

Avis de convocation / avis de réunion

UNIDELTA

Société Civile de Placement Immobilier, 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 effectif au 31 décembre 2018 : 184.185.148 €, divisé en 241.396 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 RCS 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 5 juin 2019 à 10h00, afin de délibérer sur l'ordre du jour qui suit :

Attention : Changement d'adresse pour la tenue de l'Assemblée Générale dans l'Immeuble Crédit Agricole CA Center - Salle Gardiole- 621 Rue Georges Méliès - 34000 Montpellier
(Parkings publics à proximité : Parking CIRCE ou Parking Odysseum).

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 2018 ;
- Rapport du Conseil de Surveillance sur la gestion de la Société et sur les conventions soumises à l'article L214-106 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 L214-106 du Code Monétaire et Financier ;
- Approbation des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2018 ;
- 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 de procéder à des acquisitions en VEFA ou payables à terme ;
- Approbation de la valeur nette comptable. Prise d'acte de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la Société
- Nomination des membres du Conseil de Surveillance ;
- Renouvellement du mandat de l'expert immobilier ;
- Pouvoir pour les formalités.

TEXTE DES RESOLUTIONS 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 2018, 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

2018 au montant des acomptes déjà mis en paiement au titre de cet exercice, soit 15 054 928 €. Le prélèvement correspondant sera effectué sur le résultat de l'exercice s'élevant à 15 138 824 €. Le solde, soit 83 896 €, sera affecté au report à nouveau.

4^{ème} résolution. — L'Assemblée Générale décide, pour l'exercice 2019, 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'opérera 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 20 400 €, pour l'exercice 2019, 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 leurs missions pour l'exercice écoulé.

7^{ème} résolution. — L'Assemblée Générale, en vue d'assurer une plus grande sécurité 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 2019.

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 du produit de ces cessions, autre que le réinvestissement, sera soumise à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale.

8^{ème} résolution. — Dans le cadre des dispositions relatives à l'imposition des plus-values des particuliers, 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 2019 :

L'Assemblée Générale des associés autorise l'imputation de cette somme sur le montant de la plus-value comptable réalisée.

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 29 millions d'euros. Cette autorisation sera valable jusqu'à l'Assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2019 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 L214-115 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 2019 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 245 885 145,50€, soit la valeur de 1 018,60 € / part.

L'Assemblée Générale prend acte de la valeur de réalisation de la Société arrêtée à 280 529 008,11 €, soit la valeur de 1 162,11 € / part.

L'Assemblée Générale prend acte de la valeur de reconstitution de la Société arrêtée à 328 232 410,40€, soit la valeur de 1 359,73€ / part.

12^{ème} résolution. — L'Assemblée Générale prend acte de l'expiration des mandats de huit (8) membres du Conseil de Surveillance arrivant à échéance à l'issue de la présente Assemblée.

L'Assemblée Générale nomme huit (8) membres du Conseil de Surveillance, pour une durée de trois (3) ans, conformément à l'article 21 des statuts, soit jusqu'à l'Assemblée Générale de 2022 qui statuera sur les comptes de l'exercice 2021, parmi la liste des candidats ci-dessous. L'associé doit faire un choix de telle sorte qu'il ne vote que pour un nombre de candidats au maximum égal à celui du nombre de postes à pourvoir soit huit (8).

L'Assemblée Générale nomme au poste de membre du Conseil de Surveillance les huit (8) candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix parmi la liste ci-dessous :

Membres sortants se représentant :

(Classement par ordre alphabétique)

Monsieur BEL Claude

Né le 02 mai 1954

Demeurant à La Palme (11)

Détenant 1 part et associé de la SCI BEL AIR détenant 447 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : retraité de l'éducation nationale

Emplois ou fonctions occupés dans la SCPI : membre du Conseil de Surveillance

Monsieur BERNON Jean-Paul

Né le 10 juillet 1947

Demeurant à Veyrier-du-Lac (74)

Détenant 145 parts et associé de la SCI MARICLO détenant 150 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Conservateur des hypothèques honoraire**Emplois ou fonctions occupés dans la SCPI :** membre du Conseil de Surveillance**Monsieur CHABROL Freddy**

Né le 20 mars 1947

Demeurant à Beauvoisin (30)

Détenant 145 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Directeur domaine agricole, Vice-Président propriétés associés**Emplois ou fonctions occupés dans la SCPI :** membre du Conseil de Surveillance**Monsieur CREGUT Claude**

Né le 10 novembre 1953

Demeurant à Mauguio (34)

Détenant 200 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : retraité cadre spécialiste IBM**Emplois ou fonctions occupés dans la SCPI :** membre du Conseil de Surveillance**Monsieur DEFONTENAY Pierre**

Né le 20 août 1939

Demeurant à Carnon Mauguio (34)

Détenant 120 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Retraité trésorier principal Trésor Public**Emplois ou fonctions occupés dans la SCPI :** membre du Conseil de Surveillance**Madame KARSENTY Hélène**

Née le 25 novembre 1949

Demeurant à Gignac (34)

Détenant 100 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Présidente de Conseils de Surveillance, Présidente de l'Association de protection des associés de SCPI (APPSCPI)**Emplois ou fonctions occupés dans la SCPI :** membre du Conseil de Surveillance**Monsieur MARC Jean-Pierre**

Né le 08 janvier 1948

Demeurant à Villeneuve-lès-Béziers (34)

Détenant 63 parts en indivision et associé de la SCI JM STEPH détenant 1 148 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Docteur en médecine**Emplois ou fonctions occupés dans la SCPI :** Président du Conseil de Surveillance**Associés faisant acte de candidature :
(Classement par ordre alphabétique)****Monsieur BAUTMANS François-Xavier**

Né le 25 janvier 1974

Demeurant à Paris (75)

Détenant 95 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Directeur Banque Internationale à Luxembourg, Directeur Banque Edmond de Rothschild, Associé conseiller en gestion de patrimoine, Directeur Lloyds Bank**Monsieur BRETON Yannick**

Né le 19 octobre 1955

Demeurant à Cabrières (30)

Détenant 111 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Gérant d'entreprise

Monsieur BRUNACHE Florent

Né le 18 décembre 1982

Demeurant à Saint-Etienne-les-Orgues (04)

Détenant 8 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Responsable Administratif Dufour SAS

Monsieur DEJEAN René

Né le 02 juin 1944

Demeurant à Saint-Aunès (34)

Détenant 240 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Retraité Directeur Général Patri Conseil, Gérant de Patri Immo

Emplois ou fonctions occupés dans la SCPI : ancien Directeur Général de la SA DELTAGER

EDEL ARTE SAS

Société par actions simplifiée

752 278 549 RCS Lyon

Siège social à Lyon (69)

Représentée par Monsieur Jacques HENNION

Détenant 765 parts

Monsieur FORTOUL Alain

Né le 19 janvier 1956

Demeurant à Marseille (13)

Détenant 37 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Conseil en Gestion d'entreprises

Monsieur MOUCHBAHANI Michel

Né le 03 mars 1965

Demeurant à Lyon (69)

Détenant 37 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Chargé de projets marketing, Directeur de centre patrimoine

Monsieur PAU Louis-François

Né le 29 mai 1948

Demeurant à Mougins (06)

Détenant 4 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Retraité Professeur Rotterdam School of Management, Erasmus University

SCI DU 9 RUE PERRIERE

Société Civile Immobilière
337 656 177 RCS Annecy
Siège social à Alex (74)
Représentée par Monsieur Mamet Yves
Détenant 477 parts

Monsieur TEYSSANDIER Guillaume

Né le 24 AVRIL 1984
Demeurant à Caveirac (30)
Détenant 18 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Police nationale, Secrétaire du Syndicat de Police UNSA, Ministère de l'intérieur fonction CRS

Monsieur THOMAS Benoît

Né le 17 juillet 1982
Demeurant à Baillargues (34)
Détenant 40 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Ingénieur électronique chez SOLEM

Monsieur VOLPI François

Né le 21 août 1948
Demeurant à Aix-en-Provence (13)
Détenant 155 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Vice-Président Humans resources, EMEA, ACCO BRANDS – London, Vice-Président talent management, Leadership and people development, Group Rio Tinto – London

13^{ème} résolution. — L'Assemblée Générale, constatant que le mandat de l'Expert externe en évaluations immobilières chargé d'expertiser le patrimoine, expire à l'issue de la présente Assemblée, renouvelle pour cinq ans, le mandat de la société CBRE Valuation & Advisory Services. Il viendra à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale 2024 ayant à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

14^{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 SA DELTAGER

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 bulletins de vote par correspondance devront être retournés à :

Groupe CORTEX - 75/77, rue des Frères Lumière – ZI des Chanoux - 93330 NEUILLY sur MARNE

Pour réception au plus tard le 3 juin 2019, 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 SA DELTAGER