

## Édito



Chères Associées, Chers Associés,  
L'activité immobilière de votre SCPI se poursuit dans un contexte économique incertain (inflation, hausse des taux, prix de l'énergie et des matériaux ...).

Pour ce 3<sup>ème</sup> trimestre, le taux d'occupation financier (TOF) est stable à 94,07 % (contre 94,58 % au 2<sup>nd</sup> trimestre 2022). Votre SCPI a signé ou a renouvelé des baux pour plus de 490 K€ et a pris livraison d'un immeuble, sous garantie locative, générant plus d'1 M€ de loyers annuels potentiels. Les libérations de surfaces représentent un montant de 935 K€ de loyers annuels.

Le 29 août dernier, votre SCPI a réceptionné l'immeuble Delta Park Saint Bonnet dans la métropole Lyonnaise. Il s'agit de locaux d'activité d'une surface de 11 294 m<sup>2</sup>, en cours de commercialisation.

La précédente Augmentation de Capital a permis la poursuite des investissements et le renouvellement du patrimoine. Au cours de ce trimestre, votre SCPI a remporté le projet Tech Tower à Montpellier. Il s'agit d'un immeuble en VEFA situé au sein du quartier Nouveau Saint-Roch, zone prime du centre-ville de Montpellier. Cet immeuble d'une surface de plus de 7 000 m<sup>2</sup>, dont la livraison est prévue au 2<sup>ème</sup> trimestre 2024 accueillera en partie le siège régional de la SNCF. Il est à ce jour pré-loué à 81 % et des négociations sont

en cours pour le complément. L'opération a été réalisée dans le cadre d'un co-investissement à 50/50 avec la foncière du Crédit Agricole du Languedoc.

Votre SCPI UNIDELTA a cédé le 28 juillet un lot de copropriété (Parc des Alizés) de 242 m<sup>2</sup> situé dans le pôle d'activités d'Aix-en-Provence pour un montant de 475 300 €. Ce dernier était vacant depuis le 21 mars 2022.

La 20<sup>ème</sup> Augmentation de Capital de votre SCPI, pour un montant de 25 M€ (18 182 parts), a démarré au début du mois d'août 2022. A fin septembre, ce sont 4 806 parts qui ont été souscrites pour un montant de 6,6 M€.

La distribution du trimestre est de 15,75 € par part en pleine jouissance sur le trimestre. Elle reste conforme à l'objectif de distribution prévu pour 2022, à savoir 63,00 € par part en pleine jouissance sur l'année.

Enfin, la prochaine Assemblée Générale de votre SCPI doit élire quatre membres du Conseil de Surveillance. Tout associé détenant au moins une part de la SCPI UNIDELTA peut se présenter. Les modalités pour pouvoir postuler sont disponibles sur simple demande auprès de la Société de Gestion ou sur notre site internet.

Toute l'équipe de DELTAGER reste à votre disposition pour tout complément.

**Johan SACY**  
Directeur Général Délégué

## Actualités



### Conseil de Surveillance

Quatre (4) postes de membres du Conseil de Surveillance sont à pourvoir lors de la prochaine Assemblée Générale. 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 17 février 2023 à l'adresse suivante :

SA DELTAGER — 1231 avenue du Mondial 98 — CS 79506 — 34961 MONTPELLIER Cedex 2.

### Fiscalité - Demande de dispense du prélèvement obligatoire

Fin de la campagne 2022 de la demande de dispense des prélèvements forfaitaires non libératoires pour les revenus 2023. Le document « Attestation sur l'honneur » est à retourner avant le 30 novembre 2022, 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/>.

## Chiffres clés



**392,4 M€**

**Capitalisation**

Au 30/09/2022 selon prix de souscription au 30/09/2022



**7 140**

**Associés**

Au 30/09/2022



**15,75 €**

**Dividende (provisoire)**

3<sup>ème</sup> acompte trimestriel 2022



**5,71 %**

**Taux de distribution**

Au 31/12/2021



**1 375,00 €**

**Prix de souscription**

(Marché Primaire)

Au 30/09/2022



**1 242,88 €**

**Valeur de réalisation**

de la part

Au 31/12/2021

## Composition de votre patrimoine (au 31/12/2021)



Pourcentages calculés par rapport à la valeur vénale au 31/12/2021 : **352,7 M€.**

Typologie d'investissements	% de la valeur vénale
Bureaux	81 %
Commerces	12 %
Locaux d'activité	2 %
Activité mixte	2 %
Hôtels	2 %
Résidentiel	1 %

## État locatif de votre patrimoine (au 30/09/2022)



Immeubles	92
Surface	183 834 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation financier Cumulé au 30/09/2022	94,07 %

## 20<sup>ème</sup> Augmentation de Capital



### Modalités de souscription

- Période de souscription : 01 août 2022 au 31 mars 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<sup>er</sup> 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 30 septembre 2022, 4 806 parts ont été souscrites soit 26,40 % du nombre total de parts à souscrire.**

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



Période	Date de versement	2022 (provisoire)	2021	2020	2019	2018
Acompte du 1 <sup>er</sup> trimestre	20/04/2022	15,75 €	16,25 €	16,25 €	16,50 €	16,50 €
Acompte du 2 <sup>ème</sup> trimestre	20/07/2022	15,75 €	16,25 €	14,00 €	16,50 €	16,50 €
Acompte du 3 <sup>ème</sup> trimestre	20/10/2022	15,75 €	16,25 €	14,00 €	16,50 €	16,50 €
Acompte du 4 <sup>ème</sup> trimestre	20/01/2023	15,75 €	19,25 €	18,75 €	15,50 €	18,50 €
<b>Total revenus bruts distribués</b>		<b>63,00 €</b>	<b>68,00 €</b>	<b>63,00 €</b>	<b>65,00 €</b>	<b>68,00 €</b>

## Indicateurs de performance (au 31/12/2021)



	5 ans 2016/2021	10 ans 2011/2021	15 ans 2006/2021	20 ans 2001/2021
<b>Taux de rentabilité interne (TRI)</b>	2,81 % <sup>(1)</sup>	5,09 %	6,82 %	7,28 %
Taux de distribution <sup>(2)</sup>				5,71 %
% de revenus non récurrents				3,34 %
Variation de la valeur de réalisation par part de l'année 2021 (par rapport à 2020)				4,73 %
Rendement global immobilier <sup>(3)</sup>				10,44 %

<sup>(1)</sup> Nous attirons votre attention sur le fait que le prix du mois de décembre 2021 est retenu dans le calcul du TRI. Or la faiblesse du marché secondaire sur le dernier mois de l'année, avec seulement 75 parts échangées (soit 0,03 % des parts) à un prix de 1 151 € (7 % inférieur au prix moyen pondéré) a dégradé ce TRI.

<sup>(2)</sup> Selon les nouvelles modalités de calcul de l'ASPIM applicables à compter du 01/01/2022, 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>(3)</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



### Marché primaire

Période	4 <sup>ème</sup> trimestre 2021	1 <sup>er</sup> trimestre 2022	2 <sup>nd</sup> trimestre 2022	3 <sup>ème</sup> trimestre 2022
Nombre d'associés	7 068	7 092	7 085	7 140
Nombre de parts	277 803	280 596	280 596	285 402
Émission de parts nouvelles	9 573	2 793	-	4 806
Capital social effectif	211 963 689 €	214 094 748 €	214 094 748 €	217 761 726 €
Capitaux collectés (dont prime d'émission)	13 115 010 €	3 826 410 €	- €	6 608 250 €

### Marché secondaire

Situation au 30 septembre 2022 (nombre et % de parts en attente de vente) : 893 parts soit 0,31 %.

#### Calendrier des prochaines confrontations :

- Lundi 31 octobre 2022 ;
- Mercredi 30 novembre 2022 ;
- Vendredi 30 décembre 2022.

⇒ 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
Octobre 2021	1 200 €	1 322,40 €	365
Novembre 2021	1 200 €	1 322,40 €	240
Décembre 2021	1 151 €	1 268,40 €	75
Janvier 2022	1 200 €	1 322,40 €	180
Février 2022	1 200 €	1 322,40 €	909
Mars 2022	1 200 €	1 322,40 €	514
Avril 2022	1 200 €	1 322,40 €	592
Mai 2022	1 200 €	1 322,40 €	442
Juin 2022	1 211 €	1 334,52 €	271
<b>Juillet 2022</b>	<b>1 200 €</b>	<b>1 322,40 €</b>	<b>1 012</b>
<b>Août 2022</b>	<b>1 212 €</b>	<b>1 335,62 €</b>	<b>188</b>
<b>Septembre 2022</b>	<b>1 215 €</b>	<b>1 338,93 €</b>	<b>232</b>
<b>Total</b>			<b>5 020</b>

### Marché gré à gré

Aucune opération de gré à gré n'a été enregistrée sur le 3<sup>ème</sup> trimestre 2022.

**Acquisition réalisée**

Le 12 juillet 2022, votre SCPI a acquis un immeuble en VEFA qui sera construit au sein du quartier Saint-Roch, zone prime du centre-ville de Montpellier, à proximité de la Comédie et à 400 mètres de la gare historique Saint-Roch et de son hub de transports en commun. Cet immeuble développera une surface utile de 7 380 m<sup>2</sup> et bénéficiera d'une certification environnementale BREEAM de niveau Very Good et du label WiredScore.

La livraison de l'actif est prévue au 2<sup>ème</sup> trimestre 2024 avec à ce jour une pré-commercialisation qui serait proche des 81 %, avec des preneurs de qualité et un bail en cours de négociation pour le complément.

Cette acquisition sera réalisée à 50/50 avec la foncière du Crédit Agricole du Languedoc. **Le prix de l'immeuble HT Acte en mains, pour la quote-part de votre SCPI UNIDELTA, est de 16 109 667 €, soit un rendement de 4,50 % pour un niveau de loyers de 724 936 €.**

**Cession réalisée**

Votre SCPI UNIDELTA détenait, depuis 2005, 2 lots diffus dans la copropriété « Le Parc des Alizés » - référencés 305 - sur le pôle d'activités d'Aix-en-Provence pour une surface de 618 m<sup>2</sup>.

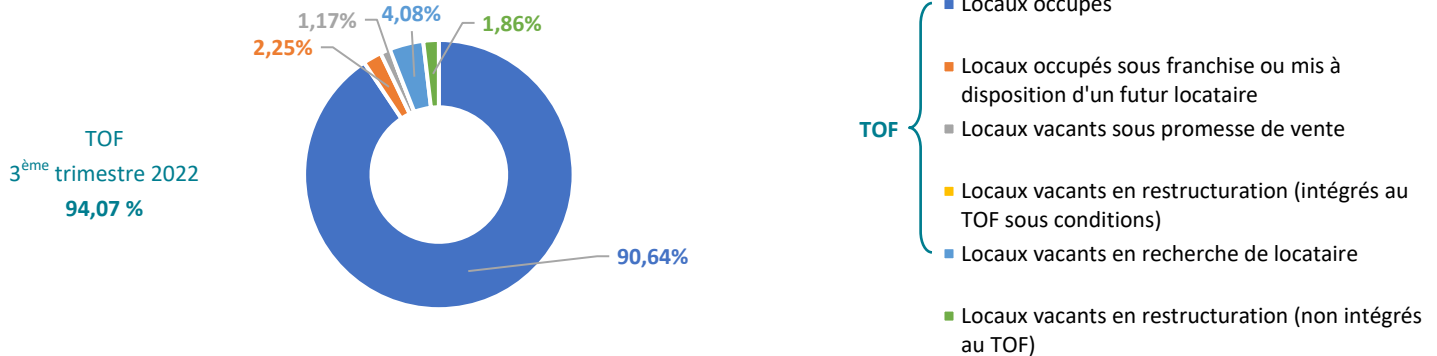
**Le 28 juillet 2022, un lot de 242 m<sup>2</sup> a été vendu pour un montant de 475 300 €.** Ce dernier était vacant depuis le 21 mars 2022.



© Tech Tower - PROMOVAL

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

Les loyers encaissés au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2022 se sont élevés à : 6 223 385 € dont 5 390 126 € pour la quote-part UNIDELTA.

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

	1 <sup>er</sup> trim. 2022	2 <sup>nd</sup> trim. 2022	3 <sup>ème</sup> trim. 2022	Cumulé au 30/09/2022
Locaux occupés	5 572 922 €	5 522 467 €	5 498 474 €	16 593 863 €
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire	82 225 €	93 775 €	136 299 €	312 298 €
Locaux vacants sous promesse de vente	43 301 €	66 761 €	71 208 €	181 270 €
Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)	- €	- €	- €	- €
<b>Taux d'Occupation Financier</b>	<b>94,81 %</b>	<b>94,58 %</b>	<b>94,07 %</b>	<b>94,48 %</b>
Locaux vacants en recherche de locataire	266 164 €	207 277 €	247 240 €	720 680 €
Locaux vacants en restructuration (non intégrés au TOF)	45 765 €	118 323 €	112 736 €	276 824 €

**Entrées au 3<sup>ème</sup> trimestre 2022****Relocations au 3<sup>ème</sup> trimestre 2022****Libérations au 3<sup>ème</sup> trimestre 2022****Suite à une livraison d'immeuble**Surface : **11 295 m<sup>2</sup>**Loyers annuels potentiels : **1 082 880 € HT (\*)**

(\*) Garantie locative de 15 mois

Surface : **4 981 m<sup>2</sup>**Loyers annuels : **492 683 € HT****Suite aux sorties locataires**Surface : **9 352 m<sup>2</sup>**Loyers annuels : **934 879 € HT****Principales vacances (classement par ordre décroissant du montant du loyer annuel hors taxe)**

Vacant depuis le	Immeuble	Ville (département)	Surface (m <sup>2</sup> )	Loyer annuel
01/09/2022	1314 - Le Crossroad	Aix-en-Provence (13)	2 794	427 322 €
01/08/2020	1112 - Le Colysée 2	Villeurbanne (69)	1 026	188 160 €
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 €
			<b>6 342</b>	<b>1 050 596 €</b>

## 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.

### 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.

### 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 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. 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 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 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](http://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](mailto: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](mailto: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

