



FIDUCIAL

GÉRANCE

**Pierre Expansion
Santé**

**Assemblée Générale Extraordinaire
17 décembre 2020**



PIERRE EXPANSION

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
faisant offre au public de ses parts sociales

régie par les articles L.214-86 à L.214-118 du Code Monétaire et Financier,
L.231-1 à L.231-8 du Code de Commerce
et R.214-130 à R.214-160 du Code Monétaire et Financier

Capital nominal au 31/12/2019 : 30 067 840 €

342 833 472 R.C.S. NANTERRE

Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n°19-29 en date du 22 novembre 2019 portant sur la note d'information

Assemblée Générale Extraordinaire du 17 décembre 2020

Modification de la politique d'investissement de la SCPI

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
Bureaux et correspondance : 41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX
Tél. 01 49 07 86 80 - Fax 01 49 97 56 71

Organes de gestion et de contrôle

Société de Gestion

FIDUCIAL Gérance

Société anonyme au capital de 20 360 000 €
Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer – 92400 COURBEVOIE
612 011 668 RCS NANTERRE
Société de Gestion de Portefeuille de FIA agréée au titre de la Directive 2011/61/UE
Agrément A.M.F. n°GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014

Tél. 01 49 07 86 80 - e-mail : gestion.associes.scpi@fiducial.fr - Site Internet : www.fiducial-gerance.fr

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président du Conseil d'administration

Guirec PENHOAT

Administrateurs

Michèle SEPHONS
Yves SKRABACZ
FIDUCIAL REAL ESTATE S.A.

DIRECTION GÉNÉRALE

Thierry GAIFFE

Conseil de Surveillance

EURINVEST – SOCIÉTÉ EUROPÉENNE D'INVESTISSEMENTS,
prise en la personne de Monsieur Gérard ADDA,
Président

AAAZ, *prise en la personne de Monsieur Serge BLANC*
Jean-Paul COLTAT

Dominique DUDAN épouse DELOCHE DE NOYELLE

Christian DESMAREST

Xavier FAIRBANK

Dominique GUILLET

Henri-Jacques NOUGEIN

SOCIÉTÉ D'ASSURANCES FAMILIALES DES SALARIÉS ET ARTISANS VIE – Sigle: SAF BTP VIE,
prise en la personne de Monsieur Claude GALPIN

Jacques TCHENG

Commissaire aux Comptes

CABINET ESCOFFIER

40 rue Laure Diebold - 69009 LYON

Serge BOTTOLI

Expert immobilier

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

167 quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 ISSY-LES-MOULINEAUX CEDEX

Dépositaire

CACEIS BANK

1-3, Place Valhubert - 75013 PARIS

Ordre du jour

1. **Modification de la politique d'investissement de la SCPI** (Résolution n°1) ;
2. **Adoption du nom commercial "PIERRE EXPANSION SANTÉ"** (Résolution n°2) ;
3. **Augmentation du montant du capital social maximum statutaire** (Résolution n°3) ;
4. **Fixation du taux de la commission de souscription** (Résolution n°4) ;
5. **Pouvoirs en vue des formalités** (Résolution n°5).



© Photo : Christophe Audibert

15, rue Boissière
à Paris 16^{ème}

Sommaire

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	page 4
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	page 6
PROJET DE TEXTE DES RÉSOLUTIONS	page 7

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

Nous vous avons convoqués en Assemblée Générale Extraordinaire, conformément à la loi et aux statuts de votre Société, à l'effet de vous proposer de modifier la politique d'investissement de votre SCPI en considération de la stratégie de développement exposé et arrêté lors de la réunion du Conseil de Surveillance en date du 4 novembre 2020, laquelle vous est exposée ci-après.

Corrélativement à la modification de la politique d'investissement, il est soumis à votre vote :

- Une résolution portant sur l'adoption du nom commercial « PIERRE EXPANSION SANTÉ » ;
- Une résolution portant sur l'augmentation du montant du capital social maximum statutaire ;
- Une résolution portant sur la fixation du taux de la commission de souscription et ce, pour les raisons ci-après exposées.

Ce projet constitue une évolution importante de la SCPI qui nous paraît nécessaire dans une perspective de développement à moyen et long terme. Nous vous en présentons les aspects essentiels ci-après.

Ces évolutions substantielles devront obtenir, par ailleurs, le visa de l'Autorité des marchés financiers.

1. Modification de la stratégie de développement

Votre Société de Gestion a présenté, lors du Conseil de Surveillance du 4 novembre 2020, les nouvelles orientations stratégiques de PIERRE EXPANSION.

Les évolutions démographiques liées à l'allongement de la durée de vie, à la transition écologique, au bien-être et au meilleur accompagnement des personnes fragiles conduisent la Société de Gestion à opter pour un renforcement de la classe d'actifs dédiés à la santé et au bien-être et ce, dans le but de transformer progressivement la SCPI PIERRE EXPANSION en une SCPI spécialisée « santé » qui pourrait utiliser le nom commercial « PIERRE EXPANSION SANTÉ » comme proposé ci-après.

La stratégie de développement proposée se décline comme suit :

- La relance maîtrisée de la collecte afin de donner une taille critique à PIERRE EXPANSION ;
- La valorisation du patrimoine existant ainsi que, le cas échéant, l'arbitrage des actifs non stratégiques ;
- La mise en place d'une ligne de crédit revolving pour réaliser les investissements en anticipation de la collecte et des arbitrages.

Concernant le dernier point de la stratégie de développement, il est précisé qu'aux termes de la septième résolution adoptée par les associés lors de l'Assemblée Générale Mixte en date du 18 juin 2019, la Société de Gestion est autorisée à procéder, après consultation du Conseil de Surveillance, à des acquisitions payables à terme et à la souscription d'emprunts (avec constitution des garanties appropriées et, notamment, de toutes

sûretés réelles y compris sous forme hypothécaire) et ce, aux charges et conditions qu'elle jugera convenables **et dans la limite de 25% maximum de la capitalisation arrêtée au dernier jour du trimestre écoulé (étant entendu que la capitalisation est égale au nombre de parts émises au dernier jour du trimestre écoulé multiplié par le prix de souscription au dernier jour du trimestre écoulé), en tenant compte des emprunts d'ores et déjà en cours.** Ladite autorisation est valable jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

Afin de répondre à la demande des investisseurs pour des actifs « santé », le développement se fera auprès des différents canaux de distribution habituels :

- 1°/ d'une part, en direct, par le biais de :
- conseillers en Gestion de Patrimoine,
 - plateformes de distribution,

et

2°/ d'autre part, sous forme d'unités de comptes intégrées dans des contrats de compagnie d'assurances.

Au cas particulier de la SCPI PIERRE EXPANSION et de la nécessité d'atteindre une taille critique permettant une meilleure liquidité et une bonne mutualisation des actifs gérés, il apparaît opportun de s'appuyer sur des partenariats de distribution ciblés afin d'accélérer le développement.

Le Conseil de Surveillance ayant validé cette stratégie, sa mise en œuvre implique la modification de la politique d'investissement telle qu'exposée ci-après et l'adoption du nom commercial « PIERRE EXPANSION SANTÉ » afin de traduire son segment d'investissement prépondérant.

2. Proposition de modification de la politique d'investissement et adoption du nom commercial « PIERRE EXPANSION SANTÉ »

Aux termes de la dix-huitième résolution adoptée par les associés lors de l'Assemblée Générale Mixte du 18 juin 2019, la politique d'investissement a été actualisée comme suit :

« La SCPI PIERRE EXPANSION est une SCPI diversifiée investie en France et en Europe :

- principalement, en locaux de bureaux, de commerces et de résidences gérées ;
- et, accessoirement, dans d'autres secteurs d'activité en fonction des opportunités d'investissement qui se présentent. »

Le patrimoine immobilier se compose au 31 décembre 2019, de 28 actifs immobiliers, répartis en valeur vénale, comme suit :

- 30% en bureaux,
- 41% en locaux commerciaux,
- 29% en résidences gériatriques (EHPAD).

À la même date, la répartition géographique, en valeur vénale, s'établit comme suit :

- 56% à PARIS,
- 19% en région parisienne,
- 25% en province.

Comme indiqué ci-dessus, les évolutions démographiques liées à l'allongement de la durée de vie, à la transition écologique, au bien-être et à l'accompagnement des personnes fragiles conduisent la Société de Gestion à adapter la politique d'investissement de la SCPI de manière à permettre un renforcement de la classe d'actifs dédiés à la santé et au bien-être.

Les actifs tels que : résidences-services seniors, EHPAD, établissements de soins, cabinets médicaux, pharmacies, laboratoires ainsi que tous lieux dédiés au bien-être, aux soins à la personne, au sport, à la nutrition,... constituent désormais la cible prioritaire.

Les autres classes d'actifs (bureaux et commerces notamment) restent une cible accessoire dans un but de répartition et de mutualisation des risques.

Un équilibre sera par ailleurs recherché entre rendement et perspective de valorisation.

La politique d'investissement de la SCPI vise, également, la recherche de rendements locatifs au travers d'actifs immobiliers situés en France et en Europe.

Pour rappel, la SCPI bénéficie du choix des investissements proposés par FIDUCIAL Gérance dont les trois critères essentiels de sélection sont :

- l'implantation géographique ;
- la qualité de construction ;
- la qualité du ou des locataires.

En outre, afin d'identifier auprès des investisseurs le segment principal d'investissement de la SCPI, la modification de la politique d'investissement sera accompagnée de l'adoption du nom commercial « PIERRE EXPANSION SANTÉ ».

Ceci exposé, il est ainsi proposé de modifier la politique d'investissement comme suit :

« La SCPI PIERRE EXPANSION est une SCPI investie en France et en Europe :

- principalement, dans la classe d'actifs dédiés à la santé et au bien-être tels que : résidences-services seniors, EHPAD, établissements de soins, cabinets médicaux, pharmacies, laboratoires ainsi que tous lieux dédiés au bien-être, aux soins à la personne, au sport, à la nutrition, etc ;
- et, accessoirement, en locaux de bureaux et de commerce ainsi que dans d'autres secteurs d'activité en fonction des opportunités d'investissement qui se présentent. »

et d'adopter le nom commercial ci-après :

« **PIERRE EXPANSION SANTÉ** ».

Il conviendra, en conséquence, de procéder à la mise à jour de l'article 3 des statuts intitulé « Dénomination ».

3. Proposition d'augmentation du montant du capital social maximum statutaire de la SCPI

Aux termes de la quatorzième résolution adoptée par les associés lors de l'Assemblée Générale Mixte du 18 juin 2019, le montant du capital social maximum statutaire a été porté de TRENTE MILLIONS SOIXANTE-SEPT MILLE HUIT CENT QUARANTE (30 067 840) euros à CENT MILLIONS (100 000 000) d'euros.

Afin d'accompagner cette nouvelle stratégie de développement de la SCPI, il est proposé de revoir le montant du capital social maximum de la SCPI en l'augmentant de CENT MILLIONS (100 000 000) d'euros de manière à le porter à **DEUX CENT MILLIONS (200 000 000) d'euros**.

Il conviendra, en conséquence, de procéder à la modification de l'article 6.1.3 des statuts intitulé « Capital social maximum statutaire ».

4. Fixation du taux de la commission de souscription

Afin de mener au mieux cette nouvelle politique d'investissement et d'être concurrentiel, il convient de revoir le taux de la commission de souscription et ce, pour les raisons ci-après :

- permettre le référencement de la SCPI dans des unités de comptes au sein de contrat d'assurance-vie et/ou de contrat-retraite auprès d'acteurs de référence ;
- recentrer le réseau de distribution sur un nombre d'acteurs limités, motivés et impliqués.

Ceci exposé, il est proposé de fixer le taux de la commission de souscription à 12% hors taxes.

Il conviendra, en conséquence, de procéder à la mise à jour de l'article 17-2° des statuts intitulé « Rémunération de la Société de Gestion ».

En conclusion, en vous remerciant de la confiance que vous nous témoignez et en vous assurant de gérer votre Société dans le strict respect de l'intérêt des associés, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, Chers associés, d'approuver les résolutions présentées et agréées par la Société de Gestion, telles qu'elles vous sont proposées.

Nous nous tenons à votre disposition pour vous fournir toute information complémentaire que vous pourriez souhaiter sur les résolutions qui vous sont soumises

La Société de Gestion
FIDUCIAL Gérance ■

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance vous présente son rapport relatif au projet de la Société de Gestion qui nous propose d'approuver une évolution de la politique d'investissement. L'objectif de ce projet, présenté à votre Conseil lors de sa réunion du 4 novembre dernier, est de permettre un meilleur développement de la SCPI.

L'infléchissement de la politique d'investissement qui nous est demandé d'approuver a deux objectifs principaux : accroître la taille de la SCPI afin de mieux mutualiser les risques et recentrer les investissements sur le secteur de la santé, du bien-être et des soins à la personne.

Dans le cadre de la mise en œuvre de cette nouvelle politique d'investissement, la Société de Gestion propose d'adopter le nom commercial « PIERRE EXPANSION SANTÉ » et d'augmenter le montant du capital social maximum statutaire de la SCPI pour le porter à DEUX CENT MILLIONS (200 000 000) d'euros de manière que la société soit clairement identifiée sur ce nouveau secteur, notamment par nos futurs associés et par la presse financière.

S'agissant de la commission de souscription, le nouveau taux a fait l'objet d'échanges au sein du Conseil. Ledit taux a été déterminé de telle façon que la future PIERRE EXPANSION SANTÉ soit comparable aux quelques autres rares SCPI spécialisées. Le Conseil espère que ce taux de souscription en hausse, destiné à mieux rémunérer les réseaux de distribution, mais aussi la Société de Gestion,

aura pour conséquence un développement de la SCPI vers de nouveaux investissements générateurs d'une meilleure mutualisation des risques, mais aussi de la création de valeur à moyen terme pour les associés.

Enfin, le Conseil rappelle que la SCPI dispose d'une autorisation d'emprunt lui permettant déjà de saisir des opportunités d'investissement en avance de phase sur la collecte et de générer un effet de levier complémentaire à moyen terme.

Après échanges avec la Société de Gestion, le Conseil a formulé, à l'unanimité, un avis favorable pour modifier la politique d'investissement visant à recentrer la SCPI PIERRE EXPANSION sur des actifs liés à la santé, au bien-être et aux soins à la personne, secteurs porteurs et en croissance.

Compte tenu de ce qui précède et des échanges que nous avons eus avec la Société de Gestion, nous vous invitons à approuver sans réserve les résolutions qui sont soumises à votre vote.

Fait à PARIS,
le 16 novembre 2020

Le Conseil de Surveillance
dont le Président est
EURINVEST
prise en la personne de **M. Gérard ADDA**



20, rue Longchamp
à Paris 16^{ème}

Projet de texte des résolutions

Délibérations de l'Assemblée Générale En tant qu'Assemblée Générale Extraordinaire Et aux conditions de quorum et de majorité requises en conséquence

Première résolution

- **Modification de la politique d'investissement de la SCPI -**

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires et après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la note d'information conformément aux articles L.411-1, L.211-1, L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier et aux articles 422-192 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers,

1°/ décide de modifier la politique d'investissement de la SCPI comme suit :

« La SCPI PIERRE EXPANSION est une SCPI investie en France et en Europe :

- *principalement, dans la classe d'actifs dédiés à la santé et au bien-être tels que : résidences-services seniors, EHPAD, établissements de soins, cabinets médicaux, pharmacies, laboratoires ainsi que tous lieux dédiés au bien-être, aux soins à la personne, au sport, à la nutrition, etc ;*
- *et, accessoirement, en locaux de bureaux et de commerce ainsi que dans d'autres secteurs d'activité en fonction des opportunités d'investissement qui se présentent. »*

2°/ prend acte que le paragraphe du « 2. Politique d'investissement de la SCPI » de l'introduction de la Note d'Information de PIERRE EXPANSION devra faire l'objet d'une actualisation.

Deuxième résolution

- **Adoption du nom commercial « PIERRE EXPANSION SANTÉ » -**

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires et après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

décide,

en conséquence de l'adoption de la précédente résolution et sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la note d'information conformément aux articles L. 411-1, L. 211-1, L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier et aux articles 422-192 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers,

1°/ d'adopter le nom commercial « PIERRE EXPANSION SANTÉ » ;

2°/ de modifier corrélativement l'article 3 des statuts comme suit :

Ancienne rédaction :

« Article 3 - Dénomination

Cette Société a pour dénomination : PIERRE EXPANSION. »

Nouvelle rédaction :

« Article 3 - Dénomination

Cette Société a pour dénomination : PIERRE EXPANSION.

En outre, il est fait usage du nom commercial « PIERRE EXPANSION SANTÉ ». »

Troisième résolution

- **Augmentation du montant du capital social maximum statutaire -**

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires et après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

décide,

en conséquence de l'adoption de la première résolution et sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la note d'information conformément aux articles L.411-1, L.211-1, L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier et aux articles 422-192 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers,

1°/ d'augmenter de CENT MILLIONS (100 000 000) d'euros le montant du capital social maximum statutaire en le portant de CENT MILLIONS (100 000 000) d'euros à **DEUX CENT MILLIONS (200 000 000) d'euros**;

2°/ de modifier comme suit l'article 6.1.3 des statuts intitulé « *Capital social maximum statutaire* » :

Ancienne rédaction :

« La Société de Gestion est autorisée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 18 juin 2019 à fixer le capital social maximum dans la limite de CENT MILLIONS (100 000 000) d'Euros. [...] »

Nouvelle rédaction :

« La Société de Gestion est autorisée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 décembre 2020 à fixer le capital social maximum dans la limite de DEUX CENT MILLIONS (200 000 000) d'Euros. [...] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Quatrième résolution

- Fixation du taux de la commission de souscription -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires et après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

décide,

en conséquence de l'adoption de la première résolution et sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la note d'information conformément aux articles L.411-1, L.211-1, L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier et aux articles 422-192 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers,

1°/ de fixer le taux de la commission de souscription à 12% hors taxes;

2°/ de modifier comme suit l'article 17-2° des statuts intitulé « *Rémunération de la Société de Gestion* » :

Ancienne rédaction :

« [...] 2° Une commission de souscription, qui ne pourra excéder 10 % hors taxes du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse. [...] »

Nouvelle rédaction :

« [...] 2° Une commission de souscription, qui ne pourra excéder 12 % hors taxes du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse. [...] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Cinquième résolution

- Pouvoirs en vue des formalités -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires,

confère tous pouvoirs :

1°/ à la Société de Gestion à l'effet, notamment :

- de procéder à toutes les formalités nécessaires à la réalisation des résolutions qui précèdent et, notamment, à la mise à jour de la Note d'Information,
- de constater la levée de la condition suspensive précitée ;

2°/ au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra.



FIDUCIAL
GÉRANCE

Société Anonyme au capital de 20 360 000 €
Siège Social : Paris La Défense - 41, rue du Capitaine Guynemer - 92925 La Défense Cedex
612 011 668 RCS Nanterre - www.fiducial-gerance.fr