

BULLETIN D'INFORMATION

1^{ER} SEMESTRE 2024

SCPI UNIDELTA

Période analysée : 1^{er} janvier 2024 au 30 juin 2024
Validité : 1^{er} juillet 2024 au 31 décembre 2024



n° 2024-01

Edito

Chers Associés,

Assemblée Générale

L'Assemblée Générale Ordinaire de votre SCPI, moment privilégié d'écoute et d'échanges entre la Société de Gestion et les associés de la SCPI, s'est tenue le 25 juin 2024. L'Assemblée a pu valablement délibérer, le quorum requis ayant été atteint avec 32,17%. L'ensemble des résolutions, relevant de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire, a été adopté.

Environnement économique

L'optimisme semblait de retour à la fin du 1^{er} trimestre avec la légère inflexion des taux. Cet optimisme a été tempéré par l'instabilité politique à l'issue des élections européennes et françaises perturbant entre autres l'amorce d'une reprise dans l'immobilier. En effet, certains investisseurs ont adopté une attitude attentiste jusqu'à ce que la situation devienne plus claire.

Marché secondaire

Au 30 juin 2024, le prix de souscription sur le marché secondaire s'établit à 1 079,96 € avec, pour le 1^{er} semestre 2024, un volume de parts échangées de 2 569 parts, soit une baisse de 10% par rapport au 1^{er} semestre 2023. Le nombre de parts en attente de cession reste faible avec 2 887 parts (moins de 1 % des parts en circulation).

Collecte et investissements

Dans le contexte actuel d'instabilité et d'absence de visibilité sur le marché immobilier, le projet d'augmentation de capital prévue au 1^{er} semestre 2024, a été reporté dans l'attente de meilleures conditions d'investissement.

Aucune acquisition immobilière n'a été réalisée ce 1^{er} semestre.

Votre SCPI a cédé le 18 juin 2024 le dernier lot de copropriété de l'immeuble dénommé Parc des Alizés à Aix-en-Provence d'une superficie d'environ 375 m². Le lot était vacant depuis juillet 2023. Le montant de la cession est de 875 000 € net vendeur générant ainsi une plus-value comptable de 178 384 €.

Gestion immobilière

Votre SCPI a pris livraison les 16 et 17 avril 2024 de l'immeuble Tech Tower situé dans l'hypercentre de Montpellier près de la gare Saint Roch. Cet immeuble est détenu à 50% par la SCPI UNIDELTA dans le cadre d'une indivision avec la foncière Crédit Agricole Languedoc Patrimoine. Cet actif de 7 380 m² et 494 m² de terrasses est loué à 100% à plusieurs locataires dont le principal preneur est la SNCF avec plus de 70 % des surfaces louées. Le prix d'acquisition (quote-part de la SCPI UNIDELTA) est de 16,1 millions € avec un loyer annuel de 725 000€.



Le taux de recouvrement des loyers au 30 juin 2024 atteint 94,19 % (dont 96,50 % sur le 1^{er} trimestre 2024). Quant au taux d'occupation financier (TOF), il s'établit à 90,39 %, soit une baisse de 2 points par rapport au TOF annuel de 2023 (92,67%). Cette baisse s'explique notamment par la fin de la garantie locative de 2 immeubles à Lyon (DELTA PARK et @WORK) et la libération par La Région Occitanie de l'immeuble le TRIADE (1 871 m²) à Montpellier qui va faire l'objet d'une rénovation complète.

Expertise immobilière à mi-année

L'année dernière, dans un contexte de hausse de taux et afin de refléter la réalité du marché, une expertise immobilière de la totalité du patrimoine de votre SCPI avait été réalisée à mi-année. A la demande de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers), et pour les SCPI concernées, l'expertise à mi-année va devenir obligatoire à compter de 2024 afin de publier les valeurs de reconstitution des SCPI chaque semestre. L'expertise du patrimoine de votre SCPI au 30 juin 2024 est en cours de réalisation, les valeurs des expertises seront publiées dans les prochains jours sur notre site internet <https://www.deltager.fr>.

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

Johan SACY
Directeur Général

Chiffres clés

au 30/06/2024



89

Immeubles



183 370 m²

Surface du patrimoine



90,39 %

Taux d'Occupation
Financier

cumulé au 30/06/2024



16,75 € / part

Distribution (provisoire)
Acompte trimestriel 2024



322,67 M€

Capitalisation

Selon prix de souscription



1 079,96 €

Prix de souscription
Dernier Marché Secondaire



980,00 €

Prix de retrait
Dernier Marché Secondaire



298 778

Parts



7 301

Associés

À savoir ce semestre

Campagne d'évaluation du patrimoine immobilier à mi-année

Compte tenu des corrections toujours à l'œuvre sur le marché immobilier, et sur préconisation de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), le patrimoine de la SCPI UNIDELTA fait l'objet d'une réévaluation à mi-année.

Les SCPI concernées par cette recommandation sont les SCPI à capital variable ou à capital fixe en cours de période d'augmentation de capital.

Bien qu'aucune augmentation de capital ne soit en cours, la Société de Gestion a tout de même décidé de réaliser cette exercice pour la SCPI UNIDELTA.

Cette expertise, au 30 juin 2024, permettra notamment de mettre à jour les valeurs de parts : valeur de réalisation et valeur de reconstitution.

Ces réévaluations à mi-année et la mise à jour des valeurs de parts seront publiées sur notre site internet : <https://deltager.fr/> au travers de la prochaine communication trimestrielle « L'Essentiel du trimestre ».

Assemblée Générale Ordinaire

Lors de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société UNIDELTA qui s'est tenue le mardi 25 juin 2024 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.

Le procès verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société UNIDELTA est accessible via notre site internet : <http://deltager.fr/>.

Demande de dispense du prélèvement obligatoire

La campagne 2024 de demande de dispense du prélèvement forfaitaire non libératoire pour les revenus 2025 est ouverte.

Pour les associés percevant des acomptes sur dividendes, l'attestation sur l'honneur est jointe au présent courrier. Ce document est à retourner avant le 30 novembre 2024, 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/>.

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 30 juin 2024, 2 887 parts sont en attente de vente, soit 0,97 % 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/>.

Évolution du patrimoine au 1^{er} semestre 2024

Cessions

Actif	Date d'acquisition	Prix de cession HT (HD)	Date de cession	Valeur Nette Comptable	Plus-value comptable
1305 - Parc des Alizés	29/09/2008	875 000 €	18/06/2024	696 616 €	178 384 €

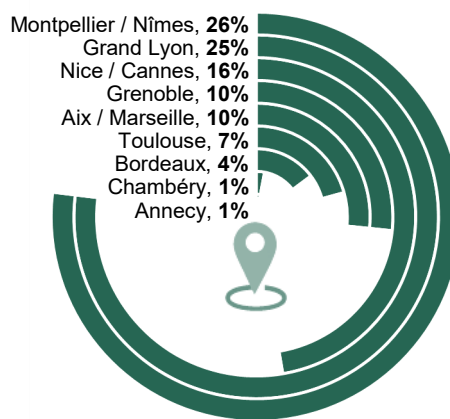
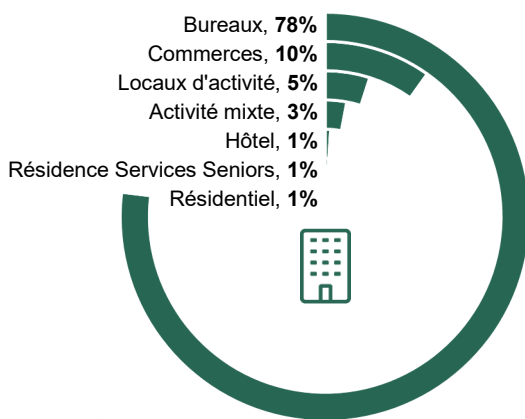
Acquisitions

Votre SCPI n'a réalisé aucune acquisition sur le 1^{er} semestre 2024.

Patrimoine immobilier au 30/06/2024

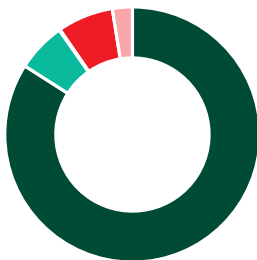
Répartitions sectorielle et géographique du patrimoine

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



Activité locative du 1^{er} semestre 2024

Taux d'Occupation Financier (TOF)



Taux d'Occupation Financier 90,39 %

■ Locaux occupés	12 058 403 €
■ Locaux occupés sous franchise ou mise à disposition d'un futur locataire	895 235 €
■ Locaux vacants sous promesse de vente	17 067 €
■ Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)	- €
Locaux disponibles à la location	9,61 %
■ Locaux vacants en recherche de locataire	1 015 718 €
■ Locaux vacants en restructuration (non intégrés au TOF)	362 885 €

Situation locative



Locations

Surface : **3 690 m²**

Loyers annuels : **725 455 €**

*Suite aux acquisitions, livraisons
Dont Garanties Locatives*



Relocations

Surface : **2 494 m²**

Loyers annuels : **431 366 €**

Entrées locataires



Sorties

Surface : **- m²**

Loyers annuels : **- €**

Suite aux cessions



Libérations

Surface : **4 234 m²**

Loyers annuels : **761 302 €**

Sorties locataires

Les principales vacances

Immeuble	Surface	Loyer annuel
1331 - Delta Park St Bonnet de Mure (69)	6 325 m ²	611 287 €
1101 - Triade Montpellier (34)	1 871 m ²	220 398 €
1326 - Adonis Toulouse (31)	1 265 m ²	184 300 €
1113 - Plein Cintre Nîmes (30)	1 317 m ²	146 060 €
1332 - At Work Dardilly (69)	753 m ²	140 510 €



12 535 527 € de loyers encaissés



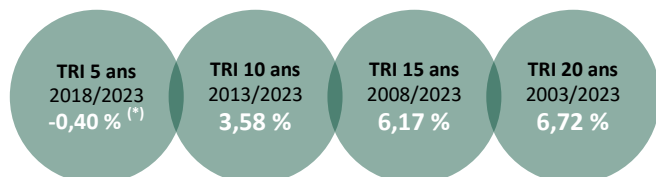
94,19 % de taux de recouvrement des loyers

Distribution du 1^{er} semestre 2024

Période	Date	2024 (provisoire)	2023	2022	2021	2020
Acompte du 1 ^{er} trimestre	19/04/2024	16,75 €	16,50 €	15,75 €	16,25 €	16,25 €
Acompte du 2 nd trimestre	19/07/2024	16,75 €	16,50 €	15,75 €	16,25 €	14,00 €
Acompte du 3 ^{ème} trimestre	21/10/2024	16,75 €	16,50 €	15,75 €	16,25 €	14,00 €
Acompte du 4 ^{ème} trimestre	20/01/2025	16,75 €	16,50 €	16,75 €	19,25 €	18,75 €
Revenus bruts distribués		67,00 €	66,00 €	64,00 €	68,00 €	63,00 €

Performances au 31/12/2023

Taux de rentabilité interne (TRI)



Taux de distribution (TD)

Taux de distribution ⁽¹⁾	4,87 %
% de revenus non récurrents	7,18 %
Variation de la valeur de réalisation par part de l'année 2023 (par rapport à 2022)	-9,33 %
Rendement global immobilier ⁽²⁾	-4,46 %

⁽¹⁾ Nous attirons votre attention sur le fait que le prix de confrontation du mois de décembre 2023 (995 € - 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 (1 071,65 € au 31 décembre 2023) - 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 1^{er} semestre 2024

Marché Primaire

Aucune augmentation de capital n'a été réalisée au cours du 1^{er} semestre 2024.

Période	3 ^{ème} trimestre 2023	4 ^{ème} trimestre 2023	1 ^{er} trimestre 2024	2 nd trimestre 2024
Nombre d'associés	7 354	7 347	7 347	7 301
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 juin 2024 (nombre et % de parts en attente de vente) : **2 887 parts** soit **0,97 %**.

Calendrier des prochaines confrontations : **31/07/2024, 30/08/2024, 30/09/2024, 31/10/2024, 29/11/2024 et 31/12/2024.**

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.

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
01-2024	1 000 €	1 102,00 €	452
02-2024	1 040 €	1 146,08 €	506
03-2024	1 000 €	1 102,00 €	576
04-2024	1 000 €	1 102,00 €	428
05-2024	990 €	1 090,98 €	221
06-2024	980 €	1 079,96 €	386
Total			2 569

Marché de gré à gré

Aucune opération de gré à gré n'a été enregistrée sur le 1^{er} semestre 2024.

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).

MESURES EXCEPTIONNELLES DE TRANSMISSION D'ORDRES

Pour la période du 1^{er} juin 2024 au 30 septembre 2024 et en raison des Jeux Olympiques qui se dérouleront sur la région parisienne, la SA DELTAGER adopte un mode de fonctionnement dit « dégradé ». Le mode de transmission des ordres est exceptionnellement et temporairement modifié pendant la durée de cet événement. Les ordres complets devront être transmis par voie dématérialisée en plus de l'envoi postal. Les distributeurs de parts de SCPI UNIDELTA ont été informés des nouvelles modalités adaptées à ce contexte exceptionnel.

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 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, 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

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