

# NOTE D'INFORMATION ET STATUTS



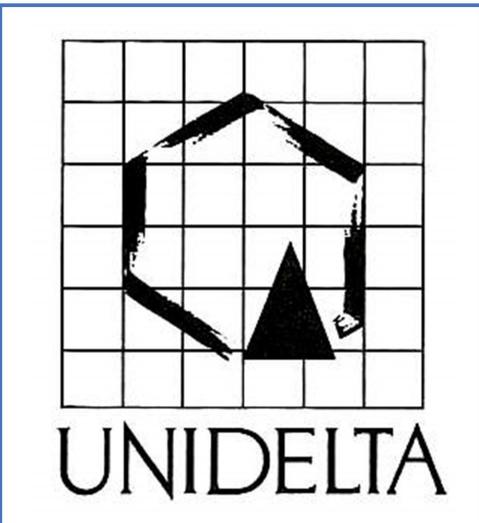
## SCPI UNIDELTA

Société Civile de Placement Immobilier



Version 2021





# SOMMAIRE

---

<b>AVERTISSEMENT .....</b>	<b>1</b>
<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>2</b>
Renseignements sur les fondateurs .....	2
Objectifs et politique d'investissement de la SCPI .....	2
Responsabilité des associés.....	3
Principaux facteurs de risques pour les investisseurs .....	3
Valorisation des parts .....	4
Procédure d'évaluation de la SCPI.....	4
Conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement .....	5
<b>CHAPITRE I - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS .....</b>	<b>5</b>
Composition du dossier de souscription .....	5
Modalités de versement du montant des souscriptions.....	5
Nombre minimum de parts à souscrire.....	6
Lieux de souscription et de versement.....	6
Date d'entrée en jouissance des parts nouvelles.....	6
Détail des conditions de l'augmentation du capital ouverte au public.....	6
Traitement équitable des investisseurs.....	7
Restriction à l'égard des US Persons .....	7
Obligations relatives à la loi FATCA .....	8
<b>CHAPITRE II – MODALITES DE SORTIE.....</b>	<b>8</b>
Dispositions générales relatives aux cessions .....	8
Registre des ordres.....	10
<b>CHAPITRE III – FRAIS .....</b>	<b>11</b>
Commission de souscription.....	11
Commission de de cession de parts .....	12
Commission de de gestion.....	12
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers .....	12
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.....	12
<b>CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE .....</b>	<b>12</b>
Régime des Assemblées Générales .....	12
Dispositions concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour gros entretiens .....	13
Conventions particulières.....	14
Démarchage et publicité .....	14
Régime fiscal.....	14
Modalités d'information.....	17
<b>CHAPITRE V – ADMINISTRATION, CONTROLE, ACTEURS, INFORMATION DE LA SOCIETE.....</b>	<b>17</b>
La Société.....	17
Le Conseil de Surveillance .....	18
Les autres acteurs.....	18
L'information .....	20
La signature des personnes assumant la responsabilité de la note d'information.....	20
<b>STATUTS DE LA SOCIETE.....</b>	<b>21</b>

## AVERTISSEMENT

---

Lorsque vous investissez dans une SCPI, vous devez tenir compte des éléments et des risques suivants :

- il s'agit d'un placement à long terme dans une optique de diversification de patrimoine. En conséquence, il est recommandé de conserver vos parts pour une durée de dix (10) ans minimum ;
- la SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti ;
- la SCPI présente un risque de liquidité. Les conditions de cession (délais, prix, etc.) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution – à la hausse comme à la baisse – du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI. La revente et le remboursement des parts ne sont pas garantis ;
- la rentabilité du placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :
  - des éventuels dividendes qui vous seront versés. En effet, le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location, du taux d'occupation et du niveau des loyers. Ces trois éléments peuvent impacter significativement le résultat de la SCPI ;
  - du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la revente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI ; ce dernier montant n'est pas garanti et dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier d'entreprise à ce moment-là ;
  - de la durée du placement.

## INTRODUCTION

**UNIDELTA** est une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe (ci-après la Société, UNIDELTA ou la SCPI) dont l'originalité tient à l'assiette géographique particulière des capitaux collectés. Lancée en 1990 par cinq Caisses Régionales de Crédit Agricole du quart Sud-Est de la France, elle est aujourd'hui commercialisée par les Caisses Régionales de Crédit Agricole suivantes (ci-après dénommées « les Intermédiaires ») :

- › ALPES PROVENCE ;
- › CENTRE-EST ;
- › LANGUEDOC ;
- › PROVENCE COTE D'AZUR ;
- › DES SAVOIE ;
- › SUD RHONE ALPES.

Les parts de la Société sont essentiellement commercialisées par ces Caisses Régionales. La SCPI a procédé à 18 augmentations de capital depuis sa création. La dernière augmentation de capital a été close le 13 décembre 2019.

### **A la clôture de l'exercice 2019 :**

Au 31 décembre 2019 le capital social s'élève 197 385 048 € et les fonds collectés à 289 621 351€. A cette même date, la SCPI UNIDELTA compte 6 697 associés qui détiennent 258 696 parts. Toute la collecte a été utilisée et se trouve investie dans 91 immeubles ou parties d'immeubles, représentant 152 622m<sup>2</sup> et 322 838 300€ (hors droits) en valeur d'expertise. La répartition est la suivante : 80% en bureaux, 16% en commerces, 3% en locaux d'activité ou mixtes et 1% en actif hôtelier. La totalité des actifs est située en Province.

### **A la clôture de l'exercice 2020 :**

A la date de rédaction de la note d'information, les valeurs arrêtées pour l'exercice 2020 doivent être soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 02 juin 2021. Au 31 décembre 2020, la situation est la suivante : le capital social s'élève à 197 385 048 € et les fonds collectés à 289 621 351 €. La SCPI compte 6 693 associés qui détiennent 258 696 parts. Toute la collecte a été utilisée et se trouve investie dans 87 immeubles ou parties d'immeubles, représentant 151 372 m<sup>2</sup> et 323 746 150 € (hors droits) en valeur d'expertise. La répartition est la suivante : 81% en bureaux, 15% en commerces, 3% en locaux d'activité ou mixtes et 1% en actif hôtelier. La totalité des actifs est située en Province.

Le capital social de la Société a été porté, par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 07 octobre 2020, de 200 000 000€ à 500 000 000€. Pour ce faire, elle a autorisé la Société de Gestion DELTAGER (ci-après la Société de Gestion), conformément à l'article VII des statuts, à porter le capital à 500 000 000 € par création

de parts nouvelles, en une ou plusieurs fois, sans toutefois qu'il y ait une obligation quelconque d'atteindre ce montant de capital dans un délai déterminé.

## **1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS**

Les Associés fondateurs ci-dessous ont souscrit au capital de la SCPI le 01 juillet 1990 :

- › la CRCAM DES BOUCHES DU RHONE devenue ALPES PROVENCE ;
- › les CRCAM DU GARD et DU MIDI devenues CRCAM DU LANGUEDOC ;
- › la CRCAM DU CENTRE-EST ;
- › la CRCAM DU VAR devenue CRCAM PROVENCE COTE D'AZUR ;
- › la Société UNIGER devenue AMUNDI Immobilier ;
- › et 8 Personnes Physiques (une part chacune).

## **2. OBJECTIFS ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI**

Bien qu'UNIDELTA ne s'interdise pas d'investir sur toute la France, elle réalise la plupart de ses investissements dans le Sud-Est de la France et notamment dans les grandes métropoles suivantes : Annecy, Chambéry, Grenoble, Lyon, Nice, Toulon, Aix-en-Provence, Marseille, Nîmes, Montpellier, Bordeaux et Toulouse. Ses investissements sont composés d'immobilier tertiaire diversifié (notamment immobilier d'entreprise, immobilier commercial, locaux d'activités, entrepôts) et éventuellement d'actifs hôteliers, de résidences gérées, d'actifs de santé et d'immobilier d'habitation.

La SCPI présente un risque en matière de durabilité. Il s'agit du risque lié à un évènement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

A ce jour, la Société de Gestion ne fonde pas sa stratégie de gestion exclusivement sur des considérations relatives aux critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (Critères « E.S.G. ») mais intègre, tout de même, dans ses décisions le risque en matière de durabilité notamment en recherchant des actifs répondant aux normes environnementales actuelles voire par des mesures d'exclusion.

Pour renforcer ses initiatives liées au développement d'une politique d'investissement responsable, la SA DELTAGER veillera à améliorer progressivement l'intégration du risque de durabilité dans ladite politique.

Actuellement, la Société de Gestion ne prend pas en compte les principales incidences négatives (ci-après « PAI ») en matière de durabilité car elle n'a pas développé de méthodologie d'évaluation concernant les incidences de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

Les acquisitions directes ou indirectes réalisées portent aussi bien sur des actifs construits et récents, voire anciens et rénovés répondant aux nouvelles normes, générant des revenus potentiels immédiats, que sur des actifs acquis en état futur d'achèvement, générateurs de revenus potentiels différés mais présentant des qualités techniques souvent supérieures notamment en matière de normes environnementales.

Parallèlement à cette volonté de développement, UNIDELTA a engagé depuis 2002 une politique de cession de certains actifs présentant des risques locatifs ou techniques, et de renouvellement du patrimoine, afin de répondre à une demande locative plus exigeante et conforter ou améliorer la valeur, la qualité et le rendement global du portefeuille. Il s'agit de vendre les immeubles qui ne répondent plus aux exigences des locataires et présentent ainsi un risque de vacance et/ou qui nécessiteraient des travaux importants à plus ou moins long terme pour maintenir leur valeur et leur rentabilité.

Par ailleurs, 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, la SCPI est autorisée, conformément aux dispositions de l'article L214-101 du Code monétaire et financier et aux décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire du 10 septembre 2020 :

- à contracter des emprunts et à assumer des dettes dans la limite d'un encours maximum de 38 000 000€ ;
- à procéder à des acquisitions en état futur d'achèvement ou payables à terme, dans la limite d'un montant de 20 000 000 € hors taxes par opération.

Ces montants ont été fixés de telle sorte qu'ils soient compatibles avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes locatives et ces autorisations sont valables jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020, à l'occasion de laquelle elles pourront être renouvelées.

### 3. RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie. Pour cela, la SCPI a souscrit un contrat

d'assurance garantissant la responsabilité du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

Conformément à l'article L214-89 du Code monétaire et financier, et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers, est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à la fraction dudit capital qu'il possède.

### 4. PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES POUR LES INVESTISSEURS

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine. Le fonds ne bénéficie de garantie ou de protection, ni sur le capital ni sur la performance.

Les principaux risques auxquels s'exposent les investisseurs en souscrivant des parts de SCPI sont les suivants :

- **Risque de perte en capital**  
La SCPI comporte un risque de perte totale en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti ;
- **Risque de marché immobilier**  
Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques notamment de gestion discrétionnaire, d'absence de rendement ou de perte de valeur. Les modalités de cession de parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie. De ce fait, la Société de Gestion ne peut garantir la revente des parts.
- **Risque de liquidité**  
La SCPI est à capital fixe et la liquidité des parts n'est pas garantie. La vente des parts de SCPI dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande. Cette confrontation entre offre et demande aboutit à un prix d'équilibre, aussi appelé prix d'exécution. Les conditions de cession (délais, prix, etc.) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.
- **Risque lié au crédit**  
Le financement bancaire auquel peut souscrire la SCPI s'accompagne d'engagements contractuels dont le non-respect rendrait la dette exigible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution des revenus de la SCPI.
- **Risque de contrepartie**  
Le risque de contrepartie se concentre principalement sur les locataires. Les revenus de la SCPI proviennent essentiellement des loyers encaissés et peuvent être affectés par l'insolvabilité ou le départ d'un ou des locataires voire par une baisse de loyers.

- **Risque de durabilité**  
Il s'agit du risque lié à un évènement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

## 5. VALORISATION DES PARTS

La Société de Gestion arrête une fois par an, à la clôture de l'exercice :

- **La valeur de réalisation** égale à la somme des valeurs vénales des immeubles, résultant des expertises effectuées chaque année par un expert indépendant, à laquelle s'ajoute la valeur nette des autres actifs de la SCPI.  
Au 31/12/2019 la valeur de réalisation s'élève à 305 798 407 € soit 1 182,08€ pour une part.
- **La valeur de reconstitution** égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI.  
Au 31/12/2019, la valeur de reconstitution s'élève à 358 543 865 € soit 1 385,97 € pour une part.
- **La valeur nette comptable** égale à la valeur d'acquisition hors taxes et hors droits des immeubles et à la valeur nette des autres actifs.  
Au 31/12/2019, la valeur nette comptable s'élève à 267 025 990€ soit 1 032,20 € pour une part.

Ces valeurs ont fait l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 10 septembre 2020.

Les valeurs arrêtées au 31 décembre 2020, qui seront soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale du 02 juin 2021, sont les suivantes :

- Au 31/12/2020, **la valeur de réalisation** s'élève à 307 020 200€, soit 1 186,80 € pour une part.
- Au 31/12/2020, **la valeur de reconstitution** s'élève à 360 088 723€, soit 1 391,94 € pour une part.
- Au 31/12/2020, **la valeur nette comptable** s'élève à 267 585 723€, soit 1 034,36€ pour une part.

Durant la période d'augmentation de capital la Société est dite "ouverte" au public. Elle procède à des augmentations de capital successives dont les conditions de souscription (en particulier le prix de souscription des parts) sont fixées par la Société de Gestion avec le souci de préserver l'égalité entre associés en veillant à ce que le prix payé par de nouveaux souscripteurs ne modifie pas, pour les anciens associés, le résultat qu'ils sont en droit d'attendre de leur investissement initial.

Ce prix sera compris dans une fourchette, de plus et de moins 10 % de la valeur de reconstitution définie ci-dessus.

Après la période d'augmentation du capital la Société est dite "fermée". La Société de Gestion doit consacrer tous ses efforts à gérer au mieux le marché secondaire d'une part et le patrimoine d'autre part, de manière à assurer aux associés de la SCPI l'évolution la plus favorable possible du capital investi. Cette évolution du capital investi se traduit par l'évolution des valeurs définies ci-dessus.

## 6. PROCEDURE D'ÉVALUATION DE LA SCPI

La Société de Gestion a recours à un expert externe en évaluation, nommé pour cinq (5) ans par l'Assemblée Générale d'UNIDELTA, pour évaluer, à la clôture de chaque exercice, les actifs immobiliers de la SCPI.

La mission de cet expert en évaluation concerne l'ensemble du patrimoine immobilier de la SCPI. Chacun des immeubles fait l'objet d'au moins une visite tous les cinq (5) ans et lorsque les biens ne sont pas visités, l'expertise est réalisée sous la forme d'une actualisation sur dossier.

La Société de Gestion reste responsable de l'évaluation correcte des actifs immobiliers de la SCPI. En conséquence, l'évaluation de l'expert fait l'objet d'une validation par un comité interne à la Société de Gestion, au moment de la clôture de l'exercice. En cas de désaccord au sein de ce comité, un collaborateur, indépendant du processus de gestion de la SCPI, est désigné et habilité à arbitrer.

### 5.1 Immeubles à usage tertiaire, commercial ou industriel

Pour déterminer la valeur vénale de ce type d'actifs immobiliers, l'expert utilise la méthode dite de capitalisation du revenu (1) (complétée, le cas échéant, d'une analyse par « le discounted cash-flow » (2) si la méthode est plus adaptée) et par recoupement, (3) la méthode par comparaison avec les prix du marché.

- (1) La méthode par le revenu consiste à appliquer un taux de rendement à un revenu ; que ce revenu soit un revenu constaté ou existant ou un revenu considéré auxquels correspondent des taux de rendements distincts.
- (2) L'analyse « discounted cash-flow » consiste en l'actualisation des flux financiers nets attendus, revente comprise, sur une période donnée. Elle est plus adaptée à la nature de certains biens à expertiser ; notamment les centres commerciaux, les établissements hôteliers, les établissements de santé et les résidences gérées.

Les résultats obtenus sont soumis à une double approche :

(i) la confrontation du taux de rendement effectif immédiat ou potentiel aux données du marché et, (ii) à la comparaison.

(3) La méthode par comparaison directe consiste à comparer le bien expertisé à des transactions effectuées sur des biens équivalents en nature et en localisation, à une date la plus proche possible de la date d'expertise.

## 5.2 Cas particuliers

Pour certains biens présentant des spécificités de type monovalent (résidences gérées, cliniques, hôpitaux, cinémas, etc.) l'expert utilise des variantes aux méthodes susmentionnées. L'expert utilise des méthodes dites « professionnelles » pour déterminer la valeur locative puis la valeur vénale de ces biens lorsque leur usage est

maintenu

Pour déterminer la valeur locative de ces actifs, l'expert utilise le revenu constaté ou reconstitué à partir du chiffre d'affaires ou de la marge brute d'exploitation, puis, afin de déterminer la valeur vénale, il utilise la méthode du « discounted cash-flow » et enfin, recoupe avec une approche par comparaison.

## 7. CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS A DES FINS D'INVESTISSEMENT

La Société et la Société de Gestion sont toutes deux soumises au droit applicable sur le territoire français en matière de Société Civile de Placement Immobilier et de Société de Gestion de portefeuille.

A ce titre, la Société et la Société de Gestion relèvent de la compétence des juridictions françaises.

# CHAPITRE I

## CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

### 1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Conformément à l'article 422-197 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF), un dossier complet de souscription doit être remis sur un support durable au sens de l'article 314-5 du RGAMF à tout souscripteur, préalablement à la souscription et doit contenir :

- › La note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des Marchés Financiers (ci-après l'AMF), actualisée le cas échéant, rédigée en caractères facilement lisibles ;
- › les statuts de la Société ;
- › le bulletin de souscription dont un exemplaire est destiné à être conservé par le souscripteur.

Le dernier rapport annuel et le bulletin d'informations en vigueur à la date de la souscription sont également remis au souscripteur préalablement à la souscription sur un support durable ou sur le site internet de la Société de Gestion. Un exemplaire papier peut également être fourni gratuitement à tout souscripteur qui le demande.

Le bulletin de souscription énonce notamment le montant de l'augmentation de capital, les dates d'ouverture et de clôture de la souscription, le prix de souscription des parts nouvelles, leur date d'entrée en jouissance et les conditions dans lesquelles doit s'effectuer la libération du montant de la souscription.

### 2. MODALITES DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Pour chaque augmentation de capital, les modalités de libération des souscriptions sont indiquées sur le bulletin de souscription ainsi que sur le bulletin d'informations. Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être intégralement libéré lors de la souscription. La réception de l'intégralité des fonds par la Société de Gestion conditionne l'enregistrement de l'ordre de souscription.

#### 2.1 • Parts sociales

L'émission des parts nouvelles se fait à la valeur nominale de 763 € augmentée d'une prime d'émission ; celle-ci est destinée :

- à couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, les augmentations de capital, la recherche des immeubles ainsi que les frais d'acquisition des immeubles notamment les commissions d'intermédiaires, les frais de notaire, les droits d'enregistrement ou la TVA si elle n'est pas récupérable ;
- à préserver l'égalité des associés et à sauvegarder par son évolution ultérieure les intérêts des associés anciens. Pour chaque augmentation de capital, le prix de souscription et donc le montant de la prime d'émission sont fixés par la Société de Gestion après consultation du Conseil de Surveillance ; ils sont indiqués sur le bulletin de souscription et le bulletin d'informations.

## 2.2 • Forme des parts

Les parts sont nominatives et les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des transferts. Les parts sont numérotées dans l'ordre chronologique de leur émission.

Chaque part sociale donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sous réserve du respect du délai de jouissance.

## 2.3 • Agrément

Toute souscription de parts sociales de la Société par un tiers étranger à la Société doit recueillir l'agrément de la Société de Gestion.

La remise par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

L'agrément résulte soit d'une notification au souscripteur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit du défaut de réponse par la Société de Gestion dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription. La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la Société.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le souscripteur, elle est tenue de rembourser au souscripteur le prix de souscription qu'il lui a été versé dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de la date de notification par la Société de Gestion du refus d'agrément. Si, à l'expiration du délai de sept (7) jours ouvrés susvisé, la Société de Gestion n'a pas remboursé au souscripteur le prix de souscription, l'agrément du souscripteur est considéré comme donné.

## 3. NOMBRE MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE

Le nombre minimum de parts à souscrire est d'une (1) part.

La Société de Gestion se réserve la possibilité de refuser une souscription qui ne satisferait pas aux obligations légales et réglementaires.

## 4. LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et les versements sont reçus essentiellement par l'ensemble des agences des six (6) Caisses Régionales de Crédit Agricole suivantes :

- ALPES PROVENCE ;
- CENTRE-EST ;
- LANGUEDOC ;

- PROVENCE COTE D'AZUR ;
- DES SAVOIE ;
- SUD RHONE ALPES.

Pour les non-clients des Caisses Régionales précitées, les souscriptions et les versements sont reçus par la Société de Gestion DELTAGER.

## 5. DATE D'ENTREE EN JOUISSANCE DES PARTS NOUVELLES

La date à compter de laquelle les parts souscrites ont droit à dividende est déterminée par la Société de Gestion pour chaque augmentation de capital. Cette date est précisée sur le bulletin de souscription concernant l'émission en cours et sur le bulletin d'informations en vigueur pour la période de souscription.

## 6. DÉTAIL DES CONDITIONS DE L'AUGMENTATION DU CAPITAL OUVERTE AU PUBLIC

### Conditions de l'augmentation de capital :

Conformément à l'article L 214-96, 3<sup>ème</sup> alinéa du Code monétaire et financier, il ne pourra être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que le capital initial n'aura pas été intégralement libéré et tant que n'auront pas été satisfaites les offres de cessions de parts figurant sur le registre prévu à l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, depuis plus de trois (3) mois et pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Au 05 avril 2021, il n'y a aucune offre de cession de parts inscrites sur le registre depuis plus de trois (3) mois, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Conformément aux pouvoirs qui lui sont conférés par l'article VII des statuts, la Société de Gestion a décidé, après consultation du Conseil de Surveillance, de procéder à une augmentation de capital dont les modalités sont reproduites ci-dessous.

La 19<sup>ème</sup> augmentation de capital est destinée à porter ce dernier de 197 385 048 € à 214 094 748€.

### Montant maximum :

- Montant nominal maximum de l'augmentation de capital : **16 709 700 €** ;
- Nombre de parts à souscrire : **21 900** ;
- Montant des capitaux à collecter : **30 003 000 €** ;

L'augmentation de capital pourra être close par anticipation et sans préavis dès lors que l'intégralité du montant de l'augmentation de capital prévu aura été souscrite. Si ce montant n'est pas intégralement souscrit

à la date de clôture prévue ci-dessous, la Société de Gestion pourra proroger le délai de souscription.

#### **Période de souscription :**

- Date de l'ouverture de l'augmentation de capital : **05 juillet 2021.**
- Date de prorogation de l'augmentation de capital : **17 décembre 2021.**
- Date de fermeture de l'augmentation de capital : **18 mars 2022.**

#### **Prix de souscription :**

##### Valeur nominale et prime d'émission :

Le prix de souscription des parts est fixé à 1 370 € dont 763 € de valeur nominale et 607 € de prime d'émission, le règlement s'effectuant à la souscription pour la totalité du prix de souscription des parts.

##### Commission de souscription :

La commission de souscription (8% HT soit 8,60 % TTC), calculée sur le prix de la part est prélevée sur la prime d'émission.

Cette commission de 117,82 € TTC se décompose ainsi : 68,50 € (5% TTI), au titre des frais de collecte et 49,32 € (3,60% TTC), au titre des frais de préparation et réalisation des augmentations de capital et de recherche d'investissements.

Le prix de souscription s'entend net de tous autres frais.

#### **Ecart du prix de souscription avec la valeur de reconstitution 2019 :**

L'écart entre le prix de souscription de 1 370 € et la valeur de reconstitution de 1 385,97 € par part établie au 31 décembre 2019 approuvée par l'Assemblée Générale, ressort à 1,15 % et se situe dans les limites prévues par la réglementation.

#### **Ecart du prix de souscription avec la valeur de reconstitution 2020 :**

L'écart entre le prix de souscription de 1 370 € et la valeur de reconstitution de 1 391,94 € par part établie au 31 décembre 2020 (soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale du 02 juin 2021), ressort à 1,58 % et se situe dans les limites prévues par la réglementation.

#### **Délai de jouissance des parts :**

Les parts souscrites entreront en jouissance, en ce qui concerne les droits financiers attachés aux parts, le premier jour du sixième mois suivant la souscription (soit cinq mois de délai de jouissance) :

- Pour les parts souscrites en juillet 2021 à compter de janvier 2022 ;
- Pour les parts souscrites en août 2021 à compter de février 2022 ;

- Pour les parts souscrites en septembre 2021 à compter mars 2022 ;
- Pour les parts souscrites en octobre 2021 à compter d'avril 2022 ;
- Pour les parts souscrites en novembre 2021 à compter mai 2022 ;
- Pour les parts souscrites en décembre 2021 à compter de juin 2022 ;
- Pour les parts souscrites en janvier 2022 à compter de juillet 2022 ;
- Pour les parts souscrites en février 2022 à compter de août 2022 ;
- Pour les parts souscrites en mars 2022 à compter de septembre 2022.

## **7. TRAITEMENT EQUITABLE DES INVESTISSEURS**

La Société de Gestion garantit un traitement équitable des porteurs de parts de la SCPI. Ainsi, en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur, elle fait le nécessaire pour préserver le traitement équitable des associés de la SCPI et ne fait bénéficier aucun porteur de part d'un traitement préférentiel. Également, elle fournit aux investisseurs de même catégorie un niveau d'information identique.

La Société de Gestion a mis en place des procédures visant à respecter cette équité entre investisseurs.

## **8. RESTRICTIONS A L'EGARD DES « US PERSONS »**

Les parts sociales de la SCPI ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux Etats-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), au bénéfice d'une "U.S. Person", telle que définie par la réglementation américaine "Regulation S" adoptée par la Securities and Exchange Commission ("SEC").

Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts sociales de la SCPI auront à certifier lors de toute acquisition ou souscription de parts, qu'elles ne sont pas des "U.S. Persons". Tout porteur de parts de la SCPI doit informer immédiatement la Société de Gestion de la SCPI s'il devient une "U.S. Person".

La Société de Gestion de la SCPI (i) peut notamment opérer le rachat forcé des parts détenues par une "U.S. Person", ou (ii) s'opposer au transfert des parts à une "U.S. Person".

Ce pouvoir s'étend également à toute personne (i) qui apparaît directement ou indirectement en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (ii) qui pourrait, de l'avis de la Société de Gestion, faire subir un dommage à la SCPI qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi.

L'expression "U.S. Person" s'entend de : (a) toute

personne physique résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; (b) toute entité ou société organisée ou enregistrée en vertu de la réglementation américaine ; (c) toute succession (ou "trust") dont l'exécuteur ou l'administrateur est U.S. Person ; (d) toute fiducie dont l'un des fiduciaires est une "U.S. Person" ; (e) toute agence ou succursale d'une entité non-américaine située aux Etats-Unis d'Amérique ; (f) tout compte géré de manière non discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; (g) tout compte géré de manière discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; et (h) toute entité ou société, dès lors qu'elle est (i) organisée ou constituée selon les lois d'un pays autre que les Etats-Unis d'Amérique et (ii) établie par une U.S. Person principalement dans le but d'investir dans des titres non enregistrés sous le régime de l'U.S. Securities Act de 1933, tel qu'amendé, à moins qu'elle ne soit organisée ou enregistrée et détenue par des investisseurs accrédités" (tel que ce terme est défini par la "Règle 501(a)" de l'Act de 1933, tel qu'amendé)

autres que des personnes physiques, des successions ou des trusts.

## 9. OBLIGATIONS RELATIVES A LA LOI FATCA

La Société de Gestion de la SCPI pourra demander au souscripteur toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclaration (i) prévues à l'annexe 1 de l'Accord entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement des Etats-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (dite « Loi FATCA ») en date du 14 novembre 2013 (l'« Accord ») et (ii) tels que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

Le souscripteur devra s'engager à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de l'Accord telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

## CHAPITRE II MODALITES DE SORTIE

L'associé qui souhaite céder tout ou partie de ses parts dispose des différents moyens ci-après :

- La cession de ses parts sur le marché secondaire, avec intervention de la Société de Gestion, par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre des ordres ;
- La cession directe de ses parts à un acquéreur dans le cadre d'une cession de gré à gré dont les conditions sont librement débattues entre les intéressés.

Dans tous les cas, la Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts.

### 1. DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CESSIONS

La transmission des parts entre vifs s'effectue conformément aux lois et règlements en vigueur.

Il est précisé que :

- toute transmission de parts à une "U.S. Person" telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers est interdite ;

- toute transmission de parts par donation doit être constatée par acte notarié au sens de l'article 931 du Code civil.

#### 1.1 • Registre des transferts

Il est tenu au siège social de la Société de Gestion un registre des transferts.

Toute transaction effectuée sur le marché secondaire ou sur le marché de gré à gré donne lieu à inscription sur le registre des associés. La transcription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable dès cet instant, à la Société et aux tiers.

Les parts sont librement cessibles entre associés.

#### 1.2 • Pièces à envoyer à la Société

Dans le cadre des demandes de cession de parts, l'associé doit adresser, selon la procédure décrite au paragraphe 2.2 et suivants du présent chapitre, à la Société de Gestion, l'**original de l'ordre de cession**, ainsi que toutes les pièces indiquées sur le bulletin de cession.

#### 1.3 • Transactions opérées sur le marché secondaire

Lorsque les cessions de parts s'effectuent directement

auprès de la Société de Gestion, ou par le biais des Caisses Régionales de Crédit Agricole distributrices, le client doit fournir un formulaire selon la procédure déclinée au paragraphe 2.2 et suivants du présent chapitre.

**Agrément** - Toute inscription sur le registre de la Société, d'un ordre d'achat de parts sociales de la Société par un tiers étranger à la Société doit recueillir l'agrément de la Société de Gestion.

La remise par un donneur d'ordre d'un ordre d'achat à la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

L'agrément résulte soit d'une notification au donneur d'ordre par lettre recommandée avec avis de réception, soit du défaut de réponse par la Société de Gestion dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception de l'ordre.

La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée, et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la Société.

#### 1.4 • Transactions opérées en gré à gré

Les cessions de parts effectuées directement entre cessionnaires et cédants sont réputées réalisées sans intervention de la Société de Gestion.

L'associé doit informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception en indiquant notamment les nom, prénom, domicile et nationalité du cessionnaire, ainsi que le nombre de parts à céder et le prix convenu entre le cédant et le cessionnaire.

Deux cas peuvent se présenter :

- L'acquéreur est déjà associé :  
La cession est libre, il suffit de la signifier à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception.
- L'acquéreur n'est pas associé :  
Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession de parts à un tiers à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion conformément à l'article XIII des statuts.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux (2) mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision

à l'associé vendeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers soit, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital. Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre d'achat par la Société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec avis de réception. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code civil, les frais d'expertise étant partagés par moitié entre cédant et cessionnaire. Si à l'expiration du délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

Lorsque l'associé cédant présente un cessionnaire à la Société afin de réaliser une cession en gré à gré, il adresse directement à la Société de Gestion l'acte de cession enregistré. Cette signification doit obligatoirement être accompagnée de la justification du paiement au Trésor du droit d'enregistrement et du règlement de l'impôt sur la plus-value immobilière s'il y a lieu.

#### 1.5 • Date à partir de laquelle les parts cessent de participer aux distributions de revenus

Les cédants perdent au profit de l'acquéreur leur droit à distribution d'acomptes trimestriels et à l'exercice de tous autres droits, à partir du premier jour du mois au cours duquel le transfert intervient. Toutefois, ils perçoivent les revenus correspondant à la période antérieure.

#### 1.6 • Garantie

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts.

#### 1.7 • Droit d'enregistrement

Qu'elles soient effectuées sur le marché secondaire ou sur le marché de gré à gré, les cessions de parts de SCPI sont soumises au droit d'enregistrement, soit actuellement 5 % du prix d'exécution.

#### 1.8 • Délai de versement des fonds

Les fonds correspondant à l'exécution des ventes de

parts sont crédités sur le compte du cédant dans un délai maximum de vingt (20) jours à compter de la transcription de la transaction sur le registre.

Ce montant est minoré, le cas échéant, de l'impôt sur la plus-value immobilière de cession déterminée et acquittée auprès des services fiscaux par la Société de Gestion.

## 2. REGISTRE DES ORDRES

Conformément à l'article L214-93 du Code monétaire et financier les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société. Les ordres de vente sont établis pour une durée d'un (1) an, avec prorogation possible pour une durée de douze (12) mois au maximum, sur demande expresse de l'associé (article 422-205 du RGAMF).

Les ordres d'achat sont établis pour une durée de trois (3) mois à compter de leur date d'inscription sur le registre, sauf indication contraire d'une durée inférieure par le donneur d'ordre. Ce dernier peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

La durée de validité court à compter de la date d'inscription de l'ordre sur le registre. Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette dernière, il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne pourront être inscrits sur le registre qu'après réception, par la SA DELTAGER, de la mainlevée du nantissement.

### Modification ou annulation des ordres

Tout donneur d'ordre peut modifier ou annuler son ordre de vente ou d'achat avant 12 heures, le matin du jour de la confrontation, au moyen du bordereau original de modification ou d'annulation réservé à cet effet, en utilisant l'un des modes de transmission des ordres énoncés au 2.2 du présent chapitre.

A noter que lors de la modification d'un ordre d'achat, les fonds doivent être réceptionnés par la Société de Gestion au plus tard la veille du jour du marché de confrontation.

La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat ;
- augmente la quantité de parts ;
- modifie le sens de son ordre.

### 2.1 • Périodicité des prix d'exécution

Le prix d'exécution est un prix hors frais déterminé au terme d'une période de confrontation. Il est obtenu par

confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre, auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible.

Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

La Société de Gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre.

Elle fixe la périodicité selon laquelle les prix d'exécution sont établis sans que celle-ci ne puisse toutefois être supérieure à trois (3) mois ni inférieure à un (1) jour ouvré.

La modification de la périodicité doit être motivée par des contraintes de marché.

La Société de Gestion porte cette modification à la connaissance des donneurs d'ordres et des Intermédiaires ainsi que du public, six (6) jours au moins avant sa date d'effet.

Cette information de la modification de la périodicité sera effectuée par :

- un courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordres ;
- le bulletin d'informations ;
- le site internet de la Société de Gestion ;
- par voie de presse.

La durée de la période de confrontation est fixée à un (1) mois. La confrontation mensuelle des ordres d'achat et de vente aura lieu le dernier jour ouvré du mois à 12 heures.

Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible. A limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics par tout moyen approprié le jour de l'établissement du prix. La diffusion de cette information est disponible auprès des Intermédiaires, sur le site internet de la Société de Gestion ou sur simple appel téléphonique au siège de cette dernière.

### 2.2 • Mode de transmission des ordres

Les ordres peuvent être adressés à la Société de Gestion ou à l'un des Intermédiaires.

Le donneur d'ordre doit être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception.

Pour ce faire, la Société de Gestion met en œuvre une procédure de contrôle de la réception et de la transmission des ordres en relation avec ses Intermédiaires.

L'ordre est matérialisé par un **bordereau original, dûment complété et signé**, d'ordre d'achat de parts, d'ordre de cession de parts ou de modification/annulation d'un ordre à la disposition des clients et adressé à la Société de Gestion par courrier simple ou par lettre recommandée.

***Si l'ordre est réceptionné par un Intermédiaire :***

Lorsqu'un ordre d'achat ou de vente est remis par un investisseur ou un associé à un Intermédiaire, l'Intermédiaire remet un exemplaire de l'ordre au client et transmet sans délai l'original à la Société de Gestion sans faire préalablement la somme des ordres de même sens et de même limite, ni compenser les ordres d'achat et de vente.

Après avoir vérifié que l'ordre répond aux conditions d'inscription, la Société de Gestion inscrit l'ordre de manière chronologique sur le registre des ordres après l'avoir horodaté.

***Si l'ordre est réceptionné directement par la Société de Gestion :***

Après avoir vérifié que l'ordre répond aux conditions d'inscription, la Société de Gestion inscrit l'ordre de manière chronologique sur le registre des ordres après l'avoir horodaté.

### **2.3 • Couverture des ordres**

La Société de Gestion subordonne l'inscription des ordres d'achat qui lui sont transmis directement au versement préalable sur un compte spécifique ouvert au nom de la SCPI du montant total de la souscription, frais compris.

S'agissant des ordres transmis par un Intermédiaire, la

Société de Gestion se réserve la possibilité de gérer les modalités de couverture avec ce dernier.

Les fonds déposés à titre de couverture sont bloqués, de manière non rémunérée, durant toute la durée d'inscription de l'ordre.

### **2.4 • Blocage du marché des parts**

#### ***2.4.1 Ordres de vente insatisfaits***

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze (12) mois sur le registre tenu par la Société représentent plus de 10% des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'AMF.

Dans les (2) deux mois à compter de cette information, la Société convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession totale ou partielle des actifs et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L214-114 du Code monétaire et financier.

#### ***2.4.2 Suspension de l'inscription des ordres sur le registre***

La Société de Gestion peut par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'AMF.

La Société de Gestion assure, par tout moyen approprié, la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

#### ***2.4.3 Annulation des ordres inscrits sur le registre***

Lorsque la suspension de l'inscription des ordres est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement ses donneurs d'ordres ou les Intermédiaires.

## **CHAPITRE III FRAIS**

---

La Société de Gestion DELTAGER assure la gérance de la SCPI. Elle est rémunérée au titre de ses fonctions, moyennant des commissions fixées statutairement, par UNIDELTA de la façon suivante :

### **1. COMMISSION DE SOUSCRIPTION**

La Société de Gestion perçoit une commission de souscription de 8% HT (soit 8,60% TTC), calculée sur les sommes recueillies lors des augmentations de capital.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 5% TTI (exonération de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code général des impôts) à couvrir les frais de collecte ;
- à hauteur de 3% HT (soit 3,60 % TTC) à couvrir les frais de préparation et de réalisation des augmentations de capital, de préparation, de recherche et de surveillance des investissements ou

travaux sur les immeubles acquis, dans le cadre de l'objet social.

Une partie de la commission de souscription est reversée par la Société de Gestion à ses Intermédiaires.

L'associé peut recevoir sur demande, des précisions sur les rémunérations relatives à la commercialisation de la SCPI.

## 2. COMMISSION DE CESSIION DE PARTS

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 RGAMF. Elle est de 5,20 % TTC du montant de la transaction hors droits d'enregistrement. Cette commission étant payée par l'acquéreur.

En cas de cession de parts entre vifs intervenant à titre onéreux (marché de gré à gré) ou gratuit sans le concours de la Société de Gestion ou en cas de transmission de parts à titre gratuit notamment 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 € HT (soit 150 € TTC).

## 3. COMMISSION DE GESTION

La Société de Gestion perçoit une commission de gestion de 10% HT du montant des produits locatifs HT encaissés.

Cette rémunération est destinée à couvrir les frais courants d'administration et de gestion de la Société et de son patrimoine. Elle doit notamment exécuter les appels de loyers et de charges, la tenue de la

comptabilité de la Société, les convocation et tenue des Assemblées Générales, la réalisation de tous les documents réglementaires et administratifs nécessaires au bon fonctionnement de la Société et destinés aux associés. Elle mettra en œuvre tous les moyens nécessaires pour assurer l'ensemble de sa mission de gérance.

## 4. COMMISSION D'ACQUISITION OU DE CESSIION D'ACTIFS IMMOBILIERS

La Société de Gestion perçoit une commission sur les acquisitions et les cessions d'actifs immobiliers :

- 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. Cette rémunération sur les acquisitions ne s'opérera que sur les investissements résultant du réemploi des fonds provenant des immeubles cédés, à l'exclusion des acquisitions réalisées avec la collecte primaire.

## 5. COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA REALISATION DES TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La Société de Gestion ne perçoit pas de rémunération au titre du suivi et du pilotage des travaux sur le patrimoine de la SCPI.

**Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire.**

# CHAPITRE IV FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

## 1. REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES

### 1.1 • Convocation

L'Assemblée Générale est convoquée par la Société de Gestion au moins une (1) fois par an, pour l'approbation des comptes, et se tient généralement dans la région d'origine d'UNIDELTA.

A défaut, elle peut être convoquée par :

- le Conseil de Surveillance ;
- le Commissaire aux Comptes ;
- un mandataire désigné en justice à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation inséré au BALO et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée ou le cas échéant, par voie électronique pour les Associés l'ayant accepté. Les Associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société de Gestion leur adresse électronique et devront l'informer de toute modification de cette adresse le cas échéant.

Les Associés peuvent à tout moment demander à la Société de Gestion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de quarante-cinq (45) jours avant la prochaine Assemblée Générale.

Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée Générale, est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur deuxième convocation.

### 1.2 • Présence, représentation et vote par correspondance

Les Assemblées Générales réunissent les porteurs de parts. Toutefois, les associés peuvent se faire représenter.

Tout associé peut recevoir des pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représenté à l'Assemblée Générale sans autre limite que celles qui résultent des dispositions légales et statutaires fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent indiquer les nom, prénom et domicile du mandant ainsi que le nombre de parts dont il est titulaire.

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire communiqué par la Société de Gestion.

Toute abstention ou absence d'indication de vote sera assimilée à un vote défavorable à l'adoption de la résolution.

### 1.3 • Quorum et scrutin

Pour le calcul du quorum il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus avant la date limite fixée par la Société de Gestion, date qui ne peut être antérieure de plus de trois (3) jours à la date de la réunion de l'Assemblée Générale (arrêté du 20 juillet 1994).

Pour délibérer valablement, les Assemblées Générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés (présents, représentés ou votant par correspondance) détenant :

- pour l'**Assemblée Générale Ordinaire** qui statue sur toutes les décisions de sa compétence et en particulier sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital social ;
- pour l'**Assemblée Générale Extraordinaire** qui décide des modifications statutaires, au moins la moitié du capital social.

A défaut des quorums ci-dessus, l'Assemblée Générale réunie sur deuxième convocation, peut délibérer valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance.

### 1.4 • Information des associés

La Société de Gestion informe les associés en temps utile, qu'une Assemblée Générale sera convoquée et sollicite ceux qui souhaiteraient proposer des projets de résolutions.

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5% du capital social peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolution. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation.

Toutefois lorsque le capital de la Société est supérieur à 760 000 €, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4 % pour les 760 000 premiers euros ;
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 € et 7 600 000 € ;
- 1 % pour la tranche comprise entre 7 600 000 € et 15 200 000 € ;
- 0,5 % pour le surplus du capital.

Le texte des projets de résolutions peut être assorti d'un bref exposé des motifs.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq (5) jours à compter de cette réception. Les projets de résolution sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée.

## 2. DISPOSITIONS CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS

### 2.1 • Répartition des bénéfices

La Société de Gestion détermine le résultat conformément à l'arrêté du 26 avril 1995 relatif aux dispositions comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier.

Le résultat est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière, majoré des reprises de provisions, des autres produits d'exploitation, des produits financiers et exceptionnels, diminué des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux provisions, des autres charges d'exploitation, des charges financières et exceptionnelles excepté les plus et moins-values de cessions immobilières.

Le bénéfice distribuable est constitué par les résultats ainsi déterminés, diminués des pertes antérieures, augmentés des reports bénéficiaires et le cas échéant, des plus-values nettes de cessions immobilières affectées à cet effet.

La Société de Gestion peut décider de distribuer un acompte trimestriel sur le bénéfice distribuable résultant d'exercices clos ou en cours.

Ce versement est possible lorsque, avant que les comptes de ces exercices aient été approuvés, la Société a établi un bilan au cours ou à la fin de l'exercice, certifié par les Commissaires aux Comptes de la Société, faisant apparaître que la Société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et des provisions nécessaires, déduction faites, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte-tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

Le dividende annuel est attribué à chaque part au prorata des droits et en fonction de la date d'entrée en jouissance des parts.

Conformément à la réglementation, chaque trimestre et à la fin de l'exercice, les Commissaires aux Comptes certifie que les comptes de la Société font apparaître le résultat tel que défini ci-dessus.

## 2.2 • Provision pour Gros Entretien (PGE)

Conformément aux dispositions du plan comptable, il est procédé à la constitution régulière de provisions pour gros entretiens, pour chaque immeuble, sous la forme d'une provision calculée en fonction d'un plan quinquennal de travaux.

Ce plan glissant, actualisé chaque année a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

La provision est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100% à 1 an, 80% à 2 ans, 60% à 3 ans, 40% à 4 ans et 20% à 5 ans).

Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprises en résultat à due concurrence du montant provisionné.

## 3. CONVENTIONS PARTICULIERES

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière doit, sur la base des rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvée annuellement par l'Assemblée Générale des associés de la Société.

Ces dispositions s'appliquent en particulier aux conditions de rémunération de la Société de Gestion conformément aux dispositions du chapitre III de la présente note d'information.

La Société de Gestion s'engage à faire expertiser préalablement à l'achat, tout immeuble dont le vendeur lui serait directement ou indirectement lié.

## 4. DEMARCHAGE ET PUBLICITE

### 4.1 • Démarchage

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L341-1 et suivants du Code monétaire et financier.

Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L 341-3 du Code monétaire et financier (notamment établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances et conseillers en investissements financiers dès qu'ils sont mandatés par ces derniers).

Les personnes démarchées en vue de la souscription de parts de SCPI UNIDELTA ne bénéficient pas du droit de rétractation prévu à l'article L341-16 du Code monétaire et financier. Toutefois, elles bénéficient, conformément à l'article L341-16 IV du même Code, d'un délai de réflexion de quarante-huit (48) heures en cas de démarchage réalisé à leur domicile, sur leur lieu de travail ou dans des lieux non destinés à la commercialisation de produits, instruments et services financiers. Ce délai de réflexion court à compter du lendemain de la remise d'un récépissé établissant la communication à la personne démarchée des informations et documents qui lui sont utiles pour prendre sa décision.

Avant l'expiration de ce délai de réflexion le démarcheur ne peut recueillir ni ordre, ni fonds. De même la signature du bulletin de souscription ne pourra intervenir avant l'expiration de ce délai.

### 4.2 • Publicité

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-196 du RGAMF qui stipule que, pour procéder au placement des parts dans le public, les SCPI peuvent recourir à tout procédé de publicité, à condition que soient indiqués :

- la dénomination sociale de la SCPI ;
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, le numéro et la date de visa ;
- ainsi qu'une information indiquant que la note d'information est fournie gratuitement sur demande sur un support durable au sens de l'article 314-5 ou mise à disposition sur un site internet.

## 5. REGIME FISCAL

En l'état actuel de la législation, le régime fiscal applicable aux associés de la SCPI est résumé ci-après. L'attention des associés est attirée sur le fait que ce régime fiscal est susceptible d'être modifié par le législateur. Les souscripteurs ou acquéreurs de parts de la SCPI sont invités à étudier leur situation fiscale

particulière avec leur conseil fiscal habituel.

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 *septies* du Code général des impôts. Les associés des SCPI sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu (pour les personnes physiques) ou à l'impôt sur les sociétés (s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt), sur la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la SCPI.

Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre.

### **5.1 • La fiscalité des associés personnes physiques (résidant en France et agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé)**

Chaque associé personne physique est personnellement passible de l'impôt sur le revenu pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la SCPI. Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre. La quote-part de résultat ainsi déterminée est imposable entre les mains de l'associé, que cette quote-part soit ou non effectivement distribuée par la SCPI à l'associé. Corrélativement, si l'associé reçoit des dividendes distribués par la SCPI, ceux-ci ne sont jamais imposables, conformément à la réglementation fiscale.

La catégorie d'imposition au niveau de l'associé diffère selon la nature des bénéfices encaissés par la SCPI :

- revenus fonciers pour les recettes locatives ;
- revenus des capitaux mobiliers et plus-values mobilières ;
- plus-values immobilières éventuelles pour les ventes d'immeubles.

#### **5.1.1 Les revenus fonciers**

La base d'imposition tient compte de l'ensemble des produits encaissés et des charges réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année.

Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI et diminués des charges de la propriété (les charges réelles déductibles). Cette quote-part ne correspond pas forcément à ce qui est effectivement versé au détenteur de parts, la SCPI pouvant conserver des loyers au titre de provisions comptables, pour travaux par exemple.

Cette situation résulte du régime de la transparence ou translucidité fiscale dont relèvent les SCPI. Le cas échéant, les bénéfices non distribués mais cependant fiscalisés au niveau de l'associé sont inscrits en report à nouveau. Ce dernier s'il était versé ultérieurement aux associés, serait alors distribué en franchise d'impôt.

Le revenu foncier imposable est en outre soumis aux prélèvements sociaux en vigueur (actuellement au taux global de 17,20%).

#### **5.1.2 Les revenus de capitaux mobiliers et plus-values mobilières**

La loi de finances pour 2018 a réformé la fiscalité applicable aux revenus de capitaux mobiliers et aux plus-values mobilières en instaurant un prélèvement forfaitaire unique (PFU).

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, les revenus de capitaux mobiliers perçus par la Société et les plus-values mobilières réalisées sont désormais soumis à prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30 % se décomposant de la manière suivante :

- en impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 12,8 % (contre 24 % pour 2017) ;
- et en prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 % (contre 15,5 % pour 2017).

À noter que l'abattement de 40% applicable aux plus-values mobilières est supprimé. Toutefois, s'il y trouve avantage, le contribuable a la possibilité d'opter pour le régime de l'imposition au taux progressif de l'impôt sur le revenu. Dans ce cas, l'abattement de 40% pourra s'appliquer. Cette option pour le barème progressif, opérée lors du dépôt de la déclaration de revenus, est globale et doit concerner l'ensemble des revenus de capitaux mobiliers et des plus-values mobilières.

Une demande de dispense d'acompte peut être formulée, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant celle du versement, par les contribuables dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 25000 € pour une personne seule ou à 50 000 € pour un couple soumis à une imposition commune.

#### **5.1.3 Les plus-values immobilières**

À la date de la présente note d'information et en l'état actuel de la fiscalité applicable, les conditions de droit commun d'imposition des plus-values immobilières sont les suivantes :

- **Le régime général**

Le régime des plus-values immobilières s'applique aussi bien aux cessions de parts réalisées par les associés, qu'aux cessions d'immeubles effectuées par la SCPI.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, les plus-values sont soumises :

- à l'impôt sur le revenu au taux de 19 % ;
- et aux prélèvements sociaux pour un taux global de 17,2%.

La plus-value est diminuée d'un abattement pour durée de détention dont le montant diffère selon que l'on

détermine la plus-value imposable au titre de l'impôt sur le revenu (19 %) ou des prélèvements sociaux (17,2 %).

Le taux et la cadence de l'abattement sont différents pour déterminer l'assiette imposable à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux.

Au titre de l'impôt sur le revenu, l'abattement est de :

- 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;
- 4 % pour la vingt-deuxième année révolue de détention.

L'exonération totale des plus-values immobilières au titre de l'impôt sur le revenu est ainsi acquise à l'issue d'un délai de détention de vingt-deux ans.

Au titre des prélèvements sociaux, l'abattement s'établit comme suit :

- 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;
- 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention;
- 9 % pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième.

L'exonération des prélèvements sociaux est ainsi acquise à l'issue d'un délai de détention de trente ans. Entre vingt-trois et trente ans de détention, les plus-values ne sont soumises qu'aux prélèvements sociaux.

Le cas particulier des moins-values :

En l'état actuel de la législation, aucune imputation de moins-values n'est possible tant sur des plus-values de même nature que sur le revenu global. Par ailleurs, il n'existe aucune possibilité de report des moins-values sur des plus-values de même nature qui seraient réalisées au cours des années suivantes.

La surtaxe sur les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 € :

Depuis 2013, une taxe spécifique s'applique sur les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 € réalisées par les personnes physiques ou les sociétés et groupements relevant de l'impôt sur le revenu.

Les plus-values imposables sont soumises à la taxe sur leur montant total, selon le barème suivant :

Montant de la PV imposable (€)	Montant de la taxe (€)
De 50.001 à 60.000 €	2 % PV* - (60.000 - PV) x 1/20
De 60.001 à 100.000 €	2,00 %
De 100.001 à 110.000 €	3 % PV - (110.000 - PV) x 1/10
De 110.001 à 150.000 €	3,00 %
De 150.001 à 160.000 €	4 % PV - (160.000 - PV) x 15/100
De 160.001 à 200.000 €	4,00 %
De 200.001 à 210.000 €	5 % PV - (210.000 - PV) x 20/100
De 210.001 à 250.000 €	5,00 %
De 250.001 à 260.000 €	6 % PV - (260.000 - PV) x 25/100
Supérieur à 260.000 €	6,00 %

\*PV : Montant de la plus-value imposable

#### • Les cessions d'immeubles par la SCPI

Dans le respect de l'objet social, les cessions d'immeubles sont des cessions occasionnelles réalisées conformément aux dispositions du Code monétaire et financier.

Dans ce cadre-là, le notaire fera le calcul de la plus-value et prélèvera, à la source, l'impôt et éventuellement la taxe, pour ensuite les reverser aux services fiscaux.

Par ailleurs, aucune plus-value n'est imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 €. Ce seuil s'apprécie opération par opération.

Sauf exception (en cas de vente d'un immeuble acquis par fractions successives constatée par le même acte et en cas de fusion de SCPI), la moins-value brute réalisée sur les biens ou droits cédés n'est pas compensable avec une plus-value.

En cas de paiement de l'impôt sur les plus-values, la Société de Gestion veillera au respect de l'égalité entre les associés (personnes physiques - personnes morales - non-résidents) qui connaissent des fiscalités différentes.

#### • Les cessions de parts par les associés

En cas de vente de parts dans le cadre du marché secondaire organisé, la Société de Gestion fera le calcul de la plus-value lors de la cession effective des parts et reversera directement l'impôt et éventuellement la taxe, aux services fiscaux, pour le compte de l'associé vendeur.

#### **5.1.4 L'impôt sur la fortune immobilière**

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est applicable aux personnes physiques (foyer fiscal ou personnes vivant en concubinage notoire ou liées par un Pacte civil de solidarité, ainsi que leurs enfants mineurs) qui disposent au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition – et pour la première fois au 1<sup>er</sup> janvier 2018 – d'un patrimoine immobilier d'une valeur d'au moins 1 300 000 € (patrimoine immobilier diminué des dettes admises en déduction).

Le patrimoine immobilier recouvre les biens immobiliers détenus directement par le redevable ou les membres de son foyer fiscal, ainsi que les parts ou actions des sociétés à raison de la fraction de leur valeur représentative des immeubles détenus.

L'IFI est calculé selon le barème suivant, par tranches progressives :

Valeur nette taxable	Taux applicable
Jusqu'à 800 000 €	0%
De 800 000 € à 1 300 000 €	0,50%
De 1 300 001 € à 2 570 000 €	0,70%
De 2 570 001 € à 5 000 000 €	1,00%
De 5 000 001 € à 10 000 000 €	1,25%
Supérieure à 10 000 000 €	1,50%

Pour atténuer l'effet de seuil (taxation à partir de 800 000 € alors que le seuil d'imposition est de 1 300 000 €), une décote est prévue pour les patrimoines compris entre 1 300 000 € et 1 400 000 €. La formule de lissage

est : 17 500 – 1,25% du patrimoine.

- **Le plafonnement**

Un mécanisme de plafonnement identique à celui qui s'appliquait pour l'Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF) a été mis en place. Le total formé par l'impôt sur la fortune immobilière et les impôts dus sur les revenus de l'année précédente ne peut excéder 75% de l'ensemble des revenus de cette même année.

- **L'application aux porteurs de parts de SCPI**

Dans la mesure où le patrimoine net au 1<sup>er</sup> janvier 2018 excède le seuil de 1 300 000 € et comprend des parts de SCPI, celles-ci doivent être déclarées, selon la valeur à retenir conseillée par la Société de Gestion.

## **5.2 • La fiscalité des associés personnes morales résidents de France**

### **5.2.1 Les revenus fonciers et revenus de capitaux mobiliers**

Sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés de droit commun :

Si l'associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés (IS), le revenu imposable est en principe déterminé conformément aux règles applicables aux Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC). La quote-part de résultat et de produits financiers calculée par la Société de Gestion est intégrée dans son résultat fiscal annuel.

Sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés de droit commun :

- Les organismes sans but lucratif bénéficiant d'une exonération (par application de l'article 206-5 du Code général des impôts ; en ce sens réponse BEAUGUITTE, n°18.984 du 1er juillet 1975, J.O. AN 1/07/1978, p. 5 096) ;
- Les sociétés de personnes appliquant le régime de la transparence fiscale, l'imposition s'effectuant au

niveau de chaque associé et en fonction de ses droits.

### **5.2.2 Les plus-values immobilières**

Les sociétés imposables à l'impôt sur les sociétés relèvent du régime des plus-values professionnelles à court terme pour les BIC-IS et peuvent, le cas échéant, relever du régime du long terme pour les BIC-IR.

Les organismes sans but lucratif sont exonérés de taxation des plus-values et les sociétés de personnes sont imposées au niveau de chaque associé, selon son statut fiscal, en application du régime des particuliers ou des plus ou moins-values professionnelles.

## **6. MODALITES D'INFORMATION**

### **6.1 • Le rapport annuel**

L'ensemble des informations relatives à l'exercice social de la SCPI (rapport de gestion, comptes et annexes de l'exercice, rapport du Conseil de Surveillance, rapports des Commissaires aux Comptes) est réuni en un seul document appelé rapport annuel.

### **6.2 • Les bulletins d'informations**

A minima, dans les quarante-cinq (45) jours suivant la fin de chaque semestre est fourni sur un support durable un bulletin d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale, sur la période écoulée, depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

### **6.3 • Les informations exigées au titre des IV et V de l'article 421-34 du Règlement Général de l'AMF**

Les informations exigées au titre des IV et V de l'article 421-34 du Règlement Général de l'AMF sont communiquées aux porteurs de parts notamment soit par le biais du rapport annuel, soit du bulletin a minima semestriel, soit du document d'informations clés. L'ensemble de ces informations et documentations est disponible sur le site internet de la Société de Gestion.

## **CHAPITRE V**

### **ADMINISTRATION, CONTROLE, ACTEURS, INFORMATION DE LA SOCIETE**

#### **1. LA SOCIETE**

**Dénomination sociale :** UNIDELTA

**Forme juridique :** Société Civile de Placement Immobilier (à capital fixe) autorisée à faire publiquement appel à

l'épargne

**Nationalité :** Française

**Siège social :** 1231 Avenue du Mondial 98 — CS 79506 — 34961 MONTPELLIER Cedex 2

**Lieu de dépôt des statuts :** Office notarial Antigone à MONTPELLIER

**Immatriculation au RCS :** 378 711 881 RCS Montpellier

**Année de création :** 1990

**Durée :** La durée de la Société a initialement été fixée à trente années à compter de son immatriculation au RCS (soit jusqu'au 31 décembre 2020). Toutefois, par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 22 juin 2012, la durée de la Société a été prorogée jusqu'au **31 décembre 2040**

**Objet social :** « *La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.*

*Dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, la Société a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de la location.*

*Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.*

*Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel. »*

L'actif de la Société se compose exclusivement de tous les éléments de patrimoine relevant de l'article L214-115 du Code monétaire et financier.

**Exercice social :** Du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre

**Capital initial :** 228 674 €

**Capital statuaire maximum :** 500 000 000 €

**Capital social effectif :** Au 31 décembre 2019, le capital social s'élève à 197 385 048 €.

## 2. LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

**Attributions :** Le Conseil de Surveillance assiste la Société de Gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer, ou demander à la Société de Gestion, un rapport sur la situation de la SCPI. Il émet un avis sur les projets de résolution soumis par la Société de Gestion aux associés et présente, chaque année, à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur l'exécution de sa mission. Le Conseil est tenu de s'abstenir de tout acte de gestion.

**Nombre de membres et durée de leur mandat :** Le Conseil de Surveillance de la SCPI, composé de 7 à 12

associés, est nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire pour trois (3) exercices sociaux.

Au 31 décembre 2019, le Conseil de Surveillance de la Société se compose de 12 membres.

**Composition du Conseil de Surveillance au 10 septembre 2020 :**

- › Monsieur Jean Pierre MARC – Président - Médecin – Retraité ;
- › Monsieur René SALOMONE - Vice- Président - Cadre dirigeant du BTP – Retraité ;
- › Monsieur Claude BEL – Enseignant ;
- › Monsieur Jean-Paul BERNON- Conservateur des Hypothèques – Retraité ;
- › Monsieur Claude CREGUT - Cadre Société informatique ;
- › Monsieur Freddy CHABROL - Cadre bancaire – Retraité ;
- › Monsieur Pierre DEFONTENAY - Trésorier Principal TP – Retraité ;
- › Monsieur Gabriel DEGERT - Maître de conférences en Economie – Retraité ;
- › Madame Hélène KARSENTY - Administrateur Comptable et Financier – Retraitée ;
- › Monsieur Philippe PANNOUX – Archéologue ;
- › Monsieur Francis SOLE – Directeur Général Administration Publique – Retraité ;
- › Monsieur René DEJEAN – Directeur Général de la SA DELTAGER -Directeur Patri Conseil – Gérant patri immo – Retraité.

La composition de ce Conseil est mentionnée chaque année dans le rapport annuel, et les modifications sont annoncées dans le bulletin d'informations.

**Renouvellement et candidatures :** Avant chaque nomination, un appel à candidatures est fait dans le bulletin d'informations. La Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la nomination des membres du Conseil de Surveillance. Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Les votes par procuration seront également pris en compte s'ils prennent la forme d'un mandat impératif pour la désignation des membres du Conseil.

**Personne morale membre du Conseil de Surveillance :** Lorsqu'une personne morale devient membre du Conseil de Surveillance, elle est tenue de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations, et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Lorsque la personne morale révoque son représentant, elle est tenue de pourvoir en même temps à son remplacement.

**Perte de la qualité d'associé :** Dans l'hypothèse où un membre du Conseil de Surveillance viendrait à ne plus être associé, il sera réputé démissionnaire d'office.

### 3. AUTRES ACTEURS

#### 3.1 • Administration : la Société de Gestion nommée

La Gérance de la Société UNIDELTA est assurée par la Société DELTAGER.

**Dénomination Sociale :** DELTAGER

**Forme juridique :** Société Anonyme

**Nationalité :** Française

**Siège social :** 1231 Avenue du Mondial 98 — CS 79506 — 34961 MONTPELLIER Cedex 2

**Immatriculation au RCS :** 378 684 914 RCS Montpellier

**Année de création :** 1990

**Objet social :** La Société a pour objet en France :

- L'exercice d'une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers et de conseil en investissement dans les limites de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers en ce compris notamment, la gestion de FIA au sens de la Directive n° 2011/61/UE principalement sous la forme de société civile de placement immobilier existant ou à créer ;
- La réalisation d'études, la prestation de services et la fourniture de conseils dans le domaine des investissements, notamment en immobilier et instruments financiers et autres placements immobiliers et financiers ;
- La gestion immobilière, la location d'immeubles et la transaction sur immeubles et fonds de commerce, l'achat, la vente et l'échange de tous droits mobiliers et de toutes actions ou parts de sociétés immobilières ou autres, le tout sous mandat ;
- La gérance, l'administration et la direction de toutes sociétés civiles ou commerciales ;
- Le tout directement ou indirectement, soit seule, soit avec des tiers, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport de commandite, de souscription, d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance, de sociétés en participation ou de prise ou de dation ou en gérance de tous biens ou droits, ou autrement ;
- Et plus généralement toutes opérations de quelque nature qu'elles soient, juridiques, économiques et financières, civiles et commerciales, se rattachant à l'objet sus-indiqué ou à tous autres objets similaires ou connexes, de nature à favoriser, directement ou indirectement, le but poursuivi par la Société, son extension ou son développement, y compris la

participation directe ou indirecte à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer.

**Capital social :** 240 000 €

**Répartition du capital :**

- Caisses Régionales de Crédit Agricole Mutuel du Languedoc, de Centre-Est, d'Alpes Provence, de Provence Côte d'Azur, des Savoie et de Sud Rhône Alpes pour 16,66% chacune.
- 6 personnes physiques pour 0,04%.

**Direction : Président Directeur Général :** Monsieur Serge GAONA et **Directeur Général Délégué :** Monsieur Johan SACY.

**Conseil d'Administration**

- CRCAM d'ALPES PROVENCE représentée par Monsieur Jérôme VUILLEMOT ;
- CRCAM du CENTRE-EST représentée par Monsieur Michel DRESIN ;
- CRCAM du LANGUEDOC représentée par Monsieur Christophe POUZOL ;
- CRCAM PROVENCE COTE D'AZUR représentée par Monsieur Daniel ZIELINSKI ;
- CRCAM des SAVOIE représentée par Monsieur Michel BREYSSE ;
- CRCAM SUD RHONE ALPES représentée par Madame Catherine CHANTHABOUN ;
- Messieurs Thierry HARDY, François LAROCLETTE DE ROECK, François GUILLEBERT, Benoit TASSOU, Serge GAONA et Cyrille CATTELAN.

**N° et date de l'agrément en qualité de Société de Gestion de Portefeuille délivré par l'AMF :** n° GP – 14000017 en date du 23 juin 2014.

**Obligations :**

La Société de Gestion est tenue, à la clôture de chaque exercice, de dresser un inventaire des divers éléments de l'actif et du passif de la SCPI ainsi que les comptes annuels et d'établir un rapport de gestion écrit sur la situation de la Société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible et sur les événements importants intervenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi. Un état annexe est joint à ce rapport et retrace les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société.

Par ailleurs, la Société de Gestion doit réunir l'Assemblée Générale de la SCPI dans un délai de six (6) mois à compter de la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes.

En outre, la Société de Gestion est chargée de souscrire une assurance pour garantir la responsabilité civile de la SCPI du fait des immeubles qu'elle possède, afin de protéger les investisseurs et les créanciers.

**Couverture des risques éventuels de mise en cause de la responsabilité professionnelle de la Société de**

**Gestion :** La Société de Gestion couvre les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle, conformément au IV de l'article 317-2 du Règlement Général de l'AMF, par le biais de la constitution de fonds propres supplémentaires.

**Commissaire Aux Comptes de la Société de Gestion :**  
**Institut Fiduciaire d'Expertise Comptable (IFEC)** représenté par Monsieur Jean-Michel TRIAL ;  
Adresse : Le Synergie — Le Millénaire — 770 rue Alfred Nobel — 34000 MONTPELLIER.

### 3.2 • Le dépositaire

L'Assemblée Générale Ordinaire du 22 mai 2017 a renouvelé le mandat de la Société **CACEIS BANK**, en qualité de dépositaire de la SCPI.

Adresse : 14, rue Rouget de l'Isle, 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX

**Obligations :** Le dépositaire conserve les actifs détenus par la Société, veille de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la Société et, plus particulièrement à ce que tous les paiements effectués par des investisseurs ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la Société, aient été reçus et que toutes les liquidités de la Société aient été comptabilisées sur des comptes d'espèces ouverts au nom de la Société ou au nom de la Société de Gestion ou au nom du dépositaire agissant pour le compte de la Société auprès d'une ou de plusieurs entités citées à l'article 323-23 du Règlement Général de l'AMF.  
En outre, le dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la Société ou de la Société de Gestion par rapport aux dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que celles figurant sur la note d'information de la Société.

### 3.3 • Les Commissaires Aux Comptes

L'Assemblée Générale Ordinaire réunie le 20 avril 2015 a nommé pour six (6) exercices les Commissaires aux Comptes :

Titulaire : **Institut Fiduciaire d'Expertise Comptable (IFEC)** représenté par Monsieur Jean-Michel TRIAL.

Adresse : Le Synergie — Le Millénaire — 770 rue Alfred Nobel — 34000 MONTPELLIER.

**Cabinet MAZARS** représenté par Monsieur Cyril GALLARD.

Adresse : 300 Avenue du Prado, 13008 MARSEILLE.

Leurs mandats viendront à échéance à l'issue de

l'Assemblée Générale Ordinaire ayant à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

**Obligations :** Les missions des commissaires aux comptes sont définies au titre II du Livre VIII du Code de commerce. Entre autres, les commissaires aux comptes :  
\*exercent un contrôle de la Société ;

\*certifient que les comptes annuels sont réguliers et sincères et qu'ils donnent une image fidèle des opérations de l'exercice écoulé, du résultat de ces opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société à l'expiration de l'exercice.

\*présentent, en cas de réévaluation d'actif, à l'Assemblée Générale un rapport spécial que celle-ci doit approuver.

\*établissent un rapport spécial sur les conventions visées à l'article L214-106 du Code Monétaire et Financier.

### 3.4 • L'expert externe en évaluation

L'Assemblée Générale Ordinaire du 05 juin 2019 a nommé pour cinq (5) exercices la Société **CBRE VALUATION** en qualité d'expert externe en évaluation.

Adresse : 29, boulevard de Dunkerque, 13002 MARSEILLE.

Son mandat viendra à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

**Obligations :** L'expert détermine la valeur vénale des biens immobiliers détenus par la SCPI en conformité avec les standards professionnels d'évaluation des experts en évaluation immobilière.

La Société de Gestion reste responsable de l'évaluation correcte des actifs immobiliers de la SCPI.

## 4. L'INFORMATION

Responsable de l'information : **Monsieur Johan SACY**, Directeur Général Délégué de Deltager. Adresse : 1231 Avenue du Mondial 98 — CS 79506 — 34961 MONTPELLIER CEDEX 2. Téléphone : 04 67 13 65 84. Mail : contact@deltager.fr.

## 5. SIGNATURE DES PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

Monsieur Serge GAONA, Président Directeur Général de DELTAGER et Monsieur Johan SACY, Directeur Général Délégué de DELTAGER.

## VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L. 411-3 9° et L. 214-86 du code monétaire et financier et 422-192 du règlement général de l'AMF, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n°21-10 en date du 25 juin 2021.

**Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.**

# STATUTS

## UNIDELTA

Société Civile de Placement Immobilier  
Siège social : 1231 Avenue du mondial 98 — CS 79506 — 34961  
MONTPELLIER CEDEX 2  
378 711 881 RCS DE MONTPELLIER

Acte constitutif reçu par Maître Pierre BECQUE, Notaire à St-Martin de Londres (34380) le 7 mars 1990.

Les statuts ont été modifiés par les Assemblées Générales Extraordinaires en date des 12 juin 1992 - 24 juillet 1995 - 22 juillet 1996 - 21 juillet 1997 - 10 décembre 1999 - 10 juillet 2001 - 7 mai 2003 - 09 juillet 2004 - 12 juillet 2005 - 15 juillet 2011 - 22 juin 2012, 20 mai 2015 et du 07 octobre 2020.

### TITRE I - FORME - OBJET - DENOMINATION SIEGE - DUREE

#### ARTICLE I : FORME

La Société objet des présentes (« la Société ») est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI), faisant offre au public, qui est régie par les dispositions de l'article 1832 et suivants du Code civil, les articles L214-24 et suivants, L214-86 et suivants, R214-130 et suivants, R214-155 et suivants du Code monétaire et financier, les articles 421-1 et suivants, 422-189 et suivants du Règlement Général de l'AMF, par tous textes subséquents et par les présents statuts.

#### ARTICLE II : OBJET

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

La Société a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de la location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

L'actif de la Société se compose exclusivement de tous les éléments de patrimoine autorisés dans le respect et les limites prévues par les dispositions applicables du Code monétaire et financier.

#### ARTICLE III : DENOMINATION

La Société a pour dénomination : UNIDELTA.

#### ARTICLE IV : SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à MONTPELLIER, 1231 Avenue du Mondial 98 - 34961 MONTPELLIER CEDEX 2, à compter du 01 juillet 2009.

Il pourra être transféré dans la même ville ou dans toute autre ville où se trouve implanté le siège social de l'un des Associés Fondateurs par simple décision de la Société de Gestion qui a tous les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence.

#### ARTICLE V : DUREE

La durée de la Société est fixée à trente années environ correspondant à la période allant du jour de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés jusqu'au 31.12.2020, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée, prévus aux présents statuts.

Par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 22 juin 2012, la durée de la Société est prorogée jusqu'au 31 décembre 2040.

### TITRE II - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES - PARTS

#### ARTICLE VI : CAPITAL SOCIAL – PARTS

Le capital social d'origine qui a été constitué sans qu'il ait été fait appel à l'épargne publique, était fixé à l'origine à UN MILLION CINQ CENT MILLE FRANCS (1 500 000 Frs), entièrement libéré.

Il était divisé à l'origine en 300 parts d'intérêts nominatives de CINQ MILLE FRANCS (5 000 frs) chacune, numérotées de 1 à 300 réparties entre les Fondateurs-Associés en représentation de leurs apports en numéraire. A la suite du passage à l'euro, la valeur nominale des parts a été arrondie à 763 Euros.

#### ARTICLE VII : AUGMENTATION - REDUCTION DU CAPITAL

Les Fondateurs-Associés ont conféré tous pouvoirs à la Société de Gestion, à l'effet de porter le capital social, en une ou plusieurs fois, à trois cents millions de francs, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 juillet 1997 a décidé de porter le capital social à quatre cents millions de francs (400.000.000 F).

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 10 décembre 1999 a décidé de porter le capital social à six cents millions de francs (600.000.000 F).

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 10 juillet 2001 a décidé de donner tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de convertir le montant du capital social en Euros.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 7 mai 2003 a décidé de porter le capital social à cent quarante millions d'euros (140.000.000 Euros).

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 12 juillet 2005 a décidé de porter le capital social de cent quarante millions d'euros (140 000 000 €) à deux cents millions d'euros (200 000 000 €).

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 22 juin 2012 a réitéré cette dernière décision.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 07 octobre 2020 a décidé de porter le capital social maximum de deux cents millions d'euros (200 000 000 €) à cinq cents millions d'euros (500 000 000 €).

Les droits des parts, et en particulier le droit à perception de dividendes, sont déterminés en fonction du mois effectif de souscription. Les modalités correspondantes sont précisées par la Société de Gestion dans la note d'information ainsi que dans les bulletins de souscription et le Courrier des Associés.

De plus, les Associés délèguent tous pouvoirs à la Société de Gestion pour :

- procéder à l'augmentation du capital social, aux époques, pour la durée et le montant qu'elle déterminera ;
- diviser l'augmentation de capital en tranches, selon les montants qu'elle avisera ;
- clore chaque augmentation de capital sans préavis ;
- arrêter à la fin d'une période de souscription le montant d'une augmentation de capital au niveau des souscriptions reçues pendant cette période ;
- constater les augmentations de capital en leur nom et effectuer toutes les formalités corrélatives, en particulier régler les frais d'enregistrement et procéder aux modifications des statuts, sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'Assemblée Générale Extraordinaire.

De plus, la Société de Gestion pourra, après consultation du Conseil de Surveillance fixer les autres modalités des augmentations de capital, notamment :

- Le montant nominal maximum,
- La période de souscription,
- Le prix d'émission de la part,
- Le montant de la prime d'émission,
- Le minimum de parts à souscrire,
- Les conditions de libération,
- La date d'entrée en jouissance des parts nouvelles.

Conformément à l'article L214-96 – 3<sup>ème</sup> alinéa du Code monétaire et financier, il ne pourra être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que le capital initial n'aura pas été intégralement libéré et tant que n'auront pas été satisfaites les offres de cessions de parts figurant sur le registre prévu à l'article L214-93 du Code monétaire et financier, depuis plus de trois mois et pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Le capital peut aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des Associés pour quelque raison et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à moins de cinq millions de francs, soit 762.245,09 Euros.

#### **ARTICLE VIII : MODALITES DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL**

Les modalités de chaque augmentation de capital décrites à l'article VII, feront l'objet, après obtention du VISA de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), d'une actualisation de la Note d'Information et d'une information dans le Courrier des Associés.

Agrément : toute souscription de parts sociales de la Société par un tiers étranger à la Société doit recueillir l'agrément de la Société de Gestion.

La remise par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément. L'agrément résulte soit d'une notification au souscripteur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit du défaut de réponse par la Société de Gestion dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription. La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la Société. Si la Société de Gestion n'agrée pas le souscripteur, elle est tenue de rembourser au souscripteur le prix de souscription qu'il lui a versé dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de la date de notification par la Société de Gestion du refus d'agrément.

Si, à l'expiration du délai de sept (7) jours ouvrés susvisé, la Société de Gestion n'avait pas remboursé au souscripteur le prix de souscription, l'agrément du souscripteur serait considéré comme donné.

La Société de Gestion peut décider de demander aux souscripteurs, en sus du nominal, une prime d'émission destinée :

- 1) A couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et l'augmentation de capital ainsi que les frais d'acquisition des immeubles notamment droit d'enregistrement ou TVA non récupérable des immeubles commerciaux ou professionnels.
- 2) A préserver l'égalité des Associés
- 3) A sauvegarder par son évolution les intérêts des Associés anciens.

La préservation des intérêts des Associés pourra être également assurée, sur décision de la Société de Gestion, par la fixation d'une date d'entrée en jouissance des parts différée.

Les parts ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues à des « U.S Person » tel que ce terme est défini par la réglementation américaine des Marchés Financiers.

#### **ARTICLE IX : REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES**

Les parts sociales sont nominatives.

Les droits de chaque Associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre de la Société.

Une attestation peut être délivrée à chaque associé justifiant de son inscription sur le registre des transferts de la Société.

Il n'existe plus de certificats de parts sociales. Ceux antérieurement émis sont devenus sans objet et inopposables.

#### **ARTICLE X : RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

Dans leurs rapports entre eux, les Associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

La responsabilité des Associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément à l'article L214-89 du Code monétaire et financier, et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque Associé à l'égard des tiers, est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à la fraction dudit capital qu'il possède.

#### **ARTICLE XI : DECES - INCAPACITE**

La société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou de plusieurs de ses Associés et continuera avec les survivants et les héritiers ou ayants droit du ou des Associés décédés, étant rappelé que si le conjoint, les héritiers et/ou les ayants droits sont des *US PERSONS* telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer.

De même, l'interdiction, la liquidation des biens, le règlement judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres, ne mettra pas fin de plein droit à la société qui, à moins d'une décision contraire de l'Assemblée Générale, continuera entre les autres Associés.

S'il y a déconfiture, une faillite personnelle, liquidation ou redressement judiciaire atteignant l'un des Associés, il est procédé à l'inscription de l'offre de cession de ses parts sur le registre prévu à cet effet.

La valeur des parts peut être déterminée à l'amiable ou par un expert désigné d'un commun accord entre les parties, ou à défaut par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance du siège social statuant en la forme des référés et sans recours possible à la requête de la partie la plus diligente.

Le montant du remboursement sera payable comptant au jour de la réduction du capital ou du rachat.

Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers, ainsi que tous les autres représentants des Associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne pourront, soit au cours de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des Assemblées Générales.

## ARTICLE XII : DROITS DES PARTS

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes, compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent. Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acomptes et à l'exercice de tout autre droit à compter du premier jour du mois de la cession. Elles perdent en particulier les droits à dividendes correspondant au mois au cours duquel la cession intervient.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions de la collectivité des Associés prises par les Assemblées Générales.

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun associé de la SCPI. L'identité du mandataire devra être signifiée à la SCPI par les copropriétaires. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de l'indivisaire le plus diligent. A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société, le droit de vote attaché à une part appartiendra à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu-proprétaire dans les assemblées générales extraordinaires

Si, en cours de détention, il advenait que les Associés deviennent une *US PERSON* telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer.

## ARTICLE XIII - TRANSMISSION DES PARTS

### I - TRANSMISSION DES PARTS ENTRE VIFS

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable dès cet instant à la Société et aux tiers. Les parts sont transmissibles par confrontation des ordres d'achat

et de vente sur le marché secondaire ou par cession de gré à gré. Dans les deux cas, la Société de Gestion a la faculté d'agréer ou non tout nouvel associé.

Toute transmission de parts à une *US PERSON* telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers est interdite.

Conformément à l'article 931 du Code civil, toute transmission de parts par donation doit être constatée par acte notarié.

1) Cession par confrontation par la Société de Gestion sur le marché secondaire des ordres d'achat et de vente :

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre tenu au siège de la Société. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande.

**Agrément** : toute inscription sur le registre de la Société, d'un ordre d'achat de parts sociales de la Société par un tiers étranger à la Société doit recueillir l'agrément de la Société de Gestion.

La remise par un donneur d'ordre d'un ordre d'achat à la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

L'agrément par la Société de Gestion résulte soit d'une notification au donneur d'ordre, par lettre recommandée avec avis de réception, soit du défaut de réponse par la Société de Gestion dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception de l'ordre.

La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la Société.

2) Cession de gré à gré :

Les parts sont librement cessibles entre associés. La cession n'est rendue opposable à la SCPI et aux tiers qu'à compter de sa transcription sur le registre de transfert de la SCPI.

Les transactions opérées de gré à gré sont réalisées directement par les associés et les conditions sont librement débattues entre les intéressés.

La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous-seing privé. Elle doit être signifiée à la SCPI conformément à l'article 1690 du Code civil.

**Agrément** : sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'Associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts pour lequel la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de la demande d'agrément par lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé vendeur, par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées et ne peuvent, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la Société. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande d'agrément, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agré pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un Associé, ou par un

tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital. Le nom du ou des acquéreurs proposés, Associés ou tiers, ou l'offre d'achat par la Société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec avis de réception. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code civil, les frais d'expertise étant partagés par moitié entre cédant et cessionnaire. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

Si la Société de Gestion a donné son consentement à un projet de nantissement de parts dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 alinéa 1 du Code civil à moins que la Société ne préfère après la cession racheter sans délai les parts, en vue de réduire son capital.

## **II - TRANSMISSION PAR DECES**

En cas de décès d'un Associé, la Société continue entre les Associés survivants, les héritiers et ayants-droit de l'Associé décédé, et éventuellement son conjoint survivant. Si le conjoint, les héritiers et/ou ayants droit sont des *US PERSONS* telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer.

Les héritiers, ayants-droit et conjoint doivent justifier de leur qualité et de leurs droits dans les trois mois du décès, par la production d'un certificat de mutation (ou de propriété), de l'expédition d'un acte de notoriété portant mention de l'acceptation de la succession ou de tout autre document jugé satisfaisant par la Société de Gestion. L'exercice des droits attachés aux parts de l'Associé décédé est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit pour la Société de Gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Les héritiers ou ayants-droit d'Associés décédés sont tenus aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun.

## **TITRE III – ADMINISTRATION DE LA SOCIETE**

### **ARTICLE XIV – NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

Conformément à la loi, la Société est administrée par une Société de Gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). La Société « DELTAGER », société anonyme au capital de 240.000 Euros, ayant actuellement son siège social à MONTPELLIER (34961), 1231 Avenue du Mondial 98, identifiée au SIREN sous le numéro 378 684 914 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER, est désignée comme Société de Gestion pour la durée de la Société.

La Société DELTAGER a reçu l'agrément délivré par l'AMF n° GP-14000017 avec effet au 23 juin 2014.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa disparition, sa déconfiture, sa mise en règlement judiciaire ou liquidation de biens, sa révocation par l'Assemblée Générale, sa démission ou en cas de retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.

Au cas où elle viendrait à cesser ses fonctions, la Société sera administrée par une Société de Gestion nommée en Assemblée

Générale convoquée sans délai par le Conseil de Surveillance. La Société de Gestion devra être agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

### **ARTICLE XV - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION**

La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet.

Toutefois, la Société de Gestion ne peut en aucun cas recevoir des fonds pour le compte de la Société.

La Société de Gestion ne pourra pas contracter au nom de la Société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions en VEFA ou payables à terme sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés dans les conditions de quorum fixées à l'article XXIII ci-après et dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire.

La Société de Gestion ès-qualité ne contracte à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat.

### **ARTICLE XVI : DELEGATION DE POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION - SIGNATURE SOCIALE**

La Société de Gestion peut conférer à une personne, et sous sa responsabilité tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés dans la limite de ceux qui lui sont attribués et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à des mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou des Associés dont ils ne sont pas les préposés.

La signature sociale appartient à la Société de Gestion, elle peut la déléguer conformément aux dispositions de cet article

### **ARTICLE XVII : REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

La rémunération de la Société de Gestion est fixée comme suit :

- a) Une commission de souscription, 8 % HT, calculée sur les sommes recueillies lors des augmentations de capital, afin d'assurer la préparation et la réalisation des augmentations de capital, la préparation et la surveillance des investissements ou des travaux, sur les immeubles acquis, dans le cadre de l'objet social.
- b) Une commission de gestion, 10% HT, assise sur les produits locatifs HT encaissés. Cette rémunération est destinée à couvrir les frais courants d'administration et de gestion de la Société et de son patrimoine.  
Elle doit notamment exécuter les prestations suivantes : appel des loyers et des charges, tenue de la comptabilité de la Société, convocation et tenue des Assemblées Générales, réalisation de tous les documents réglementaires et administratifs nécessaires au bon fonctionnement de la Société et destinés notamment aux Associés. Elle mettra en œuvre tous les moyens nécessaires (personnel et autres moyens) pour assurer l'ensemble de sa mission de gérance.
- c) 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 étant payée par l'acquéreur.  
En cas de cession de parts entre vifs intervenant à titre onéreux

(marché de gré à gré) ou gratuit sans le concours de la Société de Gestion ou en cas de transmission de parts par voie de succession, divorce 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 de 125 € HT.

- d) 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.
  - Cette rémunération sur les acquisitions ne s'opèrera que sur les investissements résultant du réemploi des fonds provenant des immeubles cédés, à l'exclusion des acquisitions réalisées avec la collecte primaire.

#### **ARTICLE XVIII : AFFECTATION DES CHARGES**

La Société règle directement les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers et éventuellement le montant des travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés s'il y a lieu, les rémunérations des Membres du Conseil de Surveillance, les honoraires des Commissaires aux Comptes et du Dépositaire, les frais d'expertise immobilière, les frais entraînés par les Conseils et Assemblées, les frais de contentieux, les assurances, et en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, impôts, travaux de réparations et de modifications, y compris les honoraires d'architectes et bureaux d'études, consommation d'eau ou d'électricité, et, en général toutes les charges des immeubles, honoraires des syndicats de copropriété ou Sociétés de Gestion d'immeubles, les frais exceptionnels de recherche de locataire et toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.

La Société de Gestion supporte les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

#### **ARTICLE XIX : CONVENTIONS PARTICULIERES**

Toute convention intervenant entre la Société et ses organes de gestion, de direction ou d'administration, ou toute personne appartenant à ces organes doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des Associés.

Les conséquences préjudiciables à la Société des conventions non approuvées sont mises à la charge de la Société de Gestion

### **TITRE IV – CONTROLE DE LA SOCIETE**

#### **ARTICLE XX : CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Avant toute publicité en vue de faire appel à l'épargne publique, il a été institué un Conseil de Surveillance qui assiste la Société de Gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.

Ce conseil est composé de sept membres au moins, et de douze membres au plus pris parmi les Associés, nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire et élus pour trois ans.

Dans l'hypothèse où un membre du Conseil de Surveillance viendrait à ne plus être Associé, il sera réputé démissionnaire d'office.

Lorsqu'une personne morale devient membre du Conseil de Surveillance, elle est tenue de désigner un représentant

permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations, et qui encours les mêmes responsabilités que s'il était membre en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Lorsque la personne morale révoque son représentant, elle est tenue de pourvoir en même temps à son remplacement.

Tout membre du Conseil de Surveillance est rééligible à l'expiration de son mandat.

Pour permettre aux Associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les dirigeants de la Société proposeront aux Associés de voter sur cette résolution par mandat impératif. Les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée.

Si par suite de vacance, de décès, de démission ou toute autre cause, le nombre des membres dudit Conseil devient inférieur à sept, le Conseil de Surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites, par la plus prochaine Assemblée Générale. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement au sein du Conseil de Surveillance, ont, comme les autres, voix délibératives.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'est pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

#### **1) Organisation - réunions et délibérations**

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée de leur mandat, un Président, et s'il le juge nécessaire un Vice-Président et un Secrétaire éventuellement choisi en dehors de ses membres.

En cas d'absence du Président ou du Vice-Président, le Conseil désigne à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur la convocation, soit du Président, ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion ; les réunions ont lieu au siège social ou tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

Les membres absents peuvent voter par correspondance au moyen d'une lettre prévue à cet effet ou donner même sous cette forme des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance. Le bulletin de vote par correspondance ou le mandat peuvent être transmis par tout moyen écrit et notamment par email. Un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues. Chaque mandat n'est valable que pour une seule séance.

Pour que les délibérations du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et leur nomination ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit, résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés ou votant par écrit, et des noms des membres absents.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social, et signés par le Président de la séance et le Secrétaire. Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil, ou encore par la Société de Gestion.

## **2) Pouvoirs du Conseil de Surveillance**

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister la Société de Gestion dans ses tâches de gestion ;
- de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale s'il y a lieu les inexactitudes et les irrégularités qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion ; à cette fin, il peut à toute époque de l'année opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société ;
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

## **3) Responsabilité**

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, en raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la Société. Ils ne répondent, envers la Société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

Les membres du Conseil de Surveillance sont tenus à un devoir de confidentialité des informations qui leur seraient transmises dans le cadre de leurs missions.

## **4) Rémunération**

La rémunération éventuelle du Conseil de Surveillance est fixée par l'Assemblée Générale des Associés, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres.

## **ARTICLE XXI : COMMISSAIRES AUX COMPTES**

L'Assemblée Générale Ordinaire désigne dans les conditions fixées par la loi un ou plusieurs Commissaires aux Comptes et leurs suppléants.

Ils sont, notamment, chargés de certifier la régularité et la sincérité de l'inventaire et des différents documents comptables, de vérifier le respect de l'égalité entre associés.

Ils produisent un rapport spécial sur les conventions passées entre la Société et la Société de Gestion.

A cet effet, ils pourront à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

Ils font rapport à l'Assemblée Générale des Associés.

Ils sont toujours rééligibles.

Leur mandat expire le jour de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.

## **TITRE V – ASSEMBLEES GENERALES**

### **ARTICLE XXII : ASSEMBLEES GENERALES**

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des Associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les Associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion.

A défaut, elles peuvent être également convoquées :

- par le Conseil de Surveillance ;
- par le ou les Commissaires aux Comptes ;
- par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs Associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- par les liquidateurs.

Les Associés sont convoqués en Assemblée Générale par un avis de convocation inséré au Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires (BALO), et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée ou le cas échéant, par voie électronique pour les Associés l'ayant accepté.

Les Associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société de Gestion leur adresse électronique et devront l'informer de toute modification de cette adresse le cas échéant.

Les Associés peuvent à tout moment demander à la Société de Gestion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant la prochaine Assemblée Générale.

Les Assemblées sont qualifiées d'«Ordinaires» lorsque leurs décisions se rapportent à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts et d'«Extraordinaires» dans les autres cas, notamment lorsque leurs décisions se rapportent à une modification des statuts.

Les Associés sont convoqués aux Assemblées Générales conformément à la loi.

Tous les Associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les Associés.

Ainsi qu'il est prévu à l'article XII, les coindivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Chaque Associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

Tout Associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres Associés en vue d'être représenté à une Assemblée. Pour toute procuration d'un Associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée Générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'Associé doit faire choix d'un mandataire qui acceptera de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tout Associé peut voter par correspondance. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société de Gestion avant la réunion de l'Assemblée dans le délai fixé par les dispositions légales et réglementaires. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion ; à défaut, l'Assemblée élit son Président. Sont scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et de ses deux scrutateurs ; il en désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des Associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi. Un état récapitulatif des votes par correspondance est joint.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils sont annexés à la feuille de présence.

Les délibérations, sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les Membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la Société de Gestion, un membre du Conseil de Surveillance ou le secrétaire de l'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

Pour permettre aux Associés ou groupes d'Associés de demander que soient mis à l'ordre du jour des projets de résolutions lors des Assemblées Générales, la Société de Gestion appliquera la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE XXIII : ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE**

L'Assemblée Générale Ordinaire prend connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle prend également connaissance de celui du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices.

Elle approuve la valeur nette comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution.

Elle nomme l'expert chargé d'expertiser le patrimoine immobilier. Elle nomme les Commissaires aux Comptes et leurs suppléants.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et fixe la rémunération globale.

Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive au cas évoqué à l'article XIV.

Elle décide de la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux Comptes.

Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions en VEFA ou payables à terme.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'Associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement quel que soit le nombre d'Associés présents ou représentés mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des Associés présents ou représentés.

#### **ARTICLE XXIV : ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE**

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la Société.

Elle peut décider notamment la transformation de la Société en société de toute autre forme autorisée par la loi et notamment en Société Commerciale.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'Associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les Associés présents ou représentés.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

#### **ARTICLE XXV : CONSULTATION ECRITE VALANT ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des Associés.

Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse à chaque Associé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie électronique pour les associés ayant accepté ce procédé conformément à l'article R214-137 du Code Monétaire et Financier, le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute s'il y a lieu tous renseignements et explications utiles.

Les Associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir, par écrit, leur vote à la Société de Gestion. La Société de Gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.

En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard de même que l'Associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

La Société de Gestion ou toute autre personne par elle désignée rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats du vote.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la Société de Gestion, un membre du Conseil de Surveillance ou le secrétaire de l'Assemblée Générale.

Les décisions collectives par consultations écrites doivent pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales.

#### **ARTICLE XXVI : COMMUNICATION**

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent le texte du projet des résolutions présenté à

l'Assemblée Générale. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Par ailleurs, au plus tard quinze jours avant la tenue de l'Assemblée Générale, la Société de Gestion adresse à chaque Associé le rapport de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du Commissaire aux Comptes, la formule de vote par correspondance ou par procuration et s'il s'agit d'une Assemblée Générale annuelle, l'état du patrimoine, le compte de résultat et l'annexe.

Tout Associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices :

- le compte de résultat ;
- l'état du patrimoine;
- l'annexe ;
- l'inventaire ;
- les rapports soumis aux Assemblées ;
- les feuilles de présence et procès-verbaux de ces Assemblées ;
- les rémunérations globales de gestion, ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.

#### **TITRE VI - INVENTAIRE - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS**

##### **ARTICLE XXVII : EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social a une durée de douze mois, il commence le 1<sup>er</sup> janvier pour se terminer le 31 décembre.

##### **ARTICLE XXVIII : INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX**

A la clôture de chaque exercice, les dirigeants de la Société de Gestion dressent l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

La prime d'émission visée aux articles VII et VIII des présents statuts sera, en tant que de besoin, affectée, en partie ou en totalité, à l'amortissement total ou partiel du poste "frais à répartir sur plusieurs exercices".

Ils dressent également les comptes annuels et établissent un rapport de gestion qui mentionne dans un état annexe, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

Ils sont tenus d'appliquer le plan comptable général adapté, suivant les modalités fixées par les dispositions législatives ou réglementaires, aux besoins et aux moyens desdites sociétés, compte tenu de la nature de leur activité.

##### **ARTICLE XXIX : REPARTITION DES RESULTATS**

La Société de Gestion détermine le résultat de la Société conformément à la réglementation en vigueur.

Il est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions, et notamment celles pour gros entretiens, des autres produits d'exploitation, des produits financiers exceptionnels diminués des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des

autres charges d'exploitation, des charges financières ou exceptionnelles, exceptées les plus et moins-values de cessions immobilières, lesquelles sont inscrites directement au passif du bilan.

Le bénéfice distribuable est constitué par les résultats ainsi déterminés diminués des pertes antérieures et augmentés des reports bénéficiaires et le cas échéant des plus-values de cessions immobilières affectées à cet effet.

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende. En outre, l'Assemblée peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés.

En application de l'article L214-103 du Code monétaire et financier la Société de Gestion a qualité pour décider de répartir avant l'approbation des comptes de l'exercice, un ou plusieurs acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

Les dividendes décidés par l'Assemblée seront versés aux Associés dans un délai maximum de cent vingt jours suivant la date de l'Assemblée et sous déduction des acomptes antérieurement payés. Le dividende annuel est attribué à chaque part au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts.

#### **TITRE VII - DISSOLUTION - LIQUIDATION**

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunissant les conditions de quorum et de majorité prévues à l'article XXIV ci-dessus pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

Faute par elle d'avoir provoqué cette décision, tout Associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse pourra demander au Président du Tribunal judiciaire du Siège Social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice, chargé de consulter les Associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

Si l'Assemblée Générale ainsi réunie dans les conditions prévues décide de ne point proroger la Société comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la Société de Gestion deviendra liquidateur de la Société ; il peut lui être adjoint, si l'Assemblée le juge utile, un ou plusieurs coliquidateurs nommés par elle. Pendant le cours de la liquidation, les Associés peuvent, comme pendant l'existence de la Société, prendre en Assemblée Générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui, pouvant agir ensemble ou séparément, ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus. Le ou les liquidateurs peuvent notamment vendre de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables et avantageux, les immeubles de la Société, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistements de tous droits, avec ou sans constatation de paiement ainsi que faire l'apport à une autre société ou la cession à une autre société ou à toutes autres personnes de l'ensemble des biens, droits et obligations de la Société dissoute.

En un mot ils peuvent réaliser, par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalités juridiques.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les Associés au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

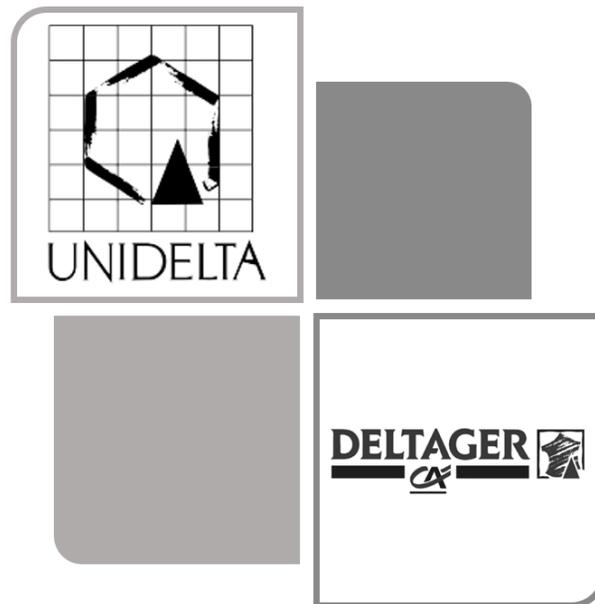
Pendant la durée de la Société, et après sa dissolution jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la Société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.

En conséquence, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des Associés pris individuellement.

## **TITRE VIII - CONTESTATIONS – ELECTION DE DOMICILE**

Toutes contestations qui peuvent s'élever entre les Associés au sujet des affaires sociales, pendant le cours de la Société ou pendant la liquidation sont jugées, conformément à la loi, et soumises à la juridiction des Tribunaux compétents.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social.



**SCPI UNIDELTA**

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

Au capital social effectif de 197 385 048 € et au capital statuaire de 500 000 000 €

Immatriculée au RCS de Montpellier n°378 711 881

Siège Social : 1231, avenue du Mondial 98 — CS 79506 – 34961 MONTPELLIER Cedex 02

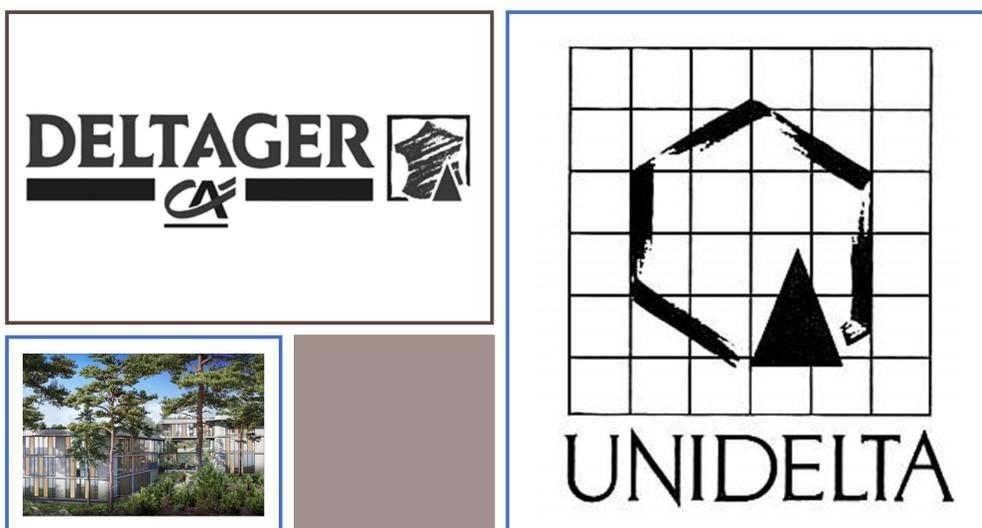
Objet social : Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif

La note d'information de la SCPI a reçu le VISA de l'AMF SCPI n°21-10 en date du 25 juin 2021

Société de Gestion : SA 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 : 1231, avenue du Mondial 98 — CS 79506 – 34961 MONTPELLIER Cedex 02



#### **SCPI UNIDELTA**

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

Au capital social effectif de 197 385 048 € et au capital social statutaire maximum de 500 000 000 €

Immatriculée au RCS de Montpellier n°378 711 881

Siège Social : 1231, avenue du Mondial 98 — 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°21-10 en date du 25 juin 2021

Société de Gestion : SA 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 : 1231, avenue du Mondial 98 — CS 79506 – 34961 MONTPELLIER Cedex 02

