

Vé. Jérôme MANCINI

**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 VENDREDI 12 AVRIL 2024**

L'an deux mil vingt-quatre,  
Le douze avril  
A onze heures,

Les associés de la **SCPI CAP FONCIERES & TERRITOIRES** se sont réunis en Assemblée Générale Annuelle Ordinaire, à NANCY (54000), 22 avenue Foch, sur convocation faite par lettre simple adressée le 28 mars 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. Jean-Luc CHEVRY et la SCI VAN HOFF-VAN DIJCK-TIESSEN, représentée par M. Henri TIESSEN, associés représentant tant par eux-mêmes que comme mandataires le plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction, sont appelés comme scrutateurs.

Madame Katia DZIEBOWSKI est désignée comme secrétaire.

Madame Eve MARTINEAU-ZALUSKI, représentant MAZARS, Commissaire aux Comptes de la Société, régulièrement convoquée, n'est pas présente.

La feuille de présence, certifiée exacte par les membres du bureau, permet de constater que :

- Les associés présents sont au nombre de 47 et possèdent 22 532 parts ;
- Les associés ayant donné pouvoir et les associés ayant voté par correspondance sont respectivement au nombre de 193 et de 95 et possèdent 156 989 parts.

Sur les 326 924 ayant le droit de vote.

En conséquence, l'Assemblée Générale, réunissant 179 521 parts, soit au moins la moitié des actions ayant droit de vote (163 462 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 2023,
- 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.

LN

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 2023
- Quitus à la Société de Gestion
- Quitus au Conseil de Surveillance
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023
- 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
- Pouvoirs en vue des formalités.

#### **ORDRE DU JOUR RELEVANT DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

- Autorisation de modification de l'article 19 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 :

W

## RESOLUTIONS RELEVANT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

### PREMIÈRE 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 2023 approuve les comptes tels qu'ils lui ont été présentés.

POUR : 179 090 voix

CONTRE : 0

ABSTENTION : 431 voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité*

### DEUXIÈME 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.

POUR : 179 521 voix

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

*Cette résolution est adoptée à l'unanimité*

### TROISIÈME 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 2023.

POUR : 179 521 voix

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

*Cette résolution est adoptée à l'unanimité*

### QUATRIÈME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 telles qu'elles lui ont été proposées par la Société de Gestion, à savoir :

Bénéfice de l'exercice	4 212 970.02 €
Report à nouveau	463 502.90 €
<b>Total distribuable</b>	<b>4 676 472.92 €</b>
Acomptes de dividendes versés en 2023	2 953 008.04 €
<b>Solde à affecter</b>	<b>1 723 464.88 €</b>
Acompte de dividendes versé en 2024 (T4)	1 243 341.40 €
<i>Report à nouveau</i>	<i>480 123.40 €</i>

LN

Suite à cette affectation le solde du compte « Report à nouveau » est créditeur de 480 123.40 €

POUR : 179 445 voix  
CONTRE : 76 voix  
ABSTENTION : 0

*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.

POUR : 179 090 voix  
CONTRE : 0  
ABSTENTION : 431 voix

*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 2023 à :

- Valeur comptable	71 683 263 €	Soit 222.57 € par part
- Valeur de réalisation	72 765 613 €	Soit 225.93 € par part
- Valeur de reconstitution	85 815 889 €	Soit 266.45 € par part

POUR : 179 090 voix  
CONTRE : 0  
ABSTENTION : 431 voix

*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.

La présente autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2024.

POUR : 179 521 voix  
CONTRE : 0  
ABSTENTION : 0

*Cette résolution est adoptée à l'unanimité*

✓

### HUITIEME 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

POUR : 179 521 voix  
CONTRE : 0  
ABSTENTION : 0

*Cette résolution est adoptée à l'unanimité*

*lw*

*M. GUYOT MANDINOT*

## RESOLUTIONS RELEVANT DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

### PREMIERE RESOLUTION

#### Modification de l'Article 19 – 2 – (a) des statuts et ajout des points (d) et (e)

L'assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article 19 (REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION – 2. Rémunération de la société de gestion) des statuts de la SCPI comme suit :

« Article 19 – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

- 2. Rémunération de la société de gestion
  - a. Commission de souscription

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, au titre des frais d'augmentation de capital, de recherche des capitaux, de préparation de d'exécution des programmes d'investissements, une commission de souscription est versée à la société de gestion. Elle est fixée à 8,00 % Hors Taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix de souscription, prime d'émission incluse. »

- d. Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, la société de gestion percevra une commission d'acquisition d'actifs immobiliers d'un montant de 2 % Hors Taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) :

- Du prix d'acquisition (hors taxes, hors droits, hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) directement ou indirectement par la SCPI ;
- Ou de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits, hors frais) retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquises par la SCPI.
- Du prix de cession (hors taxes, hors droits, hors frais) de l'actif immobilier cédé directement ou indirectement par la SCPI.

La commission d'acquisition couvre notamment les prestations liées à l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissements réalisées par la société de gestion pour le compte de la SCPI. Elle sera prélevée à la date d'acquisition de l'actif ou au fur et à mesure des appels de fonds des immeubles acquis en l'état futur d'achèvement.

La commission de cession sera facturée à la SCPI ou aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation le cas échéant par la société de gestion, et prélevée à la date de cession de l'actif.

- e. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, une commission sera prélevée par la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux au taux de 5 % Hors Taxes du montant des travaux Hors Taxes réalisés. Elle sera facturée et prélevée à la date de réception des travaux.

Le reste de l'article 19 demeure inchangé. »

POUR : 168 524 voix

CONTRE : 2 706 voix

ABSTENTION : 8 291 voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité*

*LN*

## DEUXIEME 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

POUR : 178 422

CONTRE : 784 voix

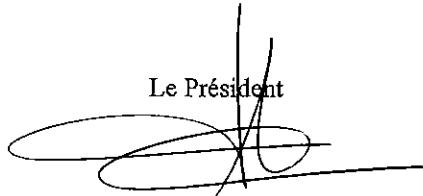
ABSTENTION : 315 voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité*

Les scrutateurs



Le Président



Le secrétaire

