L'ESSENTIEL DU 3ÈME TRIMESTRE 2026

SCPI UNIDELTA



DELTAGER

À savoir ce trimestre

Acquisition - Palais Liberté à Toulon (83)



Au cours du trimestre, votre SCPI Unidelta a acquis, en indivision à hauteur de 50 %, l'ensemble immobilier mixte « Palais Liberté », situé place de la Liberté, en hypercentre de Toulon. Les 50 % restants ont été acquis par trois foncières du groupe Crédit Agricole.

Livré en 2003, l'immeuble développe environ 12 816 m² utiles et comprend :

- un cinéma multiplexe de 9 salles (45 % des surfaces) ;
- des bureaux en étages (33 % des surfaces) ;
- des commerces en pied d'immeuble (22 % des surfaces) ;
- des places de stationnement en sous-sol.



L'actif est loué en totalité à 22 locataires, dont des enseignes bancaires, des commerces de proximité, des acteurs privés et des services de l'État. Le loyer annuel global s'élève à 2,40 M€ HT.

Le prix d'acquisition est de 32,46 M€ acte en mains pour l'ensemble, soit 16,23 M€ pour la quote-part de votre SCPI. Le rendement locatif brut à l'acquisition ressort à 7,38 %.

Chiffres clés

au 30/09/2026

92
Immeubles

191 284 m²
Surface du patrimoine

85,78 %
Taux d'Occupation Financier
au 30/09/2026

15,00 € / part
Distribution (provisoire)
Acompte trimestriel 2026

273,28 M€
Capitalisation
Selon prix d'exécution

830,00 €
Prix d'exécution
Hors frais au 30/09/2026

914,66 €
Prix d'exécution
Frais inclus au 30/09/2026

298 778
Parts

7 204
Associés





Le vendeur a pris en charge un programme de travaux de 3,2 M€ HT. Ce programme couvre le remplacement des équipements de chauffage et climatisation, l'installation d'une gestion technique du bâtiment, la réfection de l'étanchéité et l'isolation des combles. Ces travaux visent à mettre l'immeuble en conformité avec le décret tertiaire et le décret BACS.

Cette opération est la première acquisition de votre SCPI dans le Var. Elle renforce la diversification géographique du patrimoine et réduit la part relative des bureaux.

Fin de la campagne 2026 de demande de dispense du prélèvement forfaitaire non libératoire des capitaux mobiliers

Dans le cadre du versement des revenus 2027, les associés percevant des acomptes sur dividendes et souhaitant bénéficier de la dispense du prélèvement forfaitaire non libératoire des capitaux mobiliers sont invités à retourner leur attestation sur l'honneur dûment complétée, datée et signée au plus tard le 30 novembre 2026.

L'attestation doit être adressée à l'adresse suivante :

SA DELTAGER - BP 30167 - 78415 AUBERGENVILLE CEDEX

Aucun document ne doit être joint à votre attestation sur l'honneur

L'attestation sur l'honneur est également disponible sur notre site internet :https://www.deltager.fr/fr/scpi-unidelta/documents/.

Nous vous invitons à respecter impérativement cette date limite afin que votre demande puisse être prise en compte pour les revenus mobiliers 2027.

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 2026, 3 314 parts sont en attente de vente, soit 1,11 % 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 1er 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 3ème trimestre 2026

Période	Date	2026 (provisoire)	2025	2024	2023	2022
Acompte du 1er trimestre	20/04/2026	15,00 €	16,00 €	16,75 €	16,50 €	15,75 €
Acompte du 2nd trimestre	20/07/2026	15,00 €	16,00 €	16,75 €	16,50 €	15,75 €
Acompte du 3ème trimestre	20/10/2026	15,00 €	16,00 €	16,75 €	16,50 €	15,75 €
Acompte du 4ème trimestre	20/01/2027	15,00 €	16,00 €	16,75 €	16,50 €	16,75 €
Revenus bruts distribués		**60,00 €**	**64,00 €**	**67,00 €**	**66,00 €**	**64,00 €**

Performances au 31/12/2025

Taux de rentabilité interne (TRI)

TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans	TRI 20 ans
2020/2025	2015/2025	2010/2025	2005/2025
-2,29 % (*)	2,91 %	5,66 %	6,45 %

Les indicateurs de performance

Taux de distribution (1)	5,88%
Variation de la valeur de réalisation par part *de 2025 (par rapport à 2024)*	-1,89%
Variation du prix de part acquéreur moyen *de 2025 (par rapport à 2024)*	-3,29%
Rendement global immobilier (2)	3,98%
Performance globale annuelle (3)	2,58%
Pourcentage de revenus non récurrents	10,55%

(*) **Nous attirons votre attention sur le fait que le prix de confrontation du mois de décembre 2025 (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 (1 020,78 € au 31 décembre 2025) - 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.

(3) La performance globale annuelle, pour les SCPI à capital fixe, correspond à la somme du taux de distribution de l'année N, et de la variation du prix de part acquéreur moyen entre l'année N-1 et 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 3ème trimestre 2026

Marché Primaire

Aucune augmentation de capital n'a été réalisée au cours du 3ème trimestre 2026.

Période	4ème trimestre 2025	1er trimestre 2026	2ème trimestre 2026	3ème trimestre 2026
Nombre d'associés	7 217	7 219	7 210	7 204
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 2026** (nombre et % de parts en attente de vente) : **3 314 parts** soit **1,11%**.

Calendrier des prochaines confrontations : **30/10/2026, 30/11/2026** et **31/12/2026**.

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://www.deltager.fr/fr/scpi-unidelta/carnet-dordres/.

Mois	Prix de confrontation	Prix acquéreur (frais compris)	Nombre de parts échangées
04/2026	947 €	1 043,59 €	404
05/2026	940 €	1 035,88 €	192
06/2026	900 €	991,80 €	55
07/2026	900 €	991,80 €	179
08/2026	830 €	914,66 €	63
09/2026	830 €	914,66 €	160
Total			**1 053**

Marché de gré à gré

Aucune opération de gré à gré n'a été enregistrée au cours du 3ème trimestre 2026.

Évolution du patrimoine au 3ème trimestre 2026

Acquisition

Actif	Date d'acquisition	Localisation	Typologie	Prix d'acquisition HT AEM	Rendement brut
1340 - Palais Liberté	18/09/2026	Toulon (83)	Activité Mixte	16 232 934 €	7,38%

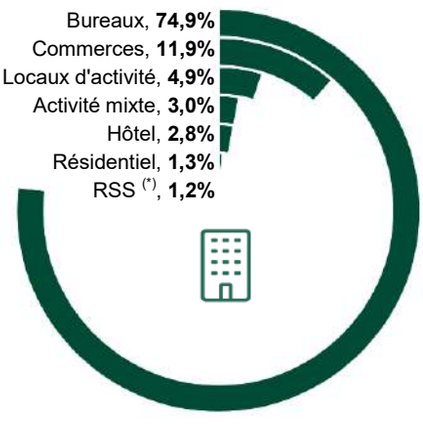
Cession

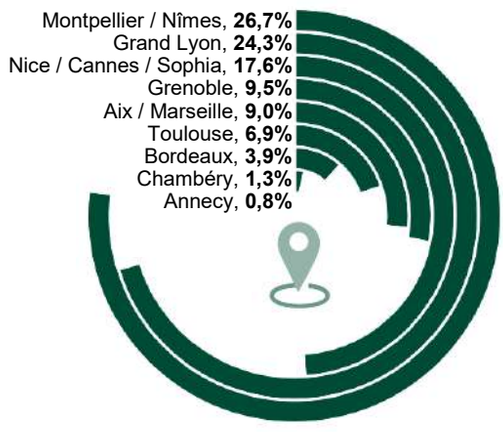
Votre SCPI n'a réalisé aucune cession sur le 3ème trimestre 2026.

Patrimoine immobilier au 31/12/2025

Répartitions sectorielle et géographique du patrimoine

Pourcentages calculés à partir de la valeur vénale totale du patrimoine : 364 872 700 €

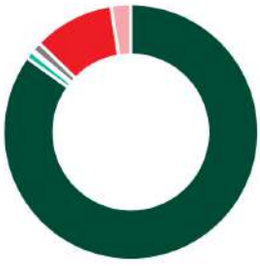




(*) Résidence Services Seniors

Activité locative du 3ème trimestre 2026

Taux d'Occupation Financier (TOF)



Taux d'Occupation Financier	86,03 %
Locaux occupés	6 338 205 €
Locaux occupés sous franchise ou mise à disposition d'un futur locataire	130 878 €
Locaux vacants sous promesse de vente	50 883 €
Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)	84 381 €
Locaux disponibles à la location	**13,97 %**
Locaux vacants en recherche de locataire	970 249 €
Locaux vacants en restructuration (non intégrés au TOF)	101 970 €

Situation locative

Locations
Surface : **6 408 m²**
Loyers annuels : **1 197 887 €**
Suite aux acquisitions, livraisons dont Garanties locatives

Relocations
Surface : **1 926 m²**
Loyers annuels : **305 098 €**
Entrées locataires dont mises à dispositions anticipées

Sorties
Surface : **- m²**
Loyers annuels : **- €**
Suite aux cessions

Libérations
Surface : **3 061 m²**
Loyers annuels : **417 332 €**
Sorties locataires

Les principales vacances

Immeuble	Surface	Loyer annuel
1132 - At Work *Dardilly (69)*	2 166 m²	357 554 €
1101 - Triade *Montpellier (34)*	1 740 m²	337 522 €
1331 - Delta Park *St Bonnet de Mure(69)*	3 136 m²	303 131 €
1322 - Cadéra 2.0 *Mérignac (33)*	1 998 m²	258 730 €
1337 - Delta Design Center *Montpellier (34)*	988 m²	236 306 €

6 112 217 € de loyers encaissés

94,93 % de taux d'encaissement des loyers
au 30/09/2026

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 MONPELLIER 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 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 (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 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, une commission forfaitaire égale à 125 € HT (soit 150 € TTC).

TRAITEMENT DES RÉCLAMATIONS CLIENTS

Conformément à la règlementation 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.

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

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.

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