières par les SCPI. L'objectif visé est d'améliorer la transparence et la qualité de l'information données aux investisseurs. Les principales évolutions concernent :

- le Taux d'Occupation Financier (TOF), qui reflète l'occupation des locaux disponibles à la location ;
- le Taux de Distribution, qui remplace le TDVM (Taux de Distribution sur Valeur de Marché) ;
- le Rendement Global Immobilier, nouvel indicateur, qui reflète la performance globale (distribution et revalorisation du patrimoine) ;
- le Ratio Dettes et autres

Engagements, qui vise à harmoniser le calcul et la présentation du niveau des dettes et d'engagements.

Nouvelle acquisition

Au cours de ce 1^{er} trimestre, votre SCPI a réalisé une nouvelle acquisition à Montpellier, l'immeuble NEOS 2 (« frère jumeau » de l'immeuble NEOS 1). L'opération a été réalisée dans le cadre d'un co-investissement à 50/50 avec la foncière du Crédit Agricole du Languedoc. Cet immeuble neuf, livré en 2021, développe 5 869 m², dispose de 160 places de stationnement et est situé à proximité d'une station de Tramway et de l'A709. L'immeuble présente un taux d'occupation de plus de 96 % et une garantie locative de 24 mois pour la partie vacante. Le montant de l'acquisition est de 21,4 M€ HT Acte en mains (10,7 M€ pour la part UNIDELTA) et un revenu locatif global de plus de 1,1 M€ (551 569 € pour la part UNIDELTA), soit un taux de rendement à 5,15 %.

Gestion locative

La gestion locative présente ce trimestre un bon taux d'occupation financier qui s'établit, selon la nouvelle méthodologie de calcul, à 94,81 %.

Clôture de la 19^{ème} augmentation de capital

Enfin la dernière augmentation de capital a été clôturée avec succès le 18 mars 2022. Les 21 900 parts ont été souscrites en totalité pour un montant 30 M€.

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

Johan SACY
Directeur Général Délégué



Chiffres clés



371,1 M€

Capitalisation

Au 31/03/2022 selon prix de souscription au 31/03/2022



7 092

Associés

Au 31/03/2022



15,75 €

Dividende (provisoire)

1^{er} acompte trimestriel 2022



5,71 %

Taux de distribution

Au 31/12/2021



1 322,40 €

Dernier prix de souscription

(Marché Secondaire)
Au 31/03/2022



1 242,88 €

Valeur de réalisation de la part

Au 31/12/2021

Composition de votre patrimoine (au 31/12/2021)



Pourcentages calculés par rapport à la valeur vénale au 31/12/2021 : **352,7 M€.**

Typologie d'investissements	% de la valeur vénale
Bureaux	81 %
Commerces	12 %
Locaux d'activité	2 %
Activité mixte	2 %
Hôtels	2 %
Résidentiel	1 %

État locatif de votre patrimoine (au 31/03/2022)



Immeubles	91
Surface	180 358 m²
Taux d'occupation financier Au 31/03/2022	94,81 %

Actualités

Augmentation de capital

Au 18 mars 2022, votre SCPI a enregistré la souscription de la totalité des 21 900 nouvelles parts, soit la somme de 30 003 000 €, dont 16 709 700 € en capital, et 13 293 300 € en prime d'émission.

Rappel des modalités de souscription :

- Période de souscription : 5 juillet 2021 au 17 décembre 2021, prorogé au 18 mars 2022.
- 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 (marché primaire) : 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 €.

Assemblée générale Mixte

L'Assemblée Générale Mixte de votre SCPI se tiendra le 15 Juin 2022 à 10h00.

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.

Fiscalité

Au cours du mois de mars 2022, vous avez reçu 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

Le calendrier prévisionnel de la période de déclaration des revenus de 2021 est le suivant :

- 07 avril 2022 : ouverture du service de déclaration des revenus 2021 par internet ;
- 19 mai 2022 : date limite de déclaration 2022 sur les revenus 2021 en version papier ;

Date limite de déclaration 2022 par département (calendrier prévisionnel) :

- 25 mai 2022 : date limite de déclaration 2022 sur les revenus 2021 par internet pour les départements 1 à 19 ;
- 31 mai 2022 : date limite de déclaration 2022 sur les revenus 2021 par internet pour les départements 20 à 54 ;
- 07 juin 2022 : date limite de déclaration 2022 sur les revenus 2021 par internet pour les départements 55 à 976.



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



Période	Date de versement	2022 (provisoire)	2021 (*)	2020	2019	2018
Acompte du 1 ^{er} trimestre	20/04/2022	15,75 €	16,25 €	16,25 €	16,50 €	16,50 €
Acompte du 2 ^{ème} trimestre	20/07/2022	15,75 €	16,25 €	14,00 €	16,50 €	16,50 €
Acompte du 3 ^{ème} trimestre	20/10/2022	15,75 €	16,25 €	14,00 €	16,50 €	16,50 €
Acompte du 4 ^{ème} trimestre	20/01/2023	15,75 €	19,25 €	18,75 €	15,50 €	18,50 €
Total revenus bruts distribués		63,00 €	68,00 €	63,00 €	65,00 €	68,00 €

(*) Sous réserve d'approbation de la prochaine Assemblée Générale Mixte

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				3,34 %
Variation de la valeur de réalisation par part de l'année 2021 (par rapport à 2020)				4,73 %
Rendement global immobilier ⁽³⁾				10,44 %

⁽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.

⁽³⁾ Il s'entend comme la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année N.

« 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

Période	2 ^{ème} trimestre 2021	3 ^{ème} trimestre 2021	4 ^{ème} trimestre 2021	1 ^{er} trimestre 2022
Nombre d'associés	6 706	6 874	7 068	7 092
Nombre de parts	258 696	268 230	277 803	280 596
Émission de parts nouvelles	-	9 534	9 573	2 793
Capital social effectif	197 385 048 €	204 659 490 €	211 963 689 €	214 094 748 €
Capitaux collectés (dont prime d'émission)	- €	13 061 580 €	13 115 010 €	3 826 410 €

Marché secondaire

Situation au 31 mars 2022 (nombre et % de parts en attente de vente) : **1 387 parts soit 0,49 %**.

Calendrier des prochaines confrontations :

- Vendredi 29 avril 2022 ;
- Mardi 31 mai 2022 ;
- Jeudi 30 juin 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
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
Janvier 2022	1 200 €	1 322,40 €	180
Février 2022	1 200 €	1 322,40 €	909
Mars 2022	1 200 €	1 322,40 €	514
Total			3 379

Marché gré à gré

Aucune opération de gré à gré n'a été enregistrée sur le 1^{er} trimestre 2022.

**Acquisition réalisée**

Après l'immeuble NEOS 1 en 2019, votre SCPI a acquis l'immeuble NEOS 2, le 05 janvier 2022. Situé au sud de Montpellier, cet immeuble neuf, livré en 2021, développe 5 869 m² utiles de surface locative en R+6. Détenu en pleine propriété, il dispose d'une certification BREEAM Very Good et bénéficie de 160 places de parking. L'actif est loué à plus de 96 % pour des durées allant de 6 ans à 9 ans fermes et présente une garantie locative de 24 mois pour la partie vacante. L'opération a été réalisée

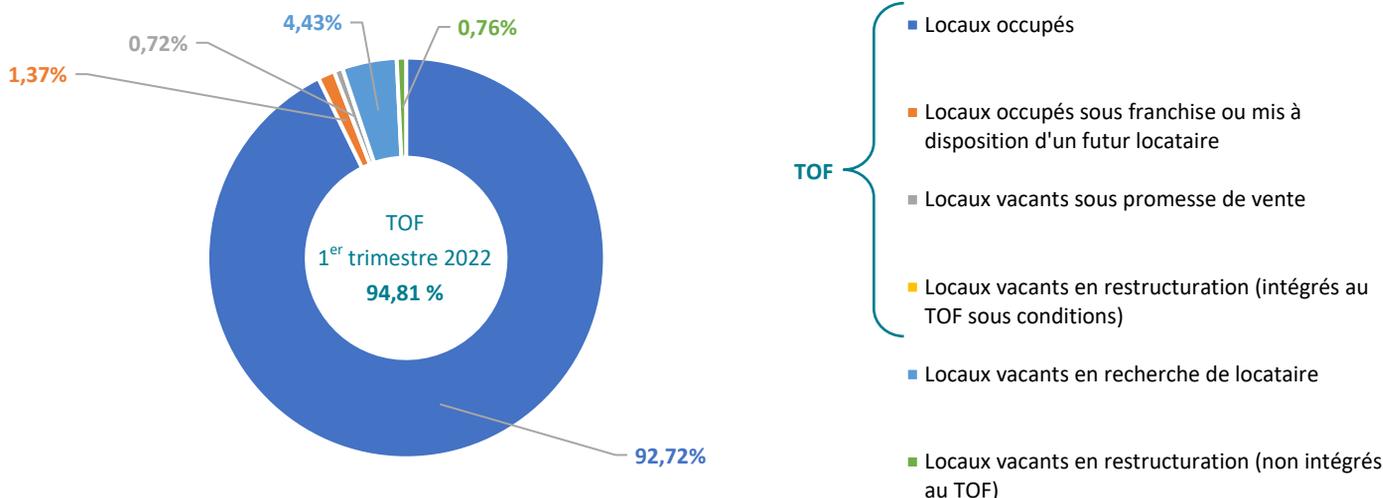
dans le cadre d'un co-investissement à 50/50 avec la foncière du Crédit Agricole du Languedoc. Le loyer annuel potentiel HT HC ressort à 1 103 137 € (1 015 241 € locaux occupés et 87 896 € locaux vacants). Le montant de l'acquisition est de 21,4 M€ HT Acte en mains (10,7 M€ pour la part UNIDELTA) et un revenu locatif global de plus de 1,1 M€ (551 569 € pour la part UNIDELTA), soit un taux de rendement à 5,15 %.

Cession réalisée

Aucune.

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

Les loyers encaissés au cours du 1^{er} trimestre 2022 se sont élevés à : 5 965 578 € dont 5 146 844 € pour la quote-part UNIDELTA.

Taux d'Occupation Financier (TOF) selon la nouvelle méthode de calcul de l'ASPIM applicable à compter du 1^{er} janvier 2022

	1 ^{er} trimestre 2022
Locaux occupés	5 572 922 €
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire	82 225 €
Locaux vacants sous promesse de vente	43 301 €
Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)	- €
Taux d'Occupation Financier	94,81 %
Locaux vacants en recherche de locataire	266 164 €
Locaux vacants en restructuration (non intégrés au TOF)	45 765 €

Entrées au 1^{er} trimestre 2022**Suite aux acquisitions d'immeubles**

Surface : **2 935 m²**

Loyers annuels : **551 569 € HT**

Relocations au 1^{er} trimestre 2022

Surface : **1 852 m²**

Loyers annuels : **268 658 € HT**

Libérations au 1^{er} trimestre 2022**Suite aux sorties locataires**

Surface : **2 075 m²**

Loyers annuels : **291 517 € 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 €
12/07/2021 - 14/01/2022	1154 - Parc du Chêne 2	Bron (69)	1 163	135 519 €
01/06/2017	1189 - Espace Langevin	Fontaine (38)	1 149	126 390 €
01/09/2018 - 01/12/2021	1173 - Bois des Côtes	Limonest (69)	935	116 875 €
			4 483	740 149 €

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

