DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS

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.

UNIDELTA

Société Civile de Placement Immobilier

Produits : UNIDELTA
Initiateur du produit : DELTAGER (Société de Gestion de Portefeuille)
Code LEI : 9695006E9HMT5WJYEU35
Site internet : www.deltager.fr - **Téléphone** : 04.67.13.65.80
Autorité de compétence dont relève la SCPI : Autorité des marchés financiers (AMF). État membre : France

Date de révision du document : 10/09/2026

⚠️ **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 fonds 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 d'actifs immobiliers, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif français générant potentiellement des revenus locatifs. UNIDELTA ne s'interdit pas d'investir sur toute la France mais réalise la plupart de ses investissements dans le Sud-Est de la France. Les investissements sont composés majoritairement d'immobilier tertiaire diversifié, c'est à dire de bureaux, de commerces, de locaux d'activités, d'entrepôts. En complément des actifs hôteliers, des résidences gérées, des actifs de santé et des immeubles d'habitation peuvent être acquis. Les acquisitions portent aussi bien sur des actifs construits générant des revenus potentiels immédiats, que sur des actifs neuf ou à construire, différant les revenus mais présentant des qualités techniques souvent supérieures, notamment en matière de normes environnementales. De manière accessoire, elle peut procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables. Afin de procéder à ces acquisitions, la SCPI peut procéder au réinvestissement des produits de ses ventes mais est également autorisée à contracter des emprunts et à assumer des dettes dans la limite d'un encours maximum de 80 000 000 €.

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 «US PERSONS».

Durée de vie du produit

La SCPI a pour date d'expiration le 31 décembre 2040, cette date peut être prorogée conformément aux statuts.
La durée minimale de détention recommandée des parts de la SCPI est de 10 ans à compter de la date de souscription.
La cession des parts avant cette échéance est possible sur le marché secondaire ou sur le marché de gré à gré, à condition qu'une contrepartie à l'achat existe. Il n'existe à ce jour aucun autre moyen de vendre ses parts. La cession sur ces marchés ne garantit pas de récupérer l'intégralité de l'investissement réalisé.
La Société de Gestion ne garantit ni le remboursement, ni la revente des parts, même après la durée minimale de détention recommandée.

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

Indicateur de risque

1	2	3	**4**	5	6	7

Risque le plus faible — **Risque le plus élevé**

💡 **À retenir :** L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 10 années. Le risque réel peut-être différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour. Vous ne pourrez peut-être pas sortir du produit avant échéance. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sur le montant que vous percevrez en retour.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. 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. L'indicateur synthétique de risque est établi à partir de données historiques du produit ou à partir de données issues d'un indice de référence approprié lorsque les données historiques ne sont pas disponibles.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 4 sur 7, qui est une classe de risque moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est possible que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Risque de levier : Ce produit peut recourir à l'emprunt. Une autorisation et un plafond pour contracter un emprunt sont votés à chaque Assemblée Générale des associés selon la règlementation en vigueur. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

Risque de liquidité : 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.

Risque de perte en capital : 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, du niveau des loyers et des conditions d'acquisition ou de cession d'immeubles.

Scénarios 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 déduction des coûts**	6 175 €	5 683 €	4 317 €
	Rendement annuel moyen	-38,25 %	-11,30 %	-8,40 %
Scenario défavorable	**Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts**	8 381 €	7 726 €	7 295 €
	Rendement annuel moyen	-16,19 %	-5,16 %	-3,15 %
Scenario intermédiaire	**Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts**	9 010 €	9 068 €	9 141 €
	Rendement annuel moyen	-9,90 %	-1,96 %	-0,90 %
Scénario favorable	**Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts**	9 632 €	10 584 €	11 392 €
	Rendement annuel moyen	-3,68 %	1,14 %	1,30 %

**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 influer sur les montants que vous recevrez.

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

DELTAGER est une Société de Gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres. Les fonds de l'investisseur ou les revenus de la SCPI sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la SCPI ; par conséquent, le défaut de DELTAGER n'aurait pas d'impact sur les actifs de la SCPI.

QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

La réduction du rendement (RIY) 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. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 euros. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

Coûts au fil du temps
Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Investissement de 10 000 € Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans

Coûts totaux	1 284€	2 338 €	3 657 €
Incidence sur le rendement (scénario intermédiaire) (Réduction du rendement RIY) par an	-12,84 %	-4,68 %	-3,66 %

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	1,02%	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez ; il se pourrait que vous payiez moins.
	Coûts de sortie	Néant	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Couts récurrents	Coûts de transaction de portefeuille	0,02 %	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	2,64 %	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour la gestion des investissements et les coûts supportés par le produit.
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats	Néant	L'incidence des commissions liées aux résultats.
	Commission d'intéressement	Néant	L'incidence des commissions d'intéressement.

⏳ 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 pour plusieurs raisons, dont notamment :

- le temps nécessaire à la Société de Gestion pour permettre la valorisation des immeubles (cessions et acquisitions, travaux, relocation…) ;
- la fiscalité immobilière qui prévoit notamment la diminution progressive dans le temps de la taxation de la plus-value immobilière (sur cession de parts) à compter de la cinquième année de détention des parts et l'effacement complet de celle-ci à compter de la trentième année ;
- les frais acquittés à la souscription des parts de SCPI, qui sont d'autant mieux amortis que la durée de détention de ces parts est longue.

La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. La SCPI ne garantissant pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant. 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.

Les cessions de parts s'effectuent directement auprès de la Société de Gestion ou par le biais de ses Intermédiaires selon la procédure déclinée à l'article 1.2 du Chapitre II de la Note d'information. Les cessions de parts peuvent être aussi effectuées directement entre cédants et cessionnaires sans intervention de la Société de Gestion dans les conditions de l'article 1.3 du même Chapitre II de la Note d'information.

La sortie du produit avant la durée de détention conseillée peut être longue et se réaliser à un prix inférieur à la valeur des parts, l'écart entre l'offre et la demande pouvant conduire à une décote de liquidité. La sortie anticipée du produit peut également avoir une incidence sur l'amortissement des coûts engagés lors de la souscription (cf : tableau « incidence sur le rendement).

✉️ COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RECLAMATION ?

Pour introduire une réclamation concernant le produit, le comportement de son initiateur ou de la personne qui fournit des conseils au sujet de la SCPI UNIDELTA ou qui le vend, vous pouvez adresser votre réclamation à DELTAGER par courrier postal à l'adresse suivante :

DELTAGER, à l'attention de son Directeur Général,
609 Avenue Raymond Dugrand, CS 79506, 34961 Montpellier, Cedex 2.

Vous pouvez également adresser votre réclamation par email à l'adresse suivante : contact@deltager.fr ou sur le site internet www.deltager.fr via le formulaire de contact.
Si vous n'êtes pas satisfait de la réponse apportée à votre réclamation, vous pouvez vous adresser par courrier au service de médiation de l'Autorité des Marchés Financiers à l'adresse suivante : médiateur de l'AMF, Autorité des Marchés Financiers, 17 place de la Bourse, 75081 Paris Cedex 02 ou via la demande de médiation : https://www.amf-france.org/fr/le-mediateur-de-lamf/votre-dossier-de-mediation/vous-voulez-deposer-une-demande-de-mediation . Les modalités de recours à la médiation de l'AMF sont précisées sur son site internet : www.amf-france.org.

ℹ️ AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

Avant toute souscription, les documents suivants vous seront également remis : les statuts, la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, le dernier rapport annuel et le dernier bulletin d'information périodique en vigueur. Tous ces documents, ainsi que l'ensemble de l'information périodique aux investisseurs, sont disponibles en libre accès sur le site **www.deltager.fr**.