

INFORMATIONS

VALORISATION DE PATRIMOINE ET VALEURS DE PARTS

Chers Associés,

Dans le contexte actuel de remontée des taux, les indicateurs du marché immobilier connaissent d'importantes évolutions pour lesquelles nous souhaitons vous apporter un éclairage et notamment des éventuels impacts sur votre SCPI.

Réglementairement, les Sociétés de Gestion sont tenues de procéder à une valorisation annuelle des actifs immobiliers de leurs SCPI sous gestion. Ceci leur permettant, entre autres, de déterminer la valeur de reconstitution¹ des parts de SCPI et leurs prix de souscription et/ou de retrait.

Compte tenu de l'évolution rapide des conditions de marché constatée ces dernières semaines, il nous a donc paru nécessaire de faire réévaluer la totalité du patrimoine à fin juin 2023 par l'expert immobilier de la SCPI UNIDELTA en prenant en compte les dernières informations disponibles sur l'état du marché.

Après analyse, les données, pour un produit financier qui s'apprécie sur le long terme, se veulent rassurantes. En effet, il est noté une baisse modérée de la valorisation du patrimoine de -4,25%. Par conséquent, la valeur de reconstitution par part s'établit à 1 319,95€ soit une baisse de -4,44%.

Cette nouvelle valeur de reconstitution est en cohérence avec le prix d'exécution des derniers marchés secondaires² et en légère baisse (-4,17%) par rapport au prix de souscription de la dernière augmentation de capital qui s'est déroulée du 1^{er} août 2022 au 30 juin 2023.

À ce jour, les échanges de parts sur le marché secondaire restent à un niveau non significatif (inférieur à 1% des parts en circulation).

De plus, les revenus locatifs des immeubles détenus ne sont à ce jour pas affectés par ces ajustements de valeur et sont entre autres soutenus par l'indexation des loyers. Ces derniers sont réglés par les locataires avec un taux d'impayés qui reste à un niveau très faible.

Enfin, la Société de gestion a mené ces dernières années pour votre SCPI à capital fermé une stratégie adaptée en matière de collecte, d'investissements en régions, de diversification du patrimoine et d'endettement limité.

Ainsi et en considération de l'ensemble de ces éléments, les prévisions de distribution de dividendes 2023 restent à ce jour inchangées avec un taux de distribution prévisionnel compris entre 4,80% et 5% pour les souscriptions réalisées en 2023.

Toute l'équipe de la Société de Gestion DELTAGER reste totalement mobilisée dans ce contexte particulier afin de préserver les intérêts de votre SCPI, et reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Johan SACY
Directeur Général Délégué

¹ La valeur de reconstitution correspond à la valeur de réalisation (valeur des immeubles à dire d'expert + des actifs financiers) à laquelle s'ajoute l'ensemble des frais et droits liés à la reconstitution de la SCPI (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscription).

² Le marché secondaire se distingue du marché primaire en ce que les cessions de parts sont réalisées entre des associés vendeurs et des acquéreurs sur un marché de parts existantes contrairement au marché primaire qui se consacre à l'émission de nouvelles parts.