

L'ESSENTIEL DU 1^{ER} TRIMESTRE 2025

SCPI UNIDELTA



À savoir ce trimestre

Informations fiscales

Les informations fiscales pour vos déclarations de revenus 2024 et l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) au 01/01/2025 vous ont été transmises par voie postale début avril 2025.

Pour toute question sur les obligations déclaratives, nous vous invitons à prendre contact avec votre conseiller financier habituel. Vous pouvez aussi vous rapprocher de la Société de Gestion DELTAGER à l'adresse mail suivante : contact@deltager.fr.

Valeur IFI résident (par part)	Valeur IFI non-résident (par part)
1 023,75 €	1 023,75 €

Assemblée Générale

Nous avons le plaisir de vous convier à l'Assemblée Générale Mixte de la SCPI UNIDELTA qui se tiendra :

Vendredi 20 juin 2025 à 10h00

**Au Siège Social de la Caisse Régionale de Crédit Agricole du Languedoc
(Amphithéâtre - Renseignements à l'accueil)
Avenue du Montpelliéret – MAURIN 34977 LATTES
Cedex**

Les documents relatifs à cette Assemblée vous seront transmis, avec votre avis de convocation, conformément à la réglementation.

Nous insistons sur l'importance de votre participation au vote afin d'éviter le coût d'une deuxième Assemblée. Vous pouvez voter soit par correspondance, soit en étant présent à l'Assemblée ou par procuration à l'aide du bulletin de vote joint à la convocation.

Acquisition d'une Résidence de Tourisme d'affaires

Votre SCPI Unidelta a signé le 21 mars 2025 la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) d'une résidence de tourisme d'affaires (RTA) à Nice. Cette acquisition s'inscrit dans la stratégie de diversification du patrimoine de votre SCPI Unidelta dans le but de diminuer son exposition au bureau.

L'actif, dénommé « Villa Hermès », totalise une surface de plancher d'environ 1 210 m². Elle est répartie sur 8 niveaux avec 14 logements, dont 1 dédié à l'exploitation de la résidence.



Le bail, avec l'exploitant Edgar Suites, est conclu pour une durée ferme de 12 ans, avec un loyer annuel de 628 000 € HT HC/an indexé sur l'ILC.

L'opération, qui s'élève à 11,6 millions € HT, est réalisée en indivision à hauteur de 50% par votre SCPI Unidelta et à 50% par la Caisse Régionale de Crédit Agricole Provence Côte d'Azur.

Il s'agit de l'acquisition d'un actif en pleine propriété dont la livraison est prévue second trimestre 2027.

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 31 mars 2025, 1 943 parts sont en attente de vente, soit 0,65 % 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/>.

Chiffres clés

au 31/03/2025



91

Immeubles



186 171 m²

Surface du patrimoine



87,81 %

Taux d'Occupation
Financier

au 31/03/2025



16,00 € / part

Distribution (provisoire)
Acompte trimestriel 2025



312,79 M€

Capitalisation
Selon prix d'exécution



950,00 €

Prix d'exécution
Hors frais au 31/03/2025



1 046,90 €

Prix d'exécution
Frais inclus au 31/03/2025



298 778

Parts



7 233

Associés

Distribution du 1^{er} trimestre 2025

Période	Date	2025 (provisoire)	2024 (provisoire)	2023	2022	2021
Acompte du 1 ^{er} trimestre	22/04/2025	16,00 €	16,75 €	16,50 €	15,75 €	16,25 €
Acompte du 2 nd trimestre	21/07/2025	16,00 €	16,75 €	16,50 €	15,75 €	16,25 €
Acompte du 3 ^{ème} trimestre	20/10/2025	16,00 €	16,75 €	16,50 €	15,75 €	16,25 €
Acompte du 4 ^{ème} trimestre	20/01/2026	16,00 €	16,75 €	16,50 €	16,75 €	19,25 €
Revenus bruts distribués		64,00 €	67,00 €	66,00 €	64,00 €	68,00 €

Performances au 31/12/2024

Taux de rentabilité interne (TRI)



Taux de distribution (TD)

Taux de distribution (1)	4,99 %
% de revenus non récurrents	11,90 %
Variation de la valeur de réalisation par part de l'année 2023 (par rapport à 2022)	-2,91 %
Rendement global immobilier (2)	2,08 %

(*) Nous attirons votre attention sur le fait que le prix de confrontation du mois de décembre 2024 (950 € - 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 (1 040,47 € au 31 décembre 2024) - 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} trimestre 2025

Marché Primaire

Aucune augmentation de capital n'a été réalisée au cours du 1^{er} trimestre 2025.

Période	2 nd trimestre 2024	3 ^{ème} trimestre 2024	4 ^{ème} trimestre 2024	1 ^{er} trimestre 2025
Nombre d'associés	7 301	7 278	7 256	7 233
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 31 mars 2025 (nombre et % de parts en attente de vente) : **1 943 parts** soit **0,65 %**.

Calendrier des prochaines confrontations : **30/04/2025, 30/05/2025, 30/06/2025, 31/07/2025, 29/08/2025 et 30/09/2025**.

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.

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
10/2024	940 €	1 035,88 €	177
11/2024	970 €	1 068,94 €	470
12/2024	950 €	1 046,90 €	275
01/2025	950 €	1 046,90 €	709
02/2025	950 €	1 046,90 €	535
03/2025	950 €	1 046,90 €	484
Total			2 650

Marché de gré à gré

Aucune opération de gré à gré n'a été enregistrée au cours du 1^{er} trimestre 2025.

Évolution du patrimoine au 1^{er} trimestre 2025

Votre SCPI n'a réalisé aucune cession sur le 1^{er} trimestre 2025.

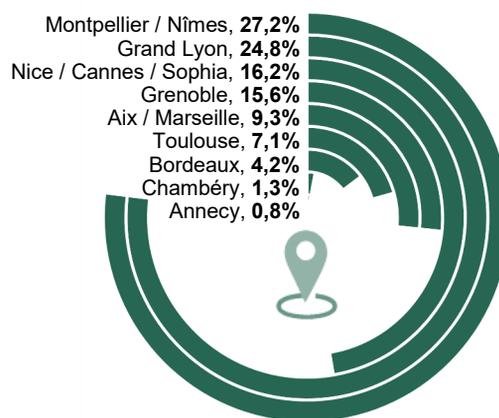
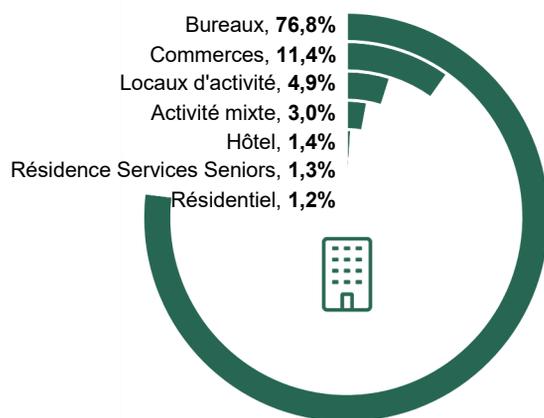
Acquisitions

Actif	Date d'acquisition	Localisation	Typologie	Prix d'acquisition HT AEM	Rendement brut
1338 - Villa Hermès	21/03/2025	Nice (06)	Résidence gérée	5 814 214 €	5,40 %

Patrimoine immobilier au 31/12/2024

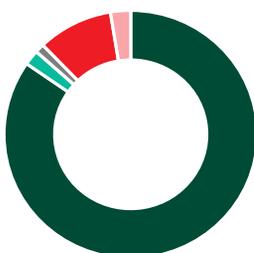
Répartitions sectorielle et géographique du patrimoine

Pourcentages calculés à partir de la valeur vénale totale du patrimoine : 360 593 800 €



Activité locative du 1^{er} trimestre 2025

Taux d'Occupation Financier (TOF)



Taux d'Occupation Financier		87,81 %
■ Locaux occupés		6 453 765 €
■ Locaux occupés sous franchise ou mise à disposition d'un futur locataire		151 139 €
■ Locaux vacants sous promesse de vente		- €
■ Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)		89 643 €
Locaux disponibles à la location		12,19 %
■ Locaux vacants en recherche de locataire		733 583 €
■ Locaux vacants en restructuration (non intégrés au TOF)		195 982 €

Situation locative



Locations

Surface : - m²

Loyers annuels : - €

*Suite aux acquisitions, livraisons
Dont Garanties locatives*



Relocations

Surface : 534 m²

Loyers annuels : 80 558 €

*Entrées locataires
Dont mises à dispositions anticipées*



Sorties

Surface : - m²

Loyers annuels : - €

Suite aux cessions



Libérations

Surface : 2 721 m²

Loyers annuels : 407 310 €

Sorties locataires

Les principales vacances

Immeuble	Surface	Loyer annuel
1331 - Delta Park St Bonnet de Mure (69)	4 126 m ²	398 320 €
1101 - Triade Montpellier (34)	1 871 m ²	358 570 €
1173 - Bois des Côtes Limonest (69)	1 692 m ²	219 942 €
1327 - Nova Sophia Sophia Antipolis (06)	1 137 m ²	209 493 €
1322 - Cadéra 2.0 Mérignac (33)	1 230 m ²	190 650 €



6 997 408 € de loyers encaissés



87,37 % 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).

MODE DE TRANSMISSION D'ORDRES

DELTAGER a opté pour une transmission dématérialisée des ordres de parts de la SCPI UNIDELTA. Le dossier complet numérisé est à retourner par mail via le réseau du Crédit Agricole ou à DELTAGER (contact@deltager.fr). Toutefois, si vous êtes dans l'impossibilité de nous retourner/envoyer votre dossier par mail, vous pouvez nous adresser ce dernier par voie postale : DELTAGER - 1231 Avenue du Mondial 98 - CS 79506 - 34961 MONTPELLIER CEDEX 2. Enfin, nous vous invitons à conserver une copie de votre bulletin complété.

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. 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 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, 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 : DELTAGER, à l'attention de son Directeur Général : 1231 avenue du Mondial 98 - CS 79506 - 34961 MONTPELLIER CEDEX 02. Les équipes de 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, 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.



PLUS D'INFORMATIONS

SITE INTERNET

www.deltager.fr

NOUS CONTACTER

contact@deltager.fr

04.67.13.65.80 - Lundi au vendredi

DELTAGER - 1231, avenue du Mondial 98 - CS 79506

34961 Montpellier Cedex 2

succession@deltager.fr

04.66.17.87.17 - Lundi au vendredi

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.

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