

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 26 JUIN 2026

AVIS DE CONVOCATION ET DE RÉOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 26 JUIN 2026

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

Vendredi 26 juin 2026 à 10h00

Au Siège Social de Deltager
609, Avenue Raymond Dugrand
34000 MONTPELLIER

Accès en transports en commun

- **Tramway** : arrêt *Pablo Picasso (ligne 3) ou Port Marianne (ligne 1 ou 3)*, puis environ 5 minutes à pied.
- **Bus** : arrêt *Port Marianne (ligne 16)*, puis environ 5 minutes à pied.

Accès par la route

Depuis l'autoroute **A9 / A709**, emprunter la sortie :

- *Montpellier Est* ; ou
- *Montpellier Sud / Odysseum* ;
- Puis suivre la direction *Port Marianne – Avenue Raymond Dugrand*.

Stationnement

Des possibilités de stationnement sont disponibles à proximité :

- Parking La Mantilla ; ou
- Stationnement Av. Raymond Dugrand et rues adjacentes.

Consignes d'accueil

Les participants sont invités à se présenter munis :

- De leur convocation ;
- D'une pièce d'identité ;
- Du pouvoir de représentation signé, le cas échéant.

*Afin de faciliter les formalités d'émargement, il est recommandé d'arriver environ 20 à 30 minutes avant le début de l'Assemblée Générale. **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 2025 ;
- 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 2025 ;
- 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 ;
- Prise d'acte de la valeur nette comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la Société ;
- Nomination de 6 membres du Conseil de Surveillance ;
- Pouvoir pour les formalités.

Texte des résolutions

1^{ère} résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de surveillance et des Commissaires 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, 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, **ayant pris acte** que :

		<i>Soit par part</i>
- Le Résultat net au 31 décembre 2025 de :	17 103 704,78 €	57,25 €
- Augmenté du « Report à nouveau » au 31 décembre 2025 de :	7 109 594,29 €	23,80 €
- Constitue un bénéfice distribuable au 31 décembre 2025 de :	24 213 299,07 €	81,05 €

décide de l'affecter :

		<i>Soit par part</i>
- À la distribution d'un dividende (<i>correspondant au montant des acomptes déjà versés au cours l'exercice clos le 31 décembre 2025</i>) à hauteur de :	19 121 792,04 €	64,00 €
- Au compte de « Report à nouveau » à hauteur de :	5 091 507,03 €	17,05 €
- Soit au total :	24 213 299,07 €	81,05 €

4^{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 2026.

5^{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 2025 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.

6^{ème} résolution

L'Assemblée Générale **décide** de fixer à 24 000 €, pour l'exercice 2026, le montant cumulé des indemnités et remboursements de frais forfaitaires pour l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance.

7^{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 2026.

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

L'Assemblée Générale :

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 13 463,00 € ;

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 1 111,39 €.

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 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 80 millions d'euros. Cette autorisation sera valable jusqu'à l'Assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2026 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 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 2026 à l'occasion de laquelle elle pourra être renouvelée.

11^{ème} résolution

L'Assemblée Générale **prend acte** de la valeur nette comptable de la Société arrêtée à 325 725 155 €, soit la valeur de 1 090,19 € / part.

L'Assemblée Générale **prend acte** de la valeur de réalisation de la Société arrêtée à 304 986 114 €, soit la valeur de 1 020,78 € / part.

L'Assemblée Générale **prend acte** de la valeur de reconstitution de la Société arrêtée à 360 173 275 €, soit la valeur de 1 205,49 € / part.

12^{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 3 membres du Conseil de Surveillance arrivant à échéance à l'issue de la présente Assemblée ainsi que de la vacance de 3 postes.

L'Assemblée Générale nomme 6 membres du Conseil de Surveillance, pour une durée de 3 ans, conformément à l'article XX des statuts, soit jusqu'à l'Assemblée Générale de 2029 qui statuera sur les comptes de l'exercice 2028, 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 6.

L'Assemblée Générale nomme au poste de membres du Conseil de Surveillance les 6 candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix parmi la liste ci-dessous :

Membres sortants se représentant
(Classement par nombre de parts décroissant)

Monsieur SALOMONE René

Né le 07 mars 1947

Demeurant à Villeneuve les Béziers (34)

Détenant 600 parts en pleine propriété, associé de la SCI Saint-Jean détenant 100 parts et de la SCI les Empeux Hauts détenant 300 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Maître d'ouvrage

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

Monsieur PANNOUX Philippe

Né le 12 avril 1966

Demeurant à Les Matelles (34)

Détenant 551 parts en pleine propriété

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Archéologue

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

Monsieur BAIL Olivier

Né le 18 octobre 1966

Demeurant à Chasselay (69)

Détenant 73 parts en pleine propriété

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Directeur Administratif et Financier de la SARL Bail Distribution

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

Associés faisant acte de candidature
(Classement par nombre de parts décroissant)

SARL PALO ALTO

Société à responsabilité limitée

SIREN (siège) : 819 716 218, à Saint Maurice l'Exil (38)

Représentée par Monsieur MELINAND Sylvain

Détenant 145 parts en pleine propriété

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Dirigeant Associé EGCC SAS, Associé SLV Immobilier, Dirigeant Associé CP2L, Dirigeant Associé SCI, Président Pôle Habitat Isère de la FFB

Monsieur HEIDELBERG Michael

Né le 26 février 1985

Demeurant à Lyon (69)

Détenant 125 parts en pleine propriété

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Salarié Caisse Régionale de Crédit Agricole Centre Est

Madame BOYER Christel

Née le 17 février 1983

Demeurant à Vendargues (34)

Détenant 60 parts en pleine propriété

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Infirmière anesthésiste

Monsieur MOUCHBAHANI Michel

Né le 03 mars 1965

Demeurant à Lyon (69)

Détenant 40 parts en pleine propriété

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Associé-gérant du cabinet Altus Patrimoine Conseil

Monsieur CARLA André

Né le 25 octobre 1949

Demeurant à Palavas les Flots (34)

Détenant 15 parts en pleine propriété

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Retraité architecte libéral

Monsieur PETIT Alain

Né le 09 décembre 1956

Demeurant à Montpellier (34)

Détenant 12 parts en pleine propriété

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Retraité – Cadre Patri IMMO de la Caisse Régionale de Crédit Agricole du Languedoc

13^{ème} résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire **donne** tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée Générale Ordinaire à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.

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.

UNIDELTA

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

Au capital statuaire maximum de 500 000 000 €

Immatriculée au RCS de Montpellier n°378 711 881

Siège Social : 609, avenue Raymond Dugrand — 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 : 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 : 609, avenue Raymond Dugrand — CS 79506 – 34961 MONTPELLIER Cedex 02