

Édito



Chères Associées, Chers Associés,

En ce début d'année, l'incertitude continue de peser sur l'immobilier. Il apparaît clairement que l'industrie immobilière vient d'entrer dans un nouveau cycle immobilier.

La hausse des taux de crédit a entraîné un nouveau positionnement des prix et des taux de rendement (repricing) sans pour autant trouver un équilibre entre les prix acquéreurs et les prix vendeurs.

Les investisseurs ont adopté une position attentiste, voire prudente et cela se traduit dans les chiffres. Ainsi, selon les données fournies par ImmoStat, sur ce premier trimestre le montant des transactions en immobilier d'entreprise en France a connu une baisse de 35% par rapport au premier trimestre 2022.

Pour votre SCPI UNIDELTA, aucune acquisition ou cession n'a été réalisée sur ce premier trimestre.

L'augmentation de capital de 25 millions d'euros, débutée au mois d'août 2022 a permis de collecter au 31 mars 2023, 23 millions d'€ soit environ 93% de la collecte prévue. Afin de terminer cette augmentation, la période de collecte a été prolongée jusqu'au 30 juin 2023.

Concernant la gestion locative, le taux d'occupation financier du premier trimestre s'établit à 92,62%, en baisse de 1,3 point par rapport au taux d'occupation de l'année 2022. La Société de gestion a lancé des travaux importants de rénovation des locaux vacants afin de faciliter leur relocation.

Concernant la distribution, les dividendes du 1er trimestre 2023 seront versés sur la base d'un dividende de 66 € par part, en hausse de 2€ par rapport à 2022.

Ainsi, l'acompte du 1^{er} trimestre s'établit à 16,50 € pour une part en pleine jouissance sur ce trimestre. En fin d'année, la distribution pourrait être ajustée en fonction du contexte économique, du taux de recouvrement des loyers et des éventuels arbitrages.

Enfin, la date de l'Assemblée Générale Ordinaire de votre SCPI, est prévue le 22 Juin 2023 à 10h00 à Montpellier.

Toute l'équipe de la SA DELTAGER reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Johan SACY
Directeur Général Délégué

Chiffres clés



409,00 M€

Capitalisation

Au 31/03/2023 selon prix de souscription au 31/03/2023



7 316

Associés

Au 31/03/2023



16,50 €

Dividende (provisoire)

1^{er} acompte trimestriel 2023



4,68 %

Taux de distribution

Au 31/12/2022



1 375,00 €

Prix de souscription

(Marché Primaire)

Au 31/03/2023



1 181,97 €

Valeur de réalisation

de la part

Au 31/12/2022

Composition de votre patrimoine (au 31/12/2022)



Pourcentages calculés par rapport à la valeur vénale (VEFA - Ventes en l'état futur d'achèvement - comprises) au 31/12/2022 : **395,24 M€.**

Typologie d'investissements	% de la valeur vénale
Bureaux	78 %
Commerces	10 %
Locaux d'activité	5 %
Activité mixte	3 %
Hôtels	1 %
Résidentiel	1 %
Résidence Services Seniors	1 %

État locatif de votre patrimoine (au 31/03/2023)



Nombre d'immeubles	92
Surface totale	184 840 m²
Taux d'occupation financier Cumulé au 31/03/2023	92,62 %

Actualités



Assemblée Générale Ordinaire

L'Assemblée Générale Ordinaire de votre SCPI se tiendra le 22 Juin 2023 à 10h00.

La SA DELTAGER sera en mesure de vous indiquer les modalités de la tenue de cette dernière lors de la transmission de votre convocation et de votre dossier complet que vous recevrez avant l'Assemblée Générale conformément à la réglementation.

Les informations seront aussi disponibles sur notre site internet : <http://deltager.fr/>.

Fiscalité

Début avril 2023, vous avez reçu le bordereau fiscal unique, regroupant les IFU, IFI et plus-values, ainsi que la notice explicative, qui vous permettront de compléter votre déclaration de revenus.

20^{ème} Augmentation de Capital - Prorogation



Modalités de souscription

- Période de souscription : 01 août 2022 au 31 mars 2023, prorogée au 30 juin 2023 ;
- Prix de souscription : 1 375 € TTC (dont 763 € de capital et 612 € de prime d'émission) ;
- Minimum de souscription : 1 part ;
- Délai de jouissance des parts : 5 mois soit le 1^{er} jour du sixième mois suivant la date de souscription ;
- Montant nominal de souscription : 13 872 866 €.
- Nombre de parts à souscrire : 18 182 parts.
- Montant des capitaux à collecter : 25 000 250 €.

Au 31 mars 2023, 16 860 parts ont été souscrites soit 92,73 % du nombre total de parts à souscrire.

Distribution de revenus (par part pour un an de jouissance)



Période	Date de versement	2023 (provisoire)	2022 (*)	2021	2020	2019
Acompte du 1 ^{er} trimestre	20/04/2023	16,50 €	15,75 €	16,25 €	16,25 €	16,50 €
Acompte du 2 ^{ème} trimestre	20/07/2023	16,50 €	15,75 €	16,25 €	14,00 €	16,50 €
Acompte du 3 ^{ème} trimestre	20/10/2023	16,50 €	15,75 €	16,25 €	14,00 €	16,50 €
Acompte du 4 ^{ème} trimestre	22/01/2024	16,50 €	16,75 €	19,25 €	18,75 €	15,50 €
Total revenus bruts distribués		66,00 €	64,00 €	68,00 €	63,00 €	65,00 €

(*) Sous réserve d'approbation de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Indicateurs de performance (au 31/12/2022)



	5 ans 2017/2022	10 ans 2012/2022	15 ans 2007/2022	20 ans 2002/2022
Taux de rentabilité interne (TRI)	3,56 %	5,31 %	7,01 %	7,24 %

Taux de distribution ⁽¹⁾	4,68 %
% de revenus non récurrents	5,94 %
Variation de la valeur de réalisation par part de l'année 2022 (par rapport à 2021)	-4,90 %
Rendement global immobilier ⁽²⁾	-0,22 %

⁽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



Marché primaire

Période	2 nd trimestre 2022	3 ^{ème} trimestre 2022	4 ^{ème} trimestre 2022	1 ^{er} trimestre 2023
Nombre d'associés	7 085	7 140	7 274	7 316
Nombre de parts	280 596	285 402	293 116	297 456
Émission de parts nouvelles	-	4 806	7 714	4 340
Capital social effectif	214 094 748 €	217 761 726 €	223 647 508 €	226 958 928 €
Capitaux collectés (dont prime d'émission)	- €	6 608 250 €	10 606 750 €	5 967 500 €

Marché secondaire

Situation au 31 mars 2023 (nombre et % de parts en attente de vente) : 1 152 parts soit 0,39 %.

Calendrier des prochaines confrontations :

- Vendredi 28 avril 2023 ;
- Mardi 31 mai 2023 ;
- Vendredi 30 juin 2023.

⇒ 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
Avril 2022	1 200 €	1 322,40 €	592
Mai 2022	1 200 €	1 322,40 €	442
Juin 2022	1 211 €	1 334,52 €	271
Juillet 2022	1 200 €	1 322,40 €	1 012
Août 2022	1 212 €	1 335,62 €	188
Septembre 2022	1 215 €	1 338,93 €	232
Octobre 2022	1 215 €	1 338,93 €	277
Novembre 2022	1 212 €	1 335,62 €	459
Décembre 2022	1 210 €	1 333,42 €	574
Janvier 2023	1 200 €	1 322,40 €	543
Février 2023	1 200 €	1 322,40 €	318
Mars 2023	1 200 €	1 322,40 €	317
Total			5 225

Marché gré à gré

Une seule (1) opération de gré à gré a été enregistrée sur le 1^{er} trimestre 2023 : 15 parts à 1 290,66 € (tous frais inclus).

Acquisition du 1^{er} trimestre 2023



Acquisition : Aucune acquisition réalisée ce trimestre.

Cession du 1^{er} trimestre 2023



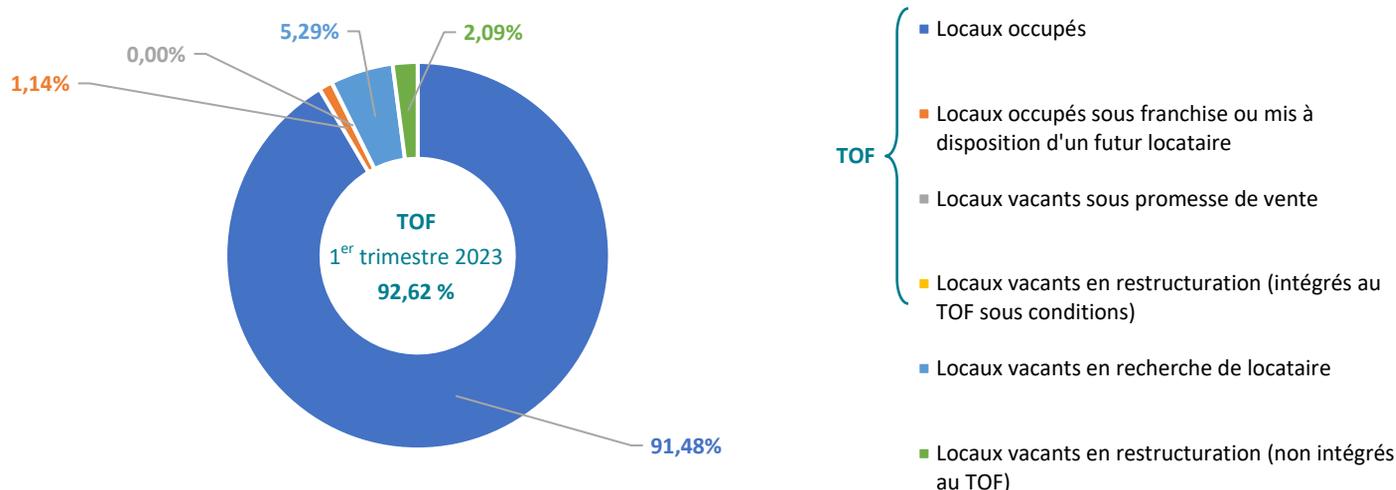
Cession : Aucune cession réalisée ce trimestre.

Gestion locative (toutes les données sont indiquées pour la quote-part de la SCPI UNIDELTA)



Les loyers encaissés au cours du 1^{er} trimestre 2023 se sont élevés à **6 768 988 €** pour la quote-part UNIDELTA.

Taux d'Occupation Financier (TOF) selon la méthode de calcul de l'ASPIM



	1 ^{er} trim. 2023	Cumulé au 31/12/2022
Locaux occupés	6 127 001 €	22 439 365 €
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire	76 413 €	412 615 €
Locaux vacants sous promesse de vente	- €	224 571 €
Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)	- €	- €
Taux d'Occupation Financier	92,62 %	93,95 %
Locaux vacants en recherche de locataire	354 151 €	1 058 943 €
Locaux vacants en restructuration (non intégrés au TOF)	139 799 €	428 298 €

Relocations au 1^{er} trimestre 2023



Surface : **2 316 m²**
Loyers annuels : **341 425 € HT**

Libérations au 1^{er} trimestre 2023



Suite aux sorties locataires
Surface : **1 388 m²**
Loyers annuels : **211 164 € HT**

Principales vacances (classement par ordre décroissant du montant du loyer annuel hors taxe)



Vacant depuis le	Immeuble	Ville (département)	Surface (m ²)	Loyer annuel
01/09/2022	1314 - Le Crossroad	Aix-en-Provence (13)	2 794	464 722 €
29/04/2019 - 23/11/2020 - 28/03/2020	1174 - Le Gray d'Albion	Cannes (06)	210	173 205 €
12/07/2021 - 14/01/2022	1154 - Parc du Chêne 2	Bron (69)	1 163	135 519 €
01/06/2017	1189 - Espace Langevin	Fontaine (38)	1 149	126 390 €
10/02/2015 - 01/10/2019	1113 - Le Plein Cintre	Nîmes (30)	917	111 957 €
			6 233	1 011 794 €

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 ;
- 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^{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.

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 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. 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.

Informations 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 ou transmises, 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 2.

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 :

- ⇒ 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).
- ⇒ 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.

Correspondance

Pour toute correspondance, nous vous rappelons les coordonnées complètes du siège social :

SA DELTAGER
1231, avenue du Mondial 98
CS 79506
34961 Montpellier Cedex 2

Tél. : 04 67 13 65 80 Fax : 04 67 13 65 89
Adresse mail : contact@deltager.fr

Site internet : <http://deltager.fr/>

Pour toute correspondance concernant le traitement des successions :

SA DELTAGER
Service Successions
5 Boulevard Théophile Roussel
48000 MENDE

Tél. : 04 66 17 87 17

Adresse mail : succession@deltager.fr



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.

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

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

