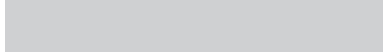




unidelta

NOTE D'INFORMATION  
STATUTS





# S O M M A I R E

---

## AVERTISSEMENT

### INTRODUCTION

Page 2

1. Renseignements sur les fondateurs
2. Politique d'Investissement
3. Responsabilité des Associés

## C H A P I T R E I

---

### CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

Page 4

1. Composition du dossier de souscription
2. Modalités de calcul du prix de souscription
3. Valorisation des parts
4. Modalités de versement du montant des souscriptions
5. Parts sociales (valeur nominale, forme des parts)
6. Nombre minimum de parts à souscrire
7. Lieux de souscription et de versement
8. Date d'entrée en jouissance des parts nouvelles
9. Détail des conditions de l'augmentation du capital ouverte au public

## C H A P I T R E I I

---

### MODALITES DE SORTIE

Page 7

1. Dispositions générales relatives aux transactions
2. Registre des ordres

## C H A P I T R E I I I

---

### FRAIS

Page 10

## C H A P I T R E I V

---

### FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

Page 11

1. Régime des Assemblées Générales
2. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour gros travaux
3. Conventions particulières
4. Démarchage - Publicité
5. Régime fiscal
6. Modalités d'information

## C H A P I T R E V

---

### ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

Page 15

1. La Société
2. Administration - la Société de Gestion
3. Conseil de Surveillance
4. Commissaires aux Comptes
5. Expert immobilier
6. Information
7. Signature des personnes assumant la responsabilité de la note d'information

# A V E R T I S S E M E N T

---

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

- Il s'agit d'un placement à long terme : vous devez conserver vos parts pour une durée conseillée de 10 ans minimum.
- Le capital investi n'est pas garanti.
- La revente des parts n'est pas garantie.
- La rentabilité 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 pouvant 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.

La rentabilité d'une SCPI peut être appréciée soit à la revente des parts, soit à la fin des opérations de liquidation.

## I N T R O D U C T I O N

---

Plusieurs SCPI ont déjà été développées par le CREDIT AGRICOLE depuis mai 1974.

L'originalité d'**UNIDELTA** tient à l'assiette géographique particulière des capitaux collectés. Lancée par 5 Caisses Régionales du Crédit Agricole du 1/4 Sud-Est, elle est aujourd'hui commercialisée par les Caisses Régionales de Crédit Agricole suivantes :

- ALPES PROVENCE
- CENTRE-EST
- LANGUEDOC
- PROVENCE COTE D'AZUR
- SAVOIE
- SUD RHONE ALPES

Elle concerne essentiellement leur clientèle.

Unidelta a procédé à 13 augmentations de capital depuis sa création. La dernière augmentation de capital a été close le 20 décembre 2005. Au 31 décembre 2012 le capital social s'élève à 132 739 873 € et les fonds collectés s'élèvent à 180 731 330 €.

A cette même date, la SCPI UNIDELTA compte 4731 associés qui détiennent 173 971 parts.

Toute la collecte a été utilisée et se trouve investie dans 87 immeubles, représentant 111 192 m2 et 182 797 000 € (hors droits) en valeur d'expertise. La répartition est la suivante : 75 % en bureaux, 19% en commerces et le solde 6% en locaux d'activité ou mixtes. Plus de 98% des actifs sont situés en Province.

Par ailleurs, l'Assemblée Générale Extraordinaire du 22 juin 2012, a pris acte du rappel que l'Assemblée Générale Extraordinaire du 12 juillet 2005 a décidé de porter le capital social de 140 000 000 € à 200 000 000 €, et a autorisé la Société de Gestion, conformément à l'article VIII des statuts, à porter le capital à 200 000 000 € 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 ont souscrit au capital de la SCPI le 01 juillet 1990. Il s'agit de :

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  
PROVENCE COTE D'AZUR  
La Société UNIGER  
et 8 Personnes Physiques (1 part chacune)

## **2• POLITIQUE D'INVESTISSEMENT**

---

Bien qu'**UNIDELTA** ne s'interdise pas d'investir sur toute la France, voire même à l'étranger, elle réalise la plupart de ses investissements dans le grand ¼ Sud-Est et notamment dans les grandes métropoles suivantes : Annecy, Chambéry, Grenoble, Lyon, Nice, Toulon, Aix-en-Provence, Marseille, Nîmes et Montpellier. Les investissements sont composés d'immobilier tertiaire diversifié (immobilier d'entreprise, immobilier commercial) et éventuellement d'immobilier d'habitation.

Les acquisitions portent aussi bien sur des actifs construits et récents, 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 en 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 L214-72 du Code Monétaire et Financier, à contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum de 15 millions d'euros. (cf Assemblée Générale Ordinaire du 01 juin 2012). Ce montant a été fixé de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes locatives.

## **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 L 214-55 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.

# C H A P I T R E I

## CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

La Société de Gestion a reçu mandat des associés pour procéder à une ou plusieurs augmentations de capital selon les modalités légales et statutaires (article VIII des Statuts).

### 1• COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Le dossier complet de souscription qui doit être remis à tout souscripteur doit contenir :

- la note d'information ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers et le cas échéant sa dernière actualisation ;
- les statuts ;
- le dernier rapport annuel ;
- le bulletin trimestriel en vigueur à la date de souscription ;
- le bulletin de souscription dont un exemplaire est destiné à être conservé par le souscripteur.

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• MODALITE DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

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

- a) A 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.
- b) A 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 trimestriel.

### 3• VALORISATION DES PARTS

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

1) La valeur de réalisation qui est égale à la somme des valeurs vénale 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 31/12/2011 la valeur de réalisation s'élève à 190 499 146 € soit 1 095,01 € pour une part.

2) La valeur de reconstitution qui est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

Au 31/12/2011, la valeur de reconstitution s'élève à 217 519 334 € soit 1 250,32 € pour une part.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire.

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.

Sauf visa délivré par l'Autorité des Marchés Financiers, ce prix devra être compris dans la fourchette, de plus et de moins 10 % de la valeur de reconstitution définie ci-dessus.

Après la période d'augmentation du capital une SCPI est dite "fermée". Elle n'a plus, en principe, d'acquisitions à réaliser, sauf éventuellement de manière marginale.

La Société de Gestion doit consacrer tous ses efforts à gérer au mieux le marché secondaire d'une part et le patrimoine existant 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.

#### **4• 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 trimestriel (actuellement libération à la souscription). Aucun minimum de souscription en nombre de parts n'est exigé.

#### **5• PARTS SOCIALES**

##### **5.1 Valeur nominale**

La valeur nominale des parts a été fixée à 763 €.

##### **5.2 Forme des parts**

Les parts sont nominatives et donnent lieu à la délivrance de certificats adressés aux souscripteurs dans les 30 jours qui suivent la clôture de l'augmentation de capital.

La réforme décidée par l'article 94 de la loi de Finances pour 1982 concernant la dématérialisation des titres, ne s'applique pas aux parts d'UNIDELTA.

#### **6• NOMBRE MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE**

Nombre minimum de parts à souscrire : 1 part

#### **7• LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT**

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

- ALPES PROVENCE
- CENTRE-EST
- LANGUEDOC
- PROVENCE COTE D'AZUR
- SAVOIE
- SUD RHONE ALPES

#### **8• 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 trimestriel en vigueur pour la période de souscription.

#### **9• DÉTAIL DES CONDITIONS DE L'AUGMENTATION DU CAPITAL OUVERTE AU PUBLIC**

**PREALABLE** : Il ne pourra être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'auront pas été satisfaites les offres de cessions figurant sur le registre prévu à l'article L214-59 du Code Monétaire et Financier, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux investisseurs.

Conformément aux pouvoirs qui lui sont conférés par l'article VIII des statuts, la Société de Gestion a décidé, après consultation du Conseil de Surveillance, de procéder à une augmentation de capital dont les modalités, reproduites ci-dessous, ont fait l'objet d'une notice publiée au BALO du 26 avril 2013.

La 14<sup>ème</sup> augmentation de capital est destinée à porter ce dernier de 132 739 873 € à 144 947 873 €.

Montant maximum de l'augmentation de capital : 12 208 000 €.

L'augmentation de capital pourra toutefois 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, l'augmentation de capital sera limitée au montant des souscriptions reçues, à condition qu'il représente au moins 75 % du montant de l'augmentation prévu. Dans le cas contraire, la Société de Gestion pourra proroger le délai de souscription.

Capitaux à collecter : 20 000 000 €.

Nombre de parts créées : 16 000.

Date de l'ouverture de l'augmentation de capital : 07 mai 2013.

Date de fermeture de l'augmentation de capital : 20 décembre 2013.

Le prix de souscription des parts est fixé à 1 250 € dont 763 € de valeur nominale et 487 € de prime d'émission, le règlement s'effectuant à la souscription pour la totalité du prix de souscription des parts.

Commission de souscription prélevée sur prime d'émission : 8% HT soit 8,59% TTC. Au total 107,38 € se décomposant ainsi : 62,50 € TTI (5%



TTI), au titre des frais de collecte et 44,88 € (3,59% 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.

Valeur de reconstitution : 1 250,32 € au 31/12/2011.

Il sera proposé à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012, une valeur de reconstitution de la société qui ressort à 221 064 034,43 € soit 1 270,69 € par part.

L'écart entre le prix de souscription de 1 250 € et la valeur de reconstitution par part établie au 31 décembre 2011 approuvée par les associés réunis en Assemblée Générale le 1<sup>er</sup> juin 2012 soit 1 250,32 €, ressort à 0,03% et se situe dans les limites prévues par la réglementation.

Par ailleurs, l'écart entre le prix de souscription de 1 250 € et la valeur de reconstitution par part établie au 31 décembre 2012 non encore approuvée par les associés soit 1 270,69 €, ressort à 1,63 % et se situe dans les limites prévues par la réglementation.

Date d'entrée en jouissance des parts : les parts portent jouissance le 1<sup>er</sup> jour du cinquième mois qui suit le mois de souscription (soit 4 mois de délai de jouissance) :

Pour les parts souscrites en mai 2013 à compter d'octobre 2013

Pour les parts souscrites en juin 2013 à compter de novembre 2013

Pour les parts souscrites en juillet 2013 à compter de décembre 2013

Pour les parts souscrites en août 2013 à compter de janvier 2014

Pour les parts souscrites en septembre 2013 à compter de février 2014

Pour les parts souscrites en octobre 2013 à compter de mars 2014

Pour les parts souscrites en novembre 2013 à compter d'avril 2014

Pour les parts souscrites en décembre 2013 à compter de mai 2014.

Pendant la période d'augmentation de capital, la Société de Gestion veillera à ce que les investisseurs puissent souscrire des parts dans le cadre de l'augmentation de capital ou acquérir des parts sur le marché organisé des parts à des conditions financières proches, en tenant compte des frais d'acquisition sur le marché organisé et de l'incidence du différé de jouissance des parts émises.



## C H A P I T R E I I

### MODALITES DE SORTIE

#### **1• DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX TRANSACTIONS**

##### **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.

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.

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 avis 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 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 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 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. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code Civil. Si à l'expiration du 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.

##### **1. 2 Transactions opérées sur le marché secondaire**

Lorsque les cessions de parts s'effectuent directement auprès de la Société de Gestion, ou par le biais du réseau Crédit Agricole, le client doit fournir un formulaire selon la procédure décrite au paragraphe 2.3 et suivants du présent chapitre.

La Société de Gestion garantit la bonne fin des transactions opérées sur le marché secondaire.

##### **1. 3 Transactions opérées en gré à gré**

Les cessions de parts peuvent s'effectuer directement par le porteur de parts par la voie de la cession de gré à gré.

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 de l'éventuel impôt sur la plus-value immobilière réalisée.

##### **1. 4 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. 5 Garantie**

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

##### **1. 6 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. 7 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 jours à compter de la transcription de la transaction sur le registre.

## **2• REGISTRE DES ORDRES**

### **2. 1 Les ordres**

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 indéterminée.

Les ordres d'achat sont établis pour une durée de 3 mois à compter de leur date d'inscription sur le registre, sauf indication contraire du donneur d'ordre.

Le donneur d'ordre 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 confrontation, il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

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. 2 Périodicité des prix d'exécution**

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 mois ni inférieure à un 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 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 trimestriel
- par voie de presse.

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

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

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

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 sur simple appel téléphonique au siège de la Société de Gestion.

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.

### **2. 3 Mode de transmission des ordres**

Les ordres peuvent être adressés à la Société de Gestion ou à l'une des 6 Caisses Régionales de Crédit Agricole participantes (dénommées « 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 formulaire désigné « MANDAT D'ACHAT DE PARTS » ou « MANDAT DE CESSION DE PARTS » à la disposition des clients ;
- et adressé à la Société de Gestion par courrier simple ou par une télécopie (confirmée par l'envoi du formulaire).

La Société de Gestion n'accepte aucun ordre transmis par Internet ou par téléphone.

- *Si l'ordre est réceptionné par un intermédiaire :*

L'intermédiaire remet un exemplaire du mandat 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.

Dès réception du mandat, la Société de Gestion adresse au donneur d'ordre et à l'intermédiaire un accusé de réception. Après avoir vérifié que l'ordre répond aux conditions d'inscription, la Société de Gestion inscrit le mandat de manière chronologique sur le registre des ordres après l'avoir horodaté.

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

Dès réception du mandat, la Société de Gestion adresse au donneur d'ordre un accusé de réception. Après avoir vérifié que l'ordre répond aux conditions d'inscription, la Société de Gestion inscrit le mandat de manière chronologique sur le registre des ordres après l'avoir horodaté.

## **2. 4 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 frais compris (prix inscrit sur le mandat).

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. 5 Blocage du marché des parts**

- *Ordres de vente insatisfaits :*

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

Dans les 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.

- *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'Autorité des Marchés Financiers.

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

- *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

DELTAGER assure la gérance de la SCPI. Elle est rémunérée par UNIDELTA de la façon suivante :

- a) Une commission de souscription, 8 % HT (soit 8,59% TTC), calculée sur les sommes recueillies lors des augmentations de capital, se décomposant comme suit :

- 5% TTI (exonération de TVA en application de l'article 261-C-1°- e du Code Général des Impôts afin de couvrir les frais de collecte

- 3% HT (soit 3,59% TTC) pour couvrir les frais de préparation et de réalisation des augmentations de capital, de préparation, recherche et surveillance des investissements ou 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 oeuvre 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 422-22 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 à titre gratuit par succession ou donation, la Société de Gestion percevra pour frais de constitution de dossier, quel que soit le nombre de parts cédées ou transmises, une commission forfaitaire égale à 10 % HT de la valeur d'une part.

- d) Une commission exceptionnelle sur les arbitrages, accordée à la Société de Gestion par l'Assemblée Générale Ordinaire du 25 avril 2003 et maintenue par les Assemblées Générales Ordinaires suivantes dont celle du 01 juin 2012, 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.

## C H A P I T R E   I V

### FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

#### 1 • REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES

L'Assemblée Générale est convoquée par la Société de Gestion au moins une 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 :

- a) par le Conseil de Surveillance ;
- b) par un Commissaire aux Comptes ;
- c) 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 ;
- d) par les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation inséré au BALO et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée.

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 jours sur première convocation et de six jours sur deuxième convocation.

Tout associé peut recevoir des pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représenté à l'assemblée 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.

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

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 jours à la date de la réunion de l'assemblée (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.

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 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 Euros, 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 résolution peut être assorti d'un bref exposé des motifs.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de cinq 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 STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX**

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, et notamment celles pour grosses réparations, des autres produits d'exploitation, des produits financiers et exceptionnels, diminué des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux provisions et notamment celles pour grosses réparations, des autres charges d'exploitation, des charges financières et exceptionnelles excepté les plus et moins-values de cessions immobilières.

Il est procédé à la constitution régulière de provisions pour grosses réparations, soit sous la forme d'un pourcentage sur les loyers facturés, soit sous la forme d'une provision calculée en fonction d'un plan pluriannuel de travaux.

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 le Commissaire 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, le Commissaire aux Comptes certifie que les comptes de la société font apparaître le résultat tel que défini ci-dessus.

## **3• CONVENTIONS PARTICULIERES**

Toute convention intervenant entre la société et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière doit, sur les 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 est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion.

## **4• DEMARCHAGE ET PUBLICITE**

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L 341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier.

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

Dérogant à l'article 1863 du Code Civil, les statuts de la SCPI UNIDELTA (article XI) limitent la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers, au montant de sa part dans le capital. En conséquence des dispositions de la loi du 01 août 2003 dite « de sécurité financière », les parts de la SCPI UNIDELTA peuvent ainsi faire l'objet de démarchage.

Le démarchage pour placer les parts de la SCPI UNIDELTA est effectué par l'ensemble des agences des Caisses Régionales de Crédit Agricole citées en introduction.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-43 du Règlement de l'Autorité des Marchés Financiers 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 :

- le numéro du Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires dans lequel est parue la notice,
- la dénomination sociale de la SCPI,
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, sa date, le numéro de visa, ainsi que les lieux où on peut se la procurer gratuitement.

## **5• REGIME FISCAL**

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

#### **A ) Revenus :**

Chaque associé personne physique est personnellement passible de l'impôt sur le revenu pour la quote-part des bénéfices sociaux réalisés par la SCPI correspondant à ses droits dans la société. La base d'imposition tient compte de l'ensemble des produits encaissés et des charges réglées par la SCPI au 31 décembre.

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 étant versé ultérieurement aux associés, sera alors distribué en franchise d'impôt.

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 pour les produits de trésorerie ;
- plus-values immobilières éventuelles pour les ventes d'immeubles.

#### **• Revenus fonciers nets**

Leur montant est imposable au niveau de l'associé. Il est déterminé par la Société de Gestion à partir des revenus fonciers bruts et des charges réelles légalement déductibles. Les revenus fonciers bruts correspondent aux loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI.

#### **• Produits de la trésorerie**

Les produits de la trésorerie sont issus du placement, en certificats de dépôts négociables (CDN) et/ou

valeurs mobilières, des flux de recettes nettes liées à la gestion des immeubles de la SCPI.

Dans le respect de l'objet social de la SCPI, ces produits ne représentent qu'une valeur accessoire par rapport aux loyers.

Régime applicable depuis l'entrée en vigueur de la loi de finances rectificatives pour 2012 et la loi de finances pour 2013 :

\* Produits financiers : la quote-part des produits financiers réalisés par la SCPI sur les placements de trésorerie supportent depuis le 01 janvier 2013, un acompte obligatoire au taux de 24%, prélevé à la source. Les contribuables doivent déclarer les intérêts perçus dans leur déclaration de revenus. L'administration fiscale remboursera un trop-perçu de fiscalité sur ces intérêts si la tranche marginale d'imposition est inférieure à 24%, ou à l'inverse, appellera un complément de fiscalité si la tranche marginale d'imposition est supérieure à 24%. Les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à certains seuils (25 000 € pour une personne seule ou 50 000 € pour un couple), pourront être dispensés du versement de cet acompte, s'ils en font la demande auprès de la Société de Gestion, en produisant une déclaration sur l'honneur. Par ailleurs, les personnes appartenant à un foyer fiscal dont le montant des produits de placements à revenus fixes n'excède pas 2 000 € au titre d'une même année, peuvent opter pour leur assujettissement à l'Impôt sur le Revenu à un taux forfaitaire de 24% (le prélèvement à la source devenant ainsi libératoire).

\* Plus-values mobilières : la quote-part des plus-values sur cessions de valeurs mobilières réalisées par la SCPI sont, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, imposées au barème progressif de l'impôt sur le revenu, avec un abattement progressif suivant la durée de détention. L'abattement maximum est de 40% au-delà d'une durée de 6 ans. Les prélèvements sociaux (au taux actuel de 15,50%) restent dus sur ces plus-values.

#### **B ) Plus-values immobilières :**

Qu'il s'agisse de cessions de parts par les associés ou d'immeubles par la SCPI, un seul régime fiscal s'applique : celui des plus-values immobilières.

#### **Rappel du dispositif :**

Un taux de l'impôt unique qui est actuellement de 34,50% (19% de taux principal plus 15,50% de taxes additionnelles).



Un délai permettant de bénéficier de l'exonération au bout de 30 ans. En effet, l'abattement pour durée de détention au-delà de 5 ans est fixé à 2% pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup>, à 4% pour chaque année de détention au-delà de la 17<sup>ème</sup> et à 8% pour chaque année de détention au-delà de la 24<sup>ème</sup> de sorte que l'exonération pour durée de détention ne concerne que les biens détenus depuis plus de 30 ans.

Un nouveau régime applicable depuis l'entrée en vigueur de la loi de finances rectificatives pour 2012 et la loi de finances pour 2013 à savoir l'instauration d'une taxe sur les plus-values imposables d'un montant supérieur à 50 000 €, mais applicable dès le 1<sup>er</sup> euro. Le taux de cette taxe est variable en fonction de la plus-value imposable réalisée.

- *Cessions d'immeubles (par la SCPI) :*

Dans le respect de l'objet social, ce 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.

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.

- *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.

C ) Successions : Cf. droit commun.

## **5.2 Fiscalité des associés personnes morales résidentes de France**

A ) Produits : (Loyers et produits financiers)

- a) Sociétés commerciales : qu'elles soient assujetties ou non à l'impôt sur les sociétés (IS), une société commerciale détermine son résultat fiscal selon la règle applicable aux bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

Ces entreprises déclarent leur quote-part de résultat

fiscal de la SCPI, qui est imposée en fonction de la nature de leur activité ou des options qu'elles ont exercées, impôt sur les sociétés (IS) ou impôt sur le revenu (IR).

- b) Organismes sans but lucratif : exonération (par application de la réponse BEAUGITTE, J.O. 1/07/1975, p 5096).

- c) Sociétés de personnes : l'imposition se fait au niveau de chaque associé de la société de personnes selon son régime fiscal propre, en fonction de ses droits dans la société.

- Si l'associé de la société de personnes relève du régime des BIC, la société de personnes transmettra à son propre associé sa quote-part de résultat fiscal en fonction des parts qu'il détient.
- Si l'associé de la société de personnes relève de l'IR, la société de personnes transmettra à son propre associé sa quote-part de revenus fonciers, de plus-values mobilières et/ou de produits financiers.

B ) Plus-values : (Cessions d'immeubles)

- a) Sociétés imposables à l'IS et entreprises imposées selon le régime BIC : régime des plus-values professionnelles à court terme ou à long terme.
- b) Organisme sans but lucratif : exonération.
- c) Société de personnes : imposition au niveau de chacun des associés, selon son statut fiscal; 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 trimestriels d'information**

Dans les 45 jours suivant la fin de chaque trimestre est diffusé un bulletin d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre par trimestre, 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.

## C H A P I T R E V

### AMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

#### 1• LA SOCIÉTÉ

##### Dénomination sociale, forme, objet social

- **Dénomination sociale :** UNIDELTA
- **Nationalité :** française
- **Siège Social :** 1231 Avenue du Mondial 98  
34000 MONTPELLIER
- **Forme Juridique :** Société Civile de Placement Immobilier (à capital fixe) faisant offre au public.
- **Lieu de dépôt des statuts :** Etude de Maître FERRET  
MONTPELLIER
- **N° Registre du Commerce :** 90D 378 711 881
- **Année de création :** 1990
- **Durée :** prorogée jusqu'au  
31 décembre 2040
- **Objet Social :** La Société a pour objet d'effectuer toutes les opérations concernant directement ou indirectement la création et la gestion de Sociétés Civiles de Placements Immobiliers, ainsi que l'administration de biens et la gérance d'immeubles pour le compte de tiers.
- **Exercice social :** Du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre
- **Capital initial :** 228 674 €
- **Capital statutaire maximum :** 200 000 000 €
- **Capital effectif :** 132 739 873 € au 31/12/2012

#### 2• ADMINISTRATION LA SOCIETE DE GESTION

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

- **Dénomination sociale :** DELTAGER
- **Date de création :** 07/03/1990
- **Siège Social :** 1231 Avenue du Mondial 98  
34000 MONTPELLIER
- **Nationalité :** Française
- **Forme Juridique :** Société Anonyme
- **N° Registre du Commerce :** 378 684 914 B Montpellier
- **Capital Social :** 240 000 Euros

##### 2.1 Objet Social

La société a pour objet d'effectuer toutes les opérations concernant la gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers, et notamment la gestion des Sociétés Civiles de Placements Immobiliers (SCPI) :

- La création des SCPI, régies par les articles L214-50 et suivants, R 214-116 et suivants du Code Monétaire et Financier, réunissant des épargnants, personnes physiques et/ou personnes morales ayant vocation à investir dans des actifs dont le caractère foncier et/ou immobilier est prédominant ;
- La gestion de ces sociétés, et principalement : le choix des investissements et des cessions d'actifs immobiliers (stratégie immobilière), la détermination des objectifs de collecte, des conditions de réalisation des augmentations de capital et des conditions de commercialisation des parts, la détermination du montant des acomptes sur dividende, la fixation du prix des parts, la gestion de la trésorerie disponible, l'établissement des bulletins d'information des associés, du rapport annuel et de l'animation du marché des parts (gestion du portefeuille des associés);
- La gestion des immeubles acquis : au-delà du suivi au quotidien des locataires, des baux et de la surveillance du taux d'occupation des

immeubles et du taux de recouvrement des loyers, DELTAGER conduit une politique d'entretien permanent des actifs basée sur la constitution de provisions significatives pour grosses réparations.

Dans cette optique, il est établi un plan pluriannuel de travaux d'entretien régulièrement mis à jour qui permet d'adapter les dotations aux provisions et un étalement des charges dans le temps.

La Société de Gestion peut aussi généralement effectuer toutes opérations pouvant se rattacher aux activités ci-dessus ou susceptibles d'en faciliter la réalisation.

## **2.2 Montant et répartition du capital**

Montant : 240 000 €

Répartition :

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

## **2.3 Direction :**

- Président Directeur Général :  
Jean-Yves BARNAVON
- Directeur Général Délégué :  
Claude MARTINET

## **2.4 Conseil d'Administration :**

- CRCAM de ALPES PROVENCE représentée par M. Thierry POMARET.
- CRCAM du CENTRE-EST représentée par M. Jean-Louis MOINE.
- CRCAM du LANGUEDOC représentée par M. Jacques CAMBON.
- CRCAM PROVENCE COTE D'AZUR représentée par Mme Marie Agnès CHESNEAU.
- CRCAM des SAVOIE représentée par M. Didier FALCONET.
- CRCAM SUD RHONE ALPES représentée par M. Emmanuel BARRAS.

Madame Laurence LEBRUN-RENOULT

Messieurs : Jean-Yves BARNAVON, Michel BERTRAND, Alain GONNARD, François GUILLEBERT et Patrick KLEER.

## **2.5 Commissaires aux Comptes**

Titulaire : Institut Fiduciaire d'Expertise Comptable

(IFEC) représenté par M. Jean-Michel TRIAL.

Suppléant : M. Michel GALAINE

Adresse : Le Synergie - Le Millénaire

770 rue Alfred Nobel - 34000 MONTPELLIER

**N° et date de l'agrément délivré par l'AMF :  
SCPI 95 04 du 31/01/1195.**

## **3• CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Un Conseil de Surveillance, composé de 7 à 12 associés de la SCPI, est nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire pour trois exercices sociaux. Les membres sont désignés par mandat impératif. Avant chaque nomination, un appel à candidatures est fait dans le bulletin trimestriel. 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.

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 présente chaque année à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur l'exécution de sa mission.

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

Composition du Conseil de Surveillance au 31 décembre 2012 :

Messieurs Jean-Pierre MARC

Président - Médecin Généraliste retraité

René SALOMONE

Vice-Président - retraité du BTP

Madame Michelle Dominique VACHE

Psychologue retraitée

Messieurs Gabriel DEGERT

Fonctionnaire Education Nationale  
retraité

Claude BEL  
Fonctionnaire Education Nationale  
Pierre DEFONTENAY  
Fonctionnaire Trésorier Principal  
retraité

Robert BOUVIER  
Viticulteur Négociant retraité

Claude CREGUT  
Cadre IBM

Freddy CHABROL  
Employé de banque - Retraité

David CONSANI  
Notaire

Philippe PANNOUX  
Gérant de société - Archéologue

Francis SOLE  
Fonctionnaire Directeur CPAM retraité

#### **4• COMMISSAIRES AUX COMPTES**

L'Assemblée Générale Ordinaire réunie le 26 juin 2009 a nommé pour 6 ans les Commissaires aux Comptes :

*Titulaire* : Institut Fiduciaire d'Expertise Comptable (IFEC)

représenté par M. Michel GALAINE .

*Suppléant* : Mme Béatrice CALVET

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

*Titulaire* : Cabinet MAZARS  
représenté par M. Cyril GALLARD

*Suppléant* : M. Guillaume POTEL

Adresse : 67 Avenue du Prado  
13006 MARSEILLE.

#### **5• EXPERT IMMOBILIER**

L'Assemblée Générale Ordinaire du 18 juin 2010 a

nommé pour 4 ans la Société CBRE VALUATION.  
Adresse : 144, rue Garibaldi - 69006 LYON  
Siège social : 160, Bd Haussmann - 75008 PARIS.

#### **6• INFORMATION**

Responsable de l'information : Claude MARTINET,  
Directeur Général Délégué de Deltager  
Adresse : 1231 Avenue du Mondial 98 - CS 79506  
34961 MONTPELLIER CEDEX 2 .  
TEL : 04 67 13 65 80.

#### **7• SIGNATURE PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION**

Messieurs :  
Jean-Yves BARNAVON  
Président Directeur Général de DELTAGER  
Claude MARTINET  
Directeur Général Délégué de DELTAGER  
TEL : 04 67 13 65 84

#### **VISA DE L'AUTORITE des MARCHES FINANCIERS**

Par application des articles L. 411-1, L. 411-2, L. 412-1 et L. 621-8 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 13- 11 en date du 19 avril 2013.

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 faisant appel public à l'épargne**

**Siège social : 1231 Avenue du Mondial 98  
34961 MONTPELLIER CEDEX 2**

**N° SIREN : 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 et 22  
juin 2012.*

## TITRE I

### FORME - OBJET - DENOMINATION SIEGE - DUREE

#### ARTICLE I : FORME

Il est formé par les présentes une société civile faisant publiquement appel à l'épargne, qui sera régie par les articles 1882 et suivants du Code Civil, par les dispositions du livre II du Code Monétaire et Financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne, le décret n° 71.524 du premier juillet mil neuf cent soixante et onze, par tous textes subséquents et par les présents statuts.

#### ARTICLE II : OBJET

La Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.  
Pour les besoins de cette gestion, la Société peut dans la limite du cadre réglementaire :

- procéder à des travaux d'amélioration et à titre accessoire à des travaux d'agrandissement et de reconstruction ;
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles acquis ;
- céder des éléments de patrimoine immobiliers, non acquis à cet effet, à condition que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

#### 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 : SIEGE ADMINISTRATIF

Le siège administratif sera fixé par la Société de Gestion.

Le siège administratif est fixé à MONTPELLIER, 1231 Avenue du Mondial 98 - CS 79506 - 34961 MONTPELLIER CEDEX 2.

#### ARTICLE VI : 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 VII : 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. Suite au passage à l'euro, la valeur nominale des parts a été arrondie à 763 Euros.

#### ARTICLE VIII : 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.

Les droits des parts, et en particulier le droit à perception de dividende, 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 les bulletins trimestriels 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 :

- montant de la prime d'émission,
- conditions de libération,
- date d'entrée en jouissance des parts nouvelles.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social, d'une part, tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu par l'article L 214-59 du Code Monétaire et Financier, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs, d'autre part, si moins de trois quarts de la collecte nette des douze derniers mois sont investis ou affectés à des investissements en cours conformément à l'objet social.

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 IX : MODALITES DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL**

La Société de Gestion, dans les conditions décrites à l'article VIII, 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 sauvegarder par son évolution les intérêts des associés anciens.

La préservation des intérêts des associés pourra être également assurée, sur décision du gérant, par la fixation de la date d'entrée en jouissance des parts à une date postérieure à celle de la clôture de l'augmentation de capital en cours.

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

Les parts sociales sont essentiellement nominatives.

Des certificats de parts sociales seront établis au nom de chacun des associés. Ces certificats ne sont pas cessibles.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la Société.

#### **ARTICLE XI : 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 L214-55 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 XII : 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.

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 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 XIII : DROITS DES PARTS**

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices - sauf ce qui est stipulé à l'article IX pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance - à une fraction proportionnellement au nombre de parts existantes.

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 résolutions prises par les Assemblées Générales des Associés. 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 pris parmi les Associés.

A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux Assemblées Générales même Extraordinaires et a seul droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance quelle que soit la nature de la décision à prendre.

#### **ARTICLE XIV - TRANSMISSION DES PARTS**

##### **I - TRANSMISSION DES PARTS ENTRE VIFS**

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.

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 parts sont librement cessibles entre Associés.

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 d'intérêt 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 dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux 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 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 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. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code Civil. 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.

Conformément à la loi, il est tenu au siège administratif de la Société, et à la disposition des Associés et des tiers un registre où sont recensées les offres de cession de parts, ainsi que les demandes d'acquisition portées à la connaissance de la Société.

## **II - TRANSMISSION PAR DECES**

En cas de décès d'un Associé, la Société continue entre les Associés survivants et les héritiers et ayants-droit de l'Associé décédé, et éventuellement son conjoint survivant.

A cet effet, les héritiers, ayants-droit et conjoint doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès, par la production d'un certificat de mutation notarié.

L'exercice des droits attachés aux parts d'intérêts 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 pris parmi les Associés.

Les usufruitiers et nus-propriétaires doivent également se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.

## **TITRE III**

### **ADMINISTRATION DE LA SOCIETE**

#### **ARTICLE XV : NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

La Société est administrée par une Société de Gestion choisie parmi les associés. Est désignée comme Société de Gestion pour une durée indéterminée : La Société « DELTAGER », société anonyme au capital de 240.000 Euros, ayant actuellement son siège social à MONTPELLIER (34000), 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.

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 ou sa démission.

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 doit être agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

#### **ARTICLE XVI - 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.

Et la Société de Gestion ne pourra pas effectuer les opérations suivantes 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 :

- effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel portant sur le patrimoine immobilier de la Société ;
- contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale.

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 XVII : DELEGATION DE POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION - SIGNATURE SOCIALE**

La Société de Gestion peut conférer à telle personne que bon lui semble, 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 XVIII : 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 oeuvre 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 28 du règlement de l'AMF n° 94-05. 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 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 10 % HT de la valeur d'une part.

- d) Une commission sur les arbitrages, accordée à la Société de Gestion par l'Assemblée Générale Ordinaire qui a statué sur les comptes 2002, 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'opérera que sur les investissements résultant du réemploi des fonds provenant des immeubles cédés, à l'exclusion des acquisitions réalisées avec la collecte primaire.

#### **ARTICLE XIX : 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 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 syndics 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 XX : 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 XXI : CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Avant toute publicité en vue de faire appel à l'épargne publique, il est 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. 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 ou d'un télégramme ou donner même sous cette forme des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance; un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

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.

#### **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 XXII : 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 estimeront 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 XXIII : 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 Assemblées sont qualifiées d'«Extraordinaires» lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts et d'«Ordinaires» lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application 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 XIII, les co-indivisaires 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 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 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 et notamment l'article 17 du décret du 9 juin 1994.

## **ARTICLE XXIV : 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 de réalisation et de reconstitution.

Elle nomme l'expert chargé d'expertiser le patrimoine immobilier.

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 XV.

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 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 XXV : 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 XXVI : 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 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 XXVII : 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 XXVIII : 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 XXIX : 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 à l'article 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 XXX : REPARTITION DES RESULTATS

La Société de Gestion détermine le résultat conformément à l'arrêté du 26 avril 1995 et au règlement 94-05 de l' Autorité des Marchés Financiers qui précise :

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

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 L 214-73 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 pour 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 la date d'entrée en jouissance des parts.

L'adhésion aux présents statuts entraîne de plein droit, pour les associés personnes physiques, option pour l'application des prélèvements libératoires (avec paiement trimestriel) prévue par la loi fiscale pour l'imposition des revenus et gains mobiliers, chaque fois que ces prélèvements sont calculés à un taux principal inférieur à 20 %.

## TITRE VII

### DISSOLUTION - LIQUIDATION

#### ARTICLE XXXI :

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 XXV 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 de Grande Instance 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 co-liquidateurs 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.

#### ARTICLE XXXII :

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

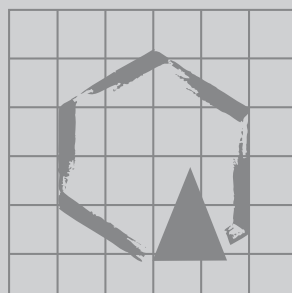
#### ARTICLES XXXIII :

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.







unidelta



SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENTS IMMOBILIERS  
SIÈGE SOCIAL : 1231 AVENUE DU MONDIAL 98 - 34961 MONTPELLIER CEDEX 2