

MANOIN

SCPI CAP FONCIERES & TERRITOIRES

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

Siège social : 22 avenue Foch – CS 90737 – 54064 NANCY Cedex

Immatriculation au RCS de NANCY 799 481 817

**PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS
DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE MIXTE
DU MARDI 3 JUIN 2025**

L'an deux mil vingt-cinq,
Le trois juin
A onze heures,

Les associés de la **SCPI CAP FONCIERES & TERRITOIRES** se sont réunis en Assemblée Générale Annuelle, à LYON (69007), 3 avenue du Général Leclerc, sur convocation électronique adressée le 14 mai à chaque associé.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par chaque associé participant à l'Assemblée en entrant en séance, tant en son nom personnel qu'en qualité de mandataire.

L'Assemblée est présidée par la **Société de Gestion Foncières & Territoires**, représentée par Mme Laurence NICOLAS, sa Directrice Générale.

M. Roland LAMOUROUX et **Mme Katia DZIEBOWSKI**, associés représentant tant par eux-mêmes que comme mandataires le plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction, sont appelés comme scrutateurs.

Madame Isabelle NICOLLE est désignée comme secrétaire.

Madame Eve MARTINEAU-ZALUSKI, représentant FORVIS MAZARS, Commissaire aux Comptes de la Société, régulièrement convoquée, est présente en visioconférence.

La feuille de présence, certifiée exacte par les membres du bureau, permet de constater que les associés présents, les associés ayant donné pouvoir et les associés ayant voté par correspondance possèdent 202 652 parts.

Sur les 390 640 ayant le droit de vote.

En conséquence, l'Assemblée Générale, réunissant 202 652 parts (= 51,88 %), soit au moins la moitié des actions ayant droit de vote (195 320 parts), est régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

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

- les justificatifs des convocations régulières des associés,
- l'avis de réception et une copie de la lettre de convocation du Commissaire aux Comptes,
- la feuille de présence et la liste des associés,
- l'inventaire et les comptes annuels comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, arrêtés au 31 décembre 2024,
- le rapport annuel de la société,
- le rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels,
- un exemplaire des statuts de la Société,
- le texte des résolutions soumises au vote de l'Assemblée.

Le Président déclare que les documents visés ci-dessus ont été adressés aux associés ou tenus à leur disposition au siège social ou sur le site Internet de la Société dont l'adresse figure sur la convocation, à compter de la convocation de l'Assemblée.

L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration.

Le Président rappelle ensuite que l'Assemblée est mixte. Elle est appelée à délibérer sur les ordres du jour suivants :

ORDRE DU JOUR RELEVANT DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024
- Quitus à la Société de Gestion
- Quitus au Conseil de Surveillance
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024
- Approbation des conventions réglementées
- Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la société
- Autorisation à la Société de Gestion de contracter des emprunts
- Renouvellement du mandat de l'expert immobilier
- Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes
- Pouvoirs en vue des formalités.

ORDRE DU JOUR RELEVANT DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

- Autorisation de modification de l'article 2 des statuts
- Autorisation de modification de l'article 24 des statuts
- Autorisation de modification de l'article 6 des statuts
- Autorisation de modification de l'article 8 des statuts
- Pouvoirs en vue des formalités.

Le Président présente à l'Assemblée les comptes de l'exercice écoulé, le rapport de gestion du Président et les rapports du Commissaire aux Comptes.

Puis le Président déclare la discussion ouverte.

Personne ne demandant la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes :

MANIGNON

RESOLUTIONS RELEVANT DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 approuve les comptes tels qu'ils lui ont été présentés.

Cette résolution est adoptée à la majorité

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus de sa gestion à la Société de Gestion FONCIERES & TERRITOIRES et lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

Cette résolution est adoptée à la majorité

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus au Conseil de Surveillance de sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos au 31 décembre 2024.

Cette résolution est adoptée à la majorité

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 telles qu'elles lui ont été proposées par la Société de Gestion, à savoir :

Bénéfice de l'exercice	5 229 129,04 €
Report à nouveau	480 123,46 €
Total distribuable	5 709 252,50 €
Acomptes de dividendes versés en 2024	3 780 948,66 €
Solde à affecter	1 928 303,84 €
Acompte de dividendes versé en 2025 (T4)	1 438 875,39 €
Report à nouveau	489 428,45 €

Suite à cette affectation le solde du compte « Report à nouveau » est créditeur de **489 428,45 €**

Cette résolution est adoptée à la majorité

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, et le rapport du Conseil de Surveillance, approuve les conventions qui y sont visées.

Cette résolution est adoptée à la majorité

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution qui s'élèvent, au 31 décembre 2024 à :

- Valeur comptable	85 305 922 €	Soit 224,00 € par part
- Valeur de réalisation	86 463 798 €	Soit 227,05 € par part
- Valeur de reconstitution	101 540 940 €	Soit 266,64 € par part

Cette résolution est adoptée à la majorité

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder à des souscriptions d'emprunts aux charges et conditions qu'elle jugera convenables, en vue de réaliser des acquisitions et/ou des travaux, dans la limite de 30 % maximum de la valeur d'acquisition des actifs, et à consentir toute garantie hypothécaire ou caution hypothécaire nécessaires aux acquisitions, y compris dans le cadre d'acquisitions en indivision.

La présente autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2025.

Cette résolution est adoptée à la majorité

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris acte de l'expiration du mandat à l'issue de la présente assemblée de l'expert immobilier GALTIER VALUATION, décide de renouveler son mandat pour une nouvelle durée de 5 ans expirant à l'issue du l'Assemblée Générale annuelle de 2030, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

Cette résolution est adoptée à la majorité

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris acte de l'expiration du mandat à l'issue de la présente assemblée du Commissaire aux Comptes FORVIS MAZARS, décide de renouveler son mandat pour une nouvelle durée de 6 ans expirant à l'issue du l'Assemblée Générale annuelle de 2031, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

Cette résolution est adoptée à la majorité

DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au Président et au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal des délibérations pour remplir toutes formalités légales consécutives à l'adoption des résolutions qui précèdent.

Cette résolution est adoptée à la majorité

RESOLUTIONS RELEVANT DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION

Modification de l'article 2 des statuts – OBJET SOCIAL

Ajout de l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables à l'objet social

L'assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article 2 (OBJET SOCIAL) des statuts de la SCPI comme suit :

La société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif situé principalement sur la métropole française, et accessoirement les DOM TOM.

Accessoirement, le patrimoine immobilier de la société sera situé dans les pays européens limitrophes, à savoir le Grand-Duché du Luxembourg, la Belgique, l'Allemagne, les Pays-Bas, l'Italie, l'Espagne et la Suisse.

Elle peut acquérir et détenir, dans les conditions prévues par l'article L.214-115 du code monétaire et financier, des parts de sociétés de personnes, d'autres SCPI ou d'OPCI ainsi que des terrains à bâtir en vue de réaliser des opérations de construction.

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

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

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

L'ensemble des dispositions du présent article, dont la définition de la nature des actifs ainsi que des opérations d'acquisition, de gestion, de cession et de travaux est régi par la réglementation en vigueur et notamment les dispositions des articles L.214-114 et L.214-115 du code monétaire et financier.

Conformément aux articles L.214.114 et L.214.115 modifiés par l'ordonnance N° 2064-662 du 3 juillet 2024, la société pourra également, à titre accessoire, acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

Cette résolution est adoptée à la majorité

DEUXIEME RESOLUTION

Modification de l'article 24 des statuts – ASSEMBLEES GENERALES

Article L.214-107-1 du Code Monétaire et Financier - Assemblées générales par tout moyen de communication

L'assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article 24 (ASSEMBLEES GENERALES) des statuts de la SCPI comme suit :

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 assemblées sont qualifiées "d'ordinaires" lorsque leurs décisions se rapportent à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts, et "d'extraordinaires" lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, une modification de la politique d'investissement ou de la méthode de fixation du prix d'émission des parts.

Conformément aux Articles R214-137 et R214-138 du Code Monétaire et Financier, les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires ("BALO"), et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée ou par voie électronique après avoir recueilli leur accord par écrit au préalable.

Les assemblées générales sont convoquées par la société de gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées par :

- le conseil de surveillance,
- le ou les commissaires aux comptes,
- un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- le ou les liquidateurs.

Les assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. Un ou plusieurs associés ont la possibilité, s'ils réunissent les conditions qui sont prévues par les dispositions de l'article R214-138-II du Code Monétaire et Financier, de proposer l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Les résolutions proposées par des associés doivent comporter l'exposé des motifs et l'identité de leur auteur.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 12, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés, ou encore par correspondance.

Conformément à l'article L 214-107-1 du Code Monétaire et Financier, les associés sont autorisés à participer et voter en Assemblée Générale par tout moyen de télécommunication. Sans préjudice de l'article L. 214-105 du Code Monétaire et Financier, l'assemblée générale pourra se tenir exclusivement par un moyen de télécommunication permettant l'identification des actionnaires.

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 résolutions.

Pour être pris en compte dans le calcul du quorum, les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la société au plus tard le dernier jour ouvré précédent la date de réunion de l'assemblée.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part dans le capital social.

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, tant par eux-mêmes que comme mandataires, du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'assemblée est formé du président et des deux scrutateurs ; le secrétariat est assuré par la société de gestion.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi ; 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 la société de gestion.

Cette résolution est adoptée à la majorité

TROISIEME RESOLUTION

*Modification de l'article 6 des statuts – CAPITAL SOCIAL
Augmentation du capital maximum statutaire*

L'assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier le dernier paragraphe de l'article 6 (CAPITAL SOCIAL) des statuts de la SCPI comme suit, le reste de l'article étant inchangé :

[...]

Le capital social maximum statutaire est fixé à deux cent millions d'euros (200 000 000 €).

Cette résolution est adoptée à la majorité

QUATRIEME RESOLUTION

*Modification de l'article 8 des statuts – AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL
Augmentation du capital maximum statutaire*

L'assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier le premier paragraphe de l'article 8 (AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL) des statuts de la SCPI comme suit, le reste de l'article étant inchangé :

Le capital social peut être augmenté, en une ou plusieurs fois, à un montant maximal de deux cent millions d'euros (200 000 000 €), sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

[...]

Cette résolution est adoptée à la majorité

CINQUIEME RESOLUTION

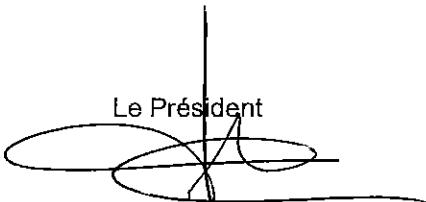
L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au Président et au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal des délibérations pour remplir toutes formalités légales consécutives à l'adoption des résolutions qui précédent.

Cette résolution est adoptée à la majorité

Les scrutateurs



Le Président



Le secrétaire

