

CONVOICATIONS

ASSEMBLÉES D'ACTIONNAIRES ET DE PORTEURS DE PARTS

UNIDELTA

Société Civile de Placements Immobiliers, régie par les dispositions de l'article 1832 et suivants du Code Civil, , les articles L214-24 et suivants, L214-86 et suivants, R214-155 et suivants du Code Monétaire et Financier, les articles 421-1 et suivants, 422-189 et suivants du Règlement Général de l'AMF, par tous textes subséquents .

Capital social au 31 décembre 2015 : 168.925.148 €, divisé en 221.396 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 Ordinaire de la SCPI UNIDELTA qui se tiendra le **MARDI 31 MAI 2016 à 10H00** au **Siège Social de la CRCAM DU LANGUEDOC (AMPHITHEATRE – Renseignements à l'accueil)- Avenue du Montpellieret – 34970 MAURIN**, 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 2015 ;
- Rapport du Conseil de Surveillance sur la gestion de la Société et sur les conventions soumises à l'article L.214-106 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 L.214-106 du Code Monétaire et Financier ;
- Approbation des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2015 ;
- 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 d'immeubles ;
- Impôt sur les plus-values immobilières ;
- Autorisation d'emprunt ;
- Autorisation afin de procéder à des acquisitions en VEFA ou payables à terme ;
- 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.

Texte des résolutions Ordinaires

1^{ère} 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 2015 tels qu'ils lui sont présentés dans le rapport annuel.

2^{ème} 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 L.214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve ces conventions.

3^{ème} résolution. — L'Assemblée Générale décide de fixer le revenu à distribuer au titre de l'exercice 2015 au montant des acomptes déjà mis en paiement au titre de cet exercice, soit 14 296 403 €.

Le prélèvement correspondant sera effectué sur les résultats de l'exercice s'élevant à 14 102 196 €. Le solde, soit 194 207 € sera prélevé sur le report à nouveau.

4^{ème} résolution. — L'Assemblée Générale décide, pour l'exercice 2016, de fixer la rémunération de la Société de Gestion à :

— 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 422-205 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 125,00 € HT.

— 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.

5^{ème} résolution. — L'Assemblée Générale décide de fixer à 19 200 €, pour l'exercice 2016, le montant cumulé des indemnités et remboursement de frais réels pour l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance.

6^{ème} résolution. — L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance quitus de leur mission pour l'exercice écoulé.

7^{ème} 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 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 2016.

Ces opérations pourront en respectant le cadre réglementaire, se traduire par 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 la plus prochaine Assemblée Générale.

8^{ème} 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 qui pourraient être réalisées par la SCPI au titre de l'exercice 2016 :

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.

9^{ème} 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 L214-101 du Code Monétaire et Financier et à celles de l'article 16 des statuts de la SCPI UNIDELTA, la Société de Gestion DELTAGER à contracter des emprunts et à assumer des dettes pour le compte d'UNIDELTA, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un encours maximum de 22 Millions d'euros.

Cette autorisation sera valable jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2016 à l'occasion de laquelle elle pourra être renouvelée.

10^{ème} 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 des articles L.214-115 et R.214-156 du Code Monétaire et Financier et à celles de l'article 16 des statuts de la SCPI UNIDELTA, la Société de Gestion

DELTAGER 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 de 20 millions d'euros hors taxes par opération.

Cette autorisation sera valable jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2016 à l'occasion de laquelle elle pourra être renouvelée.

11^{ème} résolution. — L'Assemblée Générale approuve la valeur nette comptable de la Société arrêtée à 220 177 354,10 €, soit la valeur de 994,50 € / part.

L'Assemblée Générale approuve la valeur de réalisation de la Société arrêtée à 255 773 436 ,70 €, soit la valeur de 1 155,28 € / part.

L'Assemblée Générale approuve la valeur de reconstitution de la Société arrêtée à 297 562 841,03 €, soit la valeur de 1 344,03 € / part.

12^{ème} résolution. — L'Assemblée Générale prend acte que le mandat de huit membres du Conseil de Surveillance arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée.

L'Assemblée Générale nomme membres du Conseil de Surveillance, pour une durée de trois ans, les huit candidats, ayant obtenu le plus de suffrages, parmi la liste des candidats jointe en annexe de la présente convocation. Leurs mandats expireront à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2018

13^{ème} 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.

La Société de Gestion Deltager

1601957