

3F RESIDENCES

Société anonyme d'habitations à loyer modéré

Au capital de 79.993.610 €

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

RCS : Créteil 495 286 098

Siret : 495 286 098 00035

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 29 JUIN 2026 A 14H00 PROCES VERBAL

Le 29 juin 2026 à 14h00, les actionnaires de la société 3F Résidences, société anonyme d'habitations à loyer modéré, au capital de 79.993.610 €, dont le siège social est à Paris (75013), 28-34 rue du Château des Rentiers, se sont réunis au 88 avenue de France à Paris (75013) en Assemblée générale mixte, sur la convocation qui leur a été adressée le 12 juin 2026, par le Conseil d'administration, dans la forme prescrite par les statuts.

Il a également été 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 Dorota Vogel est désignée comme secrétaire.

QUORUM

Le bureau étant ainsi composé, le Président constate que d'après la feuille de présence, les 8 actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent 7 999 356 actions sur les 7 999 361 actions composant le capital social.

L'Assemblée générale réunissant en formation extraordinaire au moins un tiers des actions ayant le droit de vote, et en formation ordinaire 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

Madame Hélène Kermorgant, représentant RSM France, Commissaire aux comptes, est présente en visioconférence.

REPRESENTANTS DU CSE

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

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 79 993 610.

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 16 juin 2026,
- 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) les comptes annuels,
- 11) les statuts actuels,
- 12) le rapport du Conseil d'administration sur le transfert du siège social,
- 13) les rapports du Commissaire aux comptes, soit :
 - le rapport sur les comptes annuels 2024
 - 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 Madame Elisabeth Novelli pour rappeler aux actionnaires présents les modalités de cette répartition et notamment celles de la catégorie 2 des actionnaires.

Madame Novelli explique la répartition des voix, arrêtée cinq jours avant la date de l'Assemblée :

- actionnaire de référence	45 323 053
- régions, départements et EPCI	26 664 538
- locataires	sans objet
- autres actionnaires	8 006 019

Elle informe ensuite officiellement les actionnaires qu'à la date du 29 juin 2026, 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 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 26 664 538 voix, réparties de la manière suivante entre les actionnaires de la catégorie :

Etablissement public ou Département	Nombre de voix
Ville de Paris	12 470 993
CA Paris - Vallée de la Marne	2 532 973
CA Grand Paris Sud-Seine-Essonne-Sénart	2 606 070
EPT Grand Paris Seine Ouest	460 830
EPT Paris Est Métropole Marne et Bois	1 595 423
EPT Grand Orly Seine Bièvre	6 998 249

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 11 juin 2026 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 Madame Carole Belladonna.

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

Le Président rappelle à l'Assemblée que les comptes annuels, 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 à la Directrice Générale pour présenter brièvement l'ordre du jour.

VOTE DES RESOLUTIONS A MAIN LEVEE

A TITRE EXTRAORDINAIRE

- Rapport du Conseil d'administration relatif au transfert du siège social de la Société et la modification corrélative des statuts

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, décide de transférer le siège social de la Société situé actuellement au 28-34 rue du Château des Rentiers au 88 avenue de France – 75013 Paris, à effet du 1^{er} juillet 2026, et décide de modifier l'article 4 des Statuts en conséquence.

La rédaction de l'article 4 sera désormais la suivante :

« Article 4 : Compétence territoriale - siège social

L'activité de la société s'exerce sur le territoire de la région où est situé son siège social. Elle peut également intervenir sur le territoire des départements limitrophes à cette région, après accord de la commune d'implantation de l'opération.

Par décision prise dans les conditions prévues par le Code de la construction et de l'habitation, le ministre chargé du logement peut étendre la compétence territoriale de la société.

Par arrêté du Ministre auprès du ministre de l'Écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, en date du 26 avril 2012, l'extension de compétence de la société sur l'ensemble du territoire national a été accordée.

Le siège social de la société est fixé : 88 avenue de France - 75013 Paris.

Il pourra être transféré à l'intérieur de la région ou des régions où s'exerce la compétence de la société ».

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

A TITRE ORDINAIRE

- Présentation du rapport de gestion de la Société et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2025
- Approbation des comptes annuels de la Société de l'exercice clos le 31 décembre 2025
- Quitus aux Administrateurs pour l'exercice écoulé
- Affectation du résultat de la Société de l'exercice 2025
- Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.225-42 du code de commerce ; approbation de ces conventions.
- Renouvellement de mandats et/ou nomination des nouveaux administrateurs et du censeur
Désignation du Commissaire aux comptes pour la période 2026-2031
- Pouvoirs pour les formalités

DEUXIEME RESOLUTION

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 2025 tels qu'ils lui sont présentés et qui se soldent par un bénéfice de 9 559 568,24 € ;
- 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.

TROISIEME 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 2025 s'élevant à 9 559 568,24 €, augmenté du report à nouveau antérieur de 91 963,92 € représentant une somme totale de 9 651 532,16 € de la façon suivante :

	A = B + C	B	C
Affectation du résultat	Total SIEG et Hors SIEG	Dont activité en provenance du SIEG	Dont activitésne relevant pas du SIEG
Résultat 2025	9 559 568,24	8 651 819,11	907 749,13
Report à nouveau 2025	91 963,92	47 439,71	44 524,21
Bénéfice affectable	9 651 532,16	8 699 258,82	952 273,34
Proposition de distribution de dividendes	525 710,79	473 997,32	51 713,47
Réserve sur cessions immobilières	17 630,18	13 031,00	4 599,18
Réserve légale (10% du capital)	-	-	-
Réserve diverse	9 100 000,00	8 204 845,07	895 154,93
Report à nouveau	8 191,19	7 385,43	805,76

- Dotation à la réserve de plus-value long à long terme pour 17 630,18 € pour la porter à 656 920,06 €, dont 584 037,08 € relevant du Service d'intérêt Economique Général et 72 882,98 € hors Service d'Intérêt Economique Général.
- Dotation à la réserve diverse pour 9 100 000,00 € pour la porter à 105 800 000,00 €, dont 94 160 010,80 € relevant du Service d'Intérêt Economique Général et 11 639 989,20 € hors Service d'Intérêt Economique Général.
- Dividendes versés aux actionnaires pour 525 710,79 €, correspondant à 0,66 % du capital, dont 473 997,32 € relevant du Service d'intérêt Economique Général et 51 713,47 € hors Service d'Intérêt Economique Général.

Le dividende revenant à chaque action sera ainsi fixé à 0,0658 €.

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 18,6% pour les dividendes distribués à partir du 1er janvier 2026,
- 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 8 191,19 €, dont 7 385,43 € relevant du Service d'intérêt Economique Général, et 805,76 € hors Service d'Intérêt Economique Général.

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 :

Exercice	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 2024	0,40 €	0 €	481 540,73	0,06 €
Exercice 2023	0,40 €	0 €	390 192,07 €	0,20 €
Exercice 2022	0,40 €	0 €	1 593 623,28 €	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.

QUATRIEME RESOLUTION

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 : Prêt par Immobilière 3F à 3F Résidences, pour une durée de 12 ans, de 7 places de stationnement à titre gratuit.

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 30 juin 2025.

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

Etant observé que M. Thierry Sure représentant 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.

2ème convention : Avenant 7 au mandat de gestion donné par Immobilière 3F à 3F Résidences pour mise à jour du périmètre de gestion. Dorénavant, il porte sur le programme 3735F Le Raincy 20 eq log et le programme G405F Bure sur Yvette 67 eq log.

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 22 octobre 2025.

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

Etant observé que M. Thierry Sure représentant de la société I3F, actionnaire(s) intéressé(s), 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.

3^{ème} convention : Avenant 8 au mandat de gestion donné par Immobilière 3F à 3F Résidences pour mise à jour du périmètre de gestion. Dorénavant il porte sur les programmes 3735F Le Raincy 20 eq log, G405F Bure sur Yvette 67 eq log, G385F Courbevoie 89 eq log et G578F Vincennes 50 eq log.

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 17 décembre 2025.

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

Etant observé que M. Thierry Sure représentant 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.

4^{ème} convention : Renouvellement de la convention de prestation de service Immobilière 3F / 3F Résidences pour l'année 2026.

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 17 décembre 2025.

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

Etant observé que M. Thierry Sure représentant 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.

CINQUIEME RESOLUTION

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

- Carole Belladonna demeurant 214 Chaussée Jules César à Eaubonne (95600)

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 2029 sur les comptes de l'exercice 2028.

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

SIXIEME RESOLUTION

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

- Immobilière 3F,

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 2029 sur les comptes de l'exercice 2028.

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

SEPTIEME RESOLUTION

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

- Action Logement Immobilier,

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 2029 sur les comptes de l'exercice 2028.

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

HUITIEME RESOLUTION

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

- Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne

arrive à expiration ce jour.

L'Assemblée générale prend acte de l'absence de délibération de la Communauté d'agglomération Paris Vallée de la Marne relative au renouvellement de sa candidature au mandat d'administrateur de 3F Résidences.

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale, constatant que le mandat de censeur :

- Jean-Nicolas de Weck,

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 2029 sur les comptes de l'exercice 2028.

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

Paraphe
DV

DS
TS

Paraphe
P

DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir rappelé que les mandats de RSM, Commissaire aux comptes titulaire, est arrivé à expiration, décide, conformément à l'article 18 des statuts :

- de renouveler en qualité de Commissaire aux comptes titulaire la société pluripersonnelle : le Cabinet RSM France pour une durée de six exercices qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos en 2031 ;
- de ne pas renouveler la nomination d'un commissaire aux comptes suppléant, les statuts ne prévoyant pas d'obligation de nommer un commissaire aux comptes suppléant si le commissaire aux comptes titulaire est une société pluripersonnelle.

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.

De tout ce que dessus il a été dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

La Secrétaire

Signé par :
DOROTA VOGEL
8BBFFEDC80EA4A6...

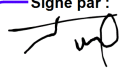
Dorota Vogel

Le Scrutateur

DocuSigned by:
Thierry SURE
7D6FF8ABAB1C446...

Thierry Sure

Le Président

Signé par :

4B95093FC0984D9...

Jean Tournoux