

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
SCPI UNIDELTA – 20 JUIN 2025**

L'an deux mille vingt-cinq, le 20 juin à 10 heures,

Les Associés de la Société UNIDELTA se sont réunis en Assemblée Générale Mixte, sur convocation faite par la Société de Gestion par avis paru au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires le 23 mai 2025 et par lettre ordinaire individuelle adressée à chaque associé.

Il a été établi une feuille de présence, à laquelle sont annexés les pouvoirs des Associés représentés par des mandataires et les bulletins de vote par correspondance, qui a été élargée par chaque membre de l'Assemblée en entrant en séance.

L'Assemblée est présidée par Monsieur Johan SACY, Directeur Général de la Société DELTAGER, gérante d'UNIDELTA.

Monsieur René DEJEAN ; et Monsieur Philippe PANNOUX, les deux Associés présents et acceptants, qui représentent tant par eux-mêmes que comme mandataires le plus grand nombre de parts, sont appelés comme scrutateurs.

Monsieur Alexis Bourgognat, Responsable Administratif et Financier de la Société DELTAGER est désigné comme secrétaire de séance.

Le Président déclare le bureau valablement constitué.

Le Cabinet IFEC, représenté par Monsieur Christophe SARRADIN, Commissaire aux Comptes, est présent.

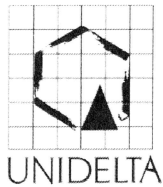
Le Cabinet MAZARS représenté par Monsieur Cyril GALLARD, Commissaire aux Comptes, est absent et excusé.

Pour la partie ordinaire, la feuille de présence, certifiée exacte par les membres du bureau ainsi constitué, permet de constater que les Associés présents, ayant voté par correspondance, ou représentés, possèdent 97 128 parts sociales, soit plus du quart des parts composant le capital social.

L'Assemblée Générale Ordinaire, en mesure de délibérer valablement, est déclarée régulièrement constituée.

Pour sa partie extraordinaire, la feuille de présence, certifiée exacte par les membres du bureau ainsi constitué, permet de constater que les Associés présents, ayant voté par correspondance, ou représentés, possèdent 92 128 parts sociales pour la partie extraordinaire, soit moins de la moitié des parts composant le capital social.

À défaut de quorum, l'Assemblée Générale Extraordinaire n'est pas en mesure de délibérer valablement pour sa partie extraordinaire.



Le Président dépose devant l'Assemblée et met à la disposition de ses membres :

1. Un exemplaire du Bulletin des Annonces légales Officielles du 23 mai 2025 dans lequel a été inséré l'avis de convocation conformément à la loi ;
2. Un exemplaire de l'avis de convocation adressé individuellement à chaque Associé ;
3. La feuille de présence à laquelle sont annexés les pouvoirs des Associés représentés par des mandataires et les bulletins de vote par correspondance ;
4. Le rapport de la société de gestion sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
5. L'état du patrimoine, le compte de résultat et l'annexe de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
6. Le rapport du Conseil de Surveillance sur la gestion de la Société ;
7. Le rapport général et le rapport spécial du Commissaire aux Comptes ;
8. Le texte des projets de résolutions présentés en Assemblée.

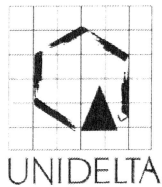
Le Président rappelle que tous les documents requis par la loi et la réglementation ont été adressés dans les délais légaux aux associés de la Société préalablement à la présente Assemblée et sont déposés sur le bureau de l'Assemblée.

L'Assemblée lui donne acte de ces déclarations.

Le Président rappelle ensuite que l'Assemblée Générale est appelée à 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 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'ASSEMBLEE GENERALE 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.

Les Associés ont reçu le rapport de la Société de Gestion. Personne n'en demandant lecture, Monsieur le Président procède à une présentation générale de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Il donne ensuite la parole à Monsieur René DEJEAN pour la lecture du rapport établi par le Conseil de Surveillance.

Il est ensuite demandé à Monsieur Christophe SARRADIN (Cabinet IFEC), Commissaire aux Comptes, de donner lecture des rapports rédigés par le Commissaire aux Comptes.

Enfin, le Président déclare la discussion ouverte et donne les renseignements sollicités par les Membres de l'Assemblée.

Personne ne demandant plus la parole, le Président met aux voix les résolutions suivantes figurant à l'ordre du jour.

TEXTE DE RESOLUTIONS ORDINAIRES

1^{ère} résolution

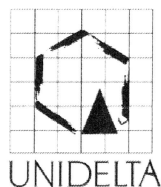
L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux Comptes,
approuve les rapports établis par la Société de gestion et le Conseil de surveillance ainsi que les comptes annuels du dernier exercice clos tels qu'ils 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.

Mise aux voix cette résolution est adoptée à la majorité avec : 94 965

Contre : 579

Abstention : 853

Nul : 708



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.

Mise aux voix cette résolution est adoptée à la majorité avec :	93 954	Contre :	700
		Abstention :	1 743
		Nul :	708

3^{ème} résolution

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

ayant pris acte que :

- Le Résultat net au 31 décembre 2024 de :	17 634 342,42 €	<i>Soit par part</i> 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 :

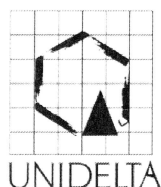
- À la distribution d'un dividende (<i>correspondant au montant des acomptes déjà versés au cours l'exercice clos le 31 décembre 2024</i>) à hauteur de :	15 013 594,50 €	<i>Soit par part</i> 50,25 €
- Au compte de « Report à nouveau » à hauteur de :	7 109 594,29 €	23,80 €
- Soit au total :	22 123 188,79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

Mise aux voix cette résolution est adoptée à la majorité avec :	95 515	Contre :	180
		Abstention :	725
		Nul :	708

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 ».

Mise aux voix cette résolution est adoptée à la majorité avec :	94 754	Contre :	283
		Abstention :	1 383
		Nul :	708



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.

Mise aux voix cette résolution est adoptée à la majorité avec :	95 282	Contre :	467
		Abstention :	671
		Nul :	708

6^{ème} résolution

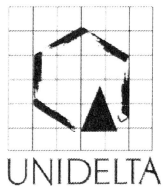
L'Assemblée Générale **prend acte** que, conformément à l'article XVII des statuts, la rémunération de la Société de Gestion s'est élevée pour l'exercice 2024 à :

- 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.

Mise aux voix cette résolution est adoptée à la majorité avec :	92 742	Contre :	1 689
		Abstention :	1 966
		Nul :	708

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.



Mise aux voix cette résolution est adoptée à la majorité avec :	92 434	Contre :	1 682
		Abstention :	2 281
		Nul :	708

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.

Mise aux voix cette résolution est adoptée à la majorité avec :	95 406	Contre :	287
		Abstention :	704
		Nul :	708

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 ;

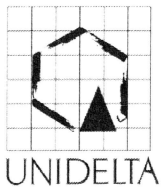
autorise en conséquence l'imputation de cette somme sur le montant de la plus-value comptable qui pourrait être réalisée lors de l'exercice en cours ;

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 €.



Mise aux voix cette résolution est adoptée à la majorité avec :	95 013	Contre :	525
		Abstention :	859
		Nul :	708

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.

Mise aux voix cette résolution est adoptée à la majorité avec :	94 814	Contre :	632
		Abstention :	974
		Nul :	708

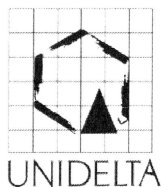
11^{ème} résolution

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.

Mise aux voix cette résolution est adoptée à la majorité avec :	95 284	Contre :	481
		Abstention :	655
		Nul :	708

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.



Mise aux voix cette résolution est adoptée à la majorité avec :	94 870	Contre :	475
		Abstention :	1 075
		Nul :	708

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

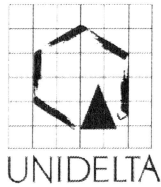
Né le 10 novembre 1953

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 – Manguio (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)

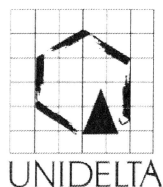
Monsieur BEDOISEAU Jean

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

Les candidats réélus et/ou élus, ainsi que le nombres de voix exprimées sont annexés au présent procès-verbal.

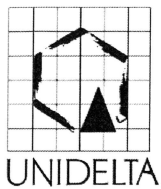
14^{ème} résolution

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.

Mise aux voix cette résolution est adoptée à la majorité avec :	94 350	Contre :	1 029
		Abstention :	958
		Nul :	708

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, et personne ne demandant la parole, la séance est levée à 12 heures.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal, qui a été signé après lecture, par le Président, les deux scrutateurs et le secrétaire de séance.



**Le Président,
Monsieur Johan SACY**

A complex, stylized handwritten signature in black ink, featuring multiple loops and sharp angles.

Scrutateur,

A stylized handwritten signature in black ink, consisting of a few bold, sweeping strokes.

**Le Secrétaire,
Monsieur Alexis BOURGOGNAT**

A stylized handwritten signature in black ink, featuring a large, prominent loop at the beginning.

Scrutateur,

A stylized handwritten signature in black ink, with the name "P. Panno" clearly visible.

Candidat Nom Prénom	1 BEL CLAUDE	2 CHABROL FREDDY	3 CREGUT CLAUDE	4 DEFONTENAY PIERRE	5 DEJEAN RENE	6 KARSENTY HELENE	7 MARC JEAN PIERRE	8 BEDOISEAU JEAN	9 BRUNACHE FLORENT	10 D'AMATO ALAIN	11 D'AMATO NICOLE	12 MEBTOUCHE LARBI
Total VPC	18 426	21 947	23 297	16 824	20 025	22 292	23 195	17 588	8 051	10 690	13 156	6 887
Total AG	1 384	1 293	1 384	1 293	1 329	1 324	1 333	702	151	91	185	161
Total voix	19 810	23 240	24 681	18 117	21 354	23 616	24 528	18 290	8 202	10 781	13 341	7 048

Candidat	Nom	Prénom	Total voix	
3	CREGUT	CLAUDE	24 681	Réélu
7	MARC	JEAN PIERRE	24 528	Réélu
6	KARSENTY	HELENE	23 616	Réélu
2	CHABROL	FREDDY	23 240	Réélu
5	DEJEAN	RENE	21 354	Réélu
1	BEL	CLAUDE	19 810	Réélu
8	BEDOISEAU	JEAN	18 290	Élu
4	DEFONTENAY	PIERRE	18 117	Réélu
11	D'AMATO	NICOLE	13 341	
10	D'AMATO	ALAIN	10 781	
9	BRUNACHE	FLORENT	8 202	
12	MEBTOUCHE	LARBI	7 048	