

L'ESSENTIEL DU 3^{ÈME} TRIMESTRE 2025

SCPI UNIDELTA



À savoir ce trimestre

Expertise immobilière Valeurs de part à mi-année

Le cadre légal et réglementaire a évolué : les SCPI à capital variable ou à capital fixe en cours de période d'augmentation de capital doivent réévaluer semestriellement la valeur de leurs actifs et de leurs parts.

Pour suivre les pratiques de marché et donner l'information la plus actuelle, bien qu'aucune augmentation de capital ne soit en cours, la Société de Gestion a décidé de réaliser cet exercice pour la SCPI UNIDELTA.

À périmètre constant, la valeur vénale du patrimoine hors fiscalité (VEFA incluses) ressort au 30 juin 2025 à 355 892 792 € (contre 359 474 836 € au 31 décembre 2024) soit une baisse de -1,00 % par rapport au 31 décembre 2024.

Cette expertise, au 30 juin 2025, permet notamment de mettre à jour les valeurs de parts :

<u>Les valeurs de part</u>		<i>par part</i>
Valeur comptable	325 975 837 €	1 091,03 €
Valeur de réalisation	304 727 545 €	1 019,91 €
Valeur de reconstitution	359 620 224 €	1 203,64 €

Conseil de surveillance

Quatre (4) postes de membres du Conseil de Surveillance sont à pourvoir lors de l'Assemblée Générale 2026, statuant sur les comptes de l'exercice 2025. 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 DELTAGER <https://deltager.fr/> (ou sur simple demande) et à les envoyer avant le 13 février 2026 :

Par courrier :

SA DELTAGER

609 Avenue Raymond Dugrand

CS 79506

34961 MONTPELLIER Cedex 02

OU

Par mail :

contact@deltager.fr

Demande de dispense du prélèvement obligatoire

Fin de la campagne 2025 de demande de dispense du prélèvement forfaitaire non libératoire pour les revenus 2026.

Pour les associés percevant des acomptes sur dividendes, l'attestation sur l'honneur est à retourner avant le 30 novembre 2025, complétée, datée et signée 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 : <https://deltager.fr/>

Chiffres clés

au 30/09/2025



92

Immeubles



187 391 m²

Surface du patrimoine



87,47 %

Taux d'Occupation
Financier

au 30/09/2025



16,00 € / part

Distribution (provisoire)
Acompte trimestriel 2025



322,67 M€

Capitalisation

Selon prix d'exécution



980,00 €

Prix d'exécution

Hors frais au 30/09/2025



1 079,96 €

Prix d'exécution

Frais inclus au 30/09/2025



298 778

Parts



7 207

Associés

Acquisition - Eden Roch Plaza à Nice (06)



Le 25 septembre 2025, votre SCPI a réalisé l'acquisition (en Asset Deal à droits réduits) d'un local commercial situé 1 boulevard Saint-Roch à Nice (06), à proximité immédiate de la station de tramway Saint-Jean-d'Angély (L1).

L'actif développe 1 220 m² de surface utile nette, dont 700 m² de surface de vente, avec 26 m de vitrine, 42 places de parking en sous-sol et un quai de livraison connecté par deux monte-charges. Le local est classé ERP 4^e catégorie, type M.

Le bien est loué depuis le 1^{er} septembre 2023 à l'enseigne OTERA, créée par Mathieu Leclercq (famille Mulliez), positionnée sur les produits frais et les circuits courts. OTERA exploite 12 magasins et prévoit 4 à 6 ouvertures par an.

Le bail commercial est conclu pour 9 ans, avec possibilité de résiliation triennale. Le loyer annuel net HT, à compter du 1^{er} octobre 2025, sera de 263 969 €, soit 216 €/m².

L'opération a été réalisée pour un montant HT acte en mains de 3 699 339 €. Cette acquisition dégage un taux de rendement de 7,14 % HT acte en mains, soit 7,19 % hors droits.

Modalités de calcul et de publication des données financières par les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI)

Nous vous informons de la publication d'une nouvelle note ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) parue courant octobre 2025, sur les modalités de calcul et de publication des indicateurs de performance des SCPI.

Elles seront appliquées à compter des prochaines communications réglementaires de la SCPI UNIDELTA (bulletin d'information, rapport annuel).

Cette évolution, demandée par l'AMF dans le cadre du règlement européen (article 44 MIF), résulte des travaux menés par l'ASPIM en lien avec le régulateur.

Les principales évolutions concernent notamment un nouvel indicateur obligatoire : la Performance Globale Annuelle (PGA), combinant taux de distribution et évolution du prix de souscription. Ainsi, le taux de distribution ne sera publié qu'en présence de la PGA. Le Rendement Global Immobilier (RGI) sera repositionné comme indicateur patrimonial complémentaire.

Cette démarche s'inscrit dans une volonté de renforcer la transparence de l'information délivrée aux investisseurs et de faciliter la comparabilité des SCPI avec les autres véhicules d'investissement immobilier.

Focus 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 30 septembre 2025, 945 parts sont en attente de vente, soit 0,32 % 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. Le prix d'exécution est le prix auquel le plus grand nombre de parts peut être échangé. 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^{er} 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.

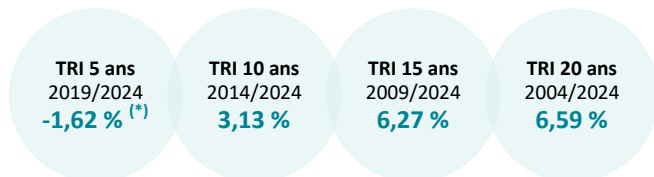
À tout moment, vous pouvez prendre connaissance de ces modalités (via la Note d'Information et les Statuts de la SCPI UNIDELTA) et du carnet d'ordres sur notre site : <http://deltager.fr/>.

Distribution du 3^{ème} trimestre 2025

Période	Date	2025 (provisoire)	2024	2023	2022	2021
Acompte du 1 ^{er} trimestre	22/04/2025	16,00 €	16,75 €	16,50 €	15,75 €	16,25 €
Acompte du 2 nd trimestre	21/07/2025	16,00 €	16,75 €	16,50 €	15,75 €	16,25 €
Acompte du 3 ^{ème} trimestre	20/10/2025	16,00 €	16,75 €	16,50 €	15,75 €	16,25 €
Acompte du 4 ^{ème} trimestre	20/01/2026	16,00 €	16,75 €	16,50 €	16,75 €	19,25 €
Revenus bruts distribués		64,00 €	67,00 €	66,00 €	64,00 €	68,00 €

Performances au 31/12/2024

Taux de rentabilité interne (TRI)



Taux de distribution (TD)

Taux de distribution ⁽¹⁾	4,99 %
% de revenus non récurrents	11,90 %
Variation de la valeur de réalisation par part de l'année 2024 (par rapport à 2023)	-2,91 %
Rendement global immobilier ⁽²⁾	2,08 %

^(*) Nous attirons votre attention sur le fait que le prix de confrontation du mois de décembre 2024 (950 € - prix cédant) est retenu dans le calcul du TRI. Or la faiblesse de ce dernier - éloigné de la dernière valeur de réalisation de votre SCPI (1 040,47 € au 31 décembre 2024) - a dégradé ce TRI.

⁽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 3^{ème} trimestre 2025

Marché Primaire

Aucune augmentation de capital n'a été réalisée au cours du 3^{ème} trimestre 2025.

Période	4 ^{ème} trimestre 2024	1 ^{er} trimestre 2025	2 nd trimestre 2025	3 ^{ème} trimestre 2025
Nombre d'associés	7 256	7 233	7 212	7 207
Nombre de parts	298 778	298 778	298 778	298 778
Émission de parts nouvelles	-	-	-	-
Capital social effectif	227 967 614 €	227 967 614 €	227 967 614 €	227 967 614 €
Capitaux collectés (dont prime d'émission)	- €	- €	- €	- €

Marché Secondaire

Situation au 30 septembre 2025 (nombre et % de parts en attente de vente) : 945 parts soit 0,32 %.

Calendrier des prochaines confrontations : 31/10/2025, 28/11/2025, 31/12/2025, 30/01/2026, 27/02/2026 et 31/03/2026.

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 : <https://deltager.fr/>.

Mois	Prix de confrontation	Prix acquéreur (frais compris)	Nombre de parts échangées
04/2025	950 €	1 046,90 €	583
05/2025	950 €	1 046,90 €	341
06/2025	980 €	1 079,96 €	454
07/2025	960 €	1 057,92 €	286
08/2025	960 €	1 057,92 €	349
09/2025	980 €	1 079,96 €	398
Total			2 411

Marché de gré à gré

Aucune opération de gré à gré n'a été enregistrée au cours du 3^{ème} trimestre 2025.

Évolution du patrimoine au 3^{ème} trimestre 2025

Votre SCPI n'a réalisé aucune cession sur le 3^{ème} trimestre 2025.

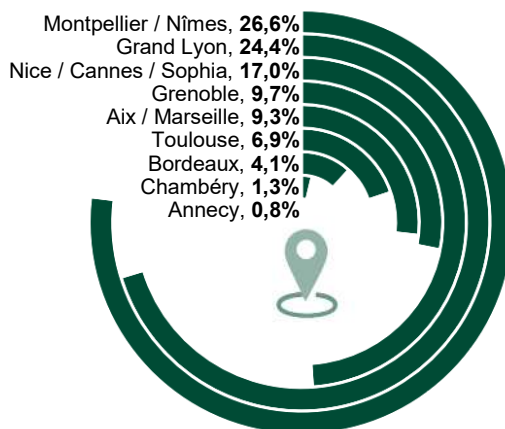
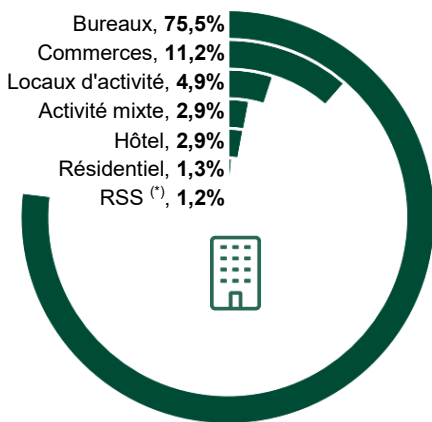
Acquisitions

Actif	Date d'acquisition	Localisation	Typologie	Prix d'acquisition HT AEM	Rendement brut
1339 - Eden Roch Plaza	25/09/2025	Nice (06)	Commerces	3 699 339 €	7,14 %

Patrimoine immobilier au 30/09/2025

Répartitions sectorielle et géographique du patrimoine

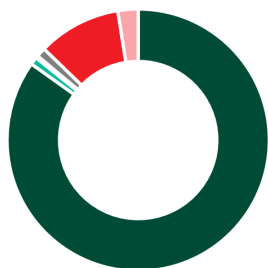
Pourcentages calculés à partir de la valeur vénale totale du patrimoine : 361 600 700 €



(*) Résidence Services Seniors

Activité locative au 3^{ème} trimestre 2025

Taux d'Occupation Financier (TOF)



Situation locative



Locations

Surface : - m²

Loyers annuels : - €

*Suite aux acquisitions, livraisons
Dont Garanties Locatives*



Relocations

Surface : 5 169 m²

Loyers annuels : 398 594 €

*Entrées locataires
Dont mises à dispositions anticipées*



Sorties

Surface : - m²

Loyers annuels : - €

Suite aux cessions



Libérations

Surface : 2 916 m²

Loyers annuels : 474 260 €

Sorties locataires

Taux d'Occupation Financier 87,25 %

■ Locaux occupés	6 604 744 €
■ Locaux occupés sous franchise ou mise à disposition d'un futur locataire	73 447 €
■ Locaux vacants sous promesse de vente	23 022 €
■ Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)	89 633 €
Locaux disponibles à la location 12,75 %	
■ Locaux vacants en recherche de locataire	798 135 €
■ Locaux vacants en restructuration (non intégrés au TOF)	193 970 €

Les principales vacances

Immeuble	Surface	Loyer annuel
1101 - Triade Montpellier (34)	1 871 m ²	358 530 €
1322 - Cadéra 2.0 Mégnac (33)	1 998 m ²	302 010 €
1161 - Mondial 98 Montpellier (34)	1 541 m ²	248 240 €
1173 - Bois des Côtes Limonest (69)	1 692 m ²	235 242 €
1182 - 6 ^{ème} Avenue Lyon (69)	1 306 m ²	214 038 €



5 906 226 € de loyers encaissés



89,90 % de taux d'encaissement des loyers
au 30/09/2025

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).

MODE DE TRANSMISSION D'ORDRES

DELTAGER a opté pour une transmission dématérialisée des ordres de parts de la SCPI UNIDELTA. Le dossier complet numérisé est à retourner par mail via le réseau du Crédit Agricole ou à DELTAGER (contact@deltager.fr). Toutefois, si vous êtes dans l'impossibilité de nous retourner/envoyer votre dossier par mail, vous pouvez nous adresser ce dernier par voie postale : DELTAGER - 609 Avenue Raymond Dugrand - CS 79506 - 34961 MONTPELLIER CEDEX 2. Enfin, nous vous invitons à conserver une copie de votre bulletin complété.

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. 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 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 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.

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, 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 : DELTAGER, à l'attention de son Directeur Général : 609 Avenue Raymond Dugrand - CS 79506 - 34961 MONTPELLIER CEDEX 02. Les équipes de 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, DELTAGER s'engage à : (1) accuser réception de la réclamation dans un délai maximum de dix (10) jours ouvrables à compter de son envoi (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 l'envoi 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

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.



PLUS D'INFORMATIONS

SITE INTERNET

www.deltager.fr

NOUS CONTACTER

contact@deltager.fr

04.67.13.65.80 - Lundi au vendredi

DELTAGER - 609, Avenue Raymond Dugrand - CS 79506

34961 Montpellier Cedex 2

succession@deltager.fr

04.66.17.87.17 - Lundi au vendredi

DELTAGER - Service Successions

5 Boulevard Théophile Roussel

48000 MENDE

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 : 609, Avenue Raymond Dugrand — 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 : 609, Avenue Raymond Dugrand — 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