



# BULLETIN D'INFORMATION

## 2<sup>ND</sup> SEMESTRE 2023

### SCPI UNIDELTA

Période analysée : 1<sup>er</sup> juillet 2023 au 31 décembre 2023  
Validité : 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 30 juin 2024



n° 2023-02

# Edito

Chers Associés,

En ce début de 2024, permettez-moi d'abord de vous souhaiter, au nom de toute l'équipe de DELTAGER, une bonne et heureuse année.

L'année 2023 se termine dans un contexte immobilier contrasté et marqué par l'attentisme. Selon les premiers chiffres communiqués par ImmoStat, le volume d'investissements en immobilier d'entreprise a été divisé par 2 en 2023, il atteindrait 11,6 milliards €, soit une baisse de 57 % par rapport à 2022. Bien qu'en baisse, le bureau reste toujours la classe d'actifs la plus plébiscitée par les investisseurs qui ont réalisé des acquisitions dans des localisations plus centrales et bien desservies par les transports en commun.

## Les investissements

Le contexte immobilier n'a pas permis à votre SCPI de signer des acquisitions en 2023. Quant aux cessions, votre SCPI a vendu un ensemble de lots de copropriété à Lyon (Le Président 1 et 2) en fin d'année pour un montant de 3,6 M€, générant une plus-value confortable de 2,1 M€.

## Le marché des parts

Le volume échangé au second semestre a diminué significativement avec seulement 1 476 parts échangées, en baisse de 48 % par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2023. Malgré des prix attractifs sur le marché secondaire, très peu d'acquéreurs se sont positionnés compte tenu du contexte de remontée des taux et des incertitudes qui pesaient sur la valorisation des marchés immobiliers. Ainsi le prix d'exécution sur le marché secondaire est passé de 1 200 € sur les sept premiers mois à un prix de 995 € en fin d'année. Ce dernier prix d'exécution, à 995 € ne reflète pas la valeur de la part de votre SCPI, il est le fruit de la confrontation entre les prix proposés par les vendeurs et acquéreurs.

## La gestion locative

Les revenus locatifs de votre patrimoine n'ont pas été affectés par la situation immobilière. Le Taux d'Occupation Financier (TOF) au 31 décembre 2023 ressort à 92,67 % en légère baisse par rapport à 2022 (93,95 %) et le taux de recouvrement des loyers à ce jour reste au-dessus des 96 %.

## La distribution des dividendes

Après échanges avec votre Conseil de Surveillance, il a été décidé de maintenir le niveau de distribution de votre SCPI à 16,50 € pour le dernier acompte trimestriel. Le montant annuel atteint 66 € par part, soit une augmentation de 2 € (+ 3,1 %) par rapport au montant du dividende distribué en 2022. Ainsi, le taux de distribution, en phase avec nos prévisions, ressort à 4,87 % en légère hausse par rapport à 2022 (4,68 %).

## L'année 2024

Avec une stabilisation des taux directeurs, une baisse des rendements obligataires et une meilleure visibilité des prix de l'immobilier, 2024 pourrait être l'année du démarrage du nouveau cycle immobilier. Un ajustement des valeurs et des taux de rendement entre vendeurs et acquéreurs est attendu au cours de l'année et pourrait relancer le marché de l'investissement immobilier courant du second semestre.

Toute l'équipe de la Société de Gestion DELTAGER reste pleinement mobilisée pour assurer le développement de votre SCPI dans le cadre de ce nouveau cycle immobilier qui se dessine.

**Johan SACY**  
Directeur Général Délégué

## Chiffres clés

au 31/12/2023



**90**

Immeubles



**183 747 m<sup>2</sup>**

Surface du patrimoine



**92,67 %**

Taux d'Occupation  
Financier

cumulé au 31/12/2023



**16,50 € / part**

Distribution (provisoire)  
Acompte trimestriel 2023



**327,61 M€**

Capitalisation

Selon prix de souscription



**1 096,49 €**

Prix de souscription  
Dernier Marché Secondaire



**995,00 €**

Prix de retrait  
Dernier Marché Secondaire



**298 778**

Parts



**7 347**

Associés

# À savoir ce semestre

## Informations fiscales

Les informations fiscales pour vos déclarations de revenus 2023 et l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) au 01/01/2024 vous seront transmises par voie postale au cours de la 1<sup>ère</sup> quinzaine du mois d'avril 2024.

Pour toute question sur les obligations déclaratives, nous vous invitons à prendre contact avec votre conseiller financier habituel. Vous pouvez aussi vous rapprocher de la Société de Gestion DELTAGER à l'adresse mail suivante : [contact@deltager.fr](mailto:contact@deltager.fr).

## Assemblée Générale

L'Assemblée Générale de votre SCPI se tiendra le mardi 25 juin 2024 à 10h00.

La SA DELTAGER sera en mesure de vous indiquer les modalités de la tenue de cette dernière lors de la transmission de votre dossier de convocation que vous recevrez avant l'Assemblée Générale conformément à la réglementation.

Les informations seront aussi disponibles sur notre site internet : <http://deltager.fr/>.

Nous insistons sur l'importance de votre participation au vote afin d'éviter le coût d'une deuxième Assemblée. Vous pouvez voter soit par correspondance, soit en étant présent à l'Assemblée ou par procuration à l'aide du bulletin de vote joint à la convocation.

# Évolution du patrimoine

## Acquisitions

Votre SCPI n'a réalisé aucune acquisition sur le 2<sup>nd</sup> semestre 2023.

## Cessions

Votre SCPI a cédé le 19 décembre 2023 les lots de copropriété du « 1118/1149 - Président 1 & 2 » acquis en 1994 et 1998 par la SCPI et correspondant à 1 093 m<sup>2</sup> utiles de bureaux. Ces actifs ne répondaient plus à la stratégie d'investissement de votre SCPI et présentaient des risques locatifs. Ils étaient vieillissants et nécessitaient d'un point de vue technique, des travaux. Le Taux d'Occupation Financier (TOF) est à 89% et la durée ferme résiduelle moyenne de 1,6 ans. La cession a été réalisée au prix de 3 625 000 € HD (soit 3 317 € HD/m<sup>2</sup>) faisant ressortir une plus-value comptable de 2 124 335 €.

## ZOOM SUR ...



## Le Marché Secondaire

La SCPI UNIDELTA est à capital fixe. Hors période de collecte (Marché Primaire), l'achat de part (s) se fait sur le Marché Secondaire.

Au 31 décembre 2023, 3 056 parts sont en attente de vente, soit 1,02 % du nombre de parts total en circulation.

Pour rappel, les modalités du Marché Secondaire de la SCPI UNIDELTA sont les suivantes :

- Le marché secondaire est mensuel, il se tient le dernier jour ouvré du mois à 12h00 ;
- Le prix d'exécution n'est pas fixé par la Société de Gestion mais par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le carnet des ordres. Les acquéreurs et les vendeurs, qui en fonction du volume de parts et des prix proposés, font le marché ;
- Les ordres sont exécutés dès établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Les ordres sont servis dans la limite du nombre de parts échangeables. Sont exécutés en priorité :
  - \* Les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé ;
  - \* Les ordres de vente inscrits au prix le plus faible.
- A limite de prix égal, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.
- Les parts acquises portent jouissance à compter du 1<sup>er</sup> jour du mois au cours duquel le transfert intervient.

Pour toute souscription ou information complémentaire, nous vous invitons à contacter votre Caisse Régionale de Crédit Agricole ou la Société de Gestion DELTAGER – par téléphone ou par courrier électronique – à l'adresse suivante : [contact@deltager.fr](mailto:contact@deltager.fr).

À tout moment, vous pouvez prendre connaissance de ces modalités (via la Note d'Information et les Statuts de la SCPI UNIDELTA) et du carnet d'ordres sur notre site : <http://deltager.fr/>.

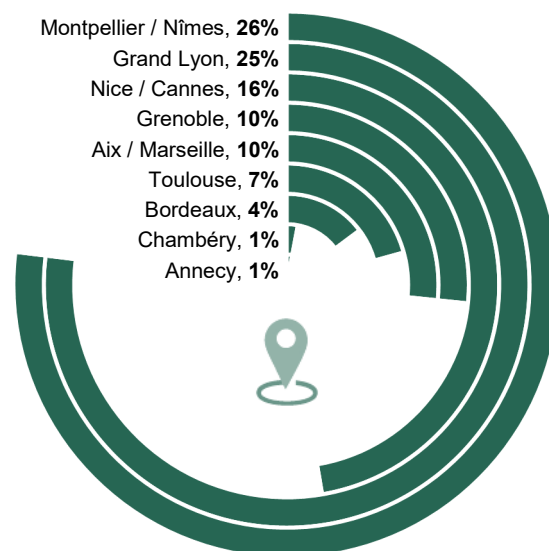
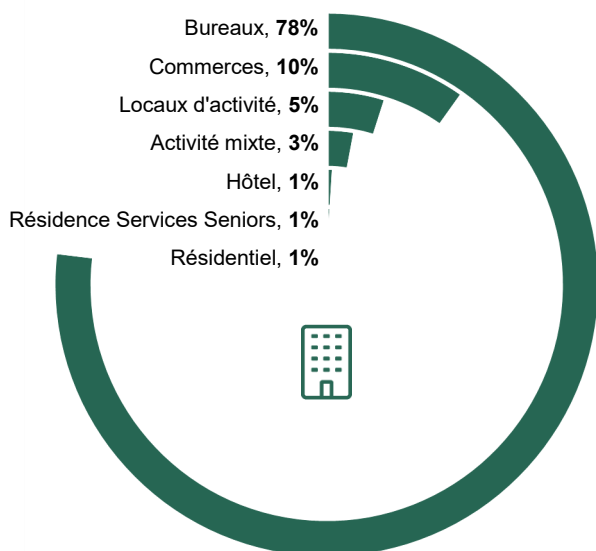


# Patrimoine immobilier

au 31/12/2023

## Répartitions sectorielle et géographique du patrimoine

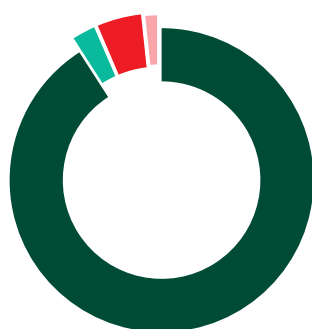
Pourcentages calculés à partir de la valeur vénale totale du patrimoine : 362 974 300 €



## Activité locative

du 2<sup>nd</sup> semestre 2023

### Taux d'Occupation Financier (TOF)



Taux d'Occupation Financier		93,05 %
■ Locaux occupés		12 567 564 €
■ Locaux occupés sous franchise ou mise à disposition d'un futur locataire		358 110 €
■ Locaux vacants sous promesse de vente		11 539 €
Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)		- €
Locaux disponibles à la location		6,95 %
■ Locaux vacants en recherche de locataire		715 166 €
■ Locaux vacants en restructuration (non intégrés au TOF)		251 230 €

**11 980 767 €** de loyers encaissés

**96,21 %** de taux de recouvrement des loyers

### Situation locative



#### Locations

Surface : - m<sup>2</sup>

Loyers annuels : - €

*Suite aux acquisitions, livraisons  
Dont Garanties locatives*



#### Relocations

Surface : 10 007 m<sup>2</sup>

Loyers annuels : 1 233 773 €

*Entrées locataires*



#### Sorties

Surface : 972 m<sup>2</sup>

Loyers annuels : 169 291 €

*Suite aux cessions*



#### Libérations

Surface : 5 291 m<sup>2</sup>

Loyers annuels : 705 073 €

*Sorties locataires*

### Les principales vacances

Immeuble	Surface	Loyer annuel
1331 - Delta Park St Bonnet de Mure (69)	7 170 m <sup>2</sup>	712 959 €
1101 - Triade Montpellier (34)	1 871 m <sup>2</sup>	220 398 €
1329 - Adonis Toulouse (31)	1 265 m <sup>2</sup>	184 300 €
1113 - Plein Cintre Nîmes (30)	1 317 m <sup>2</sup>	150 876 €
1154 - Parc du Chêne 2 Bron (69)	1 163 m <sup>2</sup>	135 519 €

# Distribution

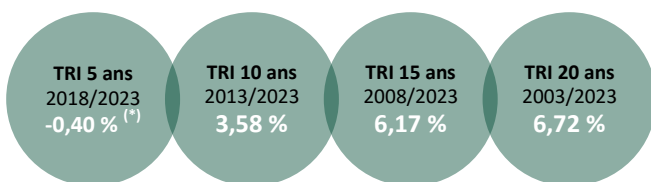
du 2<sup>nd</sup> semestre 2023

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

# Performances

au 31/12/2023

## Taux de rentabilité interne (TRI)



## Taux de distribution (TD)

Taux de distribution <sup>(1)</sup>	4,87 %
% de revenus non récurrents	N.C
Variation de la valeur de réalisation par part de l'année 2023 (par rapport à 2022)	N.C
Rendement global immobilier <sup>(2)</sup>	N.C

<sup>(\*)</sup> Nous attirons votre attention sur le fait que le prix de confrontation du mois de décembre est retenu dans le calcul du TRI. Or la faiblesse de ce dernier - éloigné de la dernière valeur de réalisation de votre SCPI - a dégradé ce TRI.

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> 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 2<sup>nd</sup> semestre 2023

## Marché Primaire

Période	1 <sup>er</sup> trimestre 2023	2 <sup>nd</sup> trimestre 2023	3 <sup>ème</sup> trimestre 2023	4 <sup>ème</sup> trimestre 2023
Nombre d'associés	7 316	7 343	7 354	7 347
Nombre de parts	297 456	298 778	298 778	298 778
Émission de parts nouvelles	4 340	1 322	-	-
Capital social effectif	226 958 928 €	227 967 614 €	227 967 614 €	227 967 614 €
Capitaux collectés (dont prime d'émission)	5 967 500 €	1 817 750 €	- €	- €

## Marché Secondaire

Situation au 31 décembre 2023 (nombre et % de parts en attente de vente) : **3 056 parts** soit **1,02 %**.

Calendrier des prochaines confrontations : **31/01/2024, 29/02/2024, 29/03/2024, 30/04/2024, 31/05/2024 et 28/06/2024**.

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
07-2023	1 200 €	1 322,40 €	235
08-2023	1 200 €	1 322,40 €	92
09-2023	1 150 €	1 267,30 €	99
10-2023	1 100 €	1 212,20 €	191
11-2023	1 040 €	1 146,08 €	47
12-2023	995 €	1 096,49 €	249
<b>Total</b>			<b>913</b>

## Marché de gré à gré

Une seule (1) opération de gré à gré a été enregistrée sur le 2<sup>nd</sup> semestre 2023 : 50 parts à 1 263 € (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<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.

**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<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 (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](http://www.amf-france.org).

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

[www.deltager.fr](http://www.deltager.fr)

**NOUS CONTACTER**

[contact@deltager.fr](mailto: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](mailto: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