La SCPI Unidelta
FranceSCPI.com

SCPI UNIDELTA

LE COURRIER DES ASSOCIÉS

Bulletin d'information trimestriel n° 130

Période analysée 4ème trimestre 2022 - Valable du 1er janvier au 31 mars 2023

Édito

Mesdames, Messieurs,
Chers Associés,
Je vous présente en ce début d'année 2023, en mon nom et celui des collaborateurs de DELTAGER, tous mes vœux pour vous et pour tous ceux qui vous sont chers.
Les incertitudes économiques et géopolitiques continuent de peser sur l'industrie immobilière. Un ralentissement des transactions immobilières est constaté au 4ème trimestre. Les bureaux restent toujours la classe d'actifs la plus recherchée.
Votre SCPI a réalisé le 2 décembre 2022 sa 1ère acquisition d'une Résidence Services Seniors (RSS) située à Manosque dans le département des Alpes-de-Haute-Provence (04). Cette résidence, dont la livraison est prévue en juin 2024, comprendra 98 logements. Un bail d'une durée ferme de 12 ans a été signé avec un exploitant régional, API PROVENCE. Cette opération, en co-investissement à 50/50 avec la Caisse Régionale de Crédit Agricole Provence Côte d'Azur, s'inscrit dans le cadre de la diversification du patrimoine immobilier d'UNIDELTA.
Le 13 octobre 2022, votre SCPI a pris livraison de l'immeuble NATURAE détenu à 55% par la SCPI et situé à Sophia Antipolis. Cet immeuble de 6 054m², d'une qualité architecturale remarquable, a remplacé un bâtiment obsolète, amianté et énergivore. NATURAE s'intègre parfaitement dans le paysage, en tenant compte de la végétation et dispose d'un toit terrasse accessible et végétalisé. Un bail pour la totalité de l'immeuble est en cours de signature pour accueillir le siège social français d'un groupe international.
Au niveau de la gestion locative, le Taux d'Occupation Financier (TOF), pour l'année 2022, s'établit à 93,95%. Il a connu une légère baisse au 4ème trimestre à la suite de la libération par la société SUEZ de la totalité de l'immeuble le CROSSROAD (2 794 m²) à Aix-en-Provence.
En fin d'année, à Mérignac (Bordeaux), un incendie important s'est déclenché dans un immeuble de la SCPI (768 m²) loué à 3 sociétés qui ne peuvent plus occuper les locaux. Les expertises sont en cours de réalisation pour déterminer les travaux de remise en état, les responsabilités ainsi que les montants d'indemnisations (pertes d'exploitation, pertes de loyer, montant d'indemnisation pour la réhabilitation).
Quant aux marchés des parts, environ 69% des parts proposées ont été souscrites dans le cadre de la 20ème augmentation de capital, qui doit prendre fin le 31 mars 2023. Le marché secondaire a été très actif avec 5 650 parts échangées en 2022, soit une hausse de 110% par rapport à l'année 2021. Seules, 906 parts, soit 0,31% des parts en circulation, restent en attente de cession.
Enfin, l'acompte provisoire du 4ème trimestre, est porté à 16,75€, soit une hausse de 6,35% par rapport aux 3 premiers acomptes de l'année 2022 (15,75€).
Toute l'équipe de DELTAGER reste à votre disposition pour tout complément.

Johan SACY
Directeur Général Délégué

Actualités

Conseil de Surveillance - Appel à candidatures

Nous vous rappelons que quatre (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 envoyer avant le 17 février 2023 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 au 01/01/2023 vous sera transmise par voie postale, début avril 2023, 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 2023.

Chiffres clés

403,03 M€
Capitalisation
Au 31/12/2022 selon prix de souscription au 31/12/2022

7 274
Associés
Au 31/12/2022

16,75 €
Dividende (provisoire)
4ème acompte trimestriel 2022

4,68 %
Taux de distribution
Au 31/12/2022

1 375,00 €
Prix de souscription
(Marché Primaire)
Au 31/12/2022

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 31/12/2022)*

Nombre d'immeubles	**92**
Surface totale	**184 840 m²**
Taux d'occupation financier *Cumulé au 31/12/2022*	**93,95 %**

20ème Augmentation de Capital

Modalités de souscription

- Période de souscription : 01 août 2022 au 31 mars 2023 ;
- Prix de souscription : 1 375 € TTC (dont 763 € de capital et 612 € de prime d'émission) ;
- Minimum de souscription : 1 part ;
- Délai de jouissance des parts : 5 mois soit le 1er jour du sixième mois suivant la date de souscription ;
- Montant nominal de souscription : 13 872 866 €.
- Nombre de parts à souscrire : 18 182 parts.
- Montant des capitaux à collecter : 25 000 250 €.

Au 31 décembre 2022, 12 520 parts ont été souscrites soit 68,86 % du nombre total de parts à souscrire.

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

Période	Date de versement	2022 (provisoire)	2021	2020	2019	2018
Acompte du 1er trimestre	20/04/2022	15,75 €	16,25 €	16,25 €	16,50 €	16,50 €
Acompte du 2ème trimestre	20/07/2022	15,75 €	16,25 €	14,00 €	16,50 €	16,50 €
Acompte du 3ème trimestre	20/10/2022	15,75 €	16,25 €	14,00 €	16,50 €	16,50 €
Acompte du 4ème trimestre	20/01/2023	16,75 €	19,25 €	18,75 €	15,50 €	18,50 €
Total revenus bruts distribués		**64,00 €**	**68,00 €**	**63,00 €**	**65,00 €**	**68,00 €**

Indicateurs de performance *(au 31/12/2022)*

	5 ans 2017/2022	10 ans 2012/2022	15 ans 2007/2022	20 ans 2002/2022
Taux de rentabilité interne (TRI)	3,56 %	5,31 %	7,01 %	7,24 %

Taux de distribution [1]	4,68 %
% de revenus non récurrents	*N.C*
Variation de la valeur de réalisation par part de l'année 2022 (par rapport à 2021)	*N.C*
Rendement global immobilier [2]	*N.C*

[1] 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.

[2] 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	1er trimestre 2022	2nd trimestre 2022	3ème trimestre 2022	4ème trimestre 2022
Nombre d'associés	**7 092**	**7 085**	**7 140**	**7 274**
Nombre de parts	**280 596**	**280 596**	**285 402**	**293 116**
Émission de parts nouvelles	**2 793**	**-**	**4 806**	**7 714**
Capital social effectif	**214 094 748 €**	**214 094 748 €**	**217 761 726 €**	**223 647 508 €**
Capitaux collectés (dont prime d'émission)	**3 826 410 €**	**- €**	**6 608 250 €**	**10 606 750 €**

Marché secondaire

Situation au 31 décembre 2022 (nombre et % de parts en attente de vente) : **906** parts soit **0,31 %**.

Calendrier des prochaines confrontations :

- Mardi 31 janvier 2023 ;
- Mardi 28 février 2023 ;
- Vendredi 31 mars 2023.

⇨ 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 2022	1 200 €	1 322,40 €	180
Février 2022	1 200 €	1 322,40 €	909
Mars 2022	1 200 €	1 322,40 €	514
Avril 2022	1 200 €	1 322,40 €	592
Mai 2022	1 200 €	1 322,40 €	442
Juin 2022	1 211 €	1 334,52 €	271
Juillet 2022	1 200 €	1 322,40 €	1 012
Août 2022	1 212 €	1 335,62 €	188
Septembre 2022	1 215 €	1 338,93 €	232
Octobre 2022	**1 215 €**	**1 338,93 €**	**277**
Novembre 2022	**1 212 €**	**1 335,62 €**	**459**
Décembre 2022	**1 210 €**	**1 333,42 €**	**574**
Total			**5 650**

Marché gré à gré

Deux (2) opérations de gré à gré ont été enregistrées sur le 4ème trimestre 2022 : respectivement 110 parts et 257 parts à 1 260 € (tous frais inclus).

Acquisition du 4ème trimestre 2022

Le 2 décembre 2022, votre SCPI a acquis une Résidence Services Séniors (RSS) en VEFA dont la livraison est prévue au 2ème trimestre 2024. Situé sur la commune de Manosque, l'actif développera 4 107 m² de surface de plancher locative. Deux bâtiments de 98 lots au total - 77 lots neufs et 21 lots réhabilités - seront reliés par une passerelle. Le bâtiment réhabilité disposera d'espaces communs ERP avec une salle commune d'environ 120 m² et des locaux administratifs, techniques et de stockage. Un bail ferme d'une durée de 12 ans a été signé, pour un loyer annuel de 472 300 €. Cette acquisition a été réalisée pour un montant de 11 271 357 € HT actes en mains, faisant ressortir un rendement brut à 4,30 %. Cet actif a été acquis dans le cadre d'une Indivision (50/50) avec la Caisse Régionale Provence Côte d'Azur.

© Oasis Groupe - Les Iris Manosque

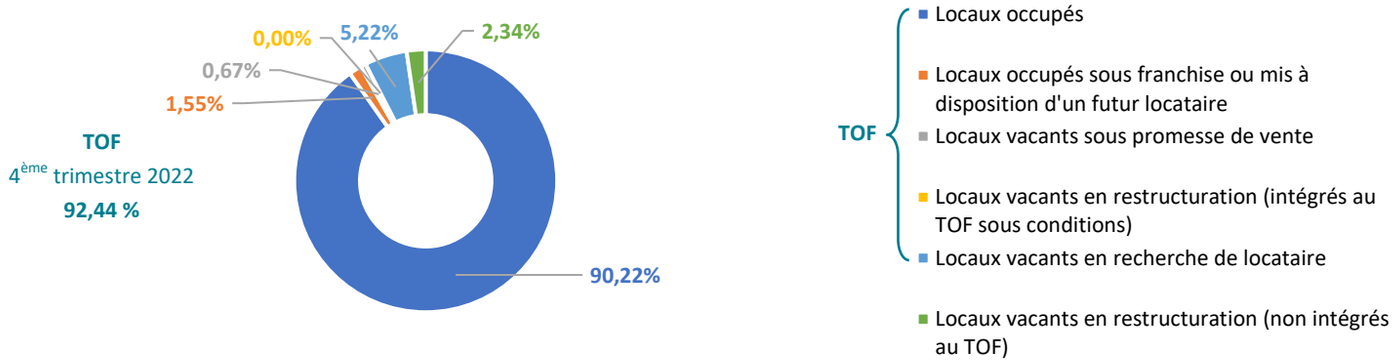
Cession du 4ème trimestre 2022

Libellé actif	Situation	Surface	Type	Etat locatif	Prix de vente HT HD	Date
1180 - Antarès	Echirolles (38)	1 048 m²	Bureau	Vacant depuis le 30/06/2022	1 600 000 €	10/10/2022

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

Les loyers encaissés au cours du 4ème trimestre 2022 se sont élevés à : 6 114 953 € dont 5 262 220 € pour la quote-part UNIDELTA.

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



	1er trim. 2022	2nd trim. 2022	3ème trim. 2022	4ème trim. 2022	Cumulé au 31/12/2022
Locaux occupés	5 572 922 €	5 522 467 €	5 498 474 €	5 845 502 €	22 439 365 €
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire	82 225 €	93 775 €	136 299 €	100 317 €	412 615 €
Locaux vacants sous promesse de vente	43 301 €	66 761 €	71 208 €	43 301 €	224 571 €
Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)	- €	- €	- €	- €	- €
Taux d'Occupation Financier	**94,81 %**	**94,58 %**	**94,07 %**	**92,44 %**	**93,95 %**
Locaux vacants en recherche de locataire	266 164 €	207 277 €	247 240 €	338 263 €	1 058 943 €
Locaux vacants en restructuration (non intégrés au TOF)	45 765 €	118 323 €	112 736 €	151 474 €	428 298 €

Entrées au 4ème trimestre 2022

Suite aux livraisons d'immeubles
Surface : **6 188 m²**
Loyers annuels potentiels : **1 235 205 € HT** (*)
(*) *Garanties locatives*

Relocations au 4ème trimestre 2022

Surface : **2 469 m²**
Loyers annuels : **316 641 € HT**

Libérations au 4ème trimestre 2022

Suite aux sorties locataires
Surface : **1 998 m²**
Loyers annuels : **450 150 € HT**

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

Vacant depuis le	Immeuble	Ville (département)	Surface (m²)	Loyer annuel
01/09/2022	1314 - Le Crossroad	Aix-en-Provence (13)	2 794	427 322 €
01/08/2020	1112 - Le Colysée 2	Villeurbanne (69)	1 026	188 160 €
30/09/2022	1316 - Le Patio	Aix-en-Provence (13)	946	177 139 €
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 €
			6 139	**1 101 345 €**

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 ;
- Le Document d'Information Clé (DIC).

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 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 est 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.

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

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

Site internet : http://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°22-10 en date du 22 juillet 2022.

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 AMF SCPI n°22-10 en date du 22 juillet 2022

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