DocuSign Envelope ID: 6A3FC74F-0B20-4298-9221-33FF78CEA666

EPARGNE PIERRE
Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Siège social: 15, place Grangier - 21000 Dijon
794 246 975 RCS Dijon

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
A CARACTERE EXTRAORDINAIRE
DU MARDI 29 JUIN 2021

Le mardi 29 juin à 14 h 30, les associés de la Société Civile de Placement Immobilier EPARGNE PIERRE ont été convoqués, sur seconde convocation faite par la Société de Gestion, Atland Voisin, en Assemblée Générale à caractère extraordinaire qui s'est tenue exceptionnellement à huis clos dans les locaux de la Société de Gestion situés au 15, place Grangier, 21000 Dijon, l'Assemblée convoquée sur première convocation le 14 juin 2021 n'ayant pu délibérer sur les résolutions présentées à titre extraordinaire, faute de quorum.

Les associés ont été convoqués conformément aux dispositions légales et règlementaires en vigueur, à savoir par :

- avis de première convocation publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 26 mai 2021 (Bulletin n°63 – Annonce n°2102037) ;
- lettres ordinaires personnellement adressées aux associés ;
- courriers électroniques adressés aux associés ayant préalablement donné leur accord ;
- avis de seconde convocation publié au Bulletin des Annonces Légales Obligataires du 21 juin 2021 (Bulletin n°74 – Annonce n°2102938)

Compte tenu de la situation exceptionnelle liée à la Covid-19 et conformément aux dispositions de l'ordonnance n°2020-321 du 25 mars 2020 modifiée par l'ordonnance n°2020-1497 du 2 décembre 2020 dont les dispositions ont été prorogées par le décret n°2021-255 du 9 mars 2021 et conformément aux dispositions du décret n° 2020-418 du 10 avril 2020 ainsi que des mesures administratives limitant ou interdisant les déplacements ou les rassemblements collectifs pour des motifs sanitaires et faisant ainsi obstacle à la présence physique des associés à cette Assemblée, les associés ont été avisés dans l'avis de convocation n°74 du 21 juin 2021 :

- que la présente Assemblée se tiendrait exceptionnellement à huis clos, hors la présence de ses associés et des personnes ayant le droit d'y assister, que ce soit physiquement ou par conférence téléphonique ou audiovisuelle ;

- que les associés pourraient exercer leur droit de vote uniquement par correspondance ou en donnant pouvoir notamment au Président de l'Assemblée ;

- qu'il leur était recommandé de transmettre par voie électronique les questions écrites ;

- qu'aucune question ne serait débattue pendant l'Assemblée Générale.

DocuSign Envelope ID: 6A3FC74F-0B20-4298-9221-33FF78CEA666

Il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par chaque membre de l'Assemblée en entrant en séance, tant en son nom personnel que comme mandataire.

L'Assemblée est présidée, conformément aux statuts, par la Société de Gestion, représentée par Monsieur Jean-Christophe ANTOINE.

Mesdames Florence PAILLE et Laurence ANTZ, participant à la réunion et acceptant, sont, compte tenu du format particulier de l'assemblée, appelées comme scrutateurs.

Madame Rachel KRUMM est désignée comme secrétaire par les membres du bureau ainsi constitué.

Le cabinet AGM AUDIT LEGAL, représenté par M. Yves LLOBELL, commissaire aux comptes titulaire, est absent et excusé compte tenu du huis clos.

La feuille de présence, certifiée exacte par les membres du bureau, permet de constater que les associés représentés ou votants par correspondance, sont ensemble propriétaires de 1.256.810 parts sur un total de 6.943.914 parts.

Aucun quorum n'étant requis sur seconde convocation, l'Assemblée est régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

Monsieur le Président rappelle que l'Assemblée Générale, convoquée sur première convocation, a valablement délibéré sur sa partie ordinaire à savoir :

1. Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ;
2. Quitus à la Société de Gestion pour l'exercice de son mandat au titre de l'exercice écoulé ;
3. Approbation des opérations résumées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier ;
4. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ;
5. Non allocation de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance ;
6. Approbation des valeurs de la Société arrêtées au 31 décembre 2020 ;
7. Autorisation d'arbitrage donnée à la Société de Gestion sur les éléments du patrimoine immobilier ;
8. Autorisation donnée à la Société de Gestion de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme et de donner des garanties ;
9. Constatation de la démission de M. Philippe BROICHOT de son mandat de commissaire aux comptes suppléant ;
10. Pouvoirs pour les formalités.

Ceci étant rappelé, Monsieur le Président indique l'ordre du jour de la présente Assemblée sur lequel les associés sont invités à se prononcer sur la partie extraordinaire :

11. Modification de la politique d'investissement de la Société et modifications corrélatives (i) du paragraphe 4 (Politique d'investissement de la Société) de l'introduction de la note d'information et (ii) de l'article 2 (Objet) des statuts de la Société et (iii) du sixième paragraphe (Objet social) de l'article 1 (La Société) du chapitre V (Administration – Direction – Contrôle – Information) de la note d'information ;

DocuSign Envelope ID: 6A3FC74F-0B20-4298-9221-33FF78CEA666

12. Modification de la rémunération de la Société de Gestion et modifications corrélatives du (i) paragraphe 1 (Rémunération de la Société de Gestion) du Chapitre III (Frais) de la note d'information et de (ii) l'article 20 (Rémunération de la Société de Gestion) des statuts de la Société ;
13. Modification du nombre de membres du Conseil de Surveillance et modifications corrélatives (i) du paragraphe 3 (Conseil de Surveillance) du chapitre V (Administration – Direction – Contrôle – Information) de la note d'information et (ii) de l'article 22-2 (Nomination du Conseil de Surveillance) des statuts de la Société ;
14. Modification de l'article 13 (Indivisibilité des parts) des statuts de la Société ;
15. Pouvoirs pour les formalités.

Monsieur le Président dépose ensuite sur le bureau :

1) le procès-verbal de l'Assemblée Générale convoquée sur première convocation en date du 14 juin 2021 et délibérant sur les résolutions ordinaires ;
2) les statuts de la société ;
3) un exemplaire du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires des 26 mai 2021 et 21 juin 2021 ;
4) une copie de la lettre de convocation adressée aux associés ;
5) la feuille de présence certifiée exacte par les membres du bureau ;
6) les pouvoirs des associés représentés ;
7) les bulletins de vote par correspondance retournés par les associés ;
8) les comptes sociaux arrêtés au 31 décembre 2020 ;
9) les rapports établis par la Société de Gestion et le Conseil de surveillance ;
10) le rapport du commissaire aux comptes ;
11) le projet des résolutions soumises à l'Assemblée.

Monsieur le Président déclare que l'ensemble des documents énumérés par la loi et les règlements ont été communiqués aux associés dans les conditions requises.

L'Assemblée donne acte à Monsieur le Président de cette déclaration.

Compte tenu du format particulier de l'Assemblée, le Président a invité l'ensemble des personnes intéressées à consulter le rapport annuel 2020 qui a été mis à la disposition des associés sur le site internet de la Société de Gestion.

Puis, Monsieur le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes.

RESOLUTIONS EXTRAORDINAIRE

Onzième résolution : Modification de la politique d'investissement de la Société et modifications corrélatives (i) du paragraphe 4 (Politique d'investissement de la Société) de l'introduction de la note d'information et (ii) de l'article 2 (Objet) des statuts de la Société et (iii) du sixième paragraphe (Objet social) de l'article 1 (La Société) du chapitre V (Administration – Direction – Contrôle – Information) de la note d'information

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et connaissance prise des rapports spéciaux de la Société de gestion et du Conseil de Surveillance :

DocuSign Envelope ID: 6A3FC74F-0B20-4298-9221-33FF78CEA666

- décide de modifier la politique d'investissement de la Société à l'effet (i) d'élargir les actifs éligibles et (ii) d'intégrer dans la stratégie de sélection et de gestion des actifs une approche d'investissement socialement responsable (ISR) ;

- décide en conséquence de ce qui précède de modifier le paragraphe 4 (Politique d'investissement de la Société de Gestion) de l'introduction de la note d'information comme suit :

  « *EPARGNE PIERRE est une SCPI à capital variable ayant pour objectif la constitution d'un patrimoine immobilier diversifié tant sur le plan géographique que locatif permettant d'assurer l'objectif de gestion, à savoir, la distribution d'un revenu et la valorisation du prix de la part. Cet objectif de gestion n'est pas garanti.*

  La stratégie d'investissement d'EPARGNE PIERRE porte sur des actifs d'immobilier d'entreprise (notamment bureaux, commerces, locaux d'activités, entrepôts), ainsi que sur tous types d'actifs immobiliers professionnels dans le secteur de la santé (cliniques, centres de santé, résidences séniors, EHPAD, centres médicaux…), de tourisme (campings, hôtellerie, centres de loisirs…), de l'éducation (crèches, écoles de formation, écoles supérieures…), et dans des résidences gérées (résidences étudiantes, résidences de coliving). La SCPI pourra à titre exceptionnel investir dans l'immobilier résidentiel.

  Elle détiendra ses actifs de manière directe et/ou indirecte.

  La SCPI suit une stratégie d'investissement socialement responsable (ISR) et intègre ainsi des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la mise en œuvre de sa stratégie d'investissement et dans sa gestion des actifs.

  Aussi, les immeubles entrant dans sa stratégie d'investissements seront également sélectionnés en prenant en compte des critères extra financiers : ils devront démontrer une certaine performance au regard de leurs caractéristiques ESG ou un potentiel d'amélioration en vue d'une optimisation des ressources environnementales et du confort des locataires.

  A cette fin, la SCPI s'engage dans une démarche active de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal de tout son patrimoine, tout en s'efforçant d'entraîner dans cette initiative, les autres parties prenantes au sein du bâtiment (locataires, Property Manager et prestataires de maintenance).

  La politique ISR de EPARGNE PIERRE reposera sur les trois piliers E, S et G. Pour chacun d'eux, un objectif principal a été déterminé auquel se rattachent des familles de critères mesurables et précis :

  (i) *Pilier Environnemental :*
  - *Objectif principal de réduction de l'empreinte environnementale du bâtiment :*
    - *Réduction de la consommation d'énergie et des émissions de GES, en décarbonant l'énergie et en assurant le suivi des fluides frigorigènes ;*
    - *Renforcement du tri des déchets ;*
    - *Promotion de la biodiversité locale.*

DocuSign Envelope ID: 6A3FC74F-0B20-4298-9221-33FF78CEA666

(ii) *Pilier Sociétal :*

- *Objectif principal de promotion de la qualité de vie des locataires sur leur lieu de travail, en favorisant :*
  - *Accessibilité des immeubles par les transports en commun ;*
  - *Qualité de l'air intérieur et qualité de l'eau ;*
  - *Accès aux services.*

(iii) *Pilier Gouvernance :*

- *Objectif principal d'influencer des parties prenantes, pour qu'elles adoptent des pratiques environnementales et sociétales vertueuses :*
  - *Sensibilisation des locataires, Property Manager et fournisseurs ;*
  - *Sensibilisation des occupants/utilisateurs des locaux de EPARGNE PIERRE dans des démarches vertueuses, notamment par la mise en place de livrets d'accueil et de guides de gestes éco-responsables.*

La SCPI s'engage à communiquer des informations claires, précises et adaptées des critères ESG pris en compte sur le site internet de la Société de Gestion.

Les acquisitions sont localisées en France métropolitaine, tant à PARIS et en région parisienne qu'en province, ainsi que dans l'union européenne, sur opportunité. Les immeubles sont acquis avec des locataires en place générant des revenus potentiels immédiats. Toutefois, la SCPI peut aussi procéder à des acquisitions en état futur d'achèvement.

La Société de Gestion pourra, au nom de la SCPI, contracter des emprunts, couvrir en tout ou partie ces emprunts avec des instruments financiers à terme de type swap, cap, floor, tunnel, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans les conditions fixées par le COMOFI et dans la limite d'un montant maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Chaque année, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le montant maximum que la Société de Gestion est autorisée à emprunter pour le compte de la SCPI. Elle autorise également la Société de Gestion à consentir, au nom de la SCPI, à l'organisme prêteur ou au vendeur dont le prix est payable à terme, toutes sûretés réelles ou personnelles correspondantes, y compris sous forme hypothécaire.

La politique d'investissement de la SCPI définie ci-dessus est susceptibles d'être modifiée et pourra, le cas échéant, faire l'objet, sur proposition de la Société de Gestion, d'une décision des associés prise en assemblée générale extraordinaire. »

- décide en conséquence de ce qui précède de modifier l'article 2 (Objet) des statuts de la Société en y ajoutant un dernier paragraphe rédigé comme suit :

  Article 2 - OBJET
  [.../...]
  Le paragraphe suivant est ajouté à la fin de l'article.

DocuSign Envelope ID: 6A3FC74F-0B20-4298-9221-33FF78CEA666

« *La Société est gérée selon une approche d'investissement socialement responsable (ISR) en prenant en considération les enjeux sociaux, environnementaux et de gouvernance ainsi que de développement durable de son activité.* »

Le reste de l'article demeure inchangé.

- décide en conséquence de ce qui précède de modifier le sixième paragraphe (Objet social) de l'article 1 (La Société) du chapitre V (Administration – Direction – Contrôle – Information) de la note d'information en y ajoutant une dernière phrase rédigée comme suit :

1 – LA SOCIETE
[.../...]

Objet Social
[.../...]
La phrase suivante est ajoutée à la fin du paragraphe.

« *La SCPI est gérée selon une approche d'investissement socialement responsable (ISR) en prenant en considération les enjeux sociaux, environnementaux et de gouvernance ainsi que de développement durable de son activité.* »

Le reste du paragraphe demeure inchangé.

Cette résolution est adoptée par 1.214.062 voix pour, 8.644 voix contre, 34.104 voix abstention.

<u>Douzième résolution</u> : Modification de la rémunération de la Société de Gestion et modifications corrélatives du (i) paragraphe 1 (Rémunération de la Société de Gestion) du Chapitre III (Frais) de la note d'information et de (ii) l'article 20 (Rémunération de la Société de Gestion) des statuts de la Société

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et connaissance prise des rapports spéciaux de la Société de gestion et du Conseil de Surveillance :

- décide de modifier le paragraphe 1 (Rémunération de la Société de Gestion) du Chapitre III (Frais) de la note d'information comme suit :

1 - REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION
[.../...]

« *- Une commission de souscription : 10 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 12 % pour un taux de TVA à 20 %) du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse. Cette commission rémunère la prospection des capitaux, les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement.*

- Une commission de gestion : 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 12 % pour un taux de TVA à 20 %) du montant total des recettes brutes (telles que les produits locatifs ou les produits financiers, etc.) hors taxes de toute nature, incluant également les recettes brutes hors taxes encaissées par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation (proratisées à sa quote-part de détention capitalistique). Cette commission a pour objet de rémunérer la Société de Gestion pour son activité de gestion de la SCPI et couvre notamment les

DocuSign Envelope ID: 6A3FC74F-0B20-4298-9221-33FF78CEA666

frais, supportés par la Société de Gestion, relatifs à la gestion locative du patrimoine, la distribution des revenus, et la gestion, comptabilité, tenue du ficher des associés, bureau et personnel. »
Le reste de l'article demeure inchangé.

- décide en conséquence de ce qui précède de modifier l'article 20 des statuts (Rémunération de la Société de Gestion) de la Société comme suit :

  Article 20 – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION
  […/…]

  « - *Commission de souscription*

  Une commission de souscription versée par la Société à la Société de Gestion est fixée à 10 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 12 % pour un taux de TVA à 20 %) du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse. Cette commission rémunère la prospection des capitaux, les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement.

  - *Commission de gestion*

  Une commission de gestion versée par la Société à la Société de Gestion est fixée à 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 12 % pour un taux de TVA à 20 %) du montant total des recettes brutes (telles que les produits locatifs ou les produits financiers, etc.) hors taxes de toute nature, incluant également les recettes brutes hors taxes encaissées par les sociétés dans lesquelles la Société détient une participation (proratisées à sa quote-part de détention capitalistique). »

  Le reste de l'article demeure inchangé.

Cette résolution est adoptée par 1.114.570 voix pour, 41.988 voix contre, 100.252 voix abstention.

<u>Treizième résolution</u> : Modification du nombre de membres du Conseil de Surveillance et modifications corrélatives (i) du paragraphe 3 (Conseil de Surveillance) du chapitre V (Administration – Direction – Contrôle – Information) de la note d'information et (ii) de l'article 22-2 (Nomination du Conseil de Surveillance) des statuts de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et connaissance prise des rapports spéciaux de la Société de gestion et du Conseil de Surveillance :

- décide de modifier le paragraphe 3 (Conseil de Surveillance) du chapitre V (Administration – Direction – Contrôle – Information) de la note d'information comme suit :

  3 – CONSEIL DE SURVEILLANCE
  […/…]

DocuSign Envelope ID: 6A3FC74F-0B20-4298-9221-33FF78CEA666

« *Le Conseil est composé de sept (7) membres au moins et de neuf (9) membres au plus pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Les membres du Conseil sont nommés pour une durée de trois (3) exercices et sont rééligibles.* »

Le reste de l'article demeure inchangé.

- décide de modifier le paragraphe 2 (Nomination) de l'article 22 (Conseil de Surveillance) des statuts de la Société comme suit :

Article 22 – CONSEIL DE SURVEILLANCE
[…/…]

« *2 - Nomination*

Le Conseil est composé de sept (7) membres au moins et de neuf (9) membres au plus pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Les membres du Conseil sont nommés pour une durée de trois (3) exercices et sont rééligibles. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Cette résolution est adoptée par 1.187.848 voix pour, 12.628 voix contre, 56.334 voix abstention.

Quatorzième résolution : Modification de l'article 13 (Indivisibilité des parts) des statuts de la Société

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et connaissance prise des rapports spéciaux de la Société de gestion et du Conseil de Surveillance, décide de modifier de l'article 13 (Indivisibilité des parts) des statuts de la Société en y ajoutant un dernier paragraphe rédigé comme suit :

Article 13 – INDIVISIBILITE DES PARTS
[…/…]

« *Le nu-propriétaire et l'usufruitier sont convoqués exclusivement aux Assemblées Générales les concernant.* »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Cette résolution est adoptée par 1.210.374 voix pour, 8.726 voix contre, 37.710 voix abstention.

Quinzième résolution : Pouvoirs pour les formalités

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, confère tous pouvoirs :

- à la Société de Gestion à l'effet de procéder aux modifications de la note d'information consécutive aux décisions qui précèdent ;

DocuSign Envelope ID: 6A3FC74F-0B20-4298-9221-33FF78CEA666

- au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de procéder à toutes formalités requises par la loi ou les règlements.

Cette résolution est adoptée par 1.226.640 voix pour, 4.862 voix contre, 25.308 voix abstention.

* * * * *

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par les membres du bureau.

Par : Atland Voisin
Titre : Président de séance
Représentée par : M. Jean-Christophe ANTOINE

DocuSigned by:
Jean-Christophe Antoine
3F7E56A81146478...

Par : Mme Rachel KRUMM
Titre : Secrétaire

DocuSigned by:
Rachel KRUMM
D2E51C3822754F4...

Par : Mme PAILLE Florence
Titre : Scrutateur

DocuSigned by:
Florence PAILLE
D33D32B810CF43C...

Par : Mme Laurence ANTZ
Titre : Scrutateur

DocuSigned by:
Laurence ANTZ
E1BAB968231B48A...