

CONVOCATIONS

ASSEMBLÉES D'ACTIONNAIRES ET DE PORTEURS DE PARTS

UNIDELTA

Société civile de placements immobiliers régie par les articles L. 214-50 à L.214-84 modifié, L. 231-8 à L. 231-21 du Code monétaire et financier et le décret 71-524 du 1er juillet 1971 modifié.

Capital social au 31 décembre 2005 : 132 739 873 €, divisé en 173971 parts dont la valeur nominale est de 763 €.

Siège social : Les Centuries, Bâtiment 3, 111 place Duhem, 34961 Montpellier Cedex 2.
378 711 881 R.C.S. Montpellier

Avis de convocation

Vous êtes conviés à participer à l'assemblée générale ordinaire de la SCPI Unidelta qui se tiendra le jeudi 22 juin 2006 à 15 heures au siège social de la SA Deltager : Les Centuries bât 3 – 111, place Duhem 34961 Montpellier Cedex 02 afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

Ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire.

- Rapport de la société de gestion sur l'activité de la société pendant l'exercice clos le 31 décembre 2005 ;
- Rapport du conseil de surveillance sur la gestion de la société et sur les conventions soumises à l'article L214-76 du code monétaire et financier ;
- Rapports des commissaires aux comptes sur l'état du patrimoine, le compte de résultat et l'annexe de cet exercice et sur les conventions soumises à l'article L214-76 du Code monétaire et financier ;
- Approbation des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2005 ;
- Approbation des conventions entre la SCPI et la société de gestion ;
- Affectation du résultat et fixation du revenu à distribuer ;
- Approbation de la rémunération de la société de gestion ;
- Approbation de l'indemnisation des membres du conseil de surveillance ;
- Quitus à la société de gestion et au conseil de surveillance ;
- Renouvellement du mandat de l'expert Immobilier ;
- Autorisation de paiement de l'impôt sur les plus values immobilières par la société de gestion ;
- Autorisation de cessions ou échanges d'immeubles ;
- Autorisation d'emprunt ;
- Approbation de la valeur nette comptable de la société ;
- Approbation de la valeur de réalisation de la société ;
- Approbation de la valeur de reconstitution de la société.

Texte des résolutions ordinaires

Première résolution. — L'assemblée générale des associés, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, des commissaires aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2005 tels qu'ils lui sont présentés dans le rapport annuel.

Deuxième résolution. — L'assemblée générale des associés, après avoir entendu la lecture des rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes sur les conventions soumises à l'article L214-76 du Code monétaire et financier, approuve ces conventions.

Troisième résolution. — L'assemblée générale décide de fixer le revenu à distribuer au titre de l'exercice 2005 au montant des acomptes déjà mis en paiement au titre de cet exercice, soit 11 146 348,76 €.

Le prélèvement correspondant sera effectué sur les résultats de l'exercice s'élevant à 10 301 633,25 €. Le solde, soit 844 715,51 € sera prélevé sur le report à nouveau.

Quatrième résolution. — L'assemblée générale décide, pour l'exercice 2006, de maintenir la rémunération de la société de gestion à :

- Une commission de souscription de 8% HT, calculée sur les sommes recueillies lors des augmentations de capital ;
 - Une commission de gestion de 10% HT, assise sur les produits locatifs HT encaissés ;
 - Une commission de cession calculée sur le montant de la transaction lorsque la cession s'effectue à partir du registre prévu à l'article 28 du règlement AMF N° 94-05. Elle est de 5,20% TTC du montant de la transaction hors droits d'enregistrement, cette commission étant payée par l'acquéreur.
- En cas de cession de parts entre vifs intervenant à titre onéreux ou gratuit sans le concours de la société de gestion ou en cas de transmission de parts à titre gratuit par succession ou donation, 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 10% HT de la valeur d'une part.

— Une commission sur les arbitrages se décomposant comme suit :

- 1% HT du prix de vente net vendeur hors droits pour les cessions ;
- 1,50% HT du prix d'acquisition acte en mains pour les investissements réalisés avec le produit des cessions.

Cette rémunération sur les acquisitions ne s'opérera que sur les investissements résultant du réemploi des fonds provenant des immeubles cédés, à l'exclusion des acquisitions réalisées avec la collecte primaire.

Cinquième résolution. — L'assemblée générale décide de fixer à 6 000 € maximum, pour l'exercice 2006, le montant cumulé des indemnités et remboursement de frais réels pour l'ensemble des membres du conseil de surveillance.

Sixième résolution. — L'assemblée générale donne à la société de gestion et au conseil de surveillance quitus de leur mission pour l'exercice écoulé.

Septième résolution. — L'assemblée générale, constatant que le mandat de l'expert immobilier chargé d'expertiser le patrimoine expire à l'issue de la présente assemblée, renouvelle pour 4 ans le mandat de la Société CBRE Bourdais Valuation. Il viendra à échéance à l'issue de l'assemblée générale ayant à statuer sur les comptes de l'exercice 2009.

Huitième résolution. — L'assemblée générale, en vue de permettre un équilibrage éventuel du patrimoine destiné à donner aux associés une plus grande sécurité possible en matière de revenus, autorise la société de gestion à procéder à une ou plusieurs opérations de cessions ou d'échanges d'immeubles. Ces opérations pourront en respectant le cadre réglementaire, se traduire par l'échange ou la vente de certains immeubles dont la société Unidelta est propriétaire, aux conditions et selon les modalités que la société de gestion jugera convenable de retenir et pour des raisons dont elle rendra compte au conseil de surveillance.

L'affectation de leurs produits autre que le réinvestissement sera soumise à l'approbation de l'assemblée générale.

Neuvième résolution. — Dans le cadre des dispositions relatives à l'imposition des plus values des particuliers (conformément aux articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts), l'assemblée générale des associés autorise le société de gestion à effectuer le paiement de cet impôt, pour le compte des associés « personnes physiques » concernées par ces mesures suite aux cessions d'actifs immobiliers réalisés par la SCPI au titre de l'année. Le montant de l'impôt payé en 2005 sur les cessions d'immeubles réalisées au cours de l'exercice s'élève à 32 650 € :

1°) L'assemblée générale des associés autorise l'imputation de cette somme sur le montant de la plus value comptable réalisée.

2°) En conséquence, compte tenu de la diversité des régimes fiscaux existants entre les associés de la SCPI et pour garantir une stricte égalité entre ces derniers, l'assemblée générale ordinaire des associés autorise également la société de gestion :

- A recalculer un montant d'impôt théorique sur la base de l'impôt réellement versé ;
- A procéder au versement de la différence entre impôt théorique et impôt versé :
 - aux associés non assujettis à l'impôt des plus values des particuliers (personnes morales) ;
 - aux associés partiellement assujettis (non-résidents) ;
- A imputer cette somme sur le montant de la plus value comptable réalisée.

Dixième résolution. — Conformément aux dispositions de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1970, les associés fixent à 3 900 000 € le montant maximum au-delà duquel la Société de gestion ne peut, au nom de la SCPI, contracter des dettes ou procéder, au-delà de la collecte disponible, à des acquisitions payables à terme.

Onzième résolution. — L'assemblée générale approuve la valeur nette comptable de la société arrêtée à 161 830 688 €.

Douzième résolution. — L'assemblée générale approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée à 181 113 633 €.

Treizième résolution. — L'assemblée générale approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée à 206 203 501 €.

Quatorzième résolution. — L'assemblée générale ordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès verbal de la présente assemblée générale ordinaire à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.

0606736