

### Édito

Chers associés,

Toute l'équipe de la SA DELTAGER vous souhaite une belle et heureuse année 2020.

L'année 2019 est une année record de collecte pour les SCPI. Au 30 septembre 2019, les SCPI et OPCI Grand Public ont collecté 8 milliards d'euros, soit une évolution de près de 60 % par rapport aux 9 premiers mois de 2018. La SCPI UNIDELTA, a clôturé sa 18<sup>ème</sup> augmentation de capital le 13 décembre 2019 avec 17 300 nouvelles parts, soit 23 millions d'euros collectés.

Ce trimestre votre SCPI a pris livraison de l'hôtel IBIS, le 14 novembre 2019. De plus, elle a poursuivi ses investissements et sa diversification géographique avec l'acquisition de 2 nouveaux immeubles : le 1<sup>er</sup> immeuble, en VEFA, à Toulouse et le second, en indivision, à Sophia Antipolis (près de Nice). Au total, depuis le début de l'année, votre SCPI a réalisé 5 acquisitions (Grenoble, Bordeaux, Montpellier, Toulouse et Sophia Antipolis) pour un montant global de plus de 36 M€, une surface d'environ 13 000 m<sup>2</sup> et plus de 2 M€ de revenus locatifs, soit un rendement moyen de 5,72 %.

Concernant la gestion locative, le taux d'occupation financier (TOF) s'établit ce trimestre à 91,83% en amélioration d'1,3 point par rapport au trimestre précédent. Cumulé au 31 décembre 2019, le TOF ressort à 90,49%, en retrait de 2,9 points par rapport à l'année 2018. Cette dégradation s'explique par la libération de surfaces importantes et par des franchises de loyer consenties pour remplir certains immeubles.

Pour tenir compte de la baisse du taux d'occupation et après consultation de votre Conseil de Surveillance, le montant du 4<sup>ème</sup> acompte a été diminué d'1 € (15,50 €) par rapport aux 3 acomptes des trimestres précédents.

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

**Johan SACY**  
Directeur Général Délégué



### Chiffres clés



**344,1 M€**  
**Capitalisation**  
Au 31/12/2019 selon prix de souscription au 01/07/2019



**6 697**  
**Associés**  
Au 31/12/2019



**15,50 €**  
**Dividendes**  
(provisoire)  
4<sup>ème</sup> acompte trimestriel



**4,85 %**  
**Taux de Distribution sur Valeur de Marché**  
Au 31/12/2019



**1 330 €**  
**Prix de souscription**  
Depuis le 01/07/2019



**1 162,11 €**  
**Valeur de réalisation de la part**  
Au 31/12/2018  
(N.C au 31/12/2019)

### Composition de votre patrimoine



Pourcentages calculés par rapport à la valeur vénale au 31/12/2018 : **284,4 M€**  
(N.C au 31/12/2019)



**100 % en province**  
**Répartition géographique**  
Au 31/12/2018



**Bureaux 78 %**  
**Commerces 17 %**  
**Activités mixtes 4 %**  
**Hôtel 1 %**

**Typologie d'investissement**  
Au 31/12/2018

### État locatif de votre patrimoine (au 31/12/2019)



<b>Immeubles</b>	<b>91</b>
<b>Surface</b>	<b>152 622 m<sup>2</sup></b>
<b>Taux d'occupation financier</b> Cumulé au 31/12/2019	<b>90,49 %</b>

### Actualités



#### Conseil de Surveillance - Appel à candidatures

Nous vous rappelons que 4 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 renvoyer **avant le 14 février 2020** 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 2020, 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 2020.

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



Période	Date de versement	2019 (*)	2018	2017	2016	2015
1 <sup>er</sup> trimestre	19/04/2019	16,50 €	16,50 €	16,00 €	16,75 €	18,25 €
2 <sup>ème</sup> trimestre	19/07/2019	16,50 €	16,50 €	16,00 €	16,75 €	18,25 €
3 <sup>ème</sup> trimestre	18/10/2019	16,50 €	16,50 €	16,00 €	16,75 €	18,25 €
4 <sup>ème</sup> trimestre	20/01/2020	15,50 €	18,50 €	16,00 €	15,75 €	14,25 €
<b>Total revenus bruts distribués</b>		<b>65,00 €</b>	<b>68,00 €</b>	<b>64,00 €</b>	<b>66,00 €</b>	<b>69,00 €</b>

(\*) Sur proposition de la Société de Gestion lors de sa dernière séance, votre Conseil de Surveillance a émis un avis favorable pour verser au titre de l'année 2019 un dividende provisoire de 65 € par part détenue en pleine jouissance sur l'année.

## Indicateurs de performance (au 31/12/2019)



	5 ans 2014/2019	10 ans 2009/2019	15 ans 2004/2019	20 ans 1999/2019		
<b>Taux de rentabilité interne (TRI)</b>	5,14 %	8,10 %	7,64 %	7,46 %	Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)	4,85 %
					% de revenus non récurrents	N.C
					Variation du prix moyen pondéré acquéreur de la part (frais et droits inclus) sur l'année	0,39 %

« 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

#### Modalités de souscription de la 18<sup>ème</sup> augmentation de capital

- Période de souscription : 1<sup>er</sup> juillet au 13 décembre 2019.
- Prix de souscription : 1 330 € TTC (dont 763 € de capital et 567 € de prime d'émission).
- Minimum de souscription : 1 part.

- Délai de jouissance des parts : 5 mois soit le 1<sup>er</sup> jour du sixième mois suivant la date de souscription.
- Montant nominal de souscription : 13 199 900 €.
- Nombre de parts à souscrire : 17 300 parts.
- Montant des capitaux à collecter : 23 009 000 €.

Période	1 <sup>er</sup> trimestre 2019	2 <sup>ème</sup> trimestre 2019	3 <sup>ème</sup> trimestre 2019	4 <sup>ème</sup> trimestre 2019
Nombre d'associés	6 342	6 342	6 603	6 697
Nombre de parts	241 396	241 396	254 936	258 696
Émission de parts nouvelles	-	-	13 540	3 760
Capital social effectif	184 185 148 €	184 185 148 €	194 516 168 €	197 385 048 €
Capitaux collectés (dont prime d'émission)	- €	- €	18 008 200 €	5 000 800 €

### Marché secondaire

Situation au 31 décembre 2019 (nombre et % de parts en attente de vente) : 28 parts soit 0,01 %.

#### Calendrier des prochaines confrontations :

- Vendredi 31 janvier 2020
- Vendredi 28 février 2020
- Mardi 31 mars 2020

⇒ 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 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/>.

### Marché gré à gré

Mois	Prix de confrontation	Prix acquéreur (Frais compris)	Nombre de parts échangées
Janvier 2019	1 232 €	1 357,66 €	412
Février 2019	1 230 €	1 355,46 €	385
Mars 2019	1 240 €	1 366,48 €	558
Avril 2019	1 245 €	1 371,99 €	357
Mai 2019	1 240 €	1 366,48 €	218
Juin 2019	1 250 €	1 377,50 €	184
Juillet 2019	1 249 €	1 376,40 €	261
Août 2019	1 250 €	1 377,50 €	402
Septembre 2019	1 260 €	1 388,52 €	128
Octobre 2019	1 260 €	1 388,52 €	232
Novembre 2019	1 260 €	1 388,52 €	358
Décembre 2019	1 260 €	1 388,52 €	920
<b>Total</b>			<b>4 415</b>

Deux opérations de gré à gré ont été enregistrées sur le 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 : 80 parts à 1 313,44 € et 80 parts à 1 313,44 € (prix tous frais compris).

**Acquisitions réalisées au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 :**

**1326 – Adonis :** acquisition le 04/10/2019 d'un immeuble en VEFA dont la livraison est prévue au plus tard le 31/01/2021. L'actif est situé à l'ouest de Toulouse, à proximité de l'aéroport de Toulouse - Blagnac et des sites de production d'Airbus. L'actif, en pleine propriété, développera 1 876 m<sup>2</sup> de surface utile en R+2 avec 22 parkings semi-enterrés et 61 parkings extérieurs. L'immeuble, sans locataire à ce jour, bénéficiera d'une garantie locative de 24 mois sur le loyer prévisionnel de 275 840 € HT HC à compter de sa livraison. **Prix d'acquisition hors taxe acte en mains : 4 244 000 €.**

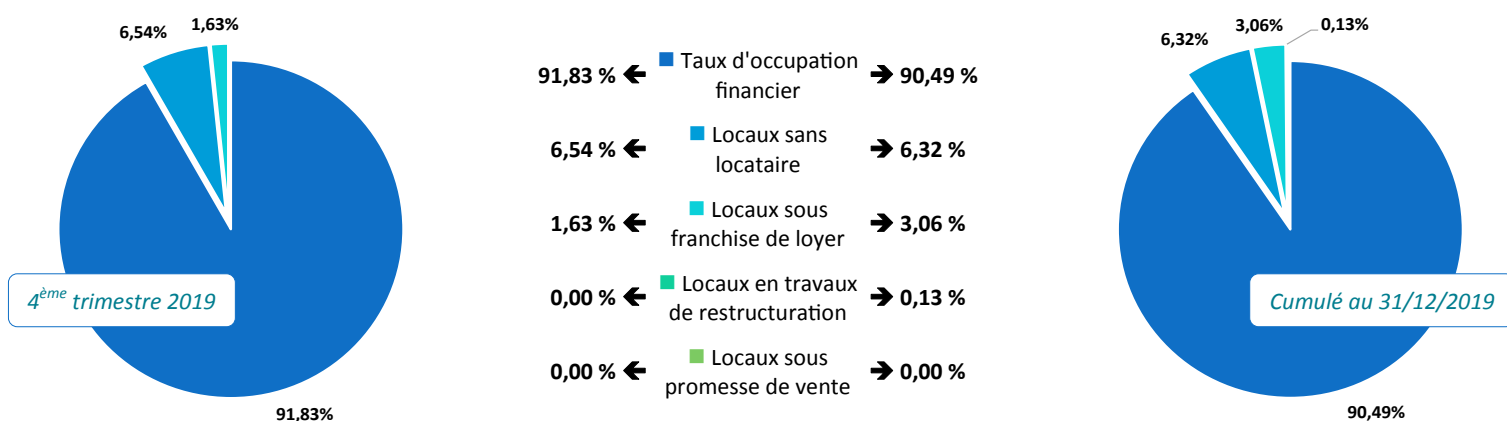
**1327 – Nova Sophia :** acquisition le 20/12/2019, dans le cadre d'une indivision (50 % pour la SCPI UNIDELTA / 25 % pour la CRCAM Provence Côte d'Azur / 25 % pour la foncière de la CRCAM du Languedoc) d'un ensemble immobilier entièrement réhabilité. L'actif, situé sur la commune de Valbonne (06560) au cœur de Sophia Antipolis, est composé de 3 immeubles sur 4 niveaux.

Pour la quote-part de la SCPI UNIDELTA, l'immeuble Nova Sophia développe 2 954,30 m<sup>2</sup> de surface locative et possède 120 emplacements de stationnement. L'actif est loué à 100 % par 5 locataires dans le cadre de baux de type investisseur. Le loyer actuel ressort à 514 382 € / an HT HC. **Prix d'acquisition hors taxe acte en mains : 9 123 000 €.**

**Cessions réalisées au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 :** Aucune

**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 2019 se sont élevés à : 5 749 078 € soit 5 541 285 € pour la quote-part UNIDELTA.

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

	1 <sup>er</sup> trim. 2019	2 <sup>ème</sup> trim. 2019	3 <sup>ème</sup> trim. 2019	4 <sup>ème</sup> trim. 2019	Cumul au 31/12/2019
Facturé	4 685 725 €	4 832 688 €	4 988 458 €	5 206 196 €	19 713 067 €
Facturable	5 269 093 €	5 332 827 €	5 512 649 €	5 669 451 €	21 784 020 €
<b>TOF</b>	<b>88,93 %</b>	<b>90,62 %</b>	<b>90,49 %</b>	<b>91,83 %</b>	<b>90,49 %</b>
Locaux sans locataire	313 869 €	342 246 €	349 354 €	370 689 €	1 376 158 €
Locaux sous franchise de loyer	241 180 €	157 893 €	174 837 €	92 566 €	666 476 €
Locaux en travaux de restructuration	28 319 €	- €	- €	- €	28 319 €
Locaux sous promesse de vente	- €	- €	- €	- €	- €
Manque à gagner	583 368 €	500 139 €	524 191 €	463 255 €	2 070 954 €

**Locations au 4<sup>ème</sup> trimestre 2019**

**Suite aux nouvelles acquisitions et livraisons d'immeubles**  
Surface : **4 792 m<sup>2</sup>**  
Loyers annuels : **991 682 € HT**

**Relocations au 4<sup>ème</sup> trimestre 2019**

Surface : **1 197 m<sup>2</sup>**  
Loyers annuels : **190 644 € HT**

**Libérations au 4<sup>ème</sup> trimestre 2019**

Surface : **1 336 m<sup>2</sup>**  
Loyers annuels : **274 496 € HT**

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

Vacant depuis le	Immeuble	Ville (département)	Surface (m <sup>2</sup> )	Loyer annuel
12/11/2018	1320 - Anis	Nice (06)	1 097	204 353 €
01/06/2017	1189 - Espace Langevin	Fontaine (38)	1 820	200 200 €
01/06/2015	1193 - Le Condorcet	Marseille (13)	1 016	111 815 €
23/12/2017	1304 - Chemin des Communaux	Albertville (73)	2 600	107 500 €
31/10/2019	1109 - Le Colysée	Villeurbanne (69)	447	91 840 €
			<b>6 980</b>	<b>715 708 €</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.

### 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.

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 déclinée 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'achats et de ventes 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 déclinée 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).

## 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.**



### 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)

🌐 Site internet : <http://deltager.fr/>

### SCPI UNIDELTA — SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL FIXE

Au capital social effectif de 197 385 048 € et au capital statutaire de 200 000 000 €

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

