



**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
SCPI UNIDELTA – 25 JUIN 2024**

L'an deux mille vingt-quatre, le 25 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 31 mai 2024 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 émargée par chaque membre de l'assemblée en entrant en séance.

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

Monsieur PANNAUX PHILIPPE (551 PARTS) et ;
Monsieur BOUIER ROBERT (535 PARTS),
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 Bourgnat, 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 A. SAREDOIN
commissaire aux comptes, est présent.

Le Cabinet NATRES
représenté par A. GALLARD
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 96118 (32,17%) parts sociales pour la partie ordinaire, soit plus du quart des parts composant le capital social.

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 Officielles du 31 mai 2024 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 2023 ;
5. L'état du patrimoine, le compte de résultat et l'annexe de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
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 2023 ;
- Rapport du Conseil de Surveillance sur la gestion de la Société et sur les conventions soumises à l'article L214-106 du Code Monétaire et Financier ;
- Rapports des Commissaires aux Comptes sur l'état du patrimoine, le compte de résultat et l'annexe de cet exercice et sur les conventions soumises à l'article L214-106 du Code Monétaire et Financier ;
- Approbation des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2023 ;
- 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 ;
- Quidus à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance ;
- Autorisation de cessions d'immeubles ;
- Impôt sur les plus-values immobilières ;
- Autorisation d'emprunt ;
- Autorisation de procéder à des acquisitions en VEFA ou payables à terme ;
- Approbation de la valeur nette comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la Société ;
- Renouvellement du mandat de l'Expert externe en évaluations immobilières ;
- 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 2023.

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

Il est ensuite demandé à Monsieur SARREIN (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 des associés, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, **approuve** les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils lui sont présentés dans le rapport annuel.

Mise aux voix cette résolution est adoptée à la majorité avec : 94 541 Contre : 210
Abstention : 1035
Nul : 596

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 : 94 383 Contre : 222
Abstention : 1035
Nul : 596

3^{ème} résolution

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



ayant pris acte que :

		<i>Soit par part</i>
- Le Résultat net au 31 décembre 2023 de :	17 894 928,77 €	61,28 €
- Augmenté du Report à nouveau au 31 décembre 2023 de :	5 874 067,48 €	20,12 €
- Constitue un bénéfice distribuable au 31 décembre 2023 de :	23 768 996,25 €	81,40 €

décide de l'affecter :

		<i>Soit par part</i>
- à la distribution d'un dividende à hauteur de :	19 280 149,88 €	66,03 €

Mise aux voix cette résolution est adoptée à la majorité avec : 24 981 Contre : 232
Abstention : 427
Nul : 526

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 2024.

Mise aux voix cette résolution est adoptée à la majorité avec : 24 915 Contre : 167
Abstention : 531
Nul : 526

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 2023 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 : 21 951 Contre : 1286
Abstention : 1656
Nul : 526

6^{ème} résolution

L'Assemblée Générale **décide** de fixer à 24 000 €, pour l'exercice 2024, 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 : 23 187 Contre : 1359
Abstention : 1000
Nul : 526

7^{ème} résolution

L'Assemblée Générale **donne** à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance quitus de leurs missions pour l'exercice écoulé.

Mise aux voix cette résolution est adoptée à la majorité avec : 23 371 Contre : 1464
Abstention : 720
Nul : 526

8^{ème} résolution

L'Assemblée Générale, en vue d'assurer une plus grande sécurité en matière de revenus, **autorise** la Société de Gestion à procéder à une ou plusieurs opérations de cessions d'immeubles durant la période allant de la date de la présente Assemblée jusqu'à la date de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

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 : 24 517 Contre : 494
Abstention : 514
Nul : 526

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 2024 ;

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 ;

et **prend acte** que le montant de l'impôt payé sur les cessions d'immeubles réalisées au cours du dernier exercice clos s'élève à 106 892,00 € ;

et **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 8 632,25 €.

Mise aux voix cette résolution est adoptée à la majorité avec : 54 827 Contre : 114
Abstention : 64
Nul : 526

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 2024 à l'occasion de laquelle elle pourra être renouvelée.

Mise aux voix cette résolution est adoptée à la majorité avec : 54 827 Contre : 854
Abstention : 640
Nul : 526

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 2024 à l'occasion de laquelle elle pourra être renouvelée.

Mise aux voix cette résolution est adoptée à la majorité avec : 94 526 Contre : 403
Abstention : 588
Nul : 526

12^{ème} résolution

L'Assemblée Générale **approuve** la valeur nette comptable de la Société arrêtée à 330 154 518 €, soit la valeur de 1 105,02 € / part.

L'Assemblée Générale **approuve** la valeur de réalisation de la Société arrêtée à 320 184 727 €, soit la valeur de 1 071,65 € / part.

L'Assemblée Générale **approuve** la valeur de reconstitution de la Société arrêtée à 374 757 827 €, soit la valeur de 1 254,30 € / part.

Mise aux voix cette résolution est adoptée à la majorité avec : 94 450 Contre : 265
Abstention : 860
Nul : 526

13^{ème} résolution

L'Assemblée Générale, constatant que le mandat de l'Expert externe en évaluations immobilières chargé d'expertiser le patrimoine, expire à l'issue de la présente Assemblée, **décide** de renouveler le mandat de la société CBRE Valuation & Advisory Services. Sauf limitation réglementaire, le mandat sera renouvelé pour une durée de 5 ans et viendra à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale 2029 ayant à statuer sur les comptes de l'exercice 2028.

Mise aux voix cette résolution est adoptée à la majorité avec : 98 659 Contre : 520
Abstention : 1 376
Nul : 526

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 : 94 774 Contre : 417
Abstention : 364
Nul : 526



Plus rien n'étant à l'ordre du jour, et personne ne demandant la parole, la séance est levée à 12 h 45 heures.

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

**Le Président,
Monsieur Johan SACY**

A blue ink signature of Johan Sacy, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the left.

**Le Secrétaire,
Monsieur Alexis BOURGOGNAT**

A blue ink signature of Alexis BOURGOGNAT, featuring a stylized 'B' and 'G' followed by a horizontal line.

Scrutateur,

A blue ink signature of B. Pannier, written in a cursive style with a long horizontal stroke at the end.

Scrutateur,

A blue ink signature of G. Bourrier, written in a cursive style with a long horizontal stroke at the end.