

INFORMATIONS

VALORISATION DE PATRIMOINE ET VALEURS DE PARTS

La Société de Gestion Deltager a adressé à l'ensemble des associés un relevé annuel de portefeuille relatif à leurs parts de la SCPI UNIDELTA. La valeur mentionnée sur votre relevé de portefeuille correspond à la valeur appelée « *valeur de réalisation* » au 31 décembre 2025, soit 1 020,78€ par part. Cette valeur, issue de l'expertise immobilière annuelle, est la plus représentative de la valeur du patrimoine de la SCPI.

La SCPI UNIDELTA est à capital « fermé ». Les parts s'échangent donc sur le marché secondaire. La Société de Gestion n'intervient pas sur ce marché, le prix de confrontation étant déterminé par les acheteurs et les vendeurs : il correspond au prix auquel le plus grand nombre de parts peut s'échanger. Il peut donc exister un écart entre ce prix d'exécution et la valeur de réalisation par part de la SCPI. Si le prix d'exécution est supérieur à cette valeur de réalisation par part, on dit qu'il y a « surcote », et, dans le cas inverse, on dit qu'il y a « décote ».

Expertises immobilières et valeurs de part de la SCPI UNIDELTA

Depuis 2023, le secteur immobilier a été confronté à une série de défis majeurs, et nous constatons une baisse de la valeur de réalisation due principalement à 2 facteurs :

- La remontée des taux de marché par la Banque Centrale Européenne, en réponse à l'inflation, a provoqué une correction des valeurs des actifs ;
- La baisse du taux d'occupation des immeubles de bureaux avec la généralisation du télétravail, les optimisations des espaces, le ralentissement économique et l'augmentation des défaillances des locataires.

La situation économique et géopolitique peut également avoir une influence indirecte sur les résultats de la SCPI ainsi que sur notre politique d'investissement, dans la mesure où les acteurs de l'immobilier et les entreprises demeurent prudents à court et moyen terme.

Dans ce contexte, les SCPI sont notamment confrontées à :

- Un recul des volumes d'investissement ;
- Une baisse des valeurs d'expertise immobilière observée sur le marché ces dernières années ;
- Un ajustement global des valeurs de parts ;
- Une diminution du taux d'occupation financier ;
- Une baisse du taux d'encaissement des loyers impacté.

Le capital investi dans une SCPI n'est pas garanti. La valeur du placement évolue dans le temps, en étroite relation avec l'état de la conjoncture immobilière. Celle-ci est par nature cyclique et alterne des phases de hausse et de baisse.

L'expertise immobilière annuelle, réalisée au 31 décembre 2025 dans le strict respect des méthodes d'évaluation propres aux SCPI, permet d'actualiser les différentes valeurs de référence de la SCPI UNIDELTA.

- La valeur de réalisation, qui correspond à la somme des valeurs vénales des immeubles déterminées par un expert immobilier indépendant, à laquelle s'ajoute la valeur nette des autres actifs, s'élève au 31 décembre 2025 à 304 986 114 €, soit 1 020,78 € par part.
- La valeur de reconstitution, qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires à la reconstitution du patrimoine immobilier de la SCPI, atteint au 31 décembre 2025 : 360 173 275 €, soit 1 205,49 € par part.

Notons qu'un élément encourageant ressort des expertises 2025 : pour la première fois depuis 2023, celles-ci affichent une évolution légèrement positive pour la SCPI UNIDELTA, avec une progression de +0,5 % à périmètre constant, soit environ +2 M€.

Dividendes

Grâce à la mobilisation des réserves constituées les années précédentes, la SCPI UNIDELTA a pu maintenir son niveau de distribution. Les taux de distribution ont ainsi été les suivants : 4,87% en 2023, 4,99% en 2024 et 5,88% en 2025.

L'utilisation de ces réserves a permis d'accompagner la distribution dans un contexte immobilier exigeant mais a néanmoins eu un impact quant aux valeurs de parts de la SCPI UNIDELTA.

Perspectives

La Société de Gestion poursuivra l'intensification des actions de commercialisation afin de maintenir les locataires en place et de réduire les surfaces vacantes. Par ailleurs, la Société de Gestion met en œuvre un nouveau plan d'arbitrage portant sur des actifs ne répondant plus à la stratégie d'investissement de la SCPI, aux conditions de marché ou aux exigences environnementales. Ces opérations pourraient également permettre la réalisation de plus-values. En parallèle, la SCPI pourra également procéder à des acquisitions afin de saisir certaines opportunités de marché et de poursuivre la diversification de son patrimoine.

Sur la base des éléments actuellement disponibles, la Société de Gestion envisage pour l'année en cours un dividende provisoire de 60 € par part en pleine jouissance, correspondant à un taux de distribution estimé à 5,69%, en cohérence avec les prévisions de résultat de la SCPI UNIDELTA.

Pour conclure, la SCPI UNIDELTA s'appuie sur des fondamentaux solides : la mutualisation du risque, une stratégie de diversification du patrimoine et une gestion dynamique du portefeuille. Les acquisitions récentes, ainsi que les cessions d'actifs de typologie bureaux réalisées, s'inscrivent pleinement dans cette démarche. Par ailleurs, le faible niveau de parts en attente sur le marché secondaire constitue un signal positif dans le contexte actuel.

Vous pouvez régulièrement prendre connaissance des dernières informations et actualités de votre SCPI :

- Le Bulletin d’information semestriel (janvier et juillet) annexé à votre avis d’opéré du versement des dividendes ;
- L’Essentiel, votre information trimestrielle en avril et octobre, disponible sur notre site internet ;
- Les dernières actualités mises à jour régulièrement et disponibles sur notre site internet : <https://www.deltager.fr/fr/news/> ;
- Le Rapport Annuel envoyé avec votre dossier de convocation à l’Assemblée Générale de votre SCPI (courant mai / juin).

L’équipe de la Société de Gestion DELTAGER demeure pleinement mobilisée pour protéger les intérêts de ses associés, en agissant avec la plus grande transparence. Elle reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

SCPI UNIDELTA

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

Au capital statuaire maximum de 500 000 000 €

Immatriculée au RCS de Montpellier n°378 711 881

Siège Social : 609, avenue Raymond Dugrand — 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 de l’AMF SCPI n° 22-10 en date du 22 juillet 2022

Société de Gestion : SA DELTAGER 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 : 609, avenue Raymond Dugrand — CS 79506 – 34961 MONTPELLIER Cedex 02