

3F RESIDENCES

Société anonyme d'habitations à loyer modéré

Au capital de 79.393.610 €

Siège social : 28-34, rue du Château des Rentiers - 75013 Paris

RCS : Paris 495 286 098

Siret : 495 286 098 00035

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 25 JUIN 2024 A 15H00 PROCES-VERBAL

Le 25 juin 2024 à 15h00, les actionnaires de la société 3F Résidences, société anonyme d'habitations à loyer modéré, au capital de 79.393.610 €, dont le siège social est à Paris (75013), 28-34 rue du Château des Rentiers, se sont réunis en Assemblée générale ordinaire, au siège social, sur la convocation qui leur a été adressée le 5 juin 2024, par le Conseil d'administration, dans la forme prescrite par les statuts.

Il est également proposé aux actionnaires qui le souhaitent de participer à la réunion au moyen d'une visioconférence dans les conditions prévues par les statuts

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée de tous les actionnaires présents à l'Assemblée, tant en leur nom que comme mandataires.

M. Jean Tournoux, Président du Conseil d'administration, préside la séance.

CONSTITUTION DU BUREAU

M. Thierry Sure, actionnaire présent et acceptant, représentant comme mandataire le plus grand nombre de voix, est appelé aux fonctions de scrutateur.

Mme Caroline Roy est désignée comme secrétaire.

QUORUM

Le bureau étant ainsi composé, le Président constate que d'après la feuille de présence, les 9 actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent 7 239 357 actions sur les 7 939 361 actions composant le capital social.

L'Assemblée générale réunissant au moins le quart des actions ayant le droit de vote, et étant ainsi en mesure de délibérer sur la totalité des points inscrits à l'ordre du jour, est déclarée régulièrement constituée.

COMMISSAIRE AUX COMPTES

M. Daniel Mouthe, représentant RSM Paris, Commissaire aux comptes, est présent.

REPRESENTANTS DU CE

Aucun représentant du CSE à l'Assemblée, n'est présent.

Il est précisé que, compte tenu des règles de la loi n°2003-710 du 1^{er} août 2003, les voix pouvant s'exprimer au sein de l'assemblée sont au nombre de 79 393 610.

La feuille de présence, certifiée par les membres du bureau, restera déposée au siège social conformément à la loi.

LE PRESIDENT DEPOSE ENSUITE LES DOCUMENTS SUIVANTS SUR LE BUREAU DE L'ASSEMBLEE

Le Président dépose alors sur le bureau et met à la disposition de l'Assemblée :

- 1) l'attestation Actu-Juridique contenant l'avis de convocation de la présente Assemblée, parution le 11 juin 2024,
- 2) une copie de la lettre de convocation adressée à chaque actionnaire,
- 3) une copie de la lettre de convocation adressée sous la forme recommandée au Commissaire aux comptes avec le récépissé postal,
- 4) une copie de la lettre de convocation adressée aux représentants du Comité Social et Economique,
- 5) le procès-verbal de tirage au sort des voix restantes,
- 6) la feuille de présence de l'Assemblée,
- 7) les formulaires de vote par correspondance,
- 8) les pouvoirs des actionnaires,
- 9) le rapport de gestion du Conseil d'administration,
- 10) le rapport du Conseil d'administration sur les augmentations de capital réalisées,
- 11) les comptes annuels,
- 12) les statuts actuels,
- 13) les rapports du Commissaire aux comptes, soit :
 - le rapport sur les comptes annuels 2023
 - le rapport spécial sur les conventions réglementées
- 14) le projet des résolutions soumises à l'Assemblée.

ETAT DE REPARTITION DES VOIX

Le président précise aux actionnaires que l'assemblée doit délibérer selon les règles de répartition des voix instituées par la loi n°2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

Il donne la parole à M. Didier Jeanneau pour rappeler aux actionnaires présents les modalités de cette répartition et notamment celles de la catégorie 2 des actionnaires.

M. Didier Jeanneau explique qu'arrêtée cinq jours avant la date de l'Assemblée, la répartition des voix est la suivante :

- actionnaire de référence	44 923 053
- régions, départements et EPCI	26 464 538
- locataires	sans objet
- autres actionnaires	8 006 019

Il informe ensuite officiellement les actionnaires qu'à la date du 16 juin 2023, la société n'a reçu aucune notification des actionnaires de la catégorie 2 lui communiquant une répartition des voix de leur catégorie dont ils seraient convenus entre eux, selon la possibilité que la loi leur donne.

Dans ces conditions, conformément aux dispositions de l'article R 422-1-1 du code de la construction et de l'habitation, la répartition des voix applicables aux actionnaires de la catégorie 2 est la suivante :

Groupe des Régions

Aucune région n'ayant souhaité devenir actionnaire, les voix réservées au groupe des régions sont totalement affectées au groupe des départements et EPCI.

Groupe des Départements et EPCI

En l'absence de représentants des locataires, ce groupe dispose du total des voix des catégories 2 et 3, soit 26 464 538 voix, réparties de la manière suivante entre les actionnaires de la catégorie :

Etablissement public ou Département	Nombre de voix
Département de Paris	12 950 098
CA Paris - Vallée de la Marne	2 630 283
CA Grand Paris Sud-Seine-Essonnes-Sénart	2 706 188
EPT Grand Paris Seine Ouest	478 534
EPT Paris Est Métropole Marne et Bois	1 409 199
EPT Grand Orly Seine Bièvre	6 290 236

Cette répartition a été faite selon les règles de l'article R 422-1-1 du code de la construction et de l'habitation entre les collectivités et EPCI actionnaires en proportion du patrimoine de la société situé dans le ressort géographique de chacun des départements ou EPCI actionnaires.

Les actionnaires sont informés que conformément aux règles du décret du 1^{er} juillet 2004 un tirage au sort par huissier a été effectué le 13 juin 2024 pour répartir 1 voix restante entre 2 actionnaires de la catégorie 4 disposant après la première répartition proportionnelle de restes égaux. Cette voix restante a été attribuée, par tirage au sort à Jean Tournoux.

Un exemplaire du constat restera annexé au présent procès-verbal.

Le Président rappelle à l'Assemblée que, le rapport de gestion du Conseil d'administration, les rapports du Commissaire aux comptes et le projet de résolutions ont été tenus à la disposition des actionnaires dans les délais prescrits par la loi.

Puis le Président donne la parole au Directeur général pour présenter brièvement l'ordre du jour.

VOTE DES RESOLUTIONS A MAIN LEVEE

EN FORMATION ORDINAIRE :

- Présentation du rapport de gestion du Conseil d'administration, du rapport complémentaire et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023
- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023
- Quitus aux administrateurs pour l'exercice écoulé
- Affectation du résultat de l'exercice 2023
- Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-38 du code de commerce ; approbation de ces conventions
- Renouvellement de mandats et/ou nomination de nouveaux administrateurs
- Pouvoirs pour les formalités

** Rappel (article 24 des statuts) : L'assemblée générale ordinaire statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance*

PREMIERE RESOLUTION

- *Présentation rapide du rapport de gestion (graphiques à l'écran)*
- *Lecture par le Commissaire aux comptes de son rapport sur les comptes annuels*
- *Lecture du rapport complémentaire du Conseil d'administration sur les augmentations de capital réalisées*

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'administration, du rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux comptes et du rapport complémentaire, approuve :

- . les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2023 tels qu'ils lui sont présentés et qui se soldent par un bénéfice de 8 464 589,26 €,
- . ainsi que la gestion de la société telle qu'elle ressort de l'examen desdits comptes et rapports.

L'Assemblée générale donne quitus aux administrateurs de l'accomplissement de leur mandat au titre dudit exercice.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des votants.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, sur proposition du Conseil d'administration, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice 2023 s'élevant à 8 464 589,26 €, augmenté du report à nouveau antérieur de 60 895,86 € représentant une somme totale de 8 525 485,12 € de la façon suivante :

	A = B + C	B	C
Affectation du résultat		Dont activité en provenance du SIEG	Dont activitésne relevant pas du SIEG depuis 2021
Résultat 2023	8 464 589,26	7 566 397,82	898 191,44
Report à nouveau 2023	60 895,86	53 999,60	6 896,26
Bénéfice affectable	8 525 485,12	7 620 397,42	905 087,70
Proposition de distribution de dividendes	390 189,53	348 785,88	41 403,65
Réserve sur cessions immobilières	-	-	-
Réserve légale (10% du capital)	423 229,00	378 297,91	44 931,09
Réserve diverse	7 700 000,00	6 882 547,95	817 452,05
Report à nouveau	12 066,59	10 765,68	1 300,91

- Dotation à la réserve légale pour 423 229 euros pour la porter à 7 546 907 euros, dont 378 297,91 euros relevant du Service d'intérêt Economique Général.
- Dotation à la réserve diverse pour 7 700 000 euros pour la porter à 7 700 000 euros, dont 6 882 547,95 euros relevant du Service d'Intérêt Economique Général et 817 452,05 euros hors Service d'Intérêt Economique Général.
- Dividendes versés aux actionnaires pour 390 189,53 euros, correspondant à 0,497 % du capital, le dividende arrondi revenant à chaque action s'établira ainsi à 0,0497 €, dont 348 785,88 euros relevant du Service d'intérêt Economique Général.

Le dividende revenant à chaque action sera ainsi fixé à 0,0497 €.

Ce dividende est éligible, pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, à l'abattement de 40 % prévu à l'article 158, 3, 2° du Code général des impôts en cas d'option expresse et irrévocable pour une imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Le dividende sera mis en paiement à l'issue de l'Assemblée, au seul profit des actionnaires détenteurs à la date de ce jour d'actions de la société et, sous réserve pour les personnes physiques domiciliées en France :

- de la déduction des prélèvements sociaux (dont CSG, CRDS) retenus à la source et calculés au taux de 17,2% pour les dividendes distribués à partir du 1er janvier 2018,
- du prélèvement à la source, mentionné à l'article 117 quater du Code général des impôts, à titre d'acompte d'impôt déductible du montant de l'impôt sur le revenu, au taux fixé de 12,8% à compter du 1er janvier 2018, sauf dispense pour certains contribuables.

Les dividendes nets d'un montant global inférieur à 1 € par bénéficiaire, seront inscrits au crédit de ce dernier dans les comptes de la société mais ne lui seront payés que lorsqu'ils atteindront au moins cette somme.

Ce qui conduit le report à nouveau à 12 066,59 euros, dont 10 765,68 euros relevant du Service d'intérêt Economique Général, la réserve de prévoyance constituée antérieurement restant inchangée à 74 500 000 euros.

Il est rappelé, en application de l'article 243 bis du code général des impôts, que les dividendes par action mis en distribution au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

	Dividendes	Autres revenus distribués	Total des revenus non éligibles à l'abattement de 40 % **	Montant du dividende par action
	Total des revenus éligibles à l'abattement de 40 % *			
Exercice 2022	0,40 €	0 €	1 593 623,28 €	0,20 €
Exercice 2021	0,40 €	0 €	1 428 072,20 €	0,20 €
Exercice 2020	0,40 €	0 €	1 286 071,80 €	0,20 €

* Total des dividendes versés aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France, avant prélèvements sociaux

** Total des dividendes versés à des personnes morales ou aux personnes physiques non domiciliées en France

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des votants.

TROISIEME RESOLUTION

- Lecture synthétique par le Commissaire aux comptes de son rapport spécial

Après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L 225-38 du code de commerce, l'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, prend acte des termes dudit rapport et approuve successivement dans les conditions de ladite loi chacune des nouvelles conventions qui y sont mentionnées :

1ère convention : Acquisition en Vente à terme auprès de 3F Centre-Val de Loire d'une pension de famille de 21 logements à La Chaussée-Saint-Victor (41260) - Jumentier 2 - rue de l'Octroi et avenue du Maréchal Maunoury

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires approuve ladite convention qui a fait l'objet d'une autorisation préalable du Conseil d'administration du 19 décembre 2023.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des votants.

Etant précisé que M Thierry Sure représentant la société I 3F, détenant le pouvoir de M. Souleye Diouf de la société 3F CVL, actionnaire intéressé, n'a pas pris part au vote au titre de ce pouvoir.

2ème convention : Renouvellement de la convention de prestations de services groupe pour 2024 et approbation du budget prévisionnel

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires approuve ladite convention qui a fait l'objet d'une autorisation préalable du Conseil d'administration du 19 décembre 2023.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des votants.

Etant observé que M. Thierry Sure représentant la société I3F, actionnaire intéressé, n'a pas pris part au vote et que ses actions n'ont pas été prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

3ème convention : Acquisition d'un bâtiment de 7 logements par 3F Résidences à Immobilière 3F dans le cadre d'une vente d'immeuble à rénover auprès du promoteur Pichet au 23/25 avenue de Professeur Emile Sergent à Epône (78)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires approuve ladite convention qui a fait l'objet d'une autorisation préalable du Conseil d'administration du 24 octobre 2023.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des votants.

Etant observé que M. Thierry Sure représentant la société I3F, actionnaire intéressé, n'a pas pris part au vote et que ses actions n'ont pas été prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

4ème convention : Acquisition d'une auprès de 3F Occitanie d'une parcelle située rue Emmanuel Mounier à Aussillon (81200) dans le cadre d'une opération de construction d'un EPHAD

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires approuve ladite convention qui a fait l'objet d'une autorisation préalable du Conseil d'administration du 23 juin 2023.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des votants.

5ème convention : convention d'avance en compte courant I3F / 3FR liée aux financements du PIV espaces de Coworking

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires approuve ladite convention qui a fait l'objet d'une autorisation préalable du Conseil d'administration du 19 avril 2023.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des votants.

Etant observé que M. Thierry Sure représentant la société I3F, actionnaire intéressé, n'a pas pris part au vote et que ses actions n'ont pas été prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

6^{ème} convention : Avenant n°6 au mandat de gestion donné par Immobilière 3F à 3F Résidences : mise à jour de la liste des foyers gérés

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires approuve ladite convention qui a fait l'objet d'une autorisation préalable du Conseil d'administration du 19 avril 2023.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des votants.

Etant observé que M. Thierry Sure de la société I3F, actionnaire intéressé, n'a pas pris part au vote et que ses actions n'ont pas été prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, ratifie la nomination de :

- Mme Nadia Giunta,

en qualité d'administrateur, faite à titre provisoire par le Conseil d'administration du 30 avril 2024, en remplacement de Mr Hakim Naili pour la durée restant à courir du mandat de ce dernier, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des votants.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale constatant que le mandat d'administrateur :

- d'Aziz Hamor,

arrive à expiration ce jour, renouvelle son mandat pour une durée de trois (3) années, prenant fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2027 sur les comptes de l'exercice 2026.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des votants.

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale, constatant que le mandat d'administrateur :

- Nadia Giunta,

arrive à expiration ce jour, renouvelle son mandat pour une durée de trois (3) années, prenant fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2027 sur les comptes de l'exercice 2026.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des votants.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale, constatant que le mandat d'administrateur :

- Jean Tournoux,

arrive à expiration ce jour, renouvelle son mandat pour une durée de trois (3) années, prenant fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2027 sur les comptes de l'exercice 2026.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des votants.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale, constatant que le mandat d'administrateur :

- Jean-François Fusco,

arrive à expiration ce jour, renouvelle son mandat pour une durée de trois (3) années, prenant fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2027 sur les comptes de l'exercice 2026.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des votants.

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale, constatant que le mandat d'administrateur du département de Paris arrive à expiration ce jour, et que ce dernier n'a pas renouvelé sa candidature, déclare le poste d'administrateur vacant, en attente des décisions à venir du Conseil d'administration.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des votants.

DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale, constatant que le mandat d'administrateur de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre arrive à expiration ce jour, et que ce dernier n'a pas renouvelé sa candidature, déclare le poste d'administrateur vacant, en attente des décisions à venir du Conseil d'administration.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des votants.

ONZIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour accomplir tous dépôts et formalités de publicité légale et autres qu'il appartiendra.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des votants.

Le Scrutateur



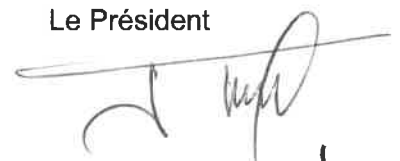
I3F – Thierry SURE

La Secrétaire



Caroline ROY

Le Président



Jean TOURNoux