

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE
SCPI UNIDELTA – 26 JUIN 2026**

L'an deux mille vingt-six,
Le 26 juin à 10 heures.

Les Associés de la Société UNIDELTA se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, sur convocation faite par la Société de Gestion par avis paru au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires le 25 mai 2026 et par lettre ordinaire individuelle adressée à chaque associé.

Il a été établie 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 émargée 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, Directeur 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.

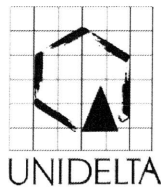
Le Cabinet MAZARS représenté par Monsieur Arnaud LATRACE, Commissaire aux Comptes, est absent et excusé.

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 80 653 parts sociales.

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

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

1. Un exemplaire du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 25 mai 2026 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 2025 ;
5. L'état du patrimoine, le compte de résultat et l'annexe de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
6. Le rapport du Conseil de Surveillance sur la gestion de la Société ;
7. Le rapport général et le rapport spécial des Commissaires aux Comptes ;
8. Le texte des projets de résolutions présentés en Assemblée.

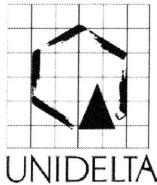
Le Président rappelle que tous les documents requis par la loi et la réglementation ont été adressés dans les délais légaux aux associés de la Société préalablement à la présente Assemblée et sont déposés sur le bureau de l'Assemblée.

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 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.



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 2025.

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 les Commissaires 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

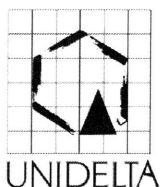
L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de surveillance et des Commissaires aux Comptes,
approuve les rapports établis par la Société de Gestion et le Conseil de surveillance ainsi que les comptes annuels du dernier exercice clos tels qu'ils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

Mise aux voix cette résolution est adoptée à la majorité avec :	76 517	Contre :	2 372
		Abstention :	796
		Nul :	968

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.

Mise aux voix cette résolution est adoptée à la majorité avec :	76 611	Contre :	2 277
		Abstention :	694
		Nul :	968



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 de 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 €

Mise aux voix cette résolution est adoptée à la majorité avec :	78 723	Contre :	607
		Abstention :	252
		Nul :	968

4^{ème} résolution

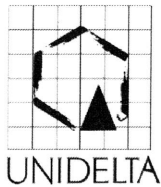
L'Assemblée Générale **autorise** la Société de Gestion à distribuer les sommes prélevées sur le compte de réserve des « Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes et conformément au régime des plus-values actuellement en vigueur. Cette autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2026.

Mise aux voix cette résolution est adoptée à la majorité avec :	78 675	Contre :	706
		Abstention :	201
		Nul :	968

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.

Mise aux voix cette résolution est adoptée à la majorité avec :	76 021	Contre :	1 512
		Abstention :	2 049
		Nul :	968

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.

Mise aux voix cette résolution est adoptée à la majorité avec :	75 306	Contre :	3 163
		Abstention :	1 113
		Nul :	968

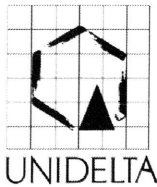
7^{ème} résolution

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.

Mise aux voix cette résolution est adoptée à la majorité avec :	78 747	Contre :	609
		Abstention :	226
		Nul :	968



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 € ;

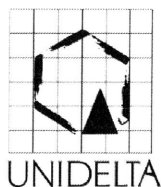
prend acte que le montant versé au titre de la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé au profit des associés non assujettis ou partiellement assujettis s'élève à 1 111,39 €.

Mise aux voix cette résolution est adoptée à la majorité avec :	78 443	Contre :	781
		Abstention :	358
		Nul :	968

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.

Mise aux voix cette résolution est adoptée à la majorité avec :	77 585	Contre :	1 344
		Abstention :	653
		Nul :	968



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.

Mise aux voix cette résolution est adoptée à la majorité avec :	78 005	Contre :	885
		Abstention :	664
		Nul :	968

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.

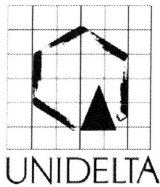
Mise aux voix cette résolution est adoptée à la majorité avec :	77 782	Contre :	1 560
		Abstention :	255
		Nul :	968

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

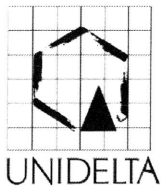
Monsieur PANNOUX Philippe
Né le 12 avril 1966
Demeurant à Les Matelles (34)
Détenant 551 parts en pleine propriété
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Archéologue
Emplois ou fonctions occupés dans la SCPI : Membre du Conseil de Surveillance

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

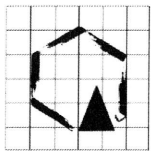
Les candidats réélus et/ou élus, ainsi que le nombre de voix exprimées sont annexés au présent procès-verbal.

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.

Mise aux voix cette résolution est adoptée à la majorité avec :	76 865	Contre :	1 418
		Abstention :	1 251
		Nul :	968

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, et personne ne demandant la parole, la séance est levée à 13 heures.



UNIDELTA

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**

**Scrutateur,
Monsieur René DEJEAN**

**Le Secrétaire,
Monsieur Alexis BOURGOGNAT**

**Scrutateur,
Monsieur Philippe PANNOUX**

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 26 JUIN 2026 À 10H00
RÉSOLUTIONS ORDINAIRES
Siège Deltager - Delta Design Center

Résolutions	OUI					NON				ABST				NUL				QUORUM	
	VPC	PDT	AG	Total (voix)	Total (%)	VPC	AG	Total (voix)	Total (%)	VPC	AG	Total (voix)	Total (%)	VPC	AG	Total (voix)	Total (%)	Total (voix)	Total (%)
1	15 189	57 418	3 910	76 517	94,87%	2 372		2 372	2,94%	796		796	0,99%	968		968	1,20%	80 653	26,99%
2	15 283	57 418	3 910	76 611	95,11%	2 277		2 277	2,83%	694		694	0,86%	968		968	1,20%	80 550	26,96%
3	17 395	57 418	3 910	78 723	97,73%	607		607	0,75%	252		252	0,31%	968		968	1,20%	80 550	26,96%
4	17 347	57 418	3 910	78 675	97,67%	706		706	0,88%	201		201	0,25%	968		968	1,20%	80 550	26,96%
5	14 693	57 418	3 910	76 021	94,38%	1 512		1 512	1,88%	2 049		2 049	2,54%	968		968	1,20%	80 550	26,96%
6	13 978	57 418	3 910	75 306	93,49%	3 163		3 163	3,93%	1 113		1 113	1,38%	968		968	1,20%	80 550	26,96%
7	17 419	57 418	3 910	78 747	97,76%	609		609	0,76%	226		226	0,28%	968		968	1,20%	80 550	26,96%
8	17 115	57 418	3 910	78 443	97,38%	781		781	0,97%	358		358	0,44%	968		968	1,20%	80 550	26,96%
9	16 257	57 418	3 910	77 585	96,32%	1 344		1 344	1,67%	653		653	0,81%	968		968	1,20%	80 550	26,96%
10	16 677	57 418	3 910	78 005	96,87%	885		885	1,10%	664		664	0,82%	968		968	1,20%	80 522	26,95%
11	16 454	57 418	3 910	77 782	96,55%	1 560		1 560	1,94%	255		255	0,32%	968		968	1,20%	80 565	26,96%
12																			
13	15 537	57 418	3 910	76 865	95,48%	1 418		1 418	1,76%	1 251		1 251	1,55%	968		968	1,20%	80 502	26,94%

Total voix : 298 778
Quorum : Aucun Voir Statuts
Quorum avant ouverture AG : 26,04% (VPC + NULS + Présents annoncés)
Quorum pendant AG : 26,99% 80 653 parts
Vote en AG : 3 910 (À saisir manuellement selon feuille de présence)
VP Président : 57 418

Résolutions 12

Candidat Nom Prénom	1 SALOMONE René	2 PANNOUX Philippe	3 BAIL Olivier	4 PALO ALTO SARL	5 HEIDELBERG Michael	6 BOYER Christel	7 MOUCHBAHANI Michel	8 CARLA André	9 PETIT Alain
Total VPC	24 400	22 875	20 998	10 483	16 384	17 002	8 643	6 244	9 885
X09AP7	50	50	50			50		50	50
X09A1G	50	50	50			50		50	50
X05006	551	551	551	551	551	551			
X099MU		50	50	50	50	50	50		
X00128		350	350	350	350	350	350		
X07379		170	170	170	170	170	170		
X09A3U		10	10	10	10	10	10		
X098GP	442	442	442						442
X09ACE		79		79	79				79
X06037	60	60	60	60		60		60	
X09A3Z				15	15	15	15	15	15
X06696	200			200	200	200	200	200	200
X0991R	40			40	40	40	40	40	
X09ASX	146	146	146	146	146				146
X06083	250	250	250				250	250	250
Total AG	1 789	2 208	2 129	1 671	1 611	1 546	885	665	1 232
Total voix	26 189	25 083	23 127	12 154	17 995	18 548	9 528	6 909	11 117
Classement	1	2	3	6	5	4		9	7
Classement	Élu	Élu	Élu	Élu	Élu	Élu	Non élu	Non élu	Non élu