SCPI UNIDELTA

LE COURRIER DES ASSOCIÉS

Bulletin d'information trimestriel n° 121

Période analysée 3ème trimestre 2020 - Valable du 1er octobre au 31 décembre 2020

Édito

Chers Associés,

L'Assemblée Générale de votre SCPI, qui s'est tenue le 10 septembre 2020 à Maurin près de Montpellier, a été en mesure d'adopter les résolutions ordinaires. En revanche, elle n'a pas pu adopter les résolutions extraordinaires faute de quorum (34,27%). En conséquence les associés de la SCPI ont été reconvoqués le 7 octobre 2020 pour statuer sur les résolutions à caractère extraordinaire.

La crise sanitaire de la COVID-19 continue d'impacter fortement l'économie mondiale. La reprise amorcée en France à la fin du confinement a été freinée après l'accélération de l'épidémie à la fin de l'été. Les solutions proposées à nos locataires les plus fragiles ont permis d'atteindre un taux de recouvrement des loyers proche des 92% pour le 3ème trimestre. Le taux d'occupation financier s'établit à 92,93%, quasi stable par rapport au 2nd trimestre.

En raison des incertitudes qui pèsent sur la reprise économique et en concertation avec votre Conseil de Surveillance, il sera distribué, dans le cadre de l'acompte du dividende provisoire du 3ème trimestre 2020, 14 € par part détenue, soit un acompte équivalent à celui du 2nd trimestre.

Concernant les investissements, votre SCPI a concrétisé l'acquisition de l'immeuble NATURAE, qui avait été validée en fin d'année 2019. Cet immeuble est localisé au sein de la Technopôle de Sophia Antipolis près de Nice. Il s'intègre parfaitement dans son environnement au milieu des pins et sera construit à la place d'anciens bâtiments. Il bénéficiera du label environnemental « BREEAM VERY GOOD ». Le prix d'acquisition est de 23,3M€ HT acte en mains avec un revenu locatif potentiel de 1,4M€ HT soit un taux de rendement de de 6%. Cette opération a été réalisée en co-investissement avec plusieurs foncières du Crédit Agricole. La part de la SCPI UNIDELTA représente 55% soit un investissement de 12,8M€ HT. La livraison est prévue pour le 3ème trimestre 2022.

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

Johan SACY
Directeur Général Délégué

Immeuble NATURAE
© COURTIN REAL ESTATE

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

14,00 €
Dividende
(provisoire)
3ème acompte trimestriel 2020

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

1 330 €
Dernier prix de souscription
Au 01/07/2019

1 182,08 €
Valeur de réalisation de la part
Au 31/12/2019

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

Pourcentages calculés par rapport à la valeur vénale au 31/12/2019 : **322,8 M€**

100 % en province
Répartition géographique

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

Typologie d'investissement

État locatif de votre patrimoine *(au 30/09/2020)*

Immeubles	**90**
Surface	**153 271 m²**
Taux d'occupation financier *Cumulé au 30/09/2020*	**92,41 %**

Actualités

Assemblée Générale Mixte

L'Assemblée Générale Ordinaire du 10 septembre a pu valablement délibérer, le quorum ayant été atteint.
À défaut de quorum, l'Assemblée Générale Extraordinaire a 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 ordinaire a été adopté.

L'Assemblée Générale nomme au poste de membre du Conseil de Surveillance les quatre candidats suivants : Monsieur DEGERT Gabriel, Monsieur PANNOUX Philippe, Monsieur SALOMONE René et Monsieur SOLE Francis.

Fiscalité (rappel) - Demande de dispense du prélèvement obligatoire

Fin de la campagne 2020 de la dispense de prélèvement obligatoire pour les revenus de capitaux mobiliers 2021. Le document « Attestation sur l'honneur » est à retourner avant le 30 novembre 2020, 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	2020 (*) (provisoire)	2019	2018	2017	2016
Acompte du 1er trimestre	20/04/2020	16,25 €	16,50 €	16,50 €	16,00 €	16,75 €
Acompte du 2ème trimestre	20/07/2020	14,00 €	16,50 €	16,50 €	16,00 €	16,75 €
Acompte du 3ème trimestre	**20/10/2020**	**14,00 €**	16,50 €	16,50 €	16,00 €	16,75 €
Acompte du 4ème trimestre	20/01/2021		15,50 €	18,50 €	16,00 €	15,75 €
Total revenus bruts distribués			**65,00 €**	**68,00 €**	**64,00 €**	**66,00 €**

(*) En raison des incertitudes qui pèsent sur la reprise économique et en concertation avec votre Conseil de Surveillance, il sera distribué, dans le cadre de l'acompte du dividende provisoire du 3ème trimestre, 14 € par part détenue, soit un acompte équivalent à celui du 2nd trimestre.

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

	5 ans 2014/2019	**10 ans** 2009/2019	**15 ans** 2004/2019	**20 ans** 1999/2019
Taux de rentabilité interne (TRI)	5,14 %	8,10 %	7,64 %	7,46 %

Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)	4,85 %
% de revenus non récurrents	0,87 %
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

Aucune augmentation de capital n'a été réalisée au cours du 3ème trimestre 2020.

Période	4ème trimestre 2019	1er trimestre 2020	2ème trimestre 2020	3ème trimestre 2020
Nombre d'associés	6 697	6 697	6 697	**6 697**
Nombre de parts	258 696	258 696	258 696	**258 696**
Émission de parts nouvelles	3 760	-	-	**-**
Capital social effectif	197 385 048 €	197 385 048 €	197 385 048 €	**197 385 048 €**
Capitaux collectés (dont prime d'émission)	5 000 800 €	- €	- €	**- €**

Marché secondaire

Situation au 30 septembre 2020 (nombre et % de parts en attente de vente) : **221** parts soit **0,09 %**.

Calendrier des prochaines confrontations :

- Vendredi 30 octobre 2020
- Lundi 30 novembre 2020
- Jeudi 31 décembre 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/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 2019	1 260 €	1 388,52 €	232
Novembre 2019	1 260 €	1 388,52 €	358
Décembre 2019	1 260 €	1 388,52 €	920
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**
Total			**3 760**

Marché gré à gré

Une opération de gré à gré a été enregistrée sur le 3ème trimestre 2020 : 55 parts échangées à 1 325,73 € (prix tous frais compris).

Investissements / Cessions réalisées au cours du 3ème trimestre 2020

Cession réalisée : Aucune.

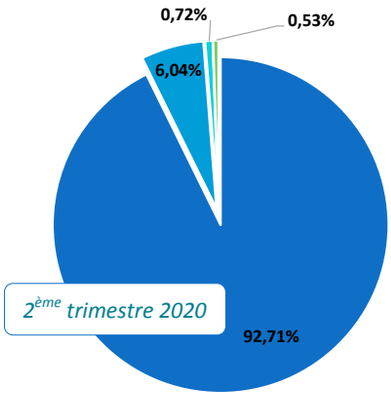
Acquisition réalisée : Le 22 juillet 2020, votre SCPI a acquis un immeuble en VEFA sur la commune de Valbonne (06560), au cœur de Sophia Antipolis. L'immeuble NATURAE développera 5 991 m² de surface locative, 237 emplacements de stationnement pour voitures et 72 places pour 2 roues. Détenu en Indivision avec 1 Caisse Régionale et 2 Foncières de Crédit Agricole (55% pour la quote part Unidelta), l'actif sera composé de 2 bâtiments en R+3. Le chantier a démarré en juin 2020 avec la démolition des anciens bâtiments. La livraison est prévue au plus tard au T3 2022. L'actif est vendu en blanc au taux de 6% avec une garantie locative de 12 mois sur le loyer prévisionnel de 1 396 240 € HT HC, soit 767 932 € HT HC pour la quote part UNIDELTA. En cas de commercialisation des locaux dans un délai des 12 mois postérieurement à la livraison au loyer annoncé, un complément de prix sera versé au vendeur, basé sur un taux de rendement à 5.15%. **Pour un immeuble entièrement loué, le prix serait donc porté à 27 111 456 € HT et AEM, soit 14 911 301 € HT et AEM pour la quote part UNIDELTA.**

Immeuble NATURAE
© COURTIN REAL ESTATE

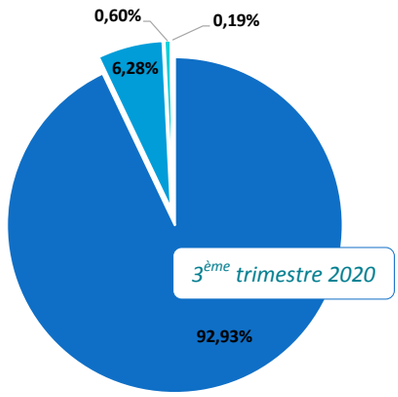
Gestion locative *(toutes les données sont indiquées pour la quote-part de la SCPI UNIDELTA)*

Les loyers encaissés au cours du 3ème trimestre 2020 se sont élevés à : 6 060 159 € soit 5 722 151 € pour la quote-part UNIDELTA.

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



92,71 %	Taux d'occupation financier	92,93 %
6,04 %	Locaux sans locataire	6,28 %
0,72 %	Locaux sous franchise de loyer	0,60 %
0,00 %	Locaux en travaux de restructuration	0,00 %
0,53 %	Locaux sous promesse de vente	0,19 %



	1er trimestre 2020	2ème trimestre 2020	3ème trimestre 2020	Cumulé au 30.09.2020
Facturé	5 361 341 €	5 368 369 €	5 358 215 €	16 087 925 €
Facturable	5 853 773 €	5 790 305 €	5 765 745 €	17 409 824 €
TOF	**91,59 %**	**92,71 %**	**92,93 %**	**92,41 %**
Locaux sans locataire	364 289 €	349 803 €	362 023 €	1 076 115 €
Locaux sous franchise de loyer	128 144 €	41 654€	34 707 €	204 505 €
Locaux en travaux de restructuration	- €	- €	- €	- €
Locaux sous promesse de vente	- €	30 480 €	10 800 €	41 280 €
Manque à gagner	492 433 €	421 936 €	407 530 €	1 321 899 €

Relocations au 3ème trimestre 2020

Surface : **185 m²**
Loyers annuels : **25 200 € HT**

Libérations au 3ème trimestre 2020

Suite aux sorties locataires
Surface : **2 719 m²**
Loyers annuels : **415 150 € HT**

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

Vacant depuis le	Immeuble	Ville (département)	Surface (m²)	Loyer annuel
01/08/2020	1112 - Le Colysée 2	Villeurbanne (69)	1 026	188 160 €
01/06/2017	1189 - Espace Langevin	Fontaine (38)	1 395	153 450 €
12/11/2018	1320 - Anis	Nice (06)	639	119 795 €
29/04/2019 - 28/03/2020	1174 - Le Gray d'Albion	Cannes (06)	135	115 202 €
10/02/2015 - 01/10/2019 - 01/06/2020	1113 - Le Plein Cintre	Nîmes (30)	892	95 480 €
			4 086	**672 087 €**

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 décembre 2020. 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.

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 1er 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'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 1er 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 règlementation 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.

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
Site internet : http://deltager.fr/

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