

### Édito

Chers Associés,  
Permettez-moi tout d'abord, de vous présenter au nom de toute l'équipe de la SA DELTAGER tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

L'année 2020 a été marquée par la crise sanitaire qui a paralysé tout un pan de notre activité économique. Les incertitudes économiques nous ont conduits en concertation avec votre Conseil de Surveillance à reporter le projet d'augmentation de capital prévue en 2020.

Au niveau de la gestion locative, depuis le 1<sup>er</sup> confinement, nous avons accompagné, en veillant à préserver vos intérêts et ceux de la SCPI UNIDELTA, tous nos locataires fragilisés par cette crise en aménageant les loyers (report d'échéances, étalement des loyers, mensualisation ...) et dans certains cas cela s'est traduit par des abandons de loyers (pour les commerces en particulier). Sur nos 250 locataires, 74 locataires (environ 30 %) nous ont sollicités pour bénéficier de mesures d'accompagnement. Toutes les demandes ont été analysées au cas par cas. Les montants aménagés représentent un peu plus de 6 % de nos revenus locatifs annuels.

Le travail de recouvrement réalisé par la société de Gestion a permis de recouvrer plus de 98 % des loyers. Votre SCPI termine l'année 2020 avec un taux d'occupation financier de 91,40 % au 4<sup>ème</sup> trimestre pour un taux annuel de 92,16 %, en hausse de 1,67 point par rapport à 2019 (90,49 %).

Ce trimestre, votre SCPI a cédé l'immeuble Antélios situé à Aix-en-Provence pour 1 850 000 € HT net vendeur, au-dessus de sa valeur d'expertise (1,7 M€) et légèrement en dessous de sa valeur d'acquisition (1,9 M€). Cet ancien immeuble, de plus de 23 ans, nécessitait des travaux importants et présentait un faible taux d'occupation (40 %). Concernant le marché secondaire, un peu plus de 3 000 parts ont été échangées, en baisse de 30 % par rapport à 2019. Le prix de la part a atteint 1 432,60 € (frais compris) au 31 décembre 2020. Ainsi la variation du prix moyen pondéré acquéreur de la part sur l'année s'établit à 4,89 %. Enfin concernant la distribution, à la vue du contexte sanitaire, des éléments financiers constatés et à la lumière des perspectives 2021, le montant du dernier acompte trimestriel a été porté à 18,75 €, soit une hausse de 4,75 € (+34 %) par rapport aux deux précédents acomptes (14 €). Ainsi la distribution du dividende pour l'année 2020 ressort à 63 € par part en année pleine, en baisse de 2 € (-3%) par rapport à 2019. Le taux de distribution sur valeur de marché s'établit à 4,48%.

Toute l'équipe de la DELTAGER reste à votre disposition pour répondre à vos questions.

**Johan SACY**  
Directeur Général Délégué

### Valeur IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière)

La valeur IFI par part vous sera transmise par voie postale, début avril 2021, 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 2021.

### Traitement des successions

A compter du 4 janvier 2021, la Société de Gestion DELTAGER a décidé de confier le traitement des successions au service spécialisé de la Caisse Régionale de Crédit Agricole du Languedoc.

Cette opération, justifiée par une évolution organisationnelle interne, permet de transférer le traitement des successions à un service disposant de l'expertise et des moyens suffisants sur le sujet.

Les coordonnées du service en charge du traitement des successions sont disponibles en dernière page du présent bulletin et des informations complémentaires sur le site internet <http://deltager.fr/> ou sur demande auprès de la Société de Gestion.

### 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



**18,75 €**

**Dividende**

(provisoire)  
4<sup>ème</sup> acompte trimestriel 2020



**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



**1 182,08 €**

**Valeur de réalisation de la part**

Au 31/12/2019  
(N.C au 31/12/2020)

### Composition de votre patrimoine (au 31/12/2019)

Pourcentages calculés par rapport à la valeur vénale au 31/12/2019 : **322,8 M€**  
(N.C au 31/12/2020)



**100 % en province**  
Répartition géographique



**Bureaux 80 %**  
**Commerces 16 %**  
**Activités mixtes 3 %**  
**Hôtel 1 %**

Typologie d'investissement

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

<b>Immeubles</b>	<b>87</b>
<b>Surface</b>	<b>151 372 m<sup>2</sup></b>
<b>Taux d'occupation financier</b> Cumulé au 31/12/2020	<b>92,16 %</b>

### Actualités

#### Assemblée Générale Extraordinaire

L'Assemblée Générale Extraordinaire avait fait l'objet d'une seconde convocation en date du 07 octobre 2020, à huis clos, compte tenu des conditions sanitaires.

**L'ensemble des résolutions à caractère extraordinaire a été adopté.**

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



Période	Date de versement	2020 <sup>(*)</sup> (provisoire)	2019	2018	2017	2016
Acompte du 1 <sup>er</sup> trimestre	20/04/2020	16,25 €	16,50 €	16,50 €	16,00 €	16,75 €
Acompte du 2 <sup>ème</sup> trimestre	20/07/2020	14,00 €	16,50 €	16,50 €	16,00 €	16,75 €
Acompte du 3 <sup>ème</sup> trimestre	20/10/2020	14,00 €	16,50 €	16,50 €	16,00 €	16,75 €
Acompte du 4 <sup>ème</sup> trimestre	20/01/2021	18,75 €	15,50 €	18,50 €	16,00 €	15,75 €
<b>Total revenus bruts distribués</b>		<b>63,00 €</b>	<b>65,00 €</b>	<b>68,00 €</b>	<b>64,00 €</b>	<b>66,00 €</b>

(\*) En concertation avec votre Conseil de Surveillance, les acomptes sur distribution 2020 ont fait l'objet d'adaptation en fonction de l'évolution et des impacts de la crise de la COVID-19 (et notamment du taux de recouvrement des loyers sur l'année 2020).

## Indicateurs de performance (au 31/12/2020)



	5 ans 2015/2020	10 ans 2010/2020	15 ans 2005/2020	20 ans 2000/2020		
<b>Taux de rentabilité interne (TRI)</b>	5,29 %	7,55 %	7,63 %	7,55 %	Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)	4,48 %
					% de revenus non récurrents	<i>N.C</i>
					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 ». 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

Aucune augmentation de capital n'a été réalisée au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2020.

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

### Marché secondaire

Situation au 31 décembre 2020 (nombre et % de parts en attente de vente) : **21** parts soit **0,01** %.

#### Calendrier des prochaines confrontations :

- Vendredi 29 janvier 2021
- Vendredi 26 février 2021
- Mercredi 31 mars 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](mailto: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 2020	1 265 €	1 394,03 €	264
Février 2020	1 270 €	1 399,54 €	196
Mars 2020	1 275 €	1 405,05 €	308
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
<b>Octobre 2020</b>	<b>1 280 €</b>	<b>1 410,56 €</b>	<b>213</b>
<b>Novembre 2020</b>	<b>1 280 €</b>	<b>1 410,56 €</b>	<b>338</b>
<b>Décembre 2020</b>	<b>1 300 €</b>	<b>1 432,60 €</b>	<b>228</b>
<b>Total</b>			<b>3 029</b>

### Marché gré à gré

Aucune opération de gré à gré n'a été enregistrée sur le 4<sup>ème</sup> trimestre 2020.



**Acquisition réalisée :** Aucune.

**Cessions réalisées :**

Le 12 octobre 2020, votre SCPI a cédé les immeubles 122 - 138 - 141 dénommés respectivement Antélios 1, 2 et 3. Ces actifs, d'une surface globale de 1 899 m<sup>2</sup> et disposant de 30 places de parking, sont situés dans le Pôle d'Activité Les Milles à Aix en Provence (13). Ces actifs ne correspondaient plus à la stratégie patrimoniale de la SCPI, ils présentaient un faible taux d'occupation (40 %). L'offre à 1 850 000 € était très bien placée dans le marché de la seconde main de bureaux à environ 1 000 €/m<sup>2</sup>. Bien qu'en deçà de la valeur nette comptable (VNC), cette opération évite à la SCPI un programme de travaux qui concerne tant le bâti que les parties communes et privatives.

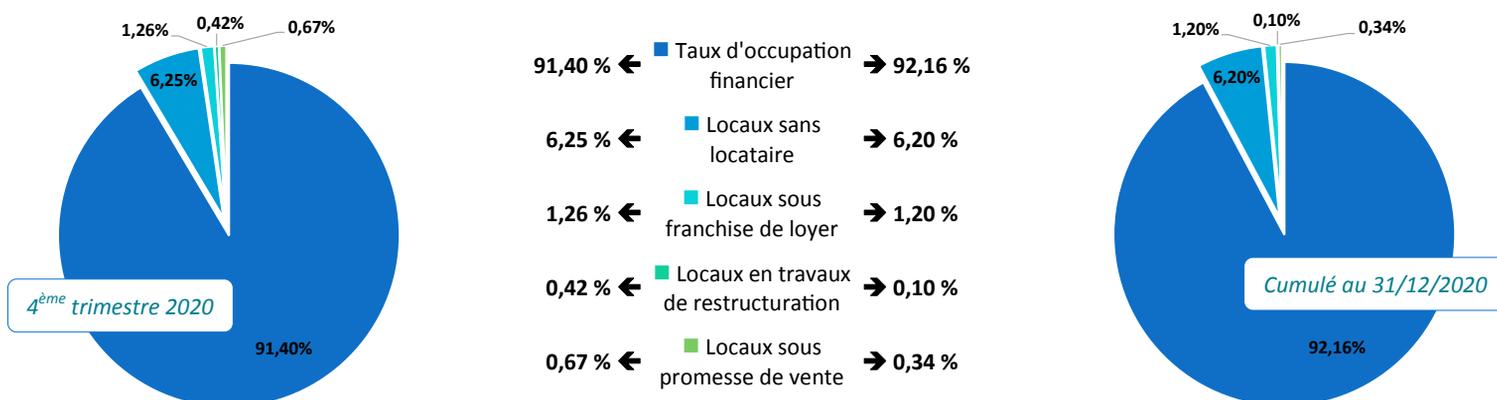
**La vente a donc été réalisée pour un montant de 1 850 000 € - au dessus de la dernière valeur d'expertise (1 740 000 €) mais en dessous du prix d'acquisition (1 911 324 €) - générant une moins-value brute de 61 324 €.**

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



Les loyers encaissés au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2020 se sont élevés à : 5 721 113 € soit 5 345 377 € pour la quote-part UNIDELTA.

**Taux d'Occupation Financier (TOF) selon ASPIM**



	1 <sup>er</sup> trim. 2020	2 <sup>ème</sup> trim. 2020	3 <sup>ème</sup> trim. 2020	4 <sup>ème</sup> trim. 2020	Cumulé au 31/12/2020
Facturé	5 361 341 €	5 368 369 €	5 358 215 €	5 247 033 €	21 334 958 €
Facturable	5 853 773 €	5 790 305 €	5 765 745 €	5 740 464 €	23 150 288 €
<b>TOF</b>	<b>91,59 %</b>	<b>92,71 %</b>	<b>92,93 %</b>	<b>91,40 %</b>	<b>92,16 %</b>
Locaux sans locataire	364 289 €	349 803 €	362 023 €	358 748 €	1 434 863 €
Locaux sous franchise de loyer	128 144 €	41 654 €	34 707 €	72 345 €	276 850 €
Locaux en travaux de restructuration	- €	- €	- €	23 870 €	23 870 €
Locaux sous promesse de vente	- €	30 480 €	10 800 €	38 468 €	79 747 €
Manque à gagner	492 433 €	421 936 €	407 530 €	493 431 €	1 815 330 €

**Relocations au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020**



Surface : **2 767 m<sup>2</sup>**  
Loyers annuels : **382 544 € HT**

**Libérations au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020**



*Suite aux sorties locataires*  
Surface : **4 164 m<sup>2</sup>**  
Loyers annuels : **795 045 € HT**

**Libérations au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020**



*Suite aux cessions d'immeubles*  
Surface : **756 m<sup>2</sup>**  
Loyers annuels : **69 974 € HT**

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



Vacant depuis le	Immeuble	Ville (département)	Surface (m <sup>2</sup> )	Loyer annuel
01/11/2020	312 - @7 Center	Montpellier (34)	1 963	396 580 €
01/08/2020	112 - Le Colysée 2	Villeurbanne (69)	1 026	188 160 €
29/04/2019 - 28/03/2020 - 23/11/2020	174 - Le Gray d'Albion	Cannes (06)	210	173 205 €
01/06/2017	189 - Espace Langevin	Fontaine (38)	1 149	126 390 €
12/11/2018	320 - Anis	Nice (06)	639	119 795 €
			<b>4 986</b>	<b>1 004 130 €</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.

### 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 de janvier 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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).

### 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)

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](mailto: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

