

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 2011 : 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.
N° 378.711.881 R.C.S. de Montpellier.

Avis de convocation.

Vous êtes conviés à participer à l'Assemblée Générale Mixte de la SCPI UNIDELTA qui se tiendra le vendredi 1er juin 2012 à 10H 00 au Siège Social de la SCPI, 1231 avenue du Mondial 98 – 34961 Montpellier Cedex 2 - 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 2011
- 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 2011.
- 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.
- Prise en charge de la cotisation ASPIM par la SCPI.
- 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.
- Autorisation pour augmenter le capital social par création de parts nouvelles.
- Prorogation du terme de la SCPI en vue de l'augmentation de capital.
- Pouvoir pour les formalités.

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 2011 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 2011 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 13.532.433,23 €. Le solde, soit 484.608,23 € sera affecté au report à nouveau.

Quatrième résolution. — L'Assemblée Générale décide, pour l'exercice 2012, 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 422-22 du Règlement Général de l'AMF. 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'opèrera 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 16 800 € maximum, pour l'exercice 2012, 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 2012.

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.

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 2011, 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.

Le montant de l'impôt sur les plus-values payé en 2011, sur les cessions d'immeubles réalisées au cours de l'exercice s'élève à 1 604 €.

Neuvième résolution. — L'Assemblée Générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers sur réemploi de fonds provenant de cessions, ou en vue du financement total ou partiel d'acquisitions d'immeubles, au-delà du réinvestissement des produits des ventes, 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 15 millions d'euros.

Cette autorisation sera valable jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2012 à l'occasion de laquelle elle pourra être renouvelée.

Dixième résolution. — L'Assemblée Générale approuve la valeur nette comptable de la Société arrêtée à 167.927.188 €.

L'Assemblée Générale approuve la valeur de réalisation de la Société arrêtée à 190.499.146 €.

L'Assemblée Générale approuve la valeur de reconstitution de la Société arrêtée à 217.519.334 €.

Onzième résolution. — L'Assemblée Générale autorise, à partir de l'exercice 2011 et jusqu'à décision contraire, la Société de Gestion à refacturer à UNIDELTA, à l'euro près, le montant de la cotisation annuelle versée à l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placements Immobiliers).

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. — L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, prenant acte du rappel que l'Assemblée Générale Extraordinaire du 12 juillet 2005 a décidé de porter le capital social de 140 000 000 € à 200 000 000 €, autorise la Société de Gestion, conformément à l'article VIII des statuts, à porter le capital à 200 000 000 €, par création de parts nouvelles, en une ou plusieurs fois, sans toutefois qu'il y ait une obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Quatorzième résolution. — Sous réserves du vote favorable de la treizième résolution, l'Assemblée Générale Extraordinaire autorise la Société de Gestion à procéder à la modification de l'article VII des statuts, afin de l'actualiser en fonction du capital souscrit à la clôture de chaque augmentation de capital.

Quinzième résolution. — La durée de la Société, initialement prévue à l'article VI des statuts, est de 30 ans environ soit jusqu'au 31 Décembre 2020. Constatant qu'il ne reste que 8 ans et dans l'optique d'ouvertures de capital successives à partir de 2013, la Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale Extraordinaire, sous réserve du vote favorable de la 13ème résolution, de proroger la durée de la Société de 20 ans, soit jusqu'au 31 Décembre 2040, afin qu'elle soit cohérente avec la durée de ce placement à long terme.

En conséquence, le Liquidateur propose d'insérer un paragraphe dans l'article VI qui sera rédigé comme suit :

Article VI – « Durée » (ancienne rédaction)

La durée de la Société est fixée à trente années environ, correspondant à la période allant du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, jusqu'au 31.12.2020, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée, prévus aux présents statuts.

Article VI – « Durée » (nouvelle rédaction)

La durée de la Société est fixée à trente années environ, correspondant à la période allant du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, jusqu'au 31.12.2020, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée, prévus aux présents statuts.

Par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 01 juin 2012, la durée de la Société est prorogée jusqu'au 31 Décembre 2040.

Seizième résolution. — 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.

La Société de Gestion Deltager.