



DOCUMENT D'INFORMATION CLÉ

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

SCPI UNIDELTA

- **Société de gestion** : DELTAGER, 1231 avenue du Mondial 98, 34961 Montpellier.
- **Code LEI** : 9695006E9HMT5WJYEU35
- <http://deltager.fr/> - Téléphone : 04.67.13.65.80
- Autorité de compétence dont relève la SCPI : Autorité des marchés financiers (AMF). Etat membre : France.
- Document en date du : 01/01/2018

Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?

Type : Ce produit est un fond d'investissement alternatif (FIA) de type **Société Civile de Placement Immobilier (SCPI)** à capital fixe.

Objectifs : L'objet exclusif de la société est l'acquisition directe ou indirecte et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif français générant des revenus locatifs. UNIDELTA réalise la plupart de ses investissements dans le grand quart Sud-Est de la France. Les investissements sont composés d'immobilier tertiaire diversifié (immobilier d'entreprise, immobilier commercial). Les acquisitions portent aussi bien sur des actifs construits et récents, générant des revenus potentiels immédiats, que sur des actifs acquis en état futur d'achèvement générateurs de revenus potentiels différés mais présentant des qualités techniques souvent supérieures, notamment en matière de normes environnementales.

Investisseurs concernés : Ce produit est destiné aux investisseurs particuliers ou professionnels, personne physique ou morale recherchant des revenus réguliers et la valorisation de leur capital dans un investissement immobilier collectif comportant un risque de liquidité et de perte en capital ou du montant investi. Ce produit n'est pas destiné à l'usage des résidents ou citoyens des Etats Unis d'Amérique et des «US Persons».

Durée de vie du produit : La durée minimale de détention recommandée des parts de la SCPI est de 10 ans à compter de la date de souscription. L'existence d'un droit de retrait, d'un marché secondaire tenu par la Société de Gestion ou encore la possibilité d'une cession sur le marché de gré à gré permettent à l'associé de céder ses parts en cours de vie du produit mais ne lui garantissent pas de récupérer l'intégralité de la valeur d'acquisition. La Société de Gestion ne garantit ni le remboursement, ni la revente des parts.

QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE ÇA POURRAIT ME RAPPORTE ?

Indicateur synthétique de risque :



L'Indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conserverez le produit pendant toute la période de détention recommandée de 10 ans. Il permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres produits. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Le Produit est dans la classe de risque 3 sur 7 qui est une classe entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau « entre faible et moyen » et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.

Ce produit présente un risque de perte en capital. Ce placement, dont les performances sont liées au marché de l'immobilier, n'offre pas de rendement garanti. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas du marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement

Scenarii de performances :

Scénarios	Pour un Investissement de 10 000 € sur :	1 an	5 ans	10 ans *
Scenario de tensions	Ce que vous pourriez récupérer après coûts	7 800 €	7 700 €	7 200 €
	<i>Rendement annuel moyen</i>	-22 %	-6 %	-4 %
Scenario défavorable	Ce que vous pourriez récupérer après coûts	9 300 €	11 400 €	15 200 €
	<i>Rendement annuel moyen</i>	-7 %	3 %	5 %
Scenario intermédiaire	Ce que vous pourriez récupérer après coûts	9 700 €	12 500 €	17 300 €
	<i>Rendement annuel moyen</i>	-3 %	6 %	7 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez récupérer après coûts	10 200 €	13 700 €	19 600 €
	<i>Rendement annuel moyen</i>	2 %	8 %	8 %

*durée minimum d'investissement recommandée

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 10 ans en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 Euros.

Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'Investissement ou le Produit.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer.

Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendriez si vous en sortiez avant la période de détention recommandée. Il est possible que vous ne puissiez pas sortir du produit avant échéance, ou que vous subissiez des pertes ou des frais importants dans un tel cas.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du Produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Le produit ne comporte pas de garantie en capital contre les risques de marché. Votre perte maximale peut être l'ensemble de votre investissement.

Les performances du Produit évoluent en fonction des marchés immobiliers et ne sont pas constantes dans le temps. La distribution des revenus potentiels est soumise à la décision de l'assemblée générale des associés et des résultats annuels du Produit. La distribution peut varier à la hausse comme à la baisse principalement en fonction des conditions de location des immeubles, notamment de leur date de mise en location et du niveau des loyers (plafonds fixés par la loi), et des conditions d'acquisition ou de cession d'immeubles.

QUE SE PASSE-T-IL SI DELTAGER N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

Ce produit ne bénéficie pas d'une garantie en capital. En cas de défaillance de la Société de Gestion, l'investisseur peut perdre une partie de son investissement, jusqu'à la perte du capital investi. Il n'existe aucun régime d'indemnisation nationale. La présence d'un dépositaire, CACEIS BANK France, qui détient les actifs de la société, permet de vous protéger. En cas de défaillance, son rôle est de liquider les investissements et de distribuer le produit aux investisseurs.

Ce risque est à mesurer au regard de la qualité de l'actionnariat, des mesures de prévention, des règles de bonne gestion, des provisions constituées et du montant des capitaux propres de la Société de Gestion.

QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

Coûts au fil du temps :

Pour un Investissement de 10 000 €, si vous sortez après :	1 an	5 ans	10 ans
Coûts totaux	1 147 €	1 653 €	2 286 €
<i>Incidence sur le rendement (scénario intermédiaire) (Réduction du rendement RIY) par an</i>	-11,5 %	-3,4 %	-2,2 %

La réduction du rendement montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au Produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Les chiffres sont présentés pour un investissement de 10 000 euros. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

Composition des coûts :

Le tableau ci-dessous indique :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- la signification des différentes catégories de coûts ;

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an

Coûts ponctuels	Coûts d'entrée (souscription)	1,02 %	Il s'agit du montant maximal que vous paierez ; il se pourrait que vous payiez moins.
	Coûts de sortie (retrait/cession)	Néant	Incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement.
Coûts récurrents	Coûts de transaction des actifs composant le portefeuille	0,09 %	L'incidence des coûts encourus lorsque le fonds achète ou vend des investissements sous-jacents.
	Autres coûts récurrents (dont les charges d'exploitation des actifs immobiliers pour 0,79%)	1,18 %	Incidence des coûts prélevés par l'initiateur du Produit chaque année pour la gestion des investissements et les coûts supportés par le Produit
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats	Néant	Incidence des commissions liées aux résultats conformément aux statuts de la SCPI
	Commission d'intéressement	Néant	Incidence de la commission d'intéressement conformément aux statuts de la SCPI

COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FACON ANTICIPÉE ?

Ce Produit est construit dans la perspective de détention des actifs immobiliers sur un horizon à long terme. La durée minimum de l'investissement conseillée est de 10 ans à compter de la date de souscription.

La liquidité du Produit n'est pas garantie : la cession des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande de parts entre investisseurs, en termes de volumes et de prix, constatés mensuellement par la société de gestion. Une transaction directe entre investisseurs est aussi possible.

COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RECLAMATION ?

Vous pouvez adresser votre réclamation à la SA DELTAGER par courrier à l'adresse suivante : SA DELTAGER, à l'attention de son directeur général délégué, 1231 avenue du Mondial 98, CS 79506, 34961 Montpellier. Si vous n'êtes pas satisfait de la réponse apportée à votre réclamation, vous pouvez vous adresser par courrier à un médiateur 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.

AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

Pour toute souscription au Produit, il vous sera remis préalablement : les statuts, la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, le dernier rapport annuel, le dernier bulletin trimestriel en vigueur et le bulletin de souscription. Ces documents sont également disponibles sur le site www.deltager.fr. Le reporting aux investisseurs (rapport annuel et bulletins trimestriels d'information) est diffusé par voie postale et mis à disposition sur le site www.deltager.fr.