



Bulletin d'information

1^{er} semestre 2023

SCPI UNIDELTA

n° 2023-01

Période analysée

1^{er} janvier 2023 au 30 juin 2023

Validité

1^{er} juillet 2023 au 31 décembre 2023



Edito

Chers Associés,

À compter du 1^{er} juillet 2023, votre bulletin d'information passe à une fréquence semestrielle. À cette occasion, tout en gardant les informations essentielles, votre bulletin a été retravaillé et sa numérotation change, passant du n°131 – dernier bulletin d'information trimestriel – au n°2023-01 (n° exercice concerné-période analysée) sur ce bulletin d'information du 1^{er} semestre. En complément des bulletins d'information semestriels, nous continuerons à vous informer régulièrement avec des notes d'informations publiées sur notre site internet : <https://deltager.fr/>.

Environnement économique

Le ralentissement dans l'immobilier constaté en fin d'année 2022 se confirme en 2023. Les incertitudes économiques, l'inflation persistante, les politiques de resserrement monétaires de la BCE avec les hausses des taux, continuent de peser sur l'industrie immobilière. Les investisseurs maintiennent une position attentiste tant que les ajustements des prix (repricing) ne sont pas stabilisés. Ainsi, au 1^{er} semestre 2023, selon les derniers chiffres fournis par Knight Frank, 6,2 milliards € ont été investis sur le marché français, soit une baisse de 40% par rapport à la moyenne décennale et de 51% par rapport au 1^{er} semestre 2022. Une très large part des volumes investis (64%) au 2nd trimestre 2023 s'est porté sur les bureaux.

Assemblée Générale

L'Assemblée Générale Ordinaire de votre SCPI s'est tenue le 22 juin 2023. Elle a pu valablement délibérer, le quorum requis ayant été atteint avec 30,84%. L'ensemble des résolutions, relevant de la compétence de l'assemblée générale ordinaire, a été adopté. Le Conseil de surveillance de votre SCPI accueille un nouveau membre, Monsieur Olivier BAIL, en remplacement de Monsieur Francis SOLE.

Collecte

La 20^{ème} augmentation de capital, débutée le 1^{er} aout 2022, a été clôturée le 30 juin 2023. La totalité de la collecte a été réalisée avec 18 182 parts souscrites représentant 25 millions € (dont 5 662 parts souscrites lors du 1^{er} semestre 2023 soit 7,8 millions €).

Gestion immobilière

Dans ce contexte économique incertain, la Société de Gestion est pleinement mobilisée pour valoriser et améliorer l'attractivité du patrimoine de votre SCPI. Le taux de recouvrement des loyers s'établit au 30 juin 2023 à 94,24% (dont 99% sur le 1^{er} trimestre 2023). Le taux d'occupation financier (TOF) atteint 92,27% au 1^{er} semestre 2023, soit une baisse de 2,4 points par rapport au 1^{er} semestre 2022 (94,70%).

Un incendie s'est déclaré le 31 mars 2023 dans l'immeuble appartenant à la SCPI, situé rue Albert Camus à Bron (69) et occupé en totalité (4 165 m²) par la Direction Régionale des Finances Publiques. Une partie du rez-de-chaussée du bâtiment a été détruite par l'incendie et plus particulièrement le hall et la zone d'accueil du public. La partie sinistrée a été isolée, la décontamination a été réalisée et les travaux de réfection sont en cours avec un objectif de réintégration des salariés en septembre 2023 et une réouverture au public au 1^{er} trimestre 2024.

Votre SCPI a pris livraison de l'actif @Work, composé de 3 bâtiments d'une surface totale de 4 124 m², situé dans le parc Techlid à Dardilly – Lyon. Cet ensemble immobilier avait été acquis par la SCPI le 19 juillet 2021 dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA). Ce bien est occupé à 80% par 2 preneurs dont le principal locataire, la société B&Co (70% des surfaces), a signé un bail avec une durée ferme de 10 ans. Les surfaces vacantes bénéficient d'une garantie locative de 12 mois par le promoteur.

Toute l'équipe de DELTAGER vous souhaite un bel été et reste à votre disposition pour tout complément d'informations.

Johan SACY,
Directeur Général Délégué

Chiffres clés

au 30/06/2023



92

Immeubles



184 840 m²

Surface du patrimoine



92,27 %

Taux d'Occupation
Financier

cumulé au 30/06/2023



16,50 € / part

Distribution (provisoire)
Acompte trimestriel 2023



410,82 M€

Capitalisation

Selon prix de souscription



1 375,00 €

Prix de souscription
Marché Primaire



1 200,00 €

Prix de retrait
Marché Secondaire



298 778

Parts



7 343

Associés

À savoir ce semestre

Assemblée Générale Ordinaire

Lors de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société UNIDELTA qui s'est tenue le jeudi 22 juin 2023 à 10 heures, l'Assemblée a pu valablement délibérer sur les résolutions à titre ordinaire.

L'ensemble des résolutions à caractère ordinaire a été adopté.

La nouvelle composition du Conseil de Surveillance est la suivante :

Monsieur BAIL Olivier	Monsieur DEGERT Gabriel
Monsieur BEL Claude	Monsieur DEJEAN René
Monsieur BERNON Jean-Paul	Madame KARSENTY Hélène
Monsieur CHABROL Freddy	Monsieur MARC Jean-Pierre
Monsieur CREGUT Claude	Monsieur PANNOUX Philippe
Monsieur DEFONTENAY Pierre	Monsieur SALOMONE René

Demande de dispense du prélèvement obligatoire

La campagne 2023 de demande de dispense du prélèvement forfaitaire non libératoire pour les revenus 2024 est ouverte. Vous trouverez l'attestation sur l'honneur jointe au présent courrier. Ce document est à retourner **avant le 30 novembre 2023**, complété, daté et signé à :

SA DELTAGER - BP 30167 - 78415 AUBERGENVILLE CEDEX
Aucun document ne doit être joint à votre attestation sur l'honneur

Cette attestation est aussi accessible via notre site internet : <http://deltager.fr/>.

Augmentation de capital - Marché Primaire

Au 30 juin 2023, votre SCPI a enregistré la souscription de la totalité des 18 182 nouvelles parts, soit la somme de 25 000 250 €, dont 13 872 866 € en capital, et 11 127 384 € en prime d'émission.

Rappel des modalités de souscription :

- Période de souscription : 1^{er} août 2022 au 31 mars 2023 (prorogée au 30 juin 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 1^{er} 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 €.

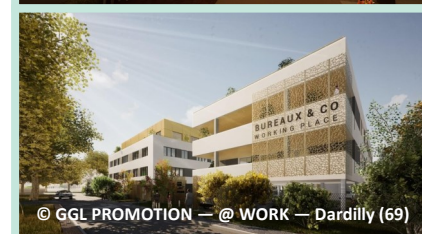
Évolution du patrimoine

Acquisitions et cessions

Votre SCPI n'a réalisé aucune acquisition, ni cession sur le 1^{er} semestre 2023.

Livraisons

Votre SCPI a pris livraison les 30 et 31 mai 2023, d'un nouvel actif de bureaux avec un classement ERP 5^{ème} catégorie, dénommé @Work sis à Dardilly (Rhône Alpes), d'une superficie de 4 124 m² réparti sur trois bâtiments R+3 avec 92 emplacements de parking. Ces bâtiments sont labélisés BREAM VERY GOOD. L'actif est commercialisé à 80 %. Les preneurs sont Bureaux & Co (co-worker) et GGL (promoteur). Une garantie de revenus pour la SCPI existe sur les 20% de vacance locative pour une durée de 12 mois. L'acquisition a été réalisée avec un taux de rendement de 5,36 %.

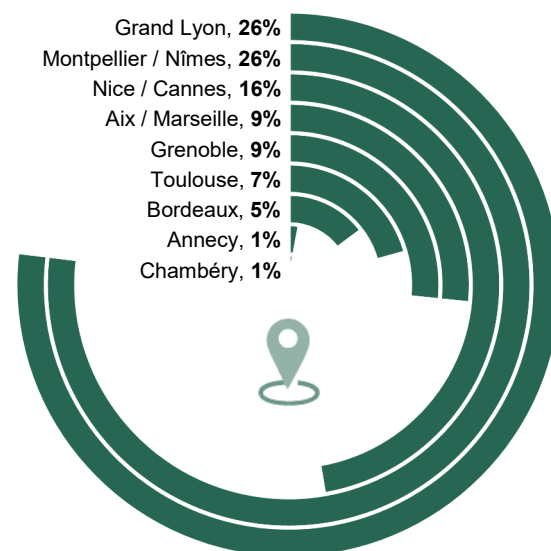
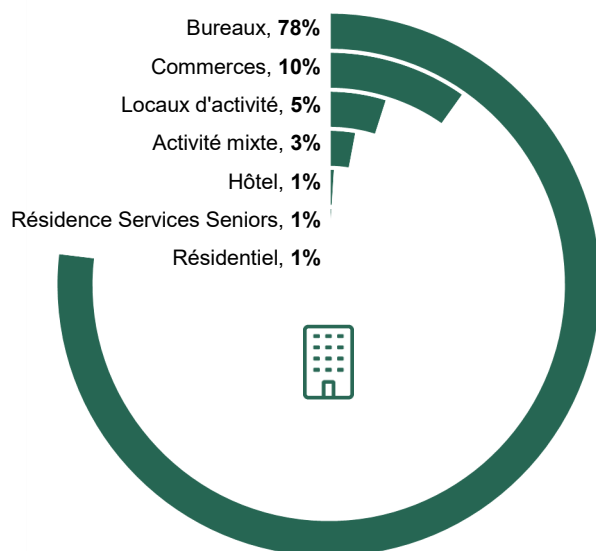


Patrimoine immobilier

au 30/06/2023

Répartitions sectorielle et géographique du patrimoine

Pourcentages calculés à partir de la valeur vénale totale du patrimoine : 395 238 600 €



Activité locative

du 1^{er} semestre 2023

Taux d'Occupation Financier (TOF)



Taux d'Occupation Financier		92,27 %
■ Locaux occupés		12 352 145 €
■ Locaux occupés sous franchise ou mise à disposition d'un futur locataire		117 346 €
■ Locaux vacants sous promesse de vente		- €
■ Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)		- €
Locaux disponibles à la location		7,73 %
■ Locaux vacants en recherche de locataire		754 192 €
■ Locaux vacants en restructuration (non intégrés au TOF)		289 743 €



12 629 898 € de loyers encaissés



94,24 % de taux de recouvrement des loyers

Situation locative



Locations

Surface : **4 124 m²**

Loyers annuels : **673 675 €**

*Suite aux acquisitions, livraisons
Dont Garanties locatives*



Relocations

Surface : **3 726 m²**

Loyers annuels : **573 501 €**

Entrées locataires



Sorties

Surface : **- m²**

Loyers annuels : **- €**

Suite aux cessions



Libérations

Surface : **2 782 m²**

Loyers annuels : **443 849 €**

Sorties locataires

Les principales vacances

Immeuble	Surface	Loyer annuel
1314 - Le Crossroad Aix-en-Provence (13)	2 794 m ²	464 722 €
1329 - Adonis Toulouse (31)	1 265 m ²	184 300 €
1174 - Le Gray d'Albion Cannes (06)	210 m ²	173 205 €
1154 - Parc du Chêne 2 Bron (69)	1 163 m ²	135 519 €
1189 - Espace Langevin Fontaine (38)	1 149 m ²	126 390 €

Distribution

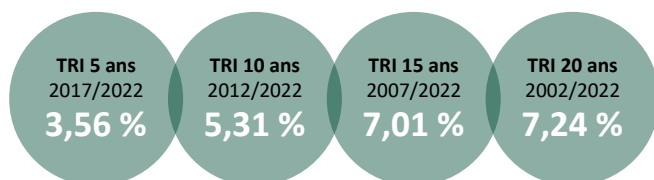
du 1^{er} semestre 2023

Période	Date	2023 (provisoire)	2022	2021	2020	2019
Acompte du 1 ^{er} trimestre	20/04/2023	16,50 €	15,75 €	16,25 €	16,25 €	16,50 €
Acompte du 2 ^{ème} trimestre	20/07/2023	16,50 €	15,75 €	16,25 €	14,00 €	16,50 €
Acompte du 3 ^{ème} trimestre	20/10/2023	16,50 €	15,75 €	16,25 €	14,00 €	16,50 €
Acompte du 4 ^{ème} trimestre	22/01/2024	16,50 €	16,75 €	19,25 €	18,75 €	15,50 €
Revenus bruts distribués		66,00 €	64,00 €	68,00 €	63,00 €	65,00 €

Performances

au 31/12/2022

Taux de rentabilité interne (TRI)



Taux de distribution (TD)

Taux de distribution ⁽¹⁾	4,68 %
% de revenus non récurrents	5,94 %
Variation de la valeur de réalisation par part de l'année 2022 (par rapport à 2021)	-4,90 %
Rendement global immobilier ⁽²⁾	-0,22 %

⁽¹⁾ Selon les modalités de calcul de l'ASPIM, 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

du 1^{er} semestre 2023

Marché Primaire

Période	3 ^{ème} trimestre 2022	4 ^{ème} trimestre 2022	1 ^{er} trimestre 2023	2 ^{ème} trimestre 2023
Nombre d'associés	7 140	7 274	7 316	7 343
Nombre de parts	285 402	293 116	297 456	298 778
Émission de parts nouvelles	4 806	7 714	4 340	1 322
Capital social effectif	217 761 726 €	223 647 508 €	226 958 928 €	227 967 614 €
Capitaux collectés (dont prime d'émission)	6 608 250 €	10 606 750 €	5 967 500 €	1 817 750 €

Marché Secondaire

Situation au 30 juin 2023 (nombre et % de parts en attente de vente) : **740 parts** soit **0,25 %**.

Calendrier des prochaines confrontations : **31/07/2023, 31/08/2023, 29/09/2023, 31/10/2023, 30/11/2023 et 29/12/2023**.

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 2023	1 200 €	1 322,40 €	543
Février 2023	1 200 €	1 322,40 €	318
Mars 2023	1 200 €	1 322,40 €	317
Avril 2023	1 200 €	1 322,40 €	642
Mai 2023	1 200 €	1 322,40 €	473
Juin 2023	1 200 €	1 322,40 €	563
Total			2 856

Marché de gré à gré

Une seule (1) opération de gré à gré a été enregistrée sur le 1^{er} semestre 2023 : 15 parts à 1 290,66 € (tous frais inclus).

AVERTISSEMENT

Lorsque vous investissez dans une SCPI, vous devez tenir compte qu'il s'agit d'un placement à long terme dans une optique de diversification de patrimoine. En conséquence, il est recommandé de conserver vos parts pour une durée de dix (10) ans minimum. La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Les conditions de cession peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI constituant ainsi un risque de liquidité. La revente et le remboursement des parts ne sont pas garantis. La rentabilité du placement en parts de SCPI est de manière générale fonction : (1) des éventuels dividendes qui vous seront versés, (2) du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la revente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI, (3) de la durée du placement.

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 et 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 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.

AGRÈMENT 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 (5%). Cette commission est payée par l'acquéreur.

MODIFICATION OU ANNULLATION 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.

INFORMATION 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, 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 02. 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 : (1) 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), (2) 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.

**PLUS D'INFORMATIONS****VOTRE SITE INTERNET**

www.deltager.fr

NOUS CONTACTER

contact@deltager.fr

04.67.13.65.80 - Lundi au vendredi

SA DELTAGER - 1231, avenue du Mondial 98 - CS 79506

34961 Montpellier Cedex 2

succession@deltager.fr

04.66.17.87.17 - Lundi au vendredi

SA DELTAGER - Service Successions

5 Boulevard Théophile Roussel

48000 MENDE

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.

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

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