

UNIDELTA

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
SCPI UNIDELTA – 22 JUN 2023**

L'an deux mille vingt-trois, le 22 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 26 mai 2023 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 JEAN JEAN et Monsieur PHILIPPE FANOUX, 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 HFC, représenté par Monsieur CAROTTE SHERWIN, commissaire aux comptes, est présent. Le Cabinet ATM, représenté par CYRIL GUILLET, 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 9097 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 26 mai 2023 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 2022 ;
5. L'état du patrimoine, le compte de résultat et l'annexe de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
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 2022 ;
- 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 2022 ;
- Approbation des conventions entre la SCPI et la Société de Gestion ;
- Affectation du résultat et fixation du revenu à distribuer ;
- Décision et 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 ;
- Quitus 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 ;
- Nomination des 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 2022.

Il donne ensuite la parole à Monsieur FRÉDÉRIC CHABROL ~~Jean-Pierre MARC~~ pour la lecture du rapport établi par le Conseil de Surveillance.

Il est ensuite demandé à Monsieur CAROLINE SIBERON (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<sup>ère</sup> 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 2022, tels qu'ils lui sont présentés dans le rapport annuel.

Mise aux voix cette résolution est adoptée à la majorité avec : 87 285      contre : 217  
 abstention : 663  
 nul : 258

2<sup>ème</sup> 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 : 87 372      contre : 139  
 abstention : 654  
 nul : 258

3<sup>ème</sup> résolution

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

<b>ayant pris acte que :</b>		<i>Soit par part</i>
• Le Résultat net au 31 décembre 2022 de :	16 544 180,69 €	60,20 €
• Augmenté du Report à nouveau au 31 décembre 2022 de :	2 223 510,81 €	8,09 €
• Constitue un bénéfice distribuable au 31 décembre 2022 de :	18 767 691,50 €	68,29 €
 <b>décide de l'affecter :</b>		 <i>Soit par part</i>
• à la distribution d'un dividende à hauteur de :	12 893 624,02 €	46,92 €
• au compte de "Report à nouveau" à hauteur de :	5 874 067,48 €	21,37 €

Mise aux voix cette résolution est adoptée à la majorité avec : 86 544      contre : 781  
 abstention : 840  
 nul : 258

4<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, et conformément à la 4<sup>ème</sup> résolution de la précédente Assemblée Générale, décide de la distribution de la somme d'un montant total de 4 699 982,98 €, soit 17,10 € 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 : 87 298

contre : 55  
abstention : 832  
nul : 298

#### 5<sup>ème</sup> 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 2023.

Mise aux voix cette résolution est adoptée à la majorité avec : 86 747

contre : 490  
abstention : 928  
nul : 298

#### 6<sup>ème</sup> 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 2022 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 :
  - 1% HT du prix de vente net vendeur hors droits pour les cessions ;
  - 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 : 84 687

contre : 514  
abstention : 2 934  
nul : 298

#### 7<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale décide de fixer à 24 000 €, pour l'exercice 2023, 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 : 85 329

contre : 856

abstention : 1580

nul : 258

8<sup>ème</sup> 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 : 86 770

contre : 150

abstention : 1265

nul : 258

9<sup>ème</sup> 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 2023.

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 : 86 823

contre : 386

abstention : 956

nul : 258

10<sup>ème</sup> résolution

Dans le cadre des dispositions relatives à l'imposition des plus-values des particuliers, l'Assemblée Générale des associés **autorise** la Société de Gestion à effectuer le paiement de cet impôt, pour le compte des associés « personnes physiques » concernés par ces mesures à la suite des cessions d'actifs immobiliers qui pourraient être réalisées par la SCPI au titre de l'exercice 2023 :

1. L'Assemblée Générale des associés autorise l'imputation de cette somme sur le montant de la plus-value comptable réalisée.
2. En conséquence, compte tenu de la diversité des régimes fiscaux existants entre les associés de la SCPI et pour garantir une stricte égalité entre ces derniers, l'Assemblée Générale Ordinaire des associés autorise également la Société de Gestion :
  - À recalculer un montant d'impôt théorique sur la base de l'impôt réellement versé ;
  - À procéder au versement de la différence entre impôt théorique et impôt payé :
    - Aux associés non assujettis à l'imposition des plus-values des particuliers (personnes morales) ;
    - Aux associés partiellement assujettis (non-résidents) ;
  - À imputer la différence entre impôt théorique et impôt payé au compte de plus-values immobilières de la SCPI.

Mise aux voix cette résolution est adoptée à la majorité avec : 86 782

contre : 81

abstention : 1112

nul : 258

11<sup>ème</sup> 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 2023 à l'occasion de laquelle elle pourra être renouvelée.

Mise aux voix cette résolution est adoptée à la majorité avec : 86 443      contre : 658  
 abstention : 154  
 nul : 298

12<sup>ème</sup> 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 2023 à l'occasion de laquelle elle pourra être renouvelée.

Mise aux voix cette résolution est adoptée à la majorité avec : 86 334      contre : 364  
 abstention : 217  
 nul : 298

13<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale **approuve** la valeur nette comptable de la Société arrêtée à 322 374 818 €, soit la valeur de 1 099,82 € / part.

L'Assemblée Générale **approuve** la valeur de réalisation de la Société arrêtée à 346 453 161 €, soit la valeur de 1 181,97 € / part.

L'Assemblée Générale **approuve** la valeur de reconstitution de la Société arrêtée à 404 857 881 €, soit la valeur de 1 381,22 € / part.

Mise aux voix cette résolution est adoptée à la majorité avec : 87 287      contre : 186  
 abstention : 692  
 nul : 298

14<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale **prend acte** de l'expiration des mandats de quatre (4) membres du Conseil de Surveillance arrivant à échéance à l'issue de la présente Assemblée.

L'Assemblée Générale nomme quatre (4) 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 2026 qui statuera sur les comptes de l'exercice 2025, 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 quatre (4).

L'Assemblée Générale nomme au poste de membre du Conseil de Surveillance les quatre (4) candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix parmi la liste ci-dessous :

**Membres sortants se représentant**  
(Classement par ordre alphabétique)

**Monsieur DEGERT Gabriel**

Né le 21 juin 1944

Demeurant à Saint Quentin (02)

Détenant 949 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : retraité maître de conférences en économie

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

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : archéologue de formation

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

**Monsieur SALOMONE René**

Né le 07 mars 1947

Demeurant à Villeneuve les Béziers (34)

Détenant 400 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 : Vice-Président du Conseil de Surveillance

**Associés faisant acte de candidature**  
(Classement par ordre alphabétique)

**Monsieur BAIL Olivier**

Né le 18 octobre 1966

Demeurant à Chasselay (69)

Détenant 73 parts

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

**Monsieur BERTRAND Guy**

Né le 01 décembre 1960

Demeurant à Naves Parmelan (74)

Détenant 22 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Responsable Financier Financement Entreprises et Immobilier, Gestionnaire Parc Immobilier Banque, Enseignant Management Gestion, Membre Association Savoie Angels

**SARL PALO ALTO**

Société à responsabilité limitée

819 716 218

Siège social à Saint Maurice l'Exil (38)  
Représentée par Monsieur MELINAND Sylvain  
Détenant 145 parts

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.

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

VOIR TABLEAU ANNEXÉ

contre :  
abstention :  
nul :

15<sup>ème</sup> résolution

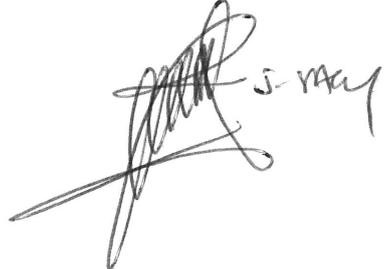
L'Assemblée Générale Ordinaire **donne** tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée Générale Ordinaire à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.

MAJORITÉ: 86 290    CONTRE: 917    NUL: 298  
ABSTENTION: 958

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, et personne ne demandant la parole, la séance est levée à 12h15 heures.

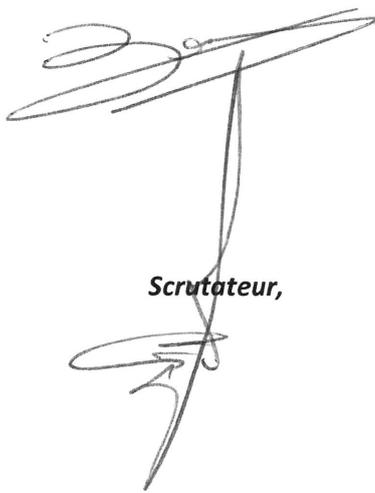
De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal, qui a été signé après lecture, par le Président et le secrétaire de séance.

**Le Président,  
Monsieur Johan SACY**



**Scrutateur,  
S. Pannoe**

**Le Secrétaire,  
Monsieur Alexis BOURGOGNAT**



**Scrutateur,**

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 22 JUIN 2023 À 10H00  
RÉSOLUTIONS ORDINAIRES  
Siège CRCA Languedoc - MAURIN

Résolutions	OUI			NON			ABST			NUL			QUORUM			NON EXPRIMÉ		
	VPC	PDT	AG	Total (voix)	Total (%)	VPC	AG	Total (voix)	Total (%)	VPC	AG	Total (voix)	Total (%)	Total (voix)	Total (%)	Total (voix)	Total (%)	
1	87 285	-	2 534	89 819	98,71%	217	663	663	0,73%	298	298	298	0,33%	90 997	30,50%	207 390	69,50%	
2	87 372	-	2 534	89 906	98,80%	139	654	654	0,72%	298	298	298	0,33%	90 997	30,50%	207 390	69,50%	
3	86 544	-	2 534	89 078	97,89%	781	840	840	0,92%	298	298	298	0,33%	90 997	30,50%	207 390	69,50%	
4	87 278	-	2 534	89 812	98,70%	55	832	832	0,91%	298	298	298	0,33%	90 997	30,50%	207 390	69,50%	
5	86 747	-	2 534	89 281	98,11%	490	928	928	1,02%	298	298	298	0,33%	90 997	30,50%	207 390	69,50%	
6	84 687	-	2 534	87 221	95,85%	544	544	2 934	3,22%	298	298	298	0,33%	90 997	30,50%	207 390	69,50%	
7	85 329	-	2 534	87 863	96,56%	856	856	1 980	2,18%	298	298	298	0,33%	90 997	30,50%	207 390	69,50%	
8	86 770	-	2 534	89 304	98,14%	150	1 245	1 245	1,37%	298	298	298	0,33%	90 997	30,50%	207 390	69,50%	
9	86 823	-	2 534	89 357	98,20%	386	386	956	1,05%	298	298	298	0,33%	90 997	30,50%	207 390	69,50%	
10	86 782	-	2 534	89 316	98,36%	81	81	1 112	1,22%	298	298	298	0,33%	90 807	30,43%	207 580	69,57%	
11	86 443	-	2 534	88 977	97,78%	658	658	1 064	1,17%	298	298	298	0,33%	90 997	30,50%	207 390	69,50%	
12	86 884	-	2 534	89 418	98,26%	364	364	917	1,01%	298	298	298	0,33%	90 997	30,50%	207 390	69,50%	
13	87 287	-	2 534	89 821	98,71%	186	186	692	0,76%	298	298	298	0,33%	90 997	30,50%	207 390	69,50%	
14																		
15	86 230	-	2 534	88 764	97,61%	917	917	958	1,05%	298	298	298	0,33%	90 997	30,50%	207 390	69,50%	

Total voix: 298 387

Quorum 25 % : 74 597

Quorum avant ouverture AG: 29,99% (VPC + NULS + Présents annoncés)

Quorum pendant AG: 30,84%

Vote en AG: 2 534 (A saisir manuellement selon feuille de présence)

VP Président: - Intégré car passage logiciel en "Séance"

Résolutions 14

Candidat	1	2	3	4	5	6
Nom	DEGERT GABRIEL	PANNOUX PHILIPPE	SALOMONE RENE	BAIL OLIVIER	BERTRAND GUY	SARL PALO ALTO
Prénom	GABRIEL	PHILIPPE	RENE	OLIVIER	GUY	ALTO
Total VPC	29 193	29 960	28 531	21 389	13 852	7 092
X09AU3		8	8			
X00128		350	350			
X05006	551	551	551	551		
X099IMU		50	50			
X07379		150	150			
X09A09	29	29	29	29		
X09ASX	146		146	146		146
X098GP	384	384	384			
X09ACE	79	79	79	79		
X09A1G	150	150	150	150		
X09APZ	32	32	32	32		
X09711	30	30	30			
X09045	150	150	150			
X07583	180	180	180			
X...						
X...						
X...						
Total AG	1 731	2 143	2 289	841	146	146
Total voix	30 924	32 103	30 820	22 230	13 998	7 238

Résultat

	1	3	4
2 PANNOUX PHILIPPE	29 193	28 531	21 389