



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 20 JUIN 2025

AVIS DE CONVOCATION ET DE RÉOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 20 JUIN 2025

Nous avons le plaisir de vous convier à l'Assemblée Générale Mixte de la SCPI UNIDELTA qui se tiendra :

Vendredi 20 juin 2025 à 10h00

Au Siège Social de la Caisse Régionale de Crédit Agricole du Languedoc
(Amphithéâtre - Renseignements à l'accueil)
Avenue du Montpelliéret – MAURIN 34977 LATTES Cedex

Nous insistons sur l'importance de votre participation au vote afin d'éviter le coût d'une deuxième Assemblée.

En effet, l'Assemblée Générale ne peut valablement délibérer sur première convocation que si le quorum est atteint ; dans le cas contraire une nouvelle convocation vous sera adressée conformément à la réglementation. Ce quorum est de 25% pour les résolutions à caractère ordinaire et 50% pour les résolutions à caractère extraordinaire.

Conformément à l'article XII des Statuts, en cas de démembrement de propriété et à défaut de convention contraire signifiée à la Société, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les résolutions à caractère ordinaire et au nu-propriétaire pour les résolutions à caractère extraordinaire.

Nous vous rappelons que vous avez la possibilité de voter par correspondance si vous ne pouvez pas y assister.

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 2024 ;
- 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 ;
- Quitus à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance ;
- 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 2024 ;
- Approbation des conventions entre la SCPI et la Société de Gestion ;
- Affectation du résultat et fixation du revenu à distribuer ;
- Autorisation de distribution de sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » ;
- Prise d'acte de la rémunération de la Société de Gestion ;
- Approbation de l'indemnisation des membres du 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, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la Société ;
- Nomination de huit (8) membres du Conseil de Surveillance ;
- Pouvoir pour les formalités.

Ordre du jour de l'Assemblée Générale Extraordinaire

- Présentation des évolutions réglementaires et des modifications statutaires ;
- Rapport de la Société de Gestion sur la synthèse des résolutions extraordinaires ;
- Rapport Spécial du Conseil de Surveillance sur les modifications statutaires ;
- Pouvoir pour les formalités.

Texte des résolutions à caractère ordinaire

1^{ère} résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux Comptes,

approuve les rapports établis par la Société de gestion et le Conseil de surveillance ainsi que les comptes annuels du dernier exercice clos tels qu'ils lui ont été présentés,

approuve les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports, et donne quitus à la Société de gestion et au Conseil de surveillance de leur mission pour l'exercice écoulé.

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, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires,

ayant pris acte que :

		Soit par part
- Le Résultat net au 31 décembre 2024 de :	17 634 342,42 €	59,02 €
- Augmenté du « Report à nouveau » au 31 décembre 2024 de :	4 488 846,37 €	15,02 €
- Constitue un bénéfice distribuable au 31 décembre 2024 de :	22 123 188,79 €	74,05 €

décide de l'affecter :

		Soit par part
- À la distribution d'un dividende (<i>correspondant au montant des acomptes déjà versés au cours l'exercice clos le 31 décembre 2024</i>) à hauteur de :	15 013 594,50 €	50,25 €
- Au compte de « Report à nouveau » à hauteur de :	7 109 594,29 €	23,80 €
- Soit au total :	22 123 188,79 €	74,05 €

4^{ème} résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, et conformément à la 4^{ème} résolution de la précédente Assemblée Générale,

décide de la distribution de la somme d'un montant total de 5 004 531,51 € (*correspondant au montant des acomptes déjà versés au cours l'exercice clos le 31 décembre 2024*) soit 16,75 € par part en pleine jouissance, prélevée sur le compte de réserve des « Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles ».

5^{ème} résolution

L'Assemblée Générale **autorise** la Société de Gestion à distribuer les sommes prélevées sur le compte de réserve des « Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes et conformément au régime des plus-values actuellement en vigueur. Cette autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2025.

6^{ème} résolution

L'Assemblée Générale **prend acte** que, conformément à l'article XVII des statuts, la rémunération de la Société de Gestion s'est élevée pour l'exercice 2024 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 est 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 :
 - o 1% HT du prix de vente net vendeur hors droits pour les cessions ;
 - o 1,50% HT du prix d'acquisition acte en mains pour les investissements réalisés avec le produit des cessions.
- Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier de 3% HT calculée sur le montant des travaux effectivement réalisés.

7^{ème} résolution

L'Assemblée Générale **décide** de fixer à 24 000 €, pour l'exercice 2025, le montant cumulé des indemnités et remboursements de frais forfaitaires pour l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance.

8^{ème} résolution

L'Assemblée Générale **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 2025.

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.

9^{ème} résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires,

autorise la Société de Gestion à procéder au paiement, au nom et pour le compte des seuls associés personnes physiques de la SCPI, de l'imposition des plus-values des particuliers résultant des cessions d'actifs immobiliers qui pourraient être réalisées par la SCPI lors de l'exercice en cours ;

autorise en conséquence l'imputation de cette somme sur le montant de la plus-value comptable qui pourrait être réalisée lors de l'exercice en cours ;

autorise également la Société de Gestion, compte tenu de la diversité des régimes fiscaux existants entre les associés de la SCPI et pour garantir une stricte égalité entre ces derniers, à :

- Recalculer un montant d'impôt théorique sur la base de l'impôt réellement versé ;
- Procéder au versement de la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé :
 - o Aux associés non assujettis à l'imposition des plus-values des particuliers (personnes morales) ;
 - o Aux associés partiellement assujettis (non-résidents) ;
- Imputer la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé au compte de plus-value immobilière de la SCPI ;

prend acte que le montant de l'impôt payé sur les cessions d'immeubles réalisées au cours du dernier exercice clos s'élève à 13 008,00 € ;

prend acte que le montant versé au titre de la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé au profit des associés non assujettis ou partiellement assujettis s'élève à 1 037,11 €.

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 de l'article L214-101 du Code monétaire et financier et à celles de l'article XV 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 60 millions d'euros. Cette autorisation sera valable jusqu'à l'Assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2025 à l'occasion de laquelle elle pourra être renouvelée.

11^{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 XV 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 2025 à l'occasion de laquelle elle pourra être renouvelée.

12^{ème} résolution

L'Assemblée Générale **approuve** la valeur nette comptable de la Société arrêtée à 327 805 749 €, soit la valeur de 1 097,15 € / part.

L'Assemblée Générale **approuve** la valeur de réalisation de la Société arrêtée à 310 870 124 €, soit la valeur de 1 040,47 € / part.

L'Assemblée Générale **approuve** la valeur de reconstitution de la Société arrêtée à 364 686 910 €, soit la valeur de 1 220,59 € / part.

13^{ème} résolution

L'Assemblée Générale, après avoir rappelé que le Conseil de Surveillance de la SCPI est composé de 12 membres, désignés parmi les associés et nommés pour 3 ans, **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 XX des statuts, soit jusqu'à l'Assemblée Générale de 2028 qui statuera sur les comptes de l'exercice 2027, 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 en pleine propriété et associé de la SCI BEL AIR détenant 447 parts en pleine propriété

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Retraité Education Nationale

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 171 parts en pleine propriété

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Président société coopérative de Beauvoisin

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 300 parts en pleine propriété

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 76 parts en pleine propriété et 180 parts en usufruit

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Retraité Trésorier Principal du Trésor Public

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

Monsieur DEJEAN René

Né le 02 juin 1944

Demeurant à Saint-Aunès (34)

Détenant 176 parts en pleine propriété et 266 parts en usufruit

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

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 en pleine propriété

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Présidente Association Protection Porteurs de Parts, Présidente Conseil de Surveillance de la SCPI Capiforce

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

Monsieur MARC Jean-Pierre

Né le 08 janvier 1948

Demeurant à Davron (78)

Détenant 63 parts en indivision (dont 100% en usufruit et 50% en nue-propriété) et associé de la SCI JM STEPH détenant 1 148 parts en pleine propriété

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Médecin coordonnateur EHPAD

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

Associés faisant acte de candidature
(Classement par ordre alphabétique)

Monsieur BEDOISEAU Jean

Né le 18 mars 1962

Demeurant à Cavaillon (84)

Détenant 105 parts en pleine propriété

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Retraité salarié Caisse Régionale de Crédit Agricole Alpes Provence

Monsieur BRUNACHE Florent

Né le 18 décembre 1982

Demeurant à Saint Etienne les Orgues (04)

Détenant 10 parts en pleine propriété

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

Monsieur D'AMATO Alain

Né le 06 mars 1948

Demeurant à Nice (06)

Détenant 1 165 parts en pleine propriété

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Retraité commerçant dans l'art et profession libérale médicale

Madame D'AMATO Nicole

Née le 16 novembre 1954

Demeurant à Nice (06)

Détenant 365 parts en pleine propriété

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Retraitée commerçante dans l'art

Monsieur MEBTOUCHE Larbi

Né le 12 avril 1949

Demeurant à Thonon-les-Bains (74)

Détenant 25 parts en pleine propriété

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Retraité Haut fonctionnaire ONU, Administrateur groupe assurance mutuelle

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.

Texte des résolutions à caractère extraordinaire

15^{ème} résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, et pris acte que l'Ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant sur la modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs et l'Ordonnance 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif a modifié le régime juridique des SCPI et notamment :

- l'article 8 de l'Ordonnance 2024 a étendu l'objet et les actifs éligibles des SCPI notamment pour leur permettre de s'adapter aux nouveaux besoins des locataires et contribuer davantage à la transition écologique ; et
- l'article 11 de l'Ordonnance 2024 a modifié le régime de validation des valeurs de reconstitution et de réalisation des SCPI, en supprimant le recours à une Assemblée Générale ou au Conseil de Surveillance ;
- l'article 4 de l'Ordonnance 2025 a supprimé les conditions de quorum pour que l'Assemblée Générale délibère valablement ; et
- l'article 5 de l'Ordonnance 2025 a autorisé la possibilité de recourir à la tenue de l'Assemblée par voie dématérialisée ; et
- l'article 8 de l'Ordonnance 2025 a modifié les règles de composition du Conseil de Surveillance en prévoyant qu'il peut être composé de 3 à 12 membres maximum ;

prend acte que certains articles des statuts de la SCPI ne tiennent pas compte des récentes évolutions législatives et réglementaires des SCPI ;

décide de modifier, afin de tenir compte des évolutions apportées par les ordonnances de 2024 et 2025, certaines dispositions des statuts ;

décide en conséquence de modifier les statuts selon les modalités suivantes :

1. Ajout dans l'objet social des nouvelles classes d'actifs pouvant être acquis par la SCPI et modification corrélative de l'article II ;
2. Ajout de la possibilité de tenir les Assemblées Générales par voie dématérialisée dans les conditions fixées par l'article L2014-107-1 du Code Monétaire et Financier et modification corrélative de l'article XXII ;
3. Suppression dans les Statuts de toutes mentions de l'approbation des valeurs de parts de la SCPI par l'Assemblée Générale ou du Conseil de Surveillance telles que prévues à l'article XXIII ;
4. Suppression dans les Statuts de toutes mentions de l'existence d'un quorum pour la validité des décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire ou Extraordinaire et toute consultation écrite telles que prévues aux articles XV, XXII, XIII, XXIV, XXV, Titre VII ;
5. Modification de l'article XX des Statuts afin de tenir compte des nouvelles règles de composition du Conseil de Surveillance, à savoir qu'il est composé de trois membres au moins et de douze membres au plus nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société ;

autorise en conséquence la modification des articles suivants, qui seront rédigés comme suit :

[texte barré : mention supprimée] – [texte gras surligné : mention ajoutée]

ARTICLE II – OBJET

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

La Société a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de la location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.

~~*Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.*~~

Elle peut acquérir des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers.

Elle peut procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables (en ce compris, la revente de l'électricité produite).

Elle peut détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.

Elle peut détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article 211-1 III du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change ou de taux ;

Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

Elle peut réaliser plus généralement toutes opérations compatibles avec les dispositions de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier et détenir tout actif compatible avec les dispositions de l'article L214-115 du Code monétaire et financier.

~~L'actif de la Société se compose exclusivement de tous les éléments de patrimoine autorisés dans le respect et les limites prévues par les dispositions applicables du Code monétaire et financier.~~

ARTICLE XV - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION

La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet.

Toutefois, la Société de Gestion ne peut en aucun cas recevoir des fonds pour le compte de la Société.

La Société de Gestion ne pourra pas contracter au nom de la Société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions en VEFA ou payables à terme sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés ~~dans les conditions de quorum fixées à l'article XXIII ci-après~~ dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire **elle**.

La Société de Gestion ès-qualité ne contracte à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat.

ARTICLE XX - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Avant toute publicité en vue de faire appel à l'épargne publique, il a été institué un Conseil de Surveillance qui assiste la Société de Gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.

Ce conseil est composé de ~~sept~~ **trois** membres au moins, et de douze membres au plus pris parmi les Associés, nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire et élus pour trois ans.

Dans l'hypothèse où un membre du Conseil de Surveillance viendrait à ne plus être Associé, il sera réputé démissionnaire d'office.

Lorsqu'une personne morale devient membre du Conseil de Surveillance, elle est tenue de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations, et qui encours les mêmes responsabilités que s'il

était membre en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Lorsque la personne morale révoque son représentant, elle est tenue de pourvoir en même temps à son remplacement.

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

Pour permettre aux Associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les dirigeants de la Société proposeront aux Associés de voter sur cette résolution par mandat impératif. Les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée.

Si par suite de vacance, de décès, de démission ou toute autre cause, le nombre des membres dudit Conseil devient inférieur à ~~sept~~ **au minimum légal**, le Conseil de Surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites, par la plus prochaine Assemblée Générale. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement au sein du Conseil de Surveillance, ont, comme les autres, voix délibératives.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'est pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

1) Organisation - réunions et délibérations

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée de leur mandat, un Président, et s'il le juge nécessaire un Vice-Président et un Secrétaire éventuellement choisi en dehors de ses membres.

En cas d'absence du Président ou du Vice-Président, le Conseil désigne à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur la convocation, soit du Président, ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion ; les réunions ont lieu au siège social ou tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent également participer aux réunions du Conseil de Surveillance par visioconférence sur proposition de la Société de Gestion.

Ils peuvent, dans les mêmes conditions, participer aux réunions du Conseil de Surveillance par d'autres moyens de télécommunication permettant l'identification des membres et garantissant leur participation effective à la réunion, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Un membre participant à la réunion par visioconférence ou un autre moyen de télécommunication est réputé présent pour le calcul du quorum et le versement d'un jeton de présence.

Un membre participant à la réunion par visioconférence ou autre moyen de télécommunication peut représenter un autre membre du Conseil sous réserve que le mandataire dispose, au jour de la réunion, d'une procuration du membre ainsi représenté.

En cas de dysfonctionnement du système de visioconférence ou de télécommunication constaté par le Président, le Conseil de Surveillance peut valablement délibérer et/ou se poursuivre avec les seuls membres présents, dès lors que les conditions de quorum sont satisfaites. La survenance de tout incident technique perturbant le fonctionnement de la séance sera mentionnée dans le procès-verbal.

Un membre participant à la réunion par visioconférence ou autre moyen de télécommunication qui ne pourrait plus être réputé présent en raison d'un dysfonctionnement peut alors donner mandat de représentation à un membre présent, sous réserve de porter ce mandat à la connaissance du Président. Il peut également communiquer un mandat de représentation par anticipation stipulant qu'il ne deviendra effectif qu'en cas de dysfonctionnement ne

lui permettant plus d'être réputé présent. Toutefois, un membre qui ne pourrait plus être réputé présent ne pourrait ainsi subdéléguer le mandat qui lui aurait été confié et qui ne pourrait plus être exercé.

Les membres absents peuvent voter par correspondance au moyen d'une lettre prévue à cet effet ou donner même sous cette forme des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance. Le bulletin de vote par correspondance ou le mandat peuvent être transmis par tout moyen écrit et notamment par email. Un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues. Chaque mandat n'est valable que pour une seule séance.

Pour que les délibérations du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et leur nomination ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit, résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés ou votant par écrit, et des noms des membres absents. Il mentionne également le nom des membres ayant participé aux délibérations par des moyens de visioconférence ou de télécommunication.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social, et signés par le Président de la séance et le Secrétaire. Il est également fait, le cas échéant, état de tout incident technique relatif à une visioconférence ou un autre moyen de télécommunication lorsqu'il a perturbé le déroulement de la séance.

Le secrétaire du Conseil de Surveillance émarge le registre de présence en lieu et place des membres qui, assistant aux séances du Conseil de Surveillance par moyens de visioconférence ou de télécommunication, sont dans l'impossibilité de signer ce registre (pour eux et pour ceux qu'ils représentent).

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil, ou encore par la Société de Gestion.

2) Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- *d'assister la Société de Gestion dans ses tâches de gestion ;*
- *de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale s'il y a lieu les inexactitudes et les irrégularités qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion ; à cette fin, il peut à toute époque de l'année opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société ;*
- *de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.*

3) Responsabilité

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, en raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la Société. Ils ne répondent, envers la Société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

Les membres du Conseil de Surveillance sont tenus à un devoir de confidentialité des informations qui leur seraient transmises dans le cadre de leurs missions.

4) Rémunération

La rémunération éventuelle du Conseil de Surveillance est fixée par l'Assemblée Générale des Associés, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres.

5) Règlement intérieur

Un règlement intérieur du Conseil de Surveillance pourra être adopté en vue de préciser et compléter les droits et obligations des membres du Conseil de Surveillance ainsi que la composition, la mission et le fonctionnement du Conseil de Surveillance dans les limites fixées par les statuts.

Le règlement intérieur sera adopté par le Conseil de Surveillance statuant à la majorité des membres présents ou représentés et sera soumis à ratification à la plus prochaine Assemblée Générale. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil et conformément au règlement intérieur n'en demeurent pas moins valables. En cas de refus de ratification, le règlement intérieur deviendra donc caduc à compter de la date de l'Assemblée Générale.

TITRE V – ASSEMBLEES GENERALES ARTICLE

XXII - ASSEMBLEES GENERALES

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des Associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les Associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, aux jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion.

A défaut, elles peuvent être également convoquées :

- par le Conseil de Surveillance ;*
- par le ou les Commissaires aux Comptes ;*
- par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs Associés réunissant au moins le dixième du capital social ;*
- par les liquidateurs.*

Les Associés sont convoqués en Assemblée Générale par un avis de convocation inséré au Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires (BALO), et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée ou le cas échéant, par voie électronique pour les Associés l'ayant accepté.

Les Associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société de Gestion leur adresse électronique et devront l'informer de toute modification de cette adresse le cas échéant.

Les Associés peuvent à tout moment demander à la Société de Gestion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant la prochaine Assemblée Générale.

Les Assemblées sont qualifiées d'«Ordinaires» lorsque leurs décisions se rapportent à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts et d'« Extraordinaires » dans les autres cas, notamment lorsque leurs décisions se rapportent à une modification des statuts.

Les Associés sont convoqués aux Assemblées Générales conformément à la loi.

A l'initiative de la société de gestion, les associés peuvent être autorisés à participer et à voter à l'assemblée générale par un moyen de télécommunication permettant leur identification, conformément à l'article L. 214-

107-1 du Code monétaire et financier et dans le respect des conditions d'application fixées par décret en Conseil d'Etat.

Tous les Associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les Associés.

Ainsi qu'il est prévu à l'article XII, les coindivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Chaque Associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

Tout Associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres Associés en vue d'être représenté à une Assemblée. Pour toute procuration d'un Associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée Générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'Associé doit faire choix d'un mandataire qui acceptera de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tout Associé peut voter par correspondance. ~~Pour le calcul du quorum,~~ Il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société de Gestion avant la réunion de l'Assemblée dans le délai fixé par les dispositions légales et réglementaires. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion ; à défaut, l'Assemblée élit son Président. Sont scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et de ses deux scrutateurs ; il en désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des Associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi. Un état récapitulatif des votes par correspondance est joint.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils sont annexés à la feuille de présence.

Les délibérations, sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les Membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la Société de Gestion, un membre du Conseil de Surveillance ou le secrétaire de l'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

Pour permettre aux Associés ou groupes d'Associés de demander que soient mis à l'ordre du jour des projets de résolutions lors des Assemblées Générales, la Société de Gestion appliquera la réglementation en vigueur.

ARTICLE XXIII - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'Assemblée Générale Ordinaire prend connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle prend également connaissance de celui du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices.

~~Elle approuve la valeur nette comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution.~~

Elle nomme l'expert chargé d'expertiser le patrimoine immobilier.

Elle nomme les Commissaires aux Comptes et leurs suppléants.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et fixe la rémunération globale.

Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive au cas évoqué à l'article XIV.

Elle décide de la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux Comptes.

Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions en VEFA ou payables à terme.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

~~*Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'Associés représentant au moins un quart du capital social.*~~

~~*Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement quel que soit le nombre d'Associés présents ou représentés mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.*~~

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des Associés présents ou représentés.

ARTICLE XXIV - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la Société.

Elle peut décider notamment la transformation de la Société en société de toute autre forme autorisée par la loi et notamment en Société Commerciale.

~~*Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'Associés représentant au moins la moitié du capital social, et Ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les Associés présents ou représentés.*~~

~~*Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.*~~

ARTICLE XXV - CONSULTATION ECRITE VALANT ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des Associés.

Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse à chaque Associé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie électronique pour les associés ayant accepté ce procédé conformément à l'article R214-137 du Code Monétaire et Financier, le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute s'il y a lieu tous renseignements et explications utiles.

Les Associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir, par écrit, leur vote à la Société de Gestion. La Société de Gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.

En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard de même que l'Associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

La Société de Gestion ou toute autre personne par elle désignée rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats du vote.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la Société de Gestion, un membre du Conseil de Surveillance ou le secrétaire de l'Assemblée Générale.

~~*Les décisions collectives par consultations écrites doivent pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales.*~~

TITRE VII - DISSOLUTION - LIQUIDATION

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunissant les conditions ~~de quorum~~ et de majorité prévues à l'article XXIV ci-dessus pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

Faute par elle d'avoir provoqué cette décision, tout Associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse pourra demander au Président du Tribunal judiciaire du Siège Social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice, chargé de consulter les Associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

Si l'Assemblée Générale ainsi réunie dans les conditions prévues décide de ne point proroger la Société comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la Société de Gestion deviendra liquidateur de la Société ; il peut lui être adjoint, si l'Assemblée le juge utile, un ou plusieurs coliquidateurs nommés par elle. Pendant le cours de la liquidation, les Associés peuvent, comme pendant l'existence de la Société, prendre en Assemblée Générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui, pouvant agir ensemble ou séparément, ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus. Le ou les liquidateurs peuvent notamment vendre de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables et avantageux, les immeubles de la Société, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistements de tous droits, avec ou sans constatation de paiement ainsi que faire l'apport à une autre société ou la cession à une autre société ou à toutes autres personnes de l'ensemble des biens, droits et obligations de la Société dissoute.

En un mot ils peuvent réaliser, par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalités juridiques.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les Associés au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

Pendant la durée de la Société, et après sa dissolution jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la Société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.

En conséquence, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des Associés pris individuellement.

16^{ème} résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire **donne** tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée Générale Extraordinaire 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 bulletins de vote par correspondance devront être retournés à :

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

Réception au plus tard 3 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.

SCPI UNIDELTA

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

Au capital statutaire maximum de 500 000 000 €

Immatriculée au RCS de Montpellier n°378 711 881

Siège Social : 1231, avenue du Mondial 98 — CS 79506 – 34961 MONTPELLIER Cedex 02

Objet social : Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif

La note d'information de la SCPI a reçu le VISA de l'AMF SCPI n° 22-10 en date du 22 juillet 2022

Société de Gestion : SA DELTAGER au capital social de 240 000 €

Immatriculée au RCS de Montpellier n°378 684 914—Agrément AMF n°GP-14 000017 du 23 juin 2014

Siège Social : 1231, avenue du Mondial 98 — CS 79506 – 34961 MONTPELLIER Cedex 02

