

**Avis de convocation / avis de réunion**

---

## 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 2017 : 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  
378 711 881 R.C.S. de Montpellier

### AVIS DE CONVOCATION

Les associés de la SCPI UNIDELTA sont conviés à participer à l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI UNIDELTA qui se tiendra le mercredi 20 juin 2018 à 10H00 au Siège Social de la CRCAM DU LANGUEDOC (AMPHITHEATRE – RENSEIGNEMENTS A L'ACCUEIL)- AVENUE DU MONTPELLIERET – 34970 MAURIN, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

### ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

- Rapport de la Société de Gestion sur l'activité de la Société pendant l'exercice clos le 31 Décembre 2017.
- 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 2017.
- 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 et prise d'acte de la valeur de réalisation, et de la valeur de reconstitution de la Société.
- Pouvoir pour les formalités.

### TEXTE DES RÉSOLUTIONS ORDINAIRES

**1<sup>ère</sup> 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 2017, tels qu'ils lui sont présentés dans le rapport annuel.

**2<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> résolution.** — L'Assemblée Générale décide de fixer le revenu à distribuer au titre de l'exercice 2017 au montant des acomptes déjà mis en paiement au titre de cet exercice, soit 14 171 356 €. Le prélèvement correspondant sera effectué sur les résultats de l'exercice s'élevant à 14 837 686 €. Le solde, soit 666 330 €, sera affecté au report à nouveau.

**4<sup>ème</sup> résolution.** — L'Assemblée Générale décide, pour l'exercice 2018, de fixer 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 422-205 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<sup>ème</sup> résolution.** — L'Assemblée Générale décide de fixer à 20 400 €, pour l'exercice 2018, le montant cumulé des indemnités et remboursement de frais réels pour l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance.

**6<sup>ème</sup> résolution.** — L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance quitus de leur mission pour l'exercice écoulé.

**7<sup>ème</sup> 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 2018.

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 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 la prochaine Assemblée Générale.

**8<sup>ème</sup> résolution.** — Dans le cadre des dispositions relatives à l'imposition des plus-values, 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 2018 :

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<sup>ème</sup> 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 L.214-101 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 29 Millions d'euros. Cette autorisation sera valable jusqu'à l'Assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2018 à l'occasion de laquelle elle pourra être renouvelée.

**10<sup>ème</sup> 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.214-101 du Code Monétaire et Financier et à celles de l'article 16 des statuts de la SCPI UNIDELTA, la Société de Gestion DELTAGER à 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 2018 à l'occasion de laquelle elle pourra être renouvelée.

**11<sup>ème</sup> résolution.** — L'Assemblée Générale approuve la valeur nette comptable de la Société arrêtée à 220 564 199,81 €, soit la valeur de 996,24€ / part.

L'Assemblée Générale prend acte de la valeur de réalisation de la Société arrêtée à 264 873 659,47 €, soit la valeur de 1 196,38€ / part.

L'Assemblée Générale prend acte de la valeur de reconstitution de la Société arrêtée à 310 366 199,64€, soit la valeur de 1 401,86€ / part.

**12<sup>ème</sup> 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.

\*\*\*\*\*

#### **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 – ZI 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. Nous vous prions de croire en l'assurance de nos sentiments dévoués.

**LA SOCIÉTÉ DE GESTION DELTAGER**