

**L'ESSENTIEL**  
**DU 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2024**

**SCPI UNIDELTA**



# À savoir ce trimestre

## Expertise immobilière - Valeurs de part 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 a 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 expertise pour la SCPI UNIDELTA.

À périmètre constant, la valeur vénale du patrimoine hors fiscalité (VEFA incluses) ressort au 30 juin 2024 à 359 907 100 € (contre 362 454 300 € au 31 décembre 2023) soit une baisse de -0,70 % par rapport à 31 décembre 2023.

Cette expertise, au 30 juin 2024, permet notamment de mettre à jour les valeurs de part :

Les valeurs de part		par part
Valeur comptable	328 536 726 €	1 099,60 €
Valeur de réalisation	316 607 186 €	1 059,67 €
Valeur de reconstitution	371 003 210 €	1 241,74 €

## Conseil de Surveillance

Huit (8) postes de membres du Conseil de Surveillance sont à pourvoir lors de l'Assemblée Générale 2025, statuant sur les comptes de l'exercice 2024. 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 SA DELTAGER <http://deltager.fr/> (ou sur simple demande) et à les envoyer avant le 21 février 2025 à l'adresse suivante :

SA DELTAGER  
1231 Avenue du Mondial 98 — CS 79506 — 34961 MONTPELLIER Cedex 02

## Demande de dispense du prélèvement obligatoire

Fin de la campagne 2024 de demande de dispense du prélèvement forfaitaire non libératoire pour les revenus 2025.

Pour les associés percevant des acomptes sur dividendes, l'attestation sur l'honneur 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/>.

## 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 2024, 2 643 parts sont en attente de vente, soit 0,88 % 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<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/>.

## Chiffres clés

au 30/09/2024



89

Immeubles



183 370 m<sup>2</sup>

Surface du patrimoine



90,27 %

Taux d'Occupation  
Financier

cumulé au 30/09/2024



16,75 € / part

Distribution (provisoire)  
Acompte trimestriel 2024



322,67 M€

Capitalisation  
Selon prix d'exécution



980,00 €

Prix d'exécution  
Hors frais au 30/09/2024



1 079,96 €

Prix d'exécution  
Frais inclus au 30/09/2024



298 778

Parts



7 278

Associés

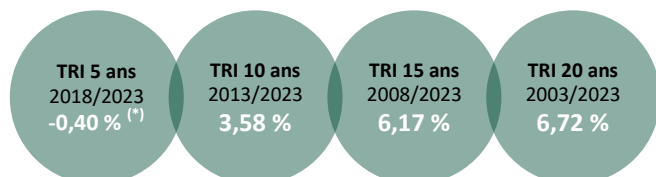


# Distribution du 3<sup>ème</sup> trimestre 2024

Période	Date	2024 (provisoire)	2023	2022	2021	2020
Acompte du 1 <sup>er</sup> trimestre	19/04/2024	16,75 €	16,50 €	15,75 €	16,25 €	16,25 €
Acompte du 2 <sup>nd</sup> trimestre	19/07/2024	16,75 €	16,50 €	15,75 €	16,25 €	14,00 €
Acompte du 3 <sup>ème</sup> trimestre	18/10/2024	16,75 €	16,50 €	15,75 €	16,25 €	14,00 €
Acompte du 4 <sup>ème</sup> trimestre	20/01/2025	16,75 €	16,50 €	16,75 €	19,25 €	18,75 €
<b>Revenus bruts distribués</b>		<b>67,00 €</b>	<b>66,00 €</b>	<b>64,00 €</b>	<b>68,00 €</b>	<b>63,00 €</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	7,18 %
Variation de la valeur de réalisation par part de l'année 2023 (par rapport à 2022)	-9,33 %
Rendement global immobilier <sup>(2)</sup>	-4,46 %

<sup>(\*)</sup> 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.

<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 3<sup>ème</sup> trimestre 2024

### Marché Primaire

Aucune augmentation de capital n'a été réalisée au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2024.

Période	4 <sup>ème</sup> trimestre 2023	1 <sup>er</sup> trimestre 2024	2 <sup>nd</sup> trimestre 2024	3 <sup>ème</sup> trimestre 2024
Nombre d'associés	7 347	7 347	7 301	7 278
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 2024 (nombre et % de parts en attente de vente) : **2 643 parts soit 0,88 %**.

Calendrier des prochaines confrontations : **31/10/2024, 29/11/2024, 31/12/2024, 31/01/2025, 28/02/2025 et 31/03/2025**.

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
04-2024	1 000 €	1 102,00 €	428
05-2024	990 €	1 090,98 €	221
06-2024	980 €	1 079,96 €	386
07-2024	980 €	1 079,96 €	548
08-2024	980 €	1 079,96 €	260
09-2024	980 €	1 079,96 €	261
<b>Total</b>			<b>2 104</b>

### Marché de gré à gré

Aucune opération de gré à gré n'a été enregistrée au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2024.

# Évolution du patrimoine au 3<sup>ème</sup> trimestre 2024

## Cessions

Votre SCPI n'a réalisé aucune cession sur le 3<sup>ème</sup> trimestre 2024.

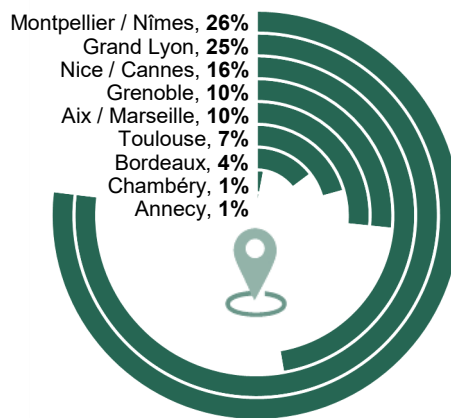
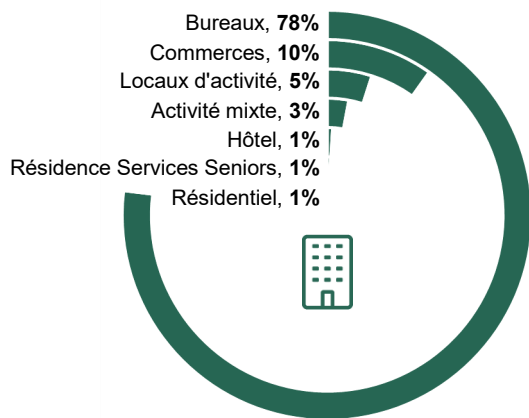
## Acquisitions

Votre SCPI n'a réalisé aucune acquisition sur le 3<sup>ème</sup> trimestre 2024.

# Patrimoine immobilier au 30/09/2024

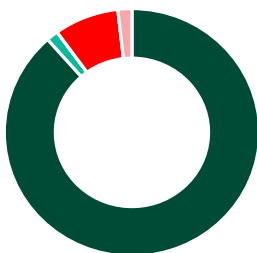
## Répartitions sectorielle et géographique du patrimoine

Pourcentages calculés à partir de la valeur vénale totale du patrimoine : 359 907 100 €



## Activité locative du 3<sup>ème</sup> trimestre 2024

### Taux d'Occupation Financier (TOF)



#### Taux d'Occupation Financier

90,07 %

■ Locaux occupés	6 399 883 €
■ Locaux occupés sous franchise ou mise à disposition d'un futur locataire	109 782 €
■ Locaux vacants sous promesse de vente	- €
■ Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)	- €
<b>■ Locaux disponibles à la location</b>	<b>9,93 %</b>
■ Locaux vacants en recherche de locataire	592 691 €
■ Locaux vacants en restructuration (non intégrés au TOF)	128 033 €

### Situation locative



#### Locations

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

Loyers annuels : - €

*Suite aux acquisitions, livraisons  
Dont Garanties locatives*



#### Relocations

Surface : 4 308 m<sup>2</sup>

Loyers annuels : 487 691 €

*Entrées locataires  
Dont mises à dispositions anticipées*



#### Sorties

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

Loyers annuels : - €

*Suite aux cessions*



#### Libérations

Surface : 3 955 m<sup>2</sup>

Loyers annuels : 625 053 €

*Sorties locataires*

### Les principales vacances

Immeuble	Surface	Loyer annuel
1331 - Delta Park St Bonnet de Mure (69)	4 126 m <sup>2</sup>	398 320 €
1101 - Triade Montpellier (34)	1 871 m <sup>2</sup>	220 398 €
1322 - Cadéra Mérignac (33)	1 230 m <sup>2</sup>	190 650 €
1327 - Nova Sophia Sophia Antipolis (06)	1 023 m <sup>2</sup>	188 283 €
1326 - Adonis Toulouse (31)	1 265 m <sup>2</sup>	171 650 €



6 093 476 € de loyers encaissés



94,55 % de taux de recouvrement des loyers

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



## **PLUS D'INFORMATIONS**

### **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