

## CONVOCATIONS

### ASSEMBLÉES D'ACTIONNAIRES ET DE PORTEURS DE PARTS

#### UNIDELTA

Société civile de placements immobiliers régie par les articles L 214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier, les articles 422-1 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers et par les textes subséquents.  
Capital social au 31 décembre 2010 : 132 739 873 €, divisé en 173 971 parts dont la valeur nominale est de 763 €.  
Siège social : 1231, avenue du Mondial 98 – CS 79506, 34961 Montpellier Cedex 2.  
378 711 881 R.C.S. Montpellier.

#### Avis de convocation

##### Assemblée générale mixte du 21 juin 2011.

Nous insistons sur l'importance de votre participation au vote de la première convocation afin d'éviter le coût d'une deuxième réunion.

Votez par correspondance si vous ne pouvez pas y assister.

En effet, si le quorum qui est de 50% pour les résolutions à caractère extraordinaire n'est pas atteint, l'Assemblée Générale Extraordinaire devra se réunir une deuxième fois. Une nouvelle convocation vous sera alors adressée conformément à la réglementation.

Nous avons le plaisir de vous convier à participer à l'Assemblée Générale Mixte de la

SCPI UNIDELTA qui se tiendra le mardi 21 juin 2011 à 10H30 au Siège Social de la SCPI UNIDELTA - 1231 Avenue du Mondial 98 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 2010.
- 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 2010.
- 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.
- Autorisation de cessions ou échanges d'immeubles.
- Impôt sur les plus-values immobilières.
- Autorisation d'emprunt.
- Approbation de la valeur nette comptable, de la valeur de réalisation, et de la valeur de reconstitution de la Société.
- Nomination des membres du Conseil de Surveillance.
- Pouvoir pour les formalités.

##### *Ordre du jour de l'Assemblée générale extraordinaire*

- Rapport spécial de la Société de Gestion.
- Rapport spécial du Conseil de Surveillance.
- Possibilité de transformer la Société en Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI).

#### 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 et des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2010 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 2010 au montant des acomptes déjà mis en paiement au titre de cet exercice, soit 13 047 825,00 €.

Le prélèvement correspondant sera effectué sur les résultats de l'exercice s'élevant à 13 241 738,90 €. Le solde, soit 193 913,90 € sera affecté au report à nouveau.

**Quatrième résolution** . — L'Assemblée Générale décide, pour l'exercice 2011, 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 COB 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 14 400 € maximum, pour l'exercice 2011, 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, 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 durant la période allant de la date de la présente Assemblée jusqu'à la date de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011.

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 convenables 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.

**Huitième 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 la 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 réalisées par la SCPI au titre de l'exercice 2010, ainsi qu'au titre de l'exercice en cours :

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 :

— à recalculer un montant d'impôt théorique sur la base de l'impôt réellement versé ;

— à procéder au versement de la différence entre impôt théorique et impôt payé ;

– aux associés non assujettis à l'imposition des plus values des particuliers (personnes morales)

– aux associés partiellement assujettis (non-résidents) ;

— à imputer la différence entre impôt théorique et impôt payé au compte de plus-value immobilière de la SCPI.

Il n'y a pas eu de cessions d'immeubles réalisées au cours de l'exercice 2010.

**Neuvième résolution** . — L'Assemblée Générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers sur réemploi de fonds provenant de cessions, autorise conformément aux dispositions de l'article L214-72 du Code Monétaire et Financier, la Société de Gestion DELTAGER à contracter des emprunts, à assumer des dettes ou à procéder à des acquisitions en état futur d'achèvement ou payables à terme, pour le compte d'UNIDELTA, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum de 5 millions d'euros.

Cette autorisation sera valable jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2011 à l'occasion de laquelle elle pourra être renouvelée.

**Dixième résolution** . — L'Assemblée Générale approuve la valeur nette comptable de la Société arrêtée à 167 637 764 €.

L'Assemblée Générale approuve la valeur de réalisation de la Société arrêtée à 181 999 077 €.

L'Assemblée Générale approuve la valeur de reconstitution de la Société arrêtée à 206 449 646 €.

**Onzième résolution** . — L'Assemblée Générale nomme membres du Conseil de Surveillance, pour une durée de trois ans, les quatre candidats ayant obtenu le plus de suffrages, parmi la liste des candidats jointe à la convocation.

Leurs mandats expireront à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2013.

**Douzième 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.

### Texte des résolutions extraordinaires.

**Treizième résolution** . — Conformément à l'article L214-84-2 du Code Monétaire et Financier, après avoir entendu la présentation et les observations de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, l'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant dans les conditions de quorum et de majorité en vigueur à la date de la publication de l'ordonnance 2005-1278 du 13 octobre 2005, décide de se prononcer sur la possibilité de transformer la SCPI UNIDELTA.

Au vu des éléments présentés par la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance, l'Assemblée Générale Extraordinaire décide de ne pas transformer la Société UNIDELTA et constate que l'alinéa 2 de l'article L214.84-2 du Code Monétaire et Financier n'a pas lieu d'être appliqué.

**Quatorzième résolution** . — L'Assemblée Générale Extraordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.

### Recommandations d'ordre pratique.

Les Associés peuvent soit voter par correspondance soit donner procuration au Président de l'Assemblée ou à tout associé, à l'aide du bulletin de vote joint à la présente.

Les formulaires de vote par correspondance devront être retournés à :

Groupe Cortex 75/77, rue des Frères Lumière – ZA des Chanoux – 93330 Neuilly sur Marne , au plus tard trois jours avant la tenue de l'assemblée, à l'aide de l'enveloppe T ci-jointe.

Les pouvoirs reçus par le Président de l'Assemblée (la Société de Gestion) seront utilisés en faveur des résolutions présentées ou agréées par elle et contre toutes les autres.

Il est rappelé que seul un associé de la Société peut recevoir un pouvoir, à l'exclusion de tout membre de la famille, sauf s'il est lui-même associé.

Seul un Associé muni de la présente convocation et justifiant de son identité pourra participer à l'Assemblée.

Il est rappelé que les associés ou groupe d'associés détenant le nombre minimum de parts fixé par le décret du 1er janvier 1971, soit 230 parts, peuvent demander l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'Assemblée de la SCPI UNIDELTA.

Nous vous prions de croire en l'assurance de nos sentiments dévoués.

*La société de gestion DELTAGER.*

#### Annexe.

Le Conseil de Surveillance est composé de sept membres au moins, et de douze membres au plus pris parmi les Associés nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire et élus pour trois ans.

Le Conseil est actuellement composé de 12 membres. Quatre mandats sont arrivés à leur terme.

Tout membre du Conseil de Surveillance est rééligible à l'expiration de son mandat.

Quatre postes sont donc à pourvoir et sept candidats se présentent (quatre renouvellements et trois nouveaux candidats).

Si vous ne pouvez pas assister à l'Assemblée Générale, vous pouvez voter en cochant un maximum de quatre noms au verso de votre bulletin de vote par correspondance (Résolution 11).

#### Candidats au conseil de surveillance

Nom – Prénom/ Renouvellements	Age (ans)	Profession	Nombre de parts détenues	Autres parts détenues
DEGERT Gabriel	67	Retraité (Maître de Conférences en Economie)	949 UD	
SALOMONE René	64	Retraité du BTP	300 UD	
PANNOUX Philippe	45	Archéologue	218 UD	
SOLE Francis	68	Retraité (DG de la CPAM de l'Aude)	145 UD	

Nom – Prénom Nouvelles Candidatures	Age (ans)	Profession	Nombre de parts détenues	Autres parts détenues
LAPLASSE Gérard	61	Ancien Directeur Société HLM retraité	31 UD	1600
KARSENTY Hélène	61	Ancien Administrateur Compt. et Financ. / Filiale France Mutinationale USA retraitée	43 UD	2200
VARNIER Philippe	37	Salarié CRCA Alpes Provence et Viticulteur	10 UD	

1102133