

MYSHARE
SCPI



MyShareSCPI

UN PARCOURS PROMETTEUR

RAPPORT ANNUEL
2019

PHILIPPE IFERGANE

Président



En 2019, MyShareSCPI a rejoint le groupe des SCPI ayant une capitalisation supérieure à 100 millions d'euros. Cette dimension, au-delà du symbole, lui a donné la possibilité de bénéficier pleinement des effets de sa stratégie : diversification, mutualisation et gestion fine de son patrimoine, et de servir un rendement de 5%. Les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures, alors que la crise du Covid-19 frappe notre pays, mais les caractéristiques qui ont permis ces bons résultats demeurent selon nous solides, et constituent autant d'atouts pour se projeter vers l'avenir et au-delà de la crise.

A l'heure où nous écrivons ces lignes, le déconfinement est progressif partout en France et en Europe, et l'activité économique reprend petit à petit. Ce rapport annuel ayant avant tout vocation à relater les faits de l'exercice écoulé, nous focaliserons ici notre propos sur le bilan de l'année 2019. Toutefois nous vous invitons à vous reporter à la page « Perspectives » pour retrouver notre analyse de la situation actuelle, et de son impact sur MyShareSCPI. Il nous semble que cet exercice en miroir aura pour vertu de mettre en lumière ce qui a changé, et ce qui restera valable au-delà de la crise.

Progresser

AVEC AGILITÉ

Retour donc sur l'année écoulée : dans un contexte économique toujours marqué par la faiblesse des taux d'intérêt, l'immobilier a confirmé en 2019 sa forte attractivité auprès des épargnants. Les SCPI, en particulier, témoignent de cette attractivité et ont établi de nouveaux records, tant en termes de volumes d'investissement que de niveaux de collecte.

Avec une collecte nette de 83,5 millions d'euros en 2019, MyShareSCPI confirme son entrée remarquée sur le marché des SCPI d'immobilier d'entreprise, initiée en 2018, et hisse sa capitalisation à plus de 110 millions d'euros à fin 2019.

Ce bon résultat s'inscrit dans un marché de l'épargne favorable pour les SCPI qui ont collecté plus de 8 milliards d'euros en 2019, mais trouve également son origine dans la confiance accordée par les nouveaux associés de MyShareSCPI en la stratégie de diversification et de mutualisation de son patrimoine. Cette mutualisation du risque est en effet le socle de la performance d'une SCPI, et d'une moindre volatilité des résultats.

Témoin de cette diversification, le nombre d'acquisitions signées par MyShareSCPI sur cette seule année 2019. Au total ce sont près de 90 millions d'euros qui ont été investis cette année, avec

des tailles unitaires d'investissement globalement comprises entre 800 000 et 8 000 000 d'euros, et un rendement immobilier moyen proche de 6,60%.

Cette activité soutenue en 2019 permet d'afficher :

- Un résultat net de 10,29 euros par part, supérieur à la distribution de 9,00 euros par part
- Le maintien du taux d'occupation financier à un niveau élevé : 94,07% moyen sur l'année 2019
- Une évolution positive des valeurs d'expertise à périmètre constant du patrimoine, ainsi que des immeubles acquis en 2019
- Une valeur de reconstitution en hausse de 4% à 192,32 euros par part à comparer avec le prix de souscription fixé à 180 euros par part

Cet exercice 2019 s'est donc conclu positivement pour MyShareSCPI dans un contexte économique qui a été globalement morose avec le maintien de tensions politiques fortes au niveau international, handicapant la croissance mondiale et le commerce international. En France, la croissance reste faible bien que le mouvement des Gilets Jaunes, puis les grèves consécutives à la réforme des retraites n'ont pas eu de conséquences majeures sur l'immobilier, où la

consommation de locaux par les entreprises a été portée par la création d'emplois. L'interrogation pour l'exercice 2020 porte donc évidemment sur les conséquences du Covid-19, crise sanitaire doublée d'une crise économique. Ce point est abordé de façon détaillée dans le chapitre « Perspectives » du présent rapport, et dans les différents communiqués publiés sur notre site Internet.

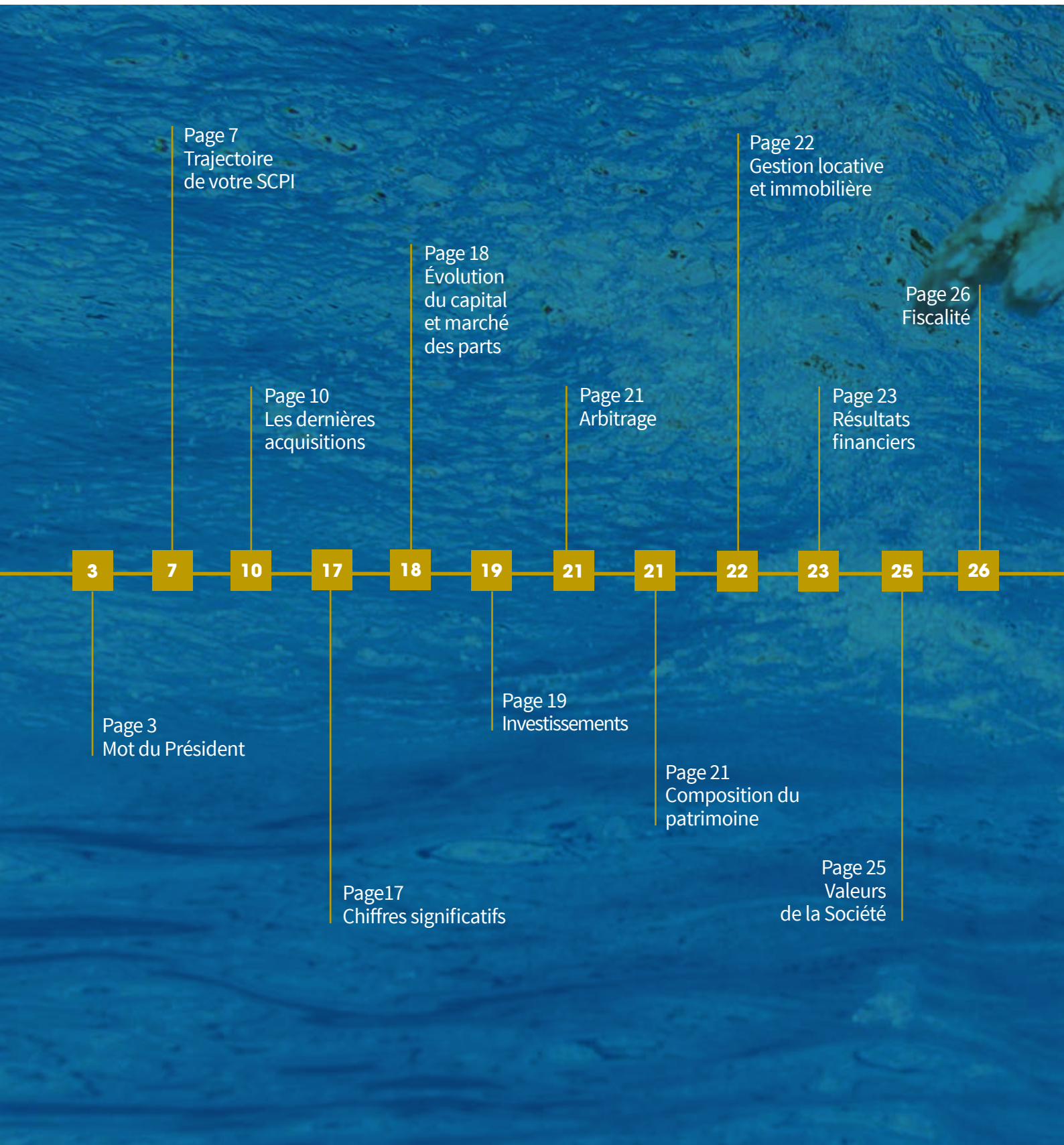
Nous ajouterons tout de même que nous surmontons 2020 armés d'une détermination sans faille, et d'une vision à long terme. Nous tenons à remercier les équipes pour leur engagement, ainsi que nos clients qui ont montré qu'ils maintenaient leur confiance en MyShareSCPI et en notre Société de Gestion.

Nous sommes animés par la volonté de concilier les intérêts de nos clients, épargnants et locataires, et de contribuer à notre échelle au bon redémarrage économique de notre pays, tout en conservant notre ambition intacte de faire de MyShareSCPI une SCPI performante et pérenne dans le temps.

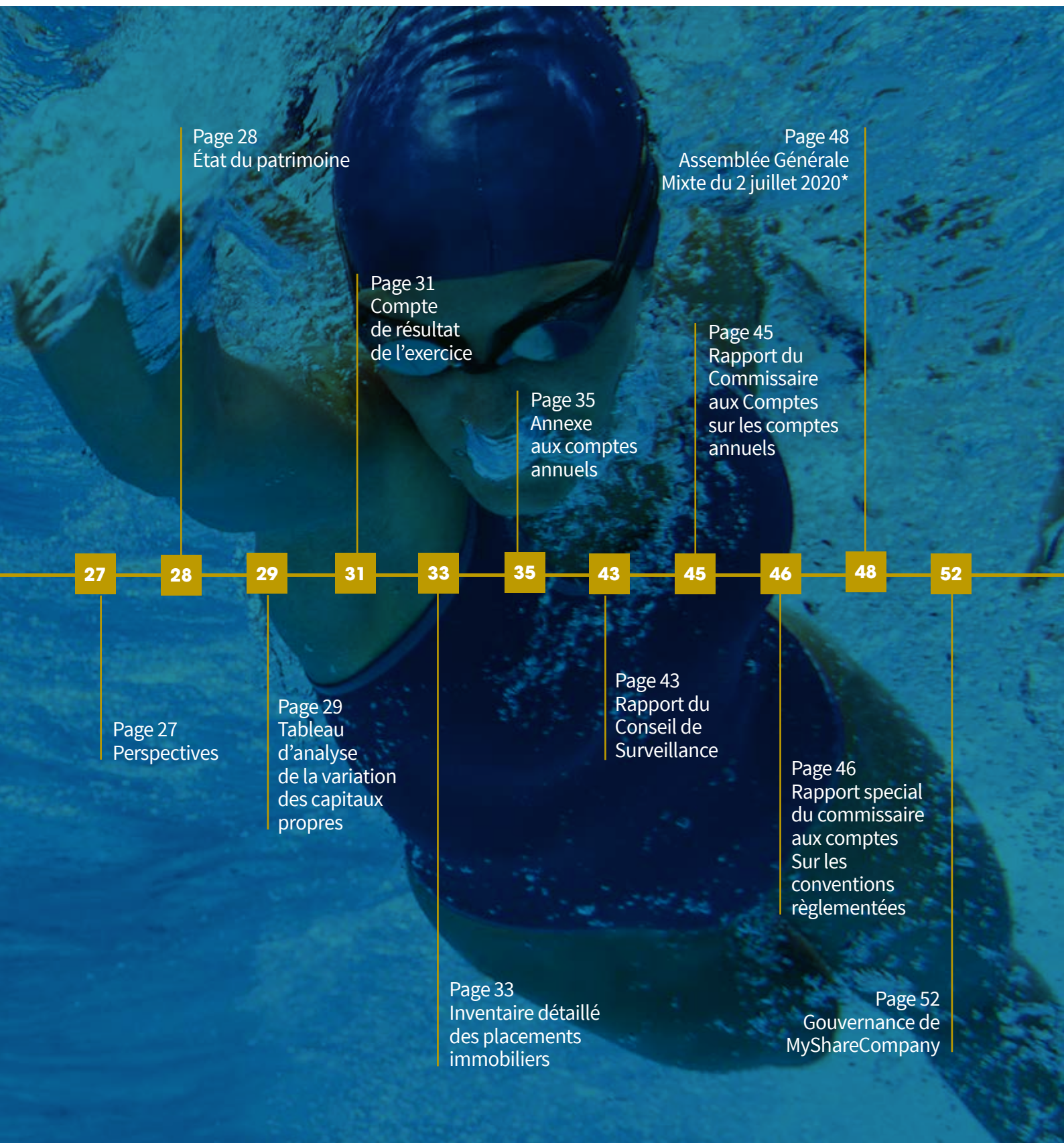
Enfin nous tenons, au nom de MyShareCompany, à remercier le Conseil de Surveillance dans son ensemble pour la qualité des débats et de ses avis dans l'intérêt de tous les associés.



FOULQUES DE SAINTE MARIE
Directeur général



| | | | | | | | | | | | |
|----------------------------|--|--|-----------------------------------|--|----------------------------|----------------------|---|---|------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|
| 3 | 7 | 10 | 17 | 18 | 19 | 21 | 21 | 22 | 23 | 25 | 26 |
| Page 3 Mot du Président | Page 7 Trajectoire de votre SCPI | Page 10 Les dernières acquisitions | Page 17 Chiffres significatifs | Page 18 Évolution du capital et marché des parts | Page 19 Investissements | Page 21 Arbitrage | Page 21 Composition du patrimoine | Page 22 Gestion locative et immobilière | Page 23 Résultats financiers | Page 25 Valeurs de la Société | Page 26 Fiscalité |



Page 28
État du patrimoine

Page 48
Assemblée Générale
Mixte du 2 juillet 2020*

Page 31
Compte
de résultat
de l'exercice

Page 45
Rapport du
Commissaire
aux Comptes
sur les comptes
annuels

Page 35
Annexe
aux comptes
annuels

27

28

29

31

33

35

43

45

46

48

52

Page 27
Perspectives

Page 29
Tableau
d'analyse
de la variation
des capitaux
propres

Page 43
Rapport du
Conseil de
Surveillance

Page 46
Rapport special
du commissaire
aux comptes
Sur les
conventions
réglementées

Page 33
Inventaire détaillé
des placements
immobiliers

Page 52
Gouvernance de
MyShareCompany

* Compte tenu du contexte lors de la finalisation de ce rapport annuel, la date de l'Assemblée Générale Mixte aura lieu le 2 juillet 2020 selon des modalités à définir.



Rechercher

LA MEILLEURE
TRAJECTOIRE

MyShareSCPI a poursuivi en 2019 sa croissance, dépassant les 100 millions de capitalisation et les 1 000 associés. La valeur de reconstitution du patrimoine (192,32 €/part) est supérieure de 6,8% par rapport au prix de la part (180 €/part) à la fin de l'année 2019. Le taux de distribution de la SCPI s'élève à 5%.

**COLLECTE 2019**

84 M€

**CAPITALISATION**

AU 31/12/2019

110,73 M€

**NOMBRE D'ASSOCIÉS**

AU 31/12/2019

1 180

**NOMBRE DE PARTS**

AU 31/12/2019

615 150



REPORT À
NOUVEAU EN JOURS
DE DISTRIBUTION
POUR LES PARTS
EN JOUISSANCE

60,35



VALEUR DE
RECONSTITUTION

192,32 €



PRIX DE LA PART :

180,00 €

DIVIDENDE PAR
PART EN PLEINE
JOUISSANCE 2019

9,00 €

RÉSULTAT PAR
PART EN PLEINE
JOUISSANCE 2019

10,29 €

TDVM 2019

5%



Taux d'occupation financier annuel moyen

94,07%

Nombre d'immeubles

35

Nombre de locataires

115



Montant total des loyers sous gestion

6 M€



Durée moyenne résiduelle ferme des baux au 31/12/2019

3,56 ans

Surface totale du patrimoine

43 278 m²



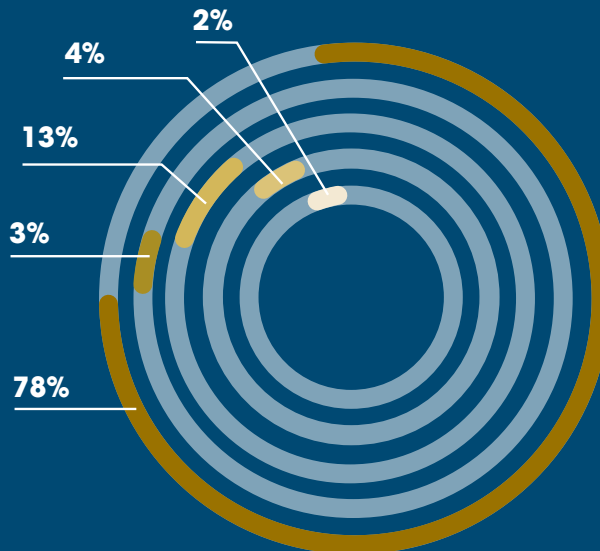
Rendement immobilier moyen des acquisitions au 31/12/2019

6,55% (droits inclus)

Total annuel des loyers sous gestion au 31/12/2019

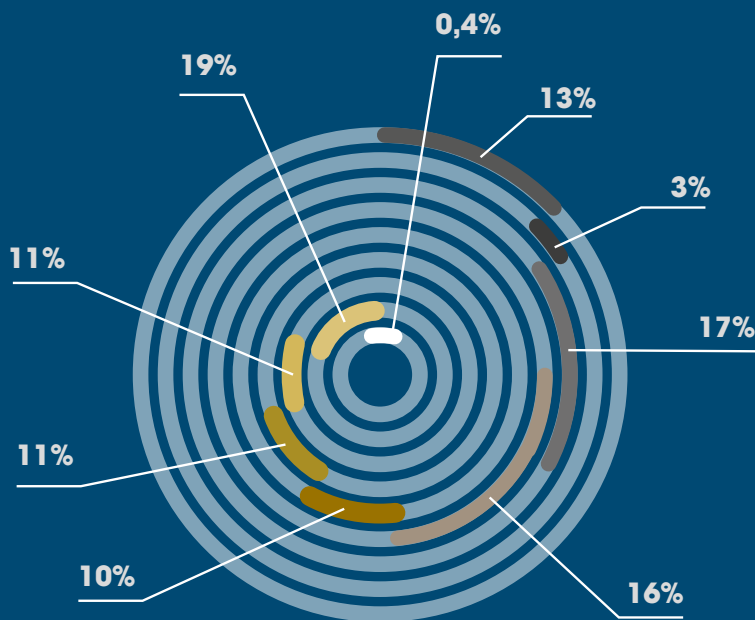
6 M€

RÉPARTITION TYPOLOGIQUE



■ Bureaux : 78% ■ Locaux d'activité : 3% ■ Commerces : 13%
■ Locaux de formation : 4% ■ Messagerie : 2%

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE




■ Auvergne - Rhône Alpes : 13% ■ Bretagne : 3% ■ Hauts de France : 17%
■ Ile de France : 16% ■ Occitanie : 10% ■ Provences - Alpes - Côte d'Azur : 11%
■ Pays de la Loire : 11% ■ Grand Est : 19% ■ Nouvelle Aquitaine : 0,4%



Constituer

UN PATRIMOINE
ÉQUILBRÉ



MyShareSCPI a procédé en 2019 à 25 acquisitions, réparties sur l'ensemble du territoire français, dans toutes les typologies d'actif. Ces acquisitions ont participé à la constitution d'un patrimoine diversifié, équilibré, possédant une bonne mutualisation locative.

Cibler

DE BONNES
OPPORTUNITÉS
D'INVESTISSEMENT



1T 2019

SCHILTIGHEIM (67)

4 Rue de Berne
67300 Schiltigheim (Strasbourg)
Prix d'acquisition
tous frais inclus : 2.138.000 €



2T 2019

FAMARS (67)

Rue Joseph Louis Lagrange
59300 Famars (Valenciennes)
Prix d'acquisition
tous frais inclus : 1.076.000 €



1T 2019

MEYLAN (38)

Chemin du Pré Carré
38240 Meylan (Grenoble)
Prix d'acquisition
tous frais inclus : 2.317.000 € *



1T 2019

MARSEILLE (13)

8 Rue Jean Jacques Vernazza
13016 Marseille
Prix d'acquisition
tous frais inclus : 2.987.000 € *



2T 2019

BEZONS (95)

1 Rue Ethel et Julius Rosenberg
95870 Bezons
Prix d'acquisition
tous frais inclus : 5.380.000 € *

* Acquisitions en indivision



2T 2019
LA BAULE (44)
17 Avenue Pierre Loti
44500 La Baule
Prix d'acquisition
tous frais inclus : 1.047.000 €



2T 2019
AIX EN PROVENCE (13)
730 Rue René Descartes
13290 Aix en Provence
Prix d'acquisition
tous frais inclus : 3.652.000 € *



3T 2019
LA CHAPELLE SUR ERDRE (44)
Rue de Saintonge
44240 La Chapelle sur Erdre
(Nantes)
Prix d'acquisition
tous frais inclus : 2.535.000 € *



3T 2019
VALBONNE (06)
Route des Dolines
06560 Valbonne
Sophia Antipolis (Nice)
Prix d'acquisition
tous frais inclus : 3.633.000 €

* Acquisitions en indivision



3T 2019
MONTPELLIER (34)
 101 Place Pierre Duhem
 34000 Montpellier
 Prix d'acquisition
 tous frais inclus : 4.825.000 €



3T 2019
SACLAY (91)
 4 Rue René Razel
 91400 Saclay
 Prix d'acquisition
 tous frais inclus : 2.725.000 €



3T 2019
SCHILTIGHEIM (67)
 1 Avenue de l'Europe
 67300 Schiltigheim (Strasbourg)
 Prix d'acquisition
 tous frais inclus : 7.660.000 € *



3T 2019
SAINT HERBLAIN (44)
 17 Place Magellan
 44800 Saint Herblain (Nantes)
 Prix d'acquisition
 tous frais inclus : 3.245.000 € *

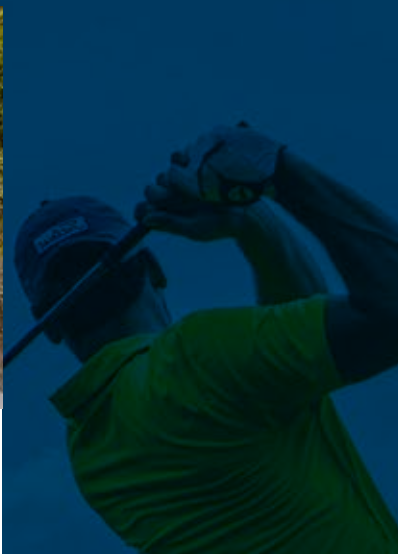


3T 2019
GENNEVILLIERS (92)
 2 Allée des Barbanniers
 92230 Gennevilliers
 Prix d'acquisition
 tous frais inclus : 1.015.000 €

* Acquisitions en indivision



4T 2019
ROUBAIX (59)
 106 Quai de Boulogne
 59100 Roubaix (Lille)
 Prix d'acquisition
 tous frais inclus : 8.740.000 € *



4T 2019
NANCY (06)
 20 Boulevard de la Mothe
 54000 Nancy
 Prix d'acquisition
 tous frais inclus : 4.853.000 € *



4T 2019
REIMS (51)
 2 Rue Saint Charles
 51100 Reims
 Prix d'acquisition
 tous frais inclus : 2.157.000 € *



4T 2019
PORTEFEUILLE BLUE
 France
 Prix d'acquisition
 tous frais inclus : 1.754.000 € *



4T 2019
BEZONS (95)
 1 Boulevard du Général Delambre
 95870 Bezons
 Prix d'acquisition
 tous frais inclus : 1.560.000 €

* Acquisitions en indivision



4T 2019
CARQUEFOU (44)
 9 Rue Thomas Edison
 44470 Carquefou (Nantes)
 Prix d'acquisition
 tous frais inclus : 1.873.000 € *



4T 2019
VOISINS LE BRETONNEUX (78)
 2 Rue René Caudron
 78960 Voisins le Bretonneux
 Prix d'acquisition
 tous frais inclus : 2.967.000 € *



4T 2019
SECLIN (34)
 52 Rue de l'Industrie
 59113 Seclin (Lille)
 Prix d'acquisition
 tous frais inclus : 2.875.000 € *



4T 2019
BOURGOIN-JALLIEU (38)
 46-48 Rue de la Liberté
 38300 Bourgoin-Jallieu (Lyon)
 Prix d'acquisition
 tous frais inclus : 770.000 €

* Acquisitions en indivision

GLOSSAIRE

RETRAIT

Dans une SCPI à capital variable, un associé peut demander le retrait de ses parts auprès de la Société de Gestion. Ce retrait se fait à une « valeur de retrait » fixée dans les statuts, et dans la limite des clauses de variabilité du capital. Sauf à disposer d'un fond de remboursement, le retrait n'est pas garanti : il s'opère au fur et à mesure des nouvelles souscriptions enregistrées (qui viennent donc en contrepartie).

En cas de blocage des retraits, la Société de Gestion peut proposer aux associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire d'instaurer un marché secondaire.

VALEUR VÉNALE (OU D'EXPERTISE)

La valeur vénale correspond à la valeur des immeubles estimée par un expert externe en évaluation agréé par l'AMF.

VALEUR DE RÉALISATION

Elle est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert externe en évaluation, la valeur des autres actifs diminuée des dettes.

VALEUR DE RECONSTITUTION

Elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commissions de souscription).

Des chiffres témoins D'UNE ANNÉE RÉUSSIE

CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EN EUROS)

RENTABILITE ET PRIX DE PART

| | |
|---|----------|
| Prix de souscription au 31/12/2019 | 180,00 € |
| Prix de retrait au 31/12/2019 | 162,00 € |
| Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)(1) | 5 % |
| Taux de variation du prix moyen de la part (VPM)(2) | 0 |

BILAN AU 31/12/2019

| | |
|----------------------------------|---------------|
| Capital social (valeur nominale) | 92 272 500 € |
| Total des capitaux propres | 95 737 260 € |
| Immobilisations locatives | 86 184 426 € |
| Total du bilan | 102 331 379 € |

| AUTRES INFORMATIONS | GLOBAL | PAR PART |
|-----------------------|-------------|----------|
| Bénéfice distribuable | 2 485 763 € | 10,29 € |
| Dividende distribué | 2 174 828 € | 9,00 € |

| PATRIMOINE | GLOBAL | PAR PART |
|--------------------------|---------------|----------|
| Valeur vénale/expertise | 90 260 534 € | 146,73 € |
| Valeur comptable | 95 737 260 € | 155,63 € |
| Valeur de réalisation | 99 947 000 € | 162,48 € |
| Valeur de reconstitution | 118 306 745 € | 192,32 € |

1) DVM : Dividende brut (dividende ordinaire et exceptionnel) avant prélèvement forfaitaire obligatoire libératoire/Prix de part moyen acquéreur

2) VPM : Division de l'écart entre le prix de part acquéreur moyen de l'année n et le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1, par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

Le prix de part acquéreur moyen de l'année est égal à la moyenne des prix de parts acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et/ou secondaire et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges.

ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Au cours de l'année 2019, 464 238 parts ont été souscrites représentant une collecte de 83 562 840 €.

Le capital nominal s'élève ainsi à 92 272 500 € représentant 615 150 parts réparties entre 1 180 associés.

278 parts ont fait l'objet d'un retrait au cours de l'exercice.

ÉVOLUTION DU CAPITAL

| Année | Montant du capital nominal au 31/12 | Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors des souscriptions | Nombre de parts au 31/12 | Nombre d'associés au 31/12 | Rémunération HT de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital | Prix d'entrée au 31/12 |
|-------------|-------------------------------------|---|--------------------------|----------------------------|--|------------------------|
| 2018* | 22 636 800 € | 26 246 160 € | 150 912 | 328 | 2 675 596 € | 180 € |
| 2019 | 92 272 500 € | 83 562 840 € | 615 150 | 1 180 | 8 361 288 € | 180 € |

* Ouverture au public des souscriptions le 16/03/2018

ÉVOLUTION DE LA RENTABILITÉ DES PARTS

| | 2019 | 2018 |
|---|---------------|---------------|
| Dividende distribué | 9,00 € | 9,45 € |
| Dont dividende pris sur le report à nouveau | 0 € | 0 € |
| Dont dividende pris sur les plus values réalisées | 0 € | 0 € |
| Prix de souscription | 180 € | 180 € |
| Prix acquéreur moyen (PMA) | 180 € | 180 € |
| Variation du prix acquéreur moyen | 0 € | 0 € |
| Rentabilité sur dividende distribué | | |
| - sur prix de souscription au 31.12. | 5 % | 7 % annualisé |
| - sur prix acquéreur moyen | 5 % | 7 % annualisé |

INVESTISSEMENTS

| Date Acquisition | Actif | Adresse | Département | Typologie | Surface | Valeur en m ² | Locataire comptable en € |
|------------------|-----------------------|---------------------------------|-------------|----------------------------------|---------|--------------------------|--|
| 27/03/2018 | Rueil Malmaison | 30 boulevard Belle Rive | 92000 | Bureaux | 201 | 1 010 000 | Loft design |
| 09/07/2018 | Rennes | 227 rue de Chateaugiron | 35000 | locaux de formation | 205 | 374 500 | Mensa |
| 18/07/2018 | Rennes | 278 rue de Fougère | 35700 | commerce | 200 | 514 366 | Maaf |
| 27/07/2018 | Annecy | rue Andromède | 74650 | bureaux | 717 | 1 917 600 | Dekra |
| 03/08/2018 | Rennes - pacé | 18 rue du Docteur Léon | 35740 | commerce | 317 | 385 000 | G&g |
| 10/09/2018 | Lyon | 39 cours Albert Thomas | 69003 | locaux d'activité | 350 | 688 275 | Cyclocity |
| 27/09/2018 | Lyon | 16 rue Jean Desparmet | 69008 | bureaux / Locaux de formation | 2 040 | 5 192 000 | Decitre/Supinfo |
| 29/11/2018 | Narbonne | avenue de la Côte des Roses | 11100 | commerce | 1 923 | 3 794 000 | Buffalo grill /Lyc'ange/ Lansalot/ Tc optique Atoll/ Bose/Terrabio est/ Pivoine |
| 05/12/2018 | Saint briec | 27 rue Saint-Guillaume | 22000 | commerce | 455 | 800 300 | Burton |
| 28/12/2018 | Villeneuve d'ascq | boulevard de Mons | 59650 | bureaux | 1 102 | 2 739 000 | Asis |
| 24/01/2019 | Schiltigheim | 4 rue de Berne | 67300 | bureaux | 1 762 | 2 004 525 | Waltz/Demeter/ Sct telecom/Mail order/ |
| 04/03/2019 | Meylan | 1 bis a /2a Chemin du Pré Carré | 38240 | bureaux | 939 | 2 538 159 | Dolphin |
| 19/03/2019 | Marseille - estaque | 8 rue Jean-Jacques Vernazza | 13016 | bureaux | 1 662 | 2 794 700 | Dnv/Nextira one/Dhl |
| 16/04/2019 | Valenciennes - famars | rue George Stephenson | 59300 | locaux d'activité | 980 | 1 055 000 | Cliema/Mecasem/ Autonomad mobility/Caeli |
| 07/06/2019 | Bezons | rue Julius et Ethel Rosen | 95870 | bureaux | 1 172 | 5 275 665 | Ac nielsen/Regus/ Pharmacie Akbaraly/ La mie caline |
| 17/06/2019 | Aix en provence | rue René Descartes | 13951 | bureaux | 2 260 | 3 517 043 | Eaton power/Venathec/ Temis/CGSI/Geolid/Team it / Cofadis/ Ir technologies/ Verlingue/Global aviation/ Atlen/Micros fiediio/ Supersonic imagine/Inovans |
| 20/06/2019 | Saclay | 4 rue René Razel | 91400 | bureaux / Locaux d'activité | 1 932 | 2 540 560 | Ermes/Hyperpanel lab/ Arthesys 1&2/ Pfeiffer vaccum sas |
| 21/06/2019 | La baule | 17 avenue Pierre Loti | 44500 | commerce | 88 | 980 000 | Sodif |
| 01/07/2019 | Saint herblain | 17 place Magellan | 44800 | commerce | 517 | 1 495 250 | Optical center/Neway/Sushi shop/ |
| 01/07/2019 | La chapelle sur erdre | rue de Saintonge | 44240 | bureaux | 1 094 | 2 490 000 | Isocel |
| 15/07/2019 | Schiltigheim | 1 avenue de l'Europe | 67300 | bureaux | 4 860 | 7 164 816 | Crédit agricole Egis villes et transports Mutuelle Générale Education Nationale Open/Orange/Orange Sfeir est Tokyo - Les saveurs du japon |
| 26/07/2019 | Nice hb3 | les Taissounières | 06560 | bureaux | 1 796 | 3 400 560 | Piman consultant Livepepper/Exelerate technology/ Ad premier/Adaming/Weibis/ Shin etsu/Gieps |

INVESTISSEMENTS

| Date Acquisition | Actif | Adresse | Département | Typologie | Surface en m ² | Valeur | Locataire comptable en € |
|------------------|----------------------|---------------------------------|-------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|---|
| 23/08/2019 | Montpellier | rue Samuel Morse | 34000 | Bureaux | 2 049 | 4 514 560 | SCC Conserto/Tubesca Comabi IE Sud Montpellier/Klesia Vogo |
| 17/09/2019 | Gennevilliers | 2 allée des Barbanniers | 92230 | Bureaux | 414 | 945 000 | Nexity Ostendi |
| 19/09/2019 | Saint Herblain | 17 place Magellan | 44800 | Bureaux | 853 | 1 547 800 | Precom |
| 07/10/2019 | Seclin | ZAC de l'Épinette | 59113 | Commerce | 1 703 | 2 726 750 | Stokomani Beers and Co |
| 14/10/2019 | Bezons | 1 boulevard du Général Delambre | 95870 | Bureaux | 607 | 1 467 201 | Elior Services FM |
| 21/10/2019 | Carquefou | 9 rue Thomas Edison | 44470 | Bureaux | 829 | 1 841 795 | UGI Finagaz Compass |
| 05/11/2019 | Roubaix | 6 quai de Boulogne | 59100 | Bureaux | 3 915 | 8 575 968 | Sogea Caroni Vinci La Maison Bleue VCF Nord Picardie/Adecco |
| 18/11/2019 | Portefeuille Blue | | | Messagerie | 257 | 320 000 | Chronopost Narbonne |
| 19/11/2019 | Portefeuille Blue | | | Messagerie | 769 | 382 000 | Chronopost Le Mans |
| 20/11/2019 | Portefeuille Blue | | | Messagerie | 372 | 739 000 | Chronopost Saintes |
| 21/11/2019 | Portefeuille Blue | | | Messagerie | 274 | 279 000 | Chronopost Saint Brieuc |
| 02/12/2019 | Voisin le Bretonneux | 2 rue René Caudron | 78960 | Bureaux | 992 | 2 762 040 | Xilinx/Orege/Zoll |
| 09/12/2019 | Nancy | 20 boulevard de la Mothe | 54000 | Bureaux | 2 368 | 4 542 560 | Ministère de la Justice UFF/MAIF Assurances Randstad France |
| 16/12/2019 | Reims | 2 rue Saint Charles | 51100 | Bureaux / Locaux d'activité | 1 072 | 2 116 099 | ENEDIS |
| 27/12/2019 | Bourgoin Jallieu | 59 rue de la Liberté | 38300 | Commerce | 233 | 753 333 | PIMKIE |
| TOTAL | | | | | 43 278 | 86 184 426 | |

FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

100% des acquisitions ont été effectuées en fonds propres.

ARBITRAGES

Aucun arbitrage n'a été effectué au cours de l'exercice.

COMPOSITION DU PATRIMOINE

COMPOSITION DU PATRIMOINE (En % de la valeur vénale au 31/12/2019)

| Villes | Bureaux | Commerce | Locaux de formation | Locaux d'activités | Total |
|-------------------------|------------|------------|---------------------|--------------------|-------------|
| Paris-Région Parisienne | 16% | 0% | 0% | 0% | 16% |
| Province | 62% | 13% | 4% | 5% | 84% |
| TOTAL | 78% | 13% | 4% | 5% | 100% |

COMPOSITION DU PATRIMOINE (En m² au 31/12/2019)

| Villes | Bureaux | Commerce | Locaux de formation | Locaux d'activités | Total |
|-------------------|---------------|--------------|---------------------|--------------------|---------------|
| Région Parisienne | 6 925 | 0 | 0 | 0 | 6 925 |
| Province | 26 833 | 5 626 | 1 730 | 2 164 | 36 353 |
| TOTAL | 33 758 | 5 626 | 1 730 | 2 164 | 43 278 |

GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE

GESTION LOCATIVE

- Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier¹ exprime le rapport entre les loyers effectivement facturés et le montant des loyers qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

Le taux d'occupation financier pour l'exercice 2018 s'établit à 94,07%.

- Contentieux

Une provision pour créance douteuse a été constituée pour le locataire GRAND EST INTERNATIONAL CAMPUS pour un montant de 71 420 €.

1 - Taux d'occupation financier = (Loyers et indemnités d'occupation facturés + indemnités compensatrices de loyer facturées) / Loyers facturables si tout le patrimoine de la SCPI était loué.

GESTION IMMOBILIÈRE

- Travaux immobilisés

Ce poste comprend les travaux qui, en fonction de leur nature, entraînent une valorisation du patrimoine. Ces travaux sont imputés en immobilisation et, le cas échéant, amortis entre 5 et 10 ans.

En 2019, les travaux immobilisés concernent principalement AIX EN PROVENCE LES PLEIADES II pour un montant global de 92 433 €.

- Gros entretiens

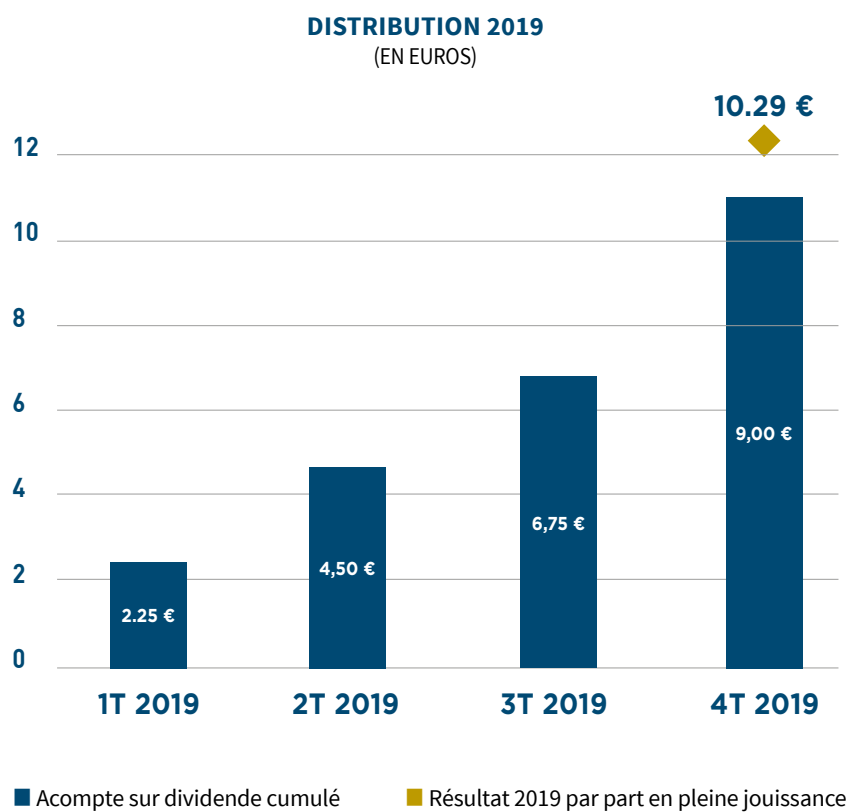
La provision pour gros entretiens correspond à l'évaluation, immeuble par immeuble, des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années.

La provision est constatée à hauteur de la quote-part des dépenses futures, rapportée linéairement sur cinq ans.

| | |
|---|-----------|
| Provision pour gros entretien Au 31/12/18 | 2 179 1 € |
| Dotations exercice 2019 : | 111 840 € |
| Reprises exercice 2019 : | 0 € |
| | <hr/> |
| Provision pour gros entretiens au 31/12/2019 : | 133 631 € |

RÉSULTAT/REVENUS DISTRIBUÉS

L'exercice 2019 s'est soldé par un résultat bénéficiaire de 2 485 763 €, soit 10.29 €/part.



ÉVOLUTION DES RÉSULTATS FINANCIERS PAR PART
(EN EUROS)

| | 2019 | % du total des revenus | 2018 | % du total des revenus |
|--|--------------|---------------------------|-------|---------------------------|
| REVENUS | | | | |
| Recettes locatives brutes | 12,85 | 99,92 | 16,73 | 98,35 |
| Produits financiers avant prélèvement non libératoire | 0,01 | 0,08 | 0,28 | 1,65 |
| Produits divers | | | | |
| TOTAL PRODUITS | 12,86 | 100,00 | 17,01 | 100,00 |
| CHARGES ⁽¹⁾ | | | | |
| Commission de gestion | 1,28 | 9,95 | 1,69 | 9,94 |
| Autres frais de gestion | 0,53 | 4,12 | 1,28 | 7,52 |
| Entretien du patrimoine au cours de l'exercice | | | | |
| Charges locatives non récupérées | | | 0,09 | 0,53 |
| Charges financières | | | | |
| Sous total charges externes | 1,81 | 14,07 | 3,06 | 17,99 |
| Charges Financières | | | | |
| Amortissements nets | | | | |
| - patrimoine | | | | |
| - autres | | | | |
| Provisions nettes ⁽²⁾ | | | | |
| - pour travaux | 0,46 | 3,58 | 1,35 | 7,94 |
| - autres | 0,30 | 2,33 | | |
| Sous total charges internes | 0,76 | 5,91 | 1,35 | 7,94 |
| TOTAL CHARGES | 2,57 | 19,98 | 4,41 | 25,93 |
| RESULTAT courant | 10,29 | 80,02 | 12,6 | 74,07 |
| Variation report à nouveau | 1,29 | 10,03 | 3,15 | 18,51 |
| Revenus distribués avant prélèvement non libératoire | 9,00 | 69,98 | 9,45 | 55,56 |
| Revenus distribués après prélèvement non libératoire | | | | |

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises

TABLEAU D'EMPLOI DES FONDS
(EN EUROS)

| | Total au 31 décembre 2018 | Durant l'exercice 2019 | Total au 31 décembre 2019 |
|---|------------------------------|---------------------------|------------------------------|
| Fonds collectés | 27 123 360 | 83 567 844 | 110 691 204 |
| + cession d'immeubles | | | 0 |
| + divers | | | 0 |
| + emprunts | | | 0 |
| - commission de souscription | -2 729 843 | -8 528 514 | -11 258 356 |
| - achat d'immeubles | -20 503 066 | -71 333 180 | -91 836 246 |
| - frais d'acquisitions | -642 734 | -3 395 724 | -4 038 459 |
| - divers | | | 0 |
| - divers (fonds de remboursement) | | | 0 |
| - divers (prélèvement sur prime d'émission) | -18 727 | | -18727 |
| = SOMME RESTANT À INVESTIR | 3 228 990 | 310 426 | 3 539 416 |

EXPERTISES DES IMMEUBLES ET VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

L'expertise et l'actualisation des immeubles à fin 2019 ont été réalisées par BNP Paribas Real Estate, expert de la SCPI, pour les immeubles acquis en pleine propriété. Il a été décidé, en accord avec le commissaire aux comptes, que les immeubles acquis en indivision avec la SCPI Epargne Pierre, soient expertisés par le cabinet Galtier, expert de cette dernière. Dans certains cas, il peut être demandé à BNP Paribas Real Estate de réaliser un examen critique des valeurs de son confrère.

Le montant hors droits des expertises au 31/12/2019 s'élève à 90 260 534 €, soit une augmentation à périmètre égal de 4,50 % par rapport aux valeurs d'expertise hors droits du 31/12/2018. L'évolution positive de ces valeurs d'expertises valide la stratégie d'investissement qui permet de capter au mieux la valeur.

Les valeurs de la SCPI doivent être approuvées chaque année par l'Assemblée Générale. Il résulte de la comptabilité et de l'expertise des immeubles par la Société BNP Paribas Real Estate et du cabinet Galtier, les valeurs suivantes pour votre Société :

- VALEUR COMPTABLE : 95 737 260 €,
SOIT 155,63 €/PART
- VALEUR DE RÉALISATION : 99 947 000 €,
SOIT 162,48 €/PART
- VALEUR DE RECONSTITUTION 118 306 745 €,
SOIT 192,32 €/PART

- Valeur de réalisation : elle tient compte de l'estimation de l'actif et du passif (valeurs estimées de l'Etat du patrimoine).

- Valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais d'acte d'acquisition des immeubles et commission de souscription).

FISCALITÉ

L'essentiel des revenus de MyShareSCPI est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Nous vous rappelons que les associés de SCPI ne sont pas imposés sur les revenus perçus mais sur leur quote part des revenus fonciers nets (revenus fonciers bruts – frais et charges déductibles – intérêts déductibles le cas échéant) et des produits financiers de la SCPI. En fonction de ces règles fiscales, il se peut que les revenus à déclarer soient supérieurs à ceux encaissés. Nous précisons, au moment des déclarations de revenus, comment déclarer chacune de ces catégories.

Seule une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers. Ils sont réalisés par la SCPI grâce au placement de sa trésorerie et sont également imposés au niveau de chaque associé.

L'article 28 de la loi de Finances pour 2018 a instauré un Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) de 12,8 % correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30 % en tenant compte des 17,2 % des prélèvements sociaux. Ce PFU n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option, expresse et irrévocable, est effectuée au moment de l'établissement de la déclaration d'impôt sur le revenu. L'option est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique. Les revenus financiers donneront alors lieu, au moment de leur versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 %, auquel il conviendra d'ajouter les prélèvements sociaux de 17,2%. Ce prélèvement sera par la suite imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. L'option pour le barème progressif peut donc entraîner un complément d'impôt lors de l'imposition définitive.

Toutefois, les contribuables peuvent aussi demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et 50 000 € pour un couple marié ou pacsé. Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion, avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ces revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale. Cette attestation est téléchargeable à l'adresse : <https://atland-voisin.com/documentation> ou sur simple demande via le formulaire de contact de notre site <https://atland-voisin.com/>

En outre, les revenus financiers sont soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

La Société de Gestion détermine chaque année le montant

des revenus financiers imposables de chaque associé et lui adresse le relevé individuel correspondant.

Les associés non-résidents de France :

En vertu des règles prévues par les conventions fiscales internationales, les revenus financiers de source française sont en principe imposables dans le pays de résidence de l'associé. Le droit d'imposer ces revenus peut être aussi accordé à la France (retenue à la source).

En l'absence de convention signée entre la France et le pays de résidence fiscale de l'associé, l'imposition aura lieu et en France et dans le pays de résidence de l'associé ce qui présente un risque de double imposition.

Information relative à la mise en place du prélèvement à la source :

Les revenus fonciers entrent dans le champ d'application du prélèvement à la source, contrairement aux plus-values immobilières et aux revenus financiers (dividendes, intérêts). Pour ces dernières, les impôts sur le revenu et prélèvements sociaux sont prélevés au moment de la cession (déclaration 2048 IMM qui doit être déposée dans le mois de la vente – pas de changement

En pratique :

Les revenus fonciers permettent, avec les autres revenus soumis au prélèvement à la source, de déterminer le taux de droit commun du prélèvement à la source. Ce taux de droit commun s'applique dans tous les cas aux revenus fonciers (impossibilité de demander l'application du taux individualisé ou par défaut) ; et les prélèvements sociaux (17,2%) sont ajoutés au taux de droit commun ainsi déterminé.

Principe :

Le prélèvement à la source est effectué sous forme d'acomptes, mensuels ou trimestriels : l'administration fiscale prélève l'acompte sur le compte bancaire renseigné par le contribuable, sans que ce dernier n'ait aucune diligence à effectuer.

L'option pour le prélèvement trimestriel doit être effectuée au plus tard le 1^{er} octobre de l'année qui précède celle au cours de laquelle l'option s'applique.

Exception : la première année de la perception du revenu foncier, le contribuable peut régler lui-même un acompte calculé sur une base estimative ou attendre la déclaration de ses revenus (en n+1) pour régler l'impôt correspondant.

Le montant de l'acompte peut être modulé à la hausse ou à la baisse pour tenir compte d'une hausse ou d'une baisse des revenus (sous condition – prise en compte par l'Administration fiscale au plus tard le troisième mois qui suit la demande).

Page laissée volontairement vide.

PERSPECTIVES

La question des perspectives est cette année centrée sur les répercussions de la crise liée au Covid-19. A l'heure où nous écrivons ces lignes, le déconfinement est progressif partout en France et en Europe, et l'activité économique reprend petit à petit.

Tout d'abord, rappelons que les équipes de MyShareCompany, et de ses délégataires Atland Voisin et Drouot Estate, sont mobilisées au quotidien afin d'assurer toutes les charges de travail dans ce contexte particulier. Toutes les équipes sont en mesure de réaliser leurs missions en télétravail avec tous les outils nécessaires.

Cette mobilisation permet d'assurer la relation avec les associés de MyShareSCPI, mais également avec les locataires qui composent le patrimoine avec qui nous entretenons un dialogue permanent.

Ajoutons que nous nous efforçons depuis le début de la crise sanitaire de communiquer avec tous nos clients par le biais des médias mais également par notre site internet où nous avons régulièrement publié des informations qui sont à votre disposition.

De manière plus concrète, nous vous précisons les différents points suivants :

Collecte :

Malgré la situation, la collecte se poursuit. La collecte des mois de mars et avril 2020 est restée significative avec un total de plus de 10,5 millions d'euros. Il y a bien sûr un effet d'inertie qui explique cette forte collecte mais nous avons renforcé notre présence et notre communication auprès de nos distributeurs pendant cette période afin de les rassurer en leur tenant un discours de transparence. Notons d'ailleurs qu'aucune demande de retrait n'a été effectuée, ne laissant poindre aucun risque sur la liquidité du fonds.

Nous interprétons ce comportement comme un gage de confiance des associés et comme une bonne compréhension du caractère long terme de l'investissement en SCPI. A ce titre, précisons que la totalité des associés sont présents depuis moins de trois ans, là où la durée de détention recommandée est de 10 ans, et la durée constatée en SCPI habituellement proche de 20 ans ou plus.

Nous tenons à féliciter les équipes commerciales et les équipes du service relations clients qui font un travail remarquable afin de maintenir la qualité de notre relation auprès de l'ensemble de nos associés.

Investissements :

La mobilisation des parties prenantes (vendeurs, acquéreurs et notaires) a permis de procéder à la signature de trois investissements immobiliers pour un

montant d'environ 20 M€ après la date de confinement et il est prévu de procéder à de nouvelles acquisitions d'ici la fin du semestre.

Pour les dossiers engagés et sous promesse, certaines clauses nous ont permis la renégociation des conditions. En effet la crise constitue un défi mais entraîne aussi une modification du rapport de négociation, qui se rééquilibre en faveur des acquéreurs. Les termes des renégociations vont de la modification de prix, à des garanties supplémentaires sur le paiement des loyers (constitution de séquestre) ou sur la prise en charge de travaux supplémentaires. Enfin, sur certains dossiers engagés et en cas de refus du vendeur, cela peut aller jusqu'à l'abandon du dossier.

Cette évolution du rapport de force dans les relations commerciales pourrait permettre la négociation de meilleures conditions sur les dossiers d'investissement futurs.

MyShareSCPI, de par son taux d'endettement actuel inférieur à 15% et sa trésorerie actuelle, dispose toujours d'une capacité d'investissement importante qui sera d'autant plus alimentée par la collecte à venir. Cela lui donnera les moyens de saisir les opportunités pouvant se manifester sur le marché.

Gestion des locataires :

Les locataires de bureaux et locaux d'activité ont globalement maintenu le paiement de leurs loyers. Pour certains d'entre eux, un accompagnement de leur trésorerie a pu être accordé au travers d'accords pour des paiements mensuels au lieu de paiements trimestriels d'avance ou paiements à terme échu.

Pour les commerces, la situation est plus délicate et nombre de commerçants n'ont pas encore payé leur loyer. Nous avons établi une discussion directe avec chaque locataire concerné afin d'évaluer leur position et trouver des accords équilibrés. Chaque cas est bien entendu différent et les termes des négociations sont divers. Notre politique consiste à négocier autant que possible des contreparties, notamment sur la durée ferme des baux. Si certains accords ont d'ores et déjà été trouvés, des incertitudes demeurent quant aux modalités de réouverture de certains magasins, ce qui rend l'acceptation d'une négociation délicate avec certaines enseignes à ce stade. Car, outre le problème de la gestion de la fermeture, les interrogations portent sur les modalités de la reprise et les impacts sur les commerçants.

La reprise économique interviendra bel et bien mais sa vigueur au lendemain d'un déconfinement progressif dépendra du comportement de chacun. Nous sommes tous interdépendants, et la force d'une chaîne se mesure

à son maillon le plus faible. C'est pourquoi nous pensons réellement que chacun doit apporter sa contribution, afin de maintenir l'équilibre de cette chaîne, et ainsi de faciliter la reprise économique.

Nous voulons rappeler qu'à l'échelle du marché des SCPI, les loyers payés par les locataires au titre de l'occupation des locaux dont les SCPI sont propriétaires assurent un revenu régulier à environ un million de foyers fiscaux, associés de SCPI. Les dividendes qui leur sont versés, soit environ 2,5 milliards d'euros en 2019, renforcent leur pouvoir d'achat. Ce pouvoir d'achat qui, justement, est un des moteurs de l'activité des commerçants. Cette situation illustre bien selon nous l'interdépendance de toutes les entreprises et individus.

Concernant la valeur du patrimoine, nous pensons que la différence entre le prix de souscription (180 €) et la valeur de reconstitution (192,32 €) constitue une marge à même d'absorber une éventuelle baisse des valeurs des actifs. Si nous n'anticipons pas une correction marquée à ce niveau-là, il importe de surveiller de près les évolutions des taux d'intérêt découlant de la politique de la Banque Centrale Européenne et des décisions budgétaires des Etats. L'impact d'une récession économique, entraînant une baisse de la demande de bureaux et de la consommation, pourrait aussi influencer à la baisse sur les valeurs. Mais chaque marché immobilier sera à analyser au cas par cas, tant les différences sont marquées entre les territoires et les actifs, en fonction de leur emplacement, de leur qualité, et des locataires qui s'y trouvent.

ÉTAT DU PATRIMOINE

(EN EUROS)

| | EXERCICE 2019 | | EXERCICE 2018 | |
|---|----------------------|-------------------|----------------------|------------------|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| PLACEMENTS IMMOBILIERS | | | | |
| Immobilisations locatives | | | | |
| Terrains et constructions locatives | + 86 184 426 | + 90 260 534 | + 17 414 741 | + 17 679 000 |
| Agencements et aménagements | | | | |
| Amortissements sur agencements et aménagements | | | | |
| Immobilisations en cours | | | | |
| Avances et acomptes versés sur immobilisations | + 5 651 820 | + 5 651 820 | + 3 088 325 | + 3 088 325 |
| Provisions liées aux placements immobiliers | | | | |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives | | | | |
| Gros entretien | - 133 631 | | - 21 791 | |
| Provisions pour risques et charges | | | | |
| Titres financiers contrôlés | | | | |
| Immobilisations financières contrôlées | | | | |
| Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées | | | | |
| Provisions pour risques et charges | | | | |
| TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS | 91 702 615 | 95 912 354 | 20 481 275 | 20 767 325 |
| IMMOBILISATIONS FINANCIERES | | | | |
| Immobilisations financières non contrôlées | | | | |
| Dépréciations des immobilisations financières non contrôlées | | | | |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées | | | | |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées | | | | |
| Dépréciations des avances en compte courant et créances rattachées | | | | |
| TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES | 0 | 0 | 0 | 0 |
| AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION | | | | |
| Actifs immobilisés | | | | |
| Amortissement des actifs immobilisés | + 18 727 | + 18 727 | + 18 727 | + 18 727 |
| Associés capital souscrit non appelé | - 18 727 | - 18 727 | - 18 727 | - 18 727 |
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Créances | | | | |
| Locataires et comptes rattachés | + 392 632 | + 392 632 | + 43 117 | + 43 117 |
| Autres créances | + 1 144 099 | + 1 144 099 | + 1 342 281 | + 1 342 281 |
| Provisions pour dépréciation des créances | - 71 420 | - 71 420 | | |
| Valeurs de placement et disponibilités | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | | | | |
| Fonds de remboursement | | | | |
| Autres disponibilités | + 9 029 822 | + 9 029 822 | + 2 823 158 | + 2 823 158 |
| Provisions générales pour risques et charges | | | | |
| Dettes | | | | |
| Dettes financières | - 1 204 432 | - 1 204 432 | - 260 446 | - 260 446 |
| Dettes d'exploitation | - 2 669 986 | - 2 669 986 | - 273 360 | - 273 360 |
| Dettes diverses | - 1 620 567 | - 1 620 567 | - 321 059 | - 321 059 |
| TOTAL ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION | 5 000 148 | 5 000 148 | 3 353 691 | 3 353 691 |
| COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF | | | | |
| Charges constatées d'avance | | | | |
| Produits constatés d'avance | - 965 503 | - 965 503 | - 52 247 | - 52 247 |
| Autres comptes de régularisation | | | | |
| TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF | - 965 503 | - 965 503 | -52 247 | -52 247 |
| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES | 95 737 260 | | 23 782 719 | |
| VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE | | 99 947 000 | | 24 068 769 |

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES - ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE
(EN EUROS)

| | EXERCICE AU 31/12/2018 | AFFECTATION RÉSULTAT N-1 | AUTRES MOUVEMENTS | EXERCICE AU 31/12/2019 |
|--|---------------------------|-----------------------------|----------------------|---------------------------|
| Capital | | | | |
| Capital souscrit | 22 636 800 | | 69 635 700 | 92 272 500 |
| Capital en cours de souscription | | | | |
| Primes d'émission et de fusion | | | | |
| Prime d'émission | 4 486 560 | | 13 932 144 | 18 418 704 |
| Prime de fusion | | | | |
| Primes d'émission en cours de souscription | | | | |
| Prélèvement sur prime d'émission | -3 391 304 | | -11 924 238 | -15 315 542 |
| Prélèvement sur prime de fusion | | | | |
| Ecarts d'évaluation | | | | |
| Ecart de réévaluation | | | | |
| Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif | | | | |
| Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable | | | | |
| Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés | | | | |
| Réserves | | | | |
| Report à nouveau | | 50 662 | | 50 662 |
| Résultat de l'exercice | 202 717 | -202 717 | 2 485 763 | 2 485 763 |
| Acomptes sur distribution | -152 055 | 152 055 | -2 174 828 | -2 174 828 |
| TOTAL GENERAL | 23 782 719 | 0 | 71 954 541 | 95 737 260 |

ENGAGEMENTS HORS BILAN

(EN EUROS)

| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|------------|------------|
| Dettes garanties | | |
| Emprunts à taux fixe | | |
| Privilèges de prêteur de denier | | |
| Hypothèques | | |
| Emprunts à taux variable | | |
| Privilèges de prêteur de denier | | |
| Hypothèques | | |
| Swaps de taux d'intérêts (montant notionnel) | | |
| Engagements donnés (achats) | | |
| Offres signées | 38 663 266 | 4 176 000 |
| Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes | 11 207 145 | 2 000 000 |
| Paieement de prix à terme (VEFA) | 5 504 445 | |
| Engagements reçus (ventes) | | |
| Offres signées | | |
| Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes | | |
| Garanties locatives | | |
| Garanties données | | |
| Garanties reçues | | |
| Aval, caution | | |

Engagements donnés

Dans le cadre de son activité la SCPI n'a pas consenti de franchise de loyers.

Les franchises en cours proviennent de franchises accordées par les anciens propriétaires, intégralement remboursées à MyShareSCPI lors des acquisitions.

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

(EN EUROS)

| | EXERCICE AU 31/12/2019 | EXERCICE AU 31/12/2018 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| PRODUITS IMMOBILIERS | | |
| Loyers | 3 097 379 | 268 096 |
| Charges facturées | 284 637 | |
| Produits des participations contrôlées | | |
| Produits annexes | 7 172 | 1 146 |
| Reprises de provisions pour créances douteuses | | |
| Reprises de provisions pour gros entretien | | |
| Transferts de charges immobilières | 3 421 427 | 645 209 |
| Produits financiers liés à l'activité immobilière | | |
| TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS | 6 810 615 | 914 450 |
| CHARGES IMMOBILIÈRE | | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 284 637 | |
| Travaux de gros entretiens | | |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | | |
| Dotations aux provisions pour créances douteuses | 71 420 | |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens | 111 840 | 21 791 |
| Dotations aux amortissements des agencements | | |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers | | |
| Autres charges immobilières | 3 491 588 | 649 433 |
| Dépréciation des titres de participation contrôlés | | |
| Charges financières liées à l'activité immobilière | | |
| TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES | 3 959 486 | 671 224 |
| RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE | 2 851 129 | 243 226 |
| PRODUITS D'EXPLOITATION | | |
| Reprises d'amortissements d'exploitation | | |
| Reprises de provisions d'exploitation | | |
| Transfert de charges d'exploitation | 8 361 288 | 2 694 323 |
| TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION | 8 361 288 | 2 694 323 |
| CHARGES D'EXPLOITATION | | |
| Commissions de la société de gestion | 309 967 | 27 264 |
| Autres charges d'exploitation de la société | 8 418 979 | 2 693 386 |
| Diverses charges d'exploitation | | |
| Dotations aux amortissements d'exploitation | | 18 727 |
| Dotations aux provisions d'exploitation | | |
| TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION | 8 728 946 | 2 739 377 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE | -367 658 | -45 054 |

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

(EN EUROS)

| | EXERCICE AU 31/12/2019 | EXERCICE AU 31/12/2018 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| PRODUITS FINANCIERS | | |
| Dividendes des participations non contrôlées | | |
| Produits d'intérêts des comptes courants | | |
| Autres produits financiers | 2 294 | 4 546 |
| Reprises de provisions sur charges financières | | |
| TOTAL PRODUITS FINANCIERS | 2 294 | 4 546 |
| CHARGES FINANCIÈRES | | |
| Charges d'intérêts des emprunts | | |
| Charges d'intérêts des comptes courants | | |
| Autres charges financières | | |
| Dépréciations | | |
| TOTAL CHARGES FINANCIÈRES | 0 | 0 |
| RESULTAT FINANCIER | 2 294 | 4 546 |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS | | |
| Produits exceptionnels | 1 | 0 |
| Reprises de provisions exceptionnelles | | |
| TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS | 1 | 0 |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES | | |
| Charges exceptionnelles | 4 | 1 |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles | | |
| TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES | 4 | 1 |
| RESULTAT EXCEPTIONNEL | -3 | -1 |
| RESULTAT NET | 2 485 763 | 202 717 |

Le compte de résultat a fait l'objet d'un changement de présentation sur 2019 au niveau des commissions de souscriptions qui sont intégrées dans le résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (cf. notes en pages 40 et 42).

Afin d'assurer la comparativité des comptes, l'exercice 2018 a fait l'objet d'un retraitement en cohérence avec la présentation 2019.

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(EN EUROS)

| | EXERCICE 2019 | |
|---------------------|-----------------------|------------------------|
| | Valeurs comptables | Valeurs d'expertise |
| Bureaux | 67 223 852 | 70 403 217 |
| Commerces | 11 203 975 | 11 733 869 |
| Locaux d'activités | 3 447 377 | 3 610 421 |
| Locaux de formation | 4 309 221 | 4 513 028 |
| TOTAL | 86 184 426 | 90 260 534 |

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (EN EUROS)

| Date Acquisition | Actif | Adresse | Département | Typologie | Surface | Valeur en m ² | Locataire comptable en € |
|------------------|-----------------------|----------------------------------|-------------|----------------------------------|---------|--------------------------|--|
| 27/03/2018 | Rueil Malmaison | 30 boulevard Belle Rive | 92000 | Bureaux | 201 | 1 010 000 | Loft design |
| 09/07/2018 | Rennes | 227 rue de Chateaugiron | 35000 | locaux de formation | 205 | 374 500 | Mensa |
| 18/07/2018 | Rennes | 278 rue de Fougère | 35700 | commerce | 200 | 514 366 | Maaf |
| 27/07/2018 | Annecy | rue Andromède | 74650 | bureaux | 717 | 1 917 600 | Dekra |
| 03/08/2018 | Rennes - pacé | 18 rue du Docteur Léon | 35740 | commerce | 317 | 385 000 | G&g |
| 10/09/2018 | Lyon | 39 cours Albert Thomas | 69003 | locaux d'activité | 350 | 688 275 | Cyclocity |
| 27/09/2018 | Lyon | 16 rue Jean Desparmet | 69008 | bureaux / Locaux de formation | 2 040 | 5 192 000 | Decitre/Supinfo |
| 29/11/2018 | Narbonne | avenue de la Côte des Roses | 11100 | commerce | 1 923 | 3 794 000 | Buffalo grill /Lyc'ange/ Lansalot/ Tc optique Atoll/ Bose/Terrabio est/ Pivoine |
| 05/12/2018 | Saint briec | 27 rue Saint-Guillaume | 22000 | commerce | 455 | 800 300 | Burton |
| 28/12/2018 | Villeneuve d'ascq | boulevard de Mons | 59650 | bureaux | 1 102 | 2 739 000 | Asis |
| 24/01/2019 | Schiltigheim | 4 rue de Berne | 67300 | bureaux | 1 762 | 2 004 525 | Waltz/Demeter/ Sct telecom/Mail order/ |
| 04/03/2019 | Meylan | 1 bis a / 2a Chemin du Pré Carré | 38240 | bureaux | 939 | 2 538 159 | Dolphin |
| 19/03/2019 | Marseille - estaque | 8 rue Jean-Jacques Vernazza | 13016 | bureaux | 1 662 | 2 794 700 | Dnv/Nextira one/Dhl |
| 16/04/2019 | Valenciennes - famars | rue George Stephenson | 59300 | locaux d'activité | 980 | 1 055 000 | Cliema/Mecasem/ Autonomad mobility/Caeli |
| 07/06/2019 | Bezons | rue Julius et Ethel Rosen | 95870 | bureaux | 1 172 | 5 275 665 | Ac nielsen/Regus/ Pharmacie Akbaraly/ La mie caline |
| 17/06/2019 | Aix en provence | rue René Descartes | 13951 | bureaux | 2 260 | 3 517 043 | Eaton power/Venathec/ Temis/CGSI/Geolid/Team it / Cofadis/ Ir technologies/ Verlingue/Global aviation/ Atlen/Micros fiediio/ Supersonic imagine/Inovans |
| 20/06/2019 | Saclay | 4 rue René Razel | 91400 | bureaux / Locaux d'activité | 1 932 | 2 540 560 | Ermes/Hyperpanel lab/ Arthesys 1&2/ Pfeiffer vaccum sas |
| 21/06/2019 | La baule | 17 avenue Pierre Loti | 44500 | commerce | 88 | 980 000 | Sodif |
| 01/07/2019 | Saint herblain | 17 place Magellan | 44800 | commerce | 517 | 1 495 250 | Optical center/Neway/Sushi shop/ |
| 01/07/2019 | La chapelle sur erdre | rue de Saintonge | 44240 | bureaux | 1 094 | 2 490 000 | Isocel |
| 15/07/2019 | Schiltigheim | 1 avenue de l'Europe | 67300 | bureaux | 4 860 | 7 164 816 | Crédit agricole Egis villes et transports Mutuelle Générale Education Nationale Open/Orange/Orange Sfeir est Tokyo - Les saveurs du japon |
| 26/07/2019 | Nice hb3 | les Taissounières | 06560 | bureaux | 1 796 | 3 400 560 | Piman consultant Livepepper/Exelerate technology/ Ad premier/Adaming/Weibis/ Shin etsu/Gieps |

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (EN EUROS)

| Date Acquisition | Actif | Adresse | Département | Typologie | Surface en m ² | Valeur | Locataire comptable en € |
|------------------|----------------------|---------------------------------|-------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|---|
| 23/08/2019 | Montpellier | rue Samuel Morse | 34000 | Bureaux | 2 049 | 4 514 560 | SCC Conserto/Tubesca Comabi IE Sud Montpellier/Klesia Vogo |
| 17/09/2019 | Gennevilliers | 2 allée des Barbanniers | 92230 | Bureaux | 414 | 945 000 | Nexity Ostendi |
| 19/09/2019 | Saint Herblain | 17 place Magellan | 44800 | Bureaux | 853 | 1 547 800 | Precom |
| 07/10/2019 | Seclin | ZAC de l'Épinette | 59113 | Commerce | 1 703 | 2 726 750 | Stokomani Beers and Co |
| 14/10/2019 | Bezons | 1 boulevard du Général Delambre | 95870 | Bureaux | 607 | 1 467 201 | Elior Services FM |
| 21/10/2019 | Carquefou | 9 rue Thomas Edison | 44470 | Bureaux | 829 | 1 841 795 | UGI Finagaz Compass |
| 05/11/2019 | Roubaix | 6 quai de Boulogne | 59100 | Bureaux | 3 915 | 8 575 968 | Sogea Caroni Vinci La Maison Bleue VCF Nord Picardie/Adecco |
| 18/11/2019 | Portefeuille Blue | | | Messagerie | 257 | 320 000 | Chronopost Narbonne |
| 19/11/2019 | Portefeuille Blue | | | Messagerie | 769 | 382 000 | Chronopost Le Mans |
| 20/11/2019 | Portefeuille Blue | | | Messagerie | 372 | 739 000 | Chronopost Saintes |
| 21/11/2019 | Portefeuille Blue | | | Messagerie | 274 | 279 000 | Chronopost Saint Brieuc |
| 02/12/2019 | Voisin le Bretonneux | 2 rue René Caudron | 78960 | Bureaux | 992 | 2 762 040 | Xilinx/Orege/Zoll |
| 09/12/2019 | Nancy | 20 boulevard de la Mothe | 54000 | Bureaux | 2 368 | 4 542 560 | Ministère de la Justice UFF/MAIF Assurances Randstad France |
| 16/12/2019 | Reims | 2 rue Saint Charles | 51100 | Bureaux / Locaux d'activité | 1 072 | 2 116 099 | ENEDIS |
| 27/12/2019 | Bourgoin Jallieu | 59 rue de la Liberté | 38300 | Commerce | 233 | 753 333 | PIMKIE |
| TOTAL | | | | | 43 278 | 86 184 426 | |

Des avances et acomptes ont été versés sur un immeuble à Valence et un immeuble à Madrid pour un total de 5 651 820 € au 31 décembre 2019.

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

« Conformément à la résolution adoptée en Assemblée Générale constitutive de votre SCPI, dont la transcription se retrouve dans la note d'information et à l'article 17 des statuts, MyShareCompany est devenue Société de gestion de MyShareSCPI à compter de son agrément par l'AMF en date du 09 octobre 2019.

MÉTHODES COMPTABLES ET RÈGLES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels sont présentés conformément :

- aux dispositions du règlement ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable général, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;

- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) visées au 2° du I. de l'article L.214-1 et aux articles L.214-86 à 214-118 du Code monétaire et financier et aux adaptations prévues par le règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016.

Selon les dispositions de l'article 121-1 du règlement ANC n° 2016-03, les états financiers annuels des SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un compte de résultat d'une annexe, d'un tableau de variation des capitaux propres et d'un état des engagements hors bilan, qui forment un tout indissociable.

Evaluation et comptabilisation des placements immobiliers

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilancielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition déterminé conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n° 2014-03. Ce coût d'acquisition est constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement attribuables engagés pour favoriser la mise en location des immeubles (hors frais d'acquisition des immeubles prélevés sur la prime d'émission).

Les immobilisations locatives ne font l'objet d'aucun amortissement conformément à l'article 131-33 du règlement ANC n°2014-03.

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions de terrains et de constructions locatives ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisées dans un compte de réserves.

Les constructions sur sol d'autrui sont comptabilisées à leur coût d'acquisition conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03. Ils sont amortis sur leur durée d'utilisation estimée, limitée à leur durée contractuelle.

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine en « valeurs bilancielles » sont inscrites à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations).

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien qui correspondent à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans.

Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprise en résultat à due concurrence du montant provisionné. Les provisions pour gros entretiens antérieurement constituées doivent également être reprises à la date de la cession du placement immobilier sur lequel porte la provision. Cette reprise est incluse dans le résultat de cession du placement immobilier. La valeur estimée des immobilisations de l'état du patrimoine correspond à leur valeur vénale, c'est-à-dire au prix qu'accepterait de payer un investisseur pour les biens en l'état. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. A la clôture des comptes, le placement immobilier est présumé être à usage locatif.

Les valeurs vénales résultent de l'évaluation des placements immobiliers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle, l'expertise est actualisée chaque année. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur vénale des immeubles en mettant en œuvre la ou les méthode(s) appropriée(s) parmi les principales habituellement utilisées :

- méthode par comparaison : une valeur est ainsi obtenue par comparaison avec le marché immobilier des biens similaires ou approchants

- méthode par le revenu : cette méthode permet d'obtenir une valeur à partir, soit d'un revenu constaté, soit d'un revenu théorique auquel est appliqué un taux de capitalisation.

- méthode par actualisation des flux financiers à venir : cette approche consiste en une projection de la valeur du bien selon la méthode financière dite du DCF (Discounted Cash Flows), qui est un mode de calcul de la Valeur Vénale par actualisation des revenus nets futurs.

- méthode par le coût de remplacement : cette méthode consiste à déterminer la valeur de reconstitution de l'ensemble immobilier, à partir d'une évaluation du terrain, à laquelle s'ajoute la valeur de reconstruction des bâtiments à l'identique. Celle-ci est ensuite pondérée par différents abattements dépendants de l'âge, de l'état d'entretien, de l'obsolescence ...

La colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette bilantielle des autres actifs et passifs de la SCPI.

La valeur vénale des immeubles, augmentée des autres actifs de la Société et minorée de ses dettes, correspond à la valeur de réalisation du patrimoine telle que définie par l'article L 214-109 du Code monétaire et financier.

Prélèvements sur prime d'émission

Les prélèvements sur la prime d'émission comprennent notamment les frais de constitution, les frais d'acquisition des immeubles et les commissions de souscription versées à la société de gestion, conformément aux dispositions statutaires de la SCPI.

COMPARABILITÉ DES COMPTES

Le compte de résultat a fait l'objet d'un changement de présentation sur 2019 au niveau des commissions de souscriptions qui sont intégrées dans le résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (cf. notes en pages 40 et 42).

Afin d'assurer la comparativité des comptes, l'exercice 2018 a fait l'objet d'un retraitement en cohérence avec la présentation 2019.

ÉTAT DU PATRIMOINE

PLACEMENTS IMMOBILIERS
(EN EUROS)

Terrains et constructions locatives :

| Ventilation par nature - valeur brute | 2018 | Acquisitions | Cessions | Transferts | 2019 |
|---|-------------------|-------------------|----------|------------|-------------------|
| Terrains nus | | | | | |
| Terrains et construction | 17 414 741 | 65 681 360 | | 3 088 325 | 86 184 426 |
| Construction sur sol d'autrui | | | | | |
| Immobilisation en cours de construction | | | | | |
| Agencements bruts | | | | | |
| Contrats VEFA et avances versées | 3 088 325 | 5 651 820 | | -3 088 325 | 5 651 820 |
| TOTAL | 20 503 066 | 71 333 180 | 0 | 0 | 91 836 246 |

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS (EN EUROS)

| | Montant provision 01/01/2019 | DOTATION | | REPRISE | | Montant provision 31/12/2019 |
|---|------------------------------------|-------------------|---|-------------------|---|------------------------------------|
| | | Achat immeuble | Patrimoine existant au 01/01/2019 | Vente immeuble | Patrimoine existant au 01/01/2019 | |
| dépenses prévisionnelles sur N+1 | 5 491 | 16 000 | 20 000 | | | 41 491 |
| dépenses prévisionnelles sur N+2 | 4 000 | 40 000 | | | | 44 000 |
| dépenses prévisionnelles sur N+3 | 6 300 | 30 000 | | | | 36 300 |
| dépenses prévisionnelles sur N+4 | 4 000 | | | | | 4 000 |
| dépenses prévisionnelles sur N+5 | 2 000 | 5 840 | | | | 7 840 |
| TOTAL | 21 791 | 91 840 | 20 000 | 0 | 0 | 133 631 |
| Total dotations/reprises hors ventes d'immeubles | | | 111 840 | | | |
| Net dotations/reprises hors ventes d'immeubles | | | 111 840 | | | |
| Total dotation/reprise au compte de résultat | | | 111 840 | | | |
| Total dotation/reprise nette | | | 111 840 | | | |

Cette provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années. La provision est constatée à hauteur des quotes-parts de dépenses futures rapportées linéairement sur 5 ans.

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

Ce poste enregistre les frais de constitution imputés sur la prime d'émission pour 18 727 € et principalement les frais de garantie financière prévue par l'instruction AMF.

ACTIFS IMMOBILISES (EN EUROS)

| DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|---------------|--------|
| Frais d'établissements | 18 727 | 18 727 |
| TOTAL | 18 727 | 18 727 |

| Evolution des amortissements | 2018 | Dotations de l'exercice | Reprises de l'exercice | 2019 |
|--|--------|-------------------------|------------------------|---------------|
| Amortissement des frais d'établissements | 18 727 | | | 18 727 |
| TOTAL | 18 727 | 18 727 | 0 | 18 727 |

CRÉANCES (EN EUROS)

| DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|----------------|--------|
| Créances locataires | | |
| Créances locataires | 259 334 | 43 117 |
| Créances douteuses | 133 298 | |
| TOTAL | 392 632 | 43 117 |

| Evolution des dépréciations | 2018 | Dotations de l'exercice | Reprises de l'exercice | 2019 |
|-------------------------------------|------|-------------------------|------------------------|---------------|
| Dépréciation des créances locatives | | 71 420 | | 71 420 |
| TOTAL | 0 | 71 420 | 0 | 71 420 |

| DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|------------------|-----------|
| Autres créances | | |
| Avances fournisseurs | 0 | 13 077 |
| Etat et autres collectivités | 998 922 | 1 323 825 |
| Syndics | 0 | 5 379 |
| Autres débiteurs | 145 177 | |
| TOTAL | 1 144 099 | 1 342 281 |

VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS (EN EUROS)

| DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|------------------|-----------|
| Valeurs mobilières de placement | | |
| Autres disponibilités | 9 029 822 | 2 823 158 |
| TOTAL | 9 029 822 | 2 823 158 |

DETTES FINANCIÈRES (EN EUROS)

| DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN | EXERCICE 2019 | EXERCICE 2018 |
|--|------------------|----------------|
| Emprunts | | |
| Emprunts intérêts courus | | |
| Concours bancaires courants | | |
| Total des dettes envers les établissements de crédit | | |
| Total des dépôts de garantie reçus | 1 204 432 | 260 446 |
| TOTAL | 1 204 432 | 260 440 |

DETTES D'EXPLOITATION (EN EUROS)

| DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN | EXERCICE 2019 | EXERCICE 2018 |
|--|------------------|----------------|
| Honoraires dus à la société de gestion | 1 098 409 | |
| Fournisseurs | 7 175 | |
| Fournisseurs d'immobilisation | 1 171 020 | 206 220 |
| Locataires créditeurs | 393 382 | 67 140 |
| TOTAL | 2 669 986 | 273 360 |

DETTES DIVERSES (EN EUROS)

| DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN | EXERCICE 2019 | EXERCICE 2018 |
|--|------------------|----------------|
| Etat et autres collectivités | 13 822 | |
| Syndics | 214 025 | |
| Dividendes du 4 ^{ème} trimestre | 890 379 | 117 041 |
| Associés souscriptions en attente | 363 099 | 187 814 |
| Dettes diverses | | |
| Divers charges à payer | 139 241 | 16 204 |
| TOTAL | 1 620 566 | 321 059 |

COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF (EN EUROS)

| DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN | EXERCICE 2019 | EXERCICE 2018 |
|--|----------------|---------------|
| Charges constatées d'avance | | |
| Produits constatés d'avance | 965 503 | 52 247 |
| Autres comptes de régularisation (frais de montage d'emprunt à répartir plusieurs exercices) | | |
| TOTAL | 965 503 | 52 247 |

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES :

Souscriptions réalisées au cours de l'exercice nettes de retraits, en valeur nominale :
69 635 700 € soit un capital au 31/12/2019 : 92 272 500 €

PRIME D'ÉMISSION :

Sur les souscriptions : 13 932 144 € soit au 31/12/2019 18 418 704 €
Prélèvement sur la prime d'émission : 11 924 238 €, soit au 31/12/2019 15 315 542 € principalement :
- Commissions de souscriptions : 8 528 514 €
- Frais d'acquisitions : 3 395 724 €

RÉSULTAT DE L'EXERCICE :

Résultat de l'exercice 2019 : 2 485 763 €
Proposition d'affectation :
- Distribution 2019 : 2 174 828 €
- Report à nouveau : 310 935 €
Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale du 2 juillet 2020*.

**Compte tenu du contexte lors de la finalisation de ce rapport annuel, la date de l'Assemblée Générale Mixte aura lieu le 2 juillet 2020 selon des modalités à définir.*

COMPTE DE RESULTAT

PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (EN EUROS)

| DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT | EXERCICE 2019 | EXERCICE 2018 |
|--|------------------|----------------|
| Loyers facturés | 3 097 379 | 268 096 |
| Charges et taxes refacturés aux locataires | 284 637 | |
| Produits annexes | 7 172 | 1 146 |
| Reprise de provisions pour créances douteuses | | |
| Reprise de provisions pour gros entretien | | |
| Transfert de charges immobilières à des comptes de bilan (voir note ci-dessous) | 3 421 427 | 645 209 |
| TOTAL | 6 810 615 | 914 451 |

Note :

Les transferts de charges immobilières intégraient ceux liés aux commissions de souscriptions dans les comptes clos au 31/12/2018. Dans les comptes clos au 31/12/2019, ces transferts de charges sont intégrés dans les produits d'exploitation. Afin de respecter la comparabilité des comptes d'un exercice sur l'autre, un traitement analogue de ces transferts de charges immobilières a été fait au 31/12/2018.

CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (EN EUROS)

| DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT | EXERCICE 2019 | EXERCICE 2018 |
|--|------------------|----------------|
| Charges ayant leur contrepartie en produits ⁽¹⁾ | 284 637 | |
| Gros entretien | | |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | | |
| Dotations aux provisions pour créances douteuses | 71 420 | |
| Dotations aux provisions pour gros entretien | 111 840 | 21 791 |
| Dotations aux amortissements des agencements | | |
| Autres charges immobilières ⁽²⁾ | 3 491 588 | 649 433 |
| Charges financières liées à l'activité immobilière (intérêts d'emprunts sur acquisition) | | |
| TOTAL | 3 959 486 | 671 224 |
| Charges ayant leur contrepartie en produits ⁽¹⁾ | | |
| Charges locatives récupérables | 1 095 | |
| Impôts et taxes récupérables | 283 542 | |
| TOTAL | 284 637 | 0 |
| Autres charges immobilières ⁽²⁾ | | |
| Charges locatives non récupérables | 400 | 1 445 |
| Impôts et taxes non récupérables | 62 695 | 2 248 |
| Frais sur acquisitions | 3 421 427 | 645 209 |
| Pertes sur créances irrécouvrables | | |
| Autres charges | 7 066 | 531 |
| TOTAL | 3 491 588 | 649 433 |

PRODUITS D'EXPLOITATION (EN EUROS)

| DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT | EXERCICE 2019 | EXERCICE 2018 |
|--|------------------|------------------|
| Reprise d'amortissement d'exploitation | | |
| Reprise de provisions d'exploitation | | |
| Transfert de charges d'exploitation | 8 361 288 | 2 694 323 |
| TOTAL | 8 361 288 | 2 694 323 |

CHARGES D'EXPLOITATION (EN EUROS)

| DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT | EXERCICE 2019 | EXERCICE 2018 |
|---|------------------|------------------|
| Commissions de souscriptions (voir note page 42) | 8 361 288 | 2 675 596 |
| Commission de la Société de gestion | 309 967 | 27 264 |
| Charges d'exploitation de la société (1) | 57 691 | 17 790 |
| Diverses charges d'exploitation (charges à répartir sur montage d'emprunts) | | |
| Dotations aux provisions d'exploitation | 0 | 18 727 |
| TOTAL | 8 728 946 | 2 739 377 |

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises

CHARGES D'EXPLOITATION (EN EUROS)

| DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT | EXERCICE 2019 | EXERCICE 2018 |
|---|---------------|---------------|
| Charges d'exploitation de la société ⁽¹⁾ | | |
| Honoraires des commissaires aux comptes | 6 120 | 4 000 |
| Honoraires de relocations | 4 455 | |
| Honoraires de dépositaire | 16 335 | 5 000 |
| Honoraires d'expertises immobilières | 26 011 | 7 280 |
| Honoraires divers | 1 226 | |
| Frais d'actes et contentieux | 499 | |
| Frais de déplacement du conseil | 1 596 | |
| Frais de fusion | | |
| Autre frais | 1 449 | 1 510 |
| TOTAL | 57 691 | 17 790 |

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice

Note :

Les commissions de souscriptions étaient intégrées dans le poste "Autres charges immobilières" dans les comptes clos au 31/12/2018. Dans les comptes clos au 31/12/2019, ces commissions de souscriptions sont portées au poste "Charges d'exploitation de la société". Afin de respecter la comparabilité des comptes d'un exercice sur l'autre, un traitement analogue de ces commissions de souscriptions a été fait au 31/12/2018.

PRODUITS FINANCIERS (EN EUROS)

| DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT | EXERCICE 2019 | EXERCICE 2018 |
|---|---------------|---------------|
| Intérêts sur placement de la trésorerie | | |
| Rémunération de VEFA | 2 294 | 4 546 |
| TOTAL | 2 294 | 4 546 |

INFORMATIONS AU TITRE DES OPERATIONS REALISEES ENTRE ENTREPRISES LIEES

Transactions effectuées entre la SCPI MyShareSCPI et la Société de gestion ATLAND VOISIN :

Honoraires de gestion : 309 967 €

Honoraires de souscription : 8 361 288 €

Les biens acquis en indivision représentent un total de 57 641 645 €, de la valeur des immobilisations locatives en valeur comptable, soit un total de 66.88 %.

Ils sont constitués des actifs en indivision, ci-après, entre :

la SCPI EPARGNE PIERRE (30%) et MyShareSCPI (70%) : NARBONNE - Domaine Lacoste

la SCPI EPARGNE PIERRE (50%) et MyShareSCPI (50%) : VILLENEUVE D'ASCQ - rue Parmentier

la SCPI EPARGNE PIERRE (50%) et MyShareSCPI (50%) : MEYLAN - Pré Carré

la SCPI EPARGNE PIERRE (50%) et MyShareSCPI (50%) : MARSEILLE - rue Rabelais

la SCPI EPARGNE PIERRE (90%) et MyShareSCPI (10%) : BEZONS - rue Rosenberg

la SCPI EPARGNE PIERRE (60%) et MyShareSCPI (40%) : AIX EN PROVENCE - Les Pléiades II

la SCPI EPARGNE PIERRE (50%) et MyShareSCPI (50%) : SAINT HERBLAIN - rue Magellan

la SCPI EPARGNE PIERRE (60%) et MyShareSCPI (40%) : SCHILTIGHEIM - Crystal park

la SCPI EPARGNE PIERRE (50%) et MyShareSCPI (50%) : LA CHAPELLE SUR ERDRE - Le Selve

la SCPI EPARGNE PIERRE (50%) et MyShareSCPI (50%) : SECLIN - rue de l'Industrie

la SCPI EPARGNE PIERRE (50%) et MyShareSCPI (50%) : CARQUEFOU - rue Edison

la SCPI EPARGNE PIERRE (60%) et MyShareSCPI (40%) : ROUBAIX - Le Quatuor

la SCPI EPARGNE PIERRE (90%) et MyShareSCPI (10%) : MONTREDON DES CORBIERES - rue Pech Redon

la SCPI EPARGNE PIERRE (90%) et MyShareSCPI (10%) : NEUVILLE S/SARTHE - ZA du Chapeau

la SCPI EPARGNE PIERRE (90%) et MyShareSCPI (10%) : SAINT GEORGES DES COTEAUX- ZAC Centre Atlantique

la SCPI EPARGNE PIERRE (90%) et MyShareSCPI (10%) : TREGUEUX - Parc d'activité des Châtelets

la SCPI EPARGNE PIERRE (60%) et MyShareSCPI (40%) : VOISINS LE BRETONNEUX - Val Saint Quentin

la SCPI EPARGNE PIERRE (60%) et MyShareSCPI (40%) : NANCY - Onyx

la SCPI EPARGNE PIERRE (90%) et MyShareSCPI (10%) : REIMS - Enedis

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2019, conformément aux statuts de notre société et aux dispositions qui régissent les SCPI.

Au moment où nous rédigeons ce rapport, les mesures exceptionnelles de confinement liées à la crise sanitaire du Coronavirus Covid-19 sont toujours en vigueur, la société de gestion nous informant régulièrement des actions qu'elle mène pour défendre les intérêts des associés de MyShareSCPI tout en ayant une approche solidaire et responsable envers les locataires qui composent son patrimoine.

Au cours de l'année 2019, nous avons reçu toutes les informations et explications de la part de la société de gestion et du commissaire aux comptes nous permettant de suivre l'activité de notre SCPI et d'assurer ainsi notre mission dans de bonnes conditions.

Lors de nos réunions, outre les comptes audités par le Commissaire aux comptes, nous avons pu notamment examiner la collecte, les investissements et la situation locative.

Elle nous a présenté également le projet de son rapport dont vous avez aujourd'hui connaissance.

Le 10 mars 2020, le Conseil de Surveillance s'est réuni afin d'examiner l'activité de la société ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

Conformément à la résolution adoptée en assemblée générale constitutive de votre SCPI, dont la transcription se retrouve dans la note d'information et à l'article 17 des statuts de votre SCPI, la société MyShareCompany, suite à son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers en tant que Société de Gestion de Portefeuille, avec effet au 09 octobre 2019, est devenue société de gestion de notre SCPI en lieu et place de la Société ATLAND Voisin qui a démissionné de son mandat.

Dans le prolongement des deux dernières années qui avaient affirmé le succès des SCPI, 2019 s'est aussi avérée être une année record avec 8,5 Md€ de capitaux collectés par les SCPI d'immobilier d'entreprise dont 83,6 M€ nets de retraits pour MyShareSCPI portant ainsi sa capitalisation à 110,83 M€ et 1200 associés.

Poursuivant la diversification et la mutualisation des risques, 25 actifs immobiliers ont été acquis au cours de l'année 2019 pour un total de 72 M€ Acte en Mains, répartis dans toutes les régions de France. En outre, près de 50M€ étaient sécurisés en fin d'année, en incluant la signature des promesses de vente des premiers investissements hors de France, en Espagne, à Valence et Madrid et la volonté forte de signer la première acquisition sur le marché allemand au cours de 2020.

Nous avons ainsi pu constater la bonne adéquation entre collecte et investissements, déterminante pour assurer le rendement et l'attractivité du produit à tel point que la société de gestion nous a informé avoir contracté en début d'année une ligne de crédit court terme avec le LCL d'un montant de 15 M€.

Nous prenons acte de ces investissements dont l'ensemble des caractéristiques nous ont été présentées par la Société de Gestion et qui sont conformes à la stratégie d'investissement de la SCPI.

Nous notons cependant que les valeurs unitaires d'investissement auront tendance à augmenter en 2020 compte tenu des conditions de marché.

A l'occasion du Conseil de Surveillance du 10 mars 2020, nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées à la fin de l'exercice 2019 ainsi que des nouvelles valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la société de gestion, servant, à compter de leur publication, de valeurs de référence pour les intervenants sur le marché des parts. La valeur de reconstitution s'établit ainsi à 192,32€ par part soit +6.85% par rapport au prix de cette dernière.

Le résultat net de notre SCPI s'élève à 10,29 euros par part, la société de gestion propose à l'assemblée générale des associés de distribuer 9 euros par part en pleine jouissance au titre de l'année 2019. Ce dividende correspond à un taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) de 5 %, supérieur à la moyenne des SCPI d'immobilier d'entreprise du marché (4,40% en 2019) et permettant de constituer un report à nouveau prudentiel.

Nous n'avons pas d'observation sur l'ensemble des résolutions tant extraordinaires qu'ordinaires proposées par la Société de Gestion aux associés et vous invitons en conséquence, à adopter l'ensemble de ces résolutions nécessaires au bon déroulement et développement de la vie de votre SCPI.

Le Conseil de Surveillance est ravi d'accompagner MyShareCompany et ses gérants, Philippe IFERGANE et Foulques DE SAINTE MARIE dans leur excellent travail de développement et de gestion autour d'un sujet majeur d'actualité permettant à nos clients AXA particuliers et chefs d'entreprises de créer du patrimoine, préparer leur retraite, optimiser leur trésorerie stable et diversifier leurs classes d'actifs.

Nous vous remercions de votre attention et de la confiance que vous accordez à votre Conseil.

Pour le Conseil de Surveillance,

Son Président,
M. BENJAMIN TARDIO

À l'assemblée générale des associés de la société civile de placement immobilier MY SHARE SCPI,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier

MY SHARE SCPI relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 10 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note

« Comparabilité des comptes » de l'annexe des comptes annuels qui expose le changement de méthode de présentation concernant la comptabilisation des commissions de souscription.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Présentation des comptes

La note de l'annexe relative aux méthodes comptables et règles d'évaluation expose les dispositions particulières du plan comptable applicable aux SCPI.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié la correcte application de cette réglementation comptable en particulier concernant les modalités de détermination de la provision pour gros entretiens.

Evaluation des placements immobiliers

Comme précisé dans la note de l'annexe intitulée « Evaluation et comptabilisation des placements immobiliers », les immobilisations locatives, présentées dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évaluées à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion arrêté le 10 mars 2020 sur la gestion de la société civile de placement immobilier et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre

en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à SAINT MARCEL, le 28 mai 2020

Le commissaire aux comptes
AGM AUDIT LEGAL
YVES LLOBELL

À l'assemblée générale des associés de la société civile de placement immobilier
My share scpi,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 Du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 Du code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 Du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article L. 214-106 Du code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, se sont poursuivies au cours de l'exercice écoulé..

Avec la société de gestion :

Conformément à la résolution adoptée en assemblée générale constitutive de votre scpi, dont la transcription se retrouve à l'article 17 des statuts de la scpi, la société My share company est devenue société de gestion de votre scpi à compter de son agrément par l'amf en date du 09 octobre 2019, en remplacement de la société atland voisin sas.

Mission générale de gestion de la scpi my share scpi et de son patrimoine :

La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la société, et pour faire tous les actes relatifs à son objet sous réserve des pouvoirs attribués aux assemblées générales par la loi et les règlements. La rémunération due à ce titre par votre société est définie par l'article 20 des statuts de la manière suivante :

Commission de gestion :

Une commission de gestion versée par la société à la société de gestion est fixée à 10 % hors taxes (à majorer de la tva au taux en vigueur) des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

La société de gestion prélève les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par la société de ces recettes.

Le montant pris en charge à ce titre au cours de l'exercice 2019 s'élève à :

- 180 985 Euros au titre de la commission de gestion versée à la société atland voisin ;
- 128 982 Euros au titre de la commission de gestion versée à la société My share company.

Soit un montant total de 309 967 euros.

Commission de souscription :

Une commission de souscription versée par la société à la société de gestion est fixée à 10 % hors taxes du prix de souscription (prime d'émission incluse) majoré le cas échéant de la tva au taux en vigueur.

La commission de souscription actuellement de 10,20 % ttc supporte :

- Des frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la société lié à l'activité d'entremise des distributeurs) à hauteur de 9 % hors taxes en exonération de tva (commission de souscription exonérée de tva conformément à l'article 261-c-1^{er} du code général des impôts) ;
- Des frais de recherche et d'investissement à hauteur de 1 % hors taxes, majoré de la tva au taux en vigueur.

La rémunération perçue par la société de gestion au titre de cette convention s'élève à :

- 6 126 516 Euros au titre de la commission de souscription perçue par la société Atland voisin ;
- 2 234 772 Euros au titre de la commission de souscription perçue par la société My share company.

Soit un montant total de 8 361 288 euros hors taxes au cours de l'exercice 2019.

Commission de cession de parts :

En cas de cession de parts, la société de gestion percevra une commission de cession.

Si la cession de parts s'effectue par l'intermédiaire de la société de gestion, une commission de cession sera mise à la charge du cédant, de 5 % hors taxes du prix net vendeur, à majorer de la tva au taux en vigueur.

- Si la cession de parts s'effectue sans l'intermédiaire de la société de gestion, la société de gestion perçoit un forfait de 100 euros hors taxes (à majorer de la tva au taux en vigueur) par cessionnaire.

En cas de transmission à titre gratuit (successions, donations), la société de gestion perçoit une rémunération forfaitaire de 100 euros hors taxes (à majorer de la tva au taux en vigueur) par bénéficiaire.

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers :

- En cas de cession d'un immeuble, la société de gestion percevra une commission de cession d'actifs immobiliers uniquement en cas de réalisation d'une plus-value nette fiscale. Cette commission a pour objet de rémunérer la constitution d'un dossier de vente en intégrant le régime juridique de détention notamment propriété indépendante ou copropriété, l'établissement de la documentation juridique relative aux actifs cédés, la commande et l'analyse des différents diagnostics réglementaires, la recherche d'un acquéreur, la négociation et la signature des promesses et actes notariés, et assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la cession d'un immeuble dépendant du patrimoine immobilier de la société.

Cette commission est prélevée au jour de la signature de l'acte authentique définitif. Elle est égale à :

- 1% Hors taxes (à majorer de la tva au taux en vigueur) du prix net vendeur si celui-ci fait apparaître une plus-value nette fiscale comprise entre 5 % et 10 % ;

- 1,25 % Hors taxes (à majorer de la tva au taux en vigueur) du prix net vendeur si celui-ci fait apparaître une plus-value nette fiscale supérieure à 10 %.

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

- Une commission d'acquisition est également perçue par la société de gestion lors du réinvestissement des

produits générés par la vente d'actifs immobiliers. Cette commission est égale à 1 % hors taxes (à majorer de la tva au taux en vigueur), du montant de l'acquisition déduction faite du montant de tout financement bancaire.

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier :

Une commission de suivi et de pilotage des travaux est prélevée par la société de gestion uniquement en cas de réalisation de travaux relevant d'une déclaration de travaux, d'autorisation administrative de construire ou de rénovation lourde (plus de 250.000 € Hors taxes de travaux par chantier avec multiplicité de corps d'état).

Cette commission a pour objet de rémunérer la sélection des entrepreneurs, l'établissement de la documentation juridique relative aux marchés de travaux, la commande et l'analyse des différents diagnostics éventuellement requis, le suivi du chantier, et assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la réalisation desdits travaux.

Toutes les sommes dues à la société de gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

Cette commission est égale à 2,5 % hors taxes (à majorer de la tva au taux en vigueur) du montant des travaux immobilisés hors taxes et est prélevée au fur et à mesure de la comptabilisation de ces derniers.

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

Fait à SAINT MARCEL, le 28 mai 2020

Le commissaire aux comptes
AGM AUDIT LEGAL
YVES LLOBELL

TEXTE DES RÉSOLUTIONS

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION :

Approbation des comptes clos le 31 décembre 2019

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve le rapport de la Société de Gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes et le bilan de l'exercice social clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

DEUXIÈME RÉSOLUTION :

Quitus à la société de gestion

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve de son mandat pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

TROISIÈME RÉSOLUTION :

Approbation du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 Du code monétaire et financier

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu le rapport du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, prend acte de ce rapport et approuve sans réserve les conventions qui y sont visées.

QUATRIÈME RÉSOLUTION :

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition de la Société de Gestion, décide que le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019 qui s'élève à

2 485 763 €

augmenté du report à nouveau

50 662 €

de l'exercice précédent

2 536 425 €

soit un total de

sera affecté de la façon suivante :

. distribution aux associés

2 174 828 €

. report à nouveau

361 597 €

soit un total de

2 536 425 €

CINQUIÈME RÉSOLUTION :

Non allocation de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance (i) constate qu'il

n'a pas été versé de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice 2019 et (ii) décide de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2020.

SIXIÈME RÉSOLUTION :

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31.12.2019

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance :

- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

- des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes

- de l'expertise des immeubles réalisée par BNP Paribas Real Estate.

approuve les différentes valeurs de la Société arrêtées au 31.12.2019 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

- valeur comptable 95 737 260 €, soit 155,63 €/part

- valeur de réalisation 99 947 000 €, soit 162,48 €/part

- valeur de reconstitution 118 306 745 €, soit 192.32 €/part

SEPTIÈME RÉSOLUTION :

Autorisation donnée à la société de gestion de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme et de donner des garanties

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise, conformément à l'article 18 (Attribution et pouvoirs de la Société de Gestion) des statuts de la SCPI, la Société de Gestion, au nom de la SCPI MyShareSCPI, dans les conditions fixées par le Code Monétaire et Financier, à contracter des emprunts, des instruments financiers à terme de type swap, cap, floor, tunnel, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite au total de 30 % maximum de la capitalisation de la SCPI, montant apprécié au moment de la mise en place du crédit ou de l'acquisition payable à terme.

L'Assemblée Générale autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir, au nom de la SCPI MyShareSCPI, 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.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

HUITIÈME RÉSOLUTION :

Pouvoirs pour les formalités

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes les formalités légales de dépôt et de publicité.

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES A TITRE EXTRAORDINAIRE

NEUVIÈME RÉSOLUTION :

Constatation de la substitution de la société My Share Compagny à la société Atland Voisin en qualité de société de gestion de la société et modification correlative de l'article 17 « nomination 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, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion :

- prend acte que, par suite de l'agrément de la société MY SHARE COMPANY en qualité de société de gestion de portefeuille délivré par l'Autorité des Marchés Financiers avec effet au 9 octobre 2019, celle-ci, conformément aux stipulations de l'article 17 (Nomination de la Société de Gestion) des statuts de société, est désignée, en lieu et place de la société ATLAND VOISIN démissionnaire de ses fonctions à durée déterminée de Société de Gestion de la société en date du 9 octobre 2019, à compter de cette même date en qualité de Société de Gestion de la société pour une durée indéterminée ; et

- décide en conséquence de ce qui précède de procéder à la modification correlative de l'article 17 (Nomination de la Société de Gestion) des statuts de la société ainsi qu'il suit :

« La Société est administrée par une Société de Gestion qui, conformément à l'article L.532-9 du Code Monétaire et Financier doit être agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

La société MY SHARE COMPANY, société par actions simplifiée au capital de 745.000 euros, dont le siège social est situé au **66/74, rue de la Victoire, 75458 Paris Cedex 09, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 834 045 882, titulaire de l'agrément n° GP-19000038 délivré en date du 9 octobre 2019 par l'Autorité des Marchés Financiers, est statutairement désignée comme Société de Gestion pour une durée indéterminée.**

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa disparition, sa déconfiture, sa mise en redressement ou en liquidation judiciaires, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.

En cas de défaillance de la Société de Gestion, le Conseil de Surveillance convoque sans délai une Assemblée Générale devant pourvoir à son remplacement à la majorité des voix des associés présents, représentés ou votant par correspondance. »

DIXIÈME RÉSOLUTION :

Modification de l'article 2 « objet », dernier alinéa, des statuts de la société

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 décide de modifier le dernier alinéa de l'article 2 (Objet)-des statuts de la société ainsi qu'il suit :

« Elle peut enfin contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés. »

ONZIÈME RÉSOLUTION :

Modification de l'article 4 « siège social » des statuts de la société

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 décide de modifier l'article 4 (Siège social) des statuts de la société ainsi qu'il suit :

« Le siège social est fixé : 15 Place Grangier – 21000 – Dijon. Il pourra être transféré en tout autre endroit du département ou d'un département limitrophe, par simple décision de la Société de Gestion, qui est habilitée à modifier les statuts en conséquence, et partout ailleurs en France, par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés. »

DOUZIÈME RÉSOLUTION :

Modification de l'article 9 « retrait des associés » des statuts de la société

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 décide de modifier l'article 9 (Retrait des associés) des statuts de la société ainsi qu'il suit :

« Le capital social effectif de la Société peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou plusieurs associés dans les limites fixées par l'article 7 des présents statuts si un tel retrait est compensé par une souscription ou, à défaut, s'il peut faire l'objet d'un remboursement par prélèvement sur le fonds de remboursement si, et seulement si, celui-ci a été créé, sur décision d'une assemblée générale des associés, et dans la limite des sommes y figurant.

Les retraits sont soumis aux conditions fixées par le présent article.

Les demandes de retrait mentionnant le nombre de parts en cause sont adressées à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception. A réception, elles sont inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

* Compte tenu du contexte lors de la finalisation de ce rapport annuel, la date de l'Assemblée Générale Mixte aura lieu le 2 juillet 2020 selon des modalités à définir.

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait déterminé selon les modalités suivantes :

- Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription HT.

- Si le retrait n'est pas compensé, qu'un fonds de remboursement a été mis en place par décision d'assemblée générale et qu'il est suffisamment doté, alors le remboursement ne pourra s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à celle-ci diminuée de dix pour cent (10 %), sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les parts remboursées sont annulées.

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts le premier (1^{er}) jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des associés. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

TREIZIÈME RÉOLUTION :
Modification de l'article 10 « fonds de remboursement », alinea 1, des statuts de la société

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 décide de modifier le premier alinea de l'article 10 (Fonds de remboursement) des statuts de la société ainsi qu'il suit :

« La Société de Gestion pourra, si elle le juge nécessaire, soumettre à l'Assemblée Générale des Associés, la création d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

QUATORZIÈME RÉOLUTION :
Modification de l'intitulé de l'article 15 « responsabilité » des statuts de la société

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 décide de modifier l'intitulé de l'article 15 (Responsabilité) des statuts de la société ainsi qu'il suit :

« Article 15 – RESPONSABILITE DES ASSOCIES »

QUINZIÈME RÉOLUTION :

Modification de l'article 20 « rémunération de la société de gestion », paragraphe commission de gestion, des statuts de la société

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 décide de modifier le paragraphe intitulé « Commission de gestion » de l'article 20 (Rémunération de la société de gestion) – des statuts de la société ainsi qu'il suit :

« Commission de gestion

Une commission de gestion versée par la Société à la Société de Gestion est fixée à 10 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code Monétaire et Financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI).

La Société de Gestion prélève les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par la Société de ces recettes.

Cette commission de gestion correspond à la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices.

La Société règle directement tous les autres frais sans exception et notamment : »

Le reste du paragraphe intitulé « Commission de gestion » et de l'article demeure inchangé.

SEIZIÈME RÉOLUTION :
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 consécutives aux décisions qui précèdent ;
- au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de procéder à toutes formalités requises par la loi ou les règlements.

* Compte tenu du contexte lors de la finalisation de ce rapport annuel, la date de l'Assemblée Générale Mixte aura lieu le 2 juillet 2020 selon des modalités à définir.

Page laissée volontairement vide.

MY SHARE COMPANY est une filiale d'Atland Voisin (société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en date du 22 juillet 2014, filiale de Foncière Atland, SIIC cotée Euronext Compartiment C) et de Drouot Estate (Entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, filiale d'AXA France IARD). Une organisation a été définie afin d'assurer l'indépendance des activités entre les sociétés Atland Voisin, Drouot Estate et MY SHARE COMPANY, dans le respect de la réglementation applicable à la gestion de fonds collectifs.

MY SHARE COMPANY exerce la gestion de fonds immobiliers collectifs, dont le fonctionnement est réglementé.

La première exigence définie par la réglementation européenne et française est l'obtention d'un agrément de société de gestion de portefeuille délivrée par l'Autorité des Marchés Financiers. MY SHARE COMPANY a été agréée avec effet au 9 octobre 2019 sous l'égide des dispositions de la directive européenne AIFM. Cet agrément, uniforme à l'échelle de l'Union Européenne, permet à MY SHARE COMPANY de gérer depuis sa prise d'effet une SCPI, My Share SCPI, qui était jusqu'alors gérée par la Société de Gestion Atland Voisin, et dont le capital est très majoritairement souscrit par des particuliers.

Ledit agrément a été délivré au regard d'une organisation, forte de fonctions précises, moyens humains et informatiques, et procédures internes.

Au nombre de ces fonctions qui agissent en toute indépendance, en amont des activités de distribution de parts de SCPI et de gestion immobilière, figurent la CONFORMITE ET LE CONTROLE INTERNE.

Ceux-ci ont pour objet de vérifier :

- Pour le passif de votre SCPI : les dossiers de souscription de parts ainsi que la bonne application des règles de fonctionnement du marché des parts de SCPI. Les équipes en charge de cette fonction de contrôle veillent également à la transparence de l'information, la qualité du conseil et de l'information qui vous sont données dans la documentation commerciale et juridique, qui vous est remise avant votre souscription de parts de SCPI ainsi qu'au respect de la réglementation visant à la connaissance du client et la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme.

- Pour l'actif de vos SCPI : le comité investissement décide de l'engagement des investissements et des ventes d'immeubles. Les compétences des membres du comité et la collégialité des décisions assurent la conformité de celles-ci avec la stratégie des fonds telle que portée à votre connaissance. L'origination des opportunités d'investissements, outre les dossiers identifiés en direct par les gérants de MY SHARE COMPANY, peut également se faire de manière intermédiée, soit par un broker utilisé par MY SHARE COMPANY soit par un des membres de l'équipe d'investissement d'Atland Voisin.

La PREVENTION DES CONFLITS D'INTERETS constitue l'un des contrôles majeurs de la fonction conformité et contrôle interne.

Ainsi le respect des critères d'affectation des investissements est vérifié au regard de la stratégie d'investissement et des disponibilités financières du fonds.

Les conditions de recours éventuels aux services fonctionnels d'Atland Voisin dans la gestion de votre SCPI sont encadrées, contractualisées, documentées et contrôlées dans les limites réglementaires.

La gestion locative, comptable et technique des immeubles de votre SCPI ainsi que la gestion du passif sont déléguées à Atland Voisin.

Le REGLEMENT GENERAL DE PROTECTION DES DONNEES est entré en application le 25 mai 2018. Selon la CNIL « ce règlement européen consacre et renforce les grands principes de la loi Informatique et Libertés, en vigueur depuis 1978, et accroît sensiblement les droits des citoyens en leur donnant plus de maîtrise sur leurs données. Du côté des organismes (privés ou publics), les collecteurs de données voient leurs obligations accrues. Ils devront en effet assurer une protection optimale des données à chaque instant et être en mesure de la démontrer en documentant leur conformité ». MY SHARE COMPANY s'inscrit dans cette démarche depuis ses débuts en collectant en grande majorité des données nécessaires à l'exécution de ses services. MY SHARE COMPANY a entrepris les mesures requises pour se mettre en conformité.

La fonction de GESTION DU RISQUE veille, à périodicité fixe, au respect des ratios réglementaires et de bonne gestion qui ont été définis pour l'actif, le passif et l'endettement de votre SCPI. Dans le cadre de cette fonction, une attention particulière est portée à la LIQUIDITE de votre placement. Des règles ont été définies afin d'une part de pondérer le poids d'un locataire ou d'un loyer à l'échelle du patrimoine immobilier et de ses revenus, d'autre part l'exposition géographique de votre SCPI, et enfin les différentes typologies de biens dont elle fait l'acquisition en fonction de sa stratégie d'investissement.

Par ailleurs, ponctuellement, au vu du contexte économique ou si la situation du fonds le justifie, la société de gestion pourra suspendre la collecte ou plafonner le montant des souscriptions dans l'intérêt des associés.

Ces mesures ont pour objet d'assurer, outre la bonne gestion de votre SCPI, la meilleure liquidité possible à votre placement immobilier, qui dépend de l'existence d'une contrepartie à la souscription ou à l'achat. Des procédures spécifiques ont, de surcroît, été définies afin d'anticiper ou gérer autant que possible une insuffisance de liquidité.

La REMUNERATION de MY SHARE COMPANY est assise sur le revenu net perçu par votre SCPI. Cet alignement d'intérêts s'étend aux dirigeants et principaux responsables (appelés « preneurs de risques ») de la société de gestion conformément à la réglementation en vigueur et à l'agrément de votre société de gestion.

A cet égard, MY SHARE COMPANY a, au 31 décembre 2019, enregistré 223 340 € au titre des commissions nettes de souscription et 19 972 € au titre des commissions de gestion. Le contrôle de la provenance des fonds est exercé afin de lutter contre le blanchiment de capitaux issus d'une activité illégale (DISPOSITIF TRACFIN). Des contrôles systématiques sont effectués sur les dossiers de souscription et achat de parts de SCPI en fonction de critères prédéfinis.

Pour assurer votre INFORMATION, une synthèse des activités de votre SCPI tant à l'actif (acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, situation locative, travaux et événements majeurs) qu'au passif (collecte de capitaux, liquidité de votre placement) ainsi que leur traduction financière et comptable vous sont données dans différents documents (bulletins périodiques d'information et rapport annuel).

MY SHARE COMPANY présente également ses travaux au Conseil de surveillance de votre SCPI qui est réuni régulièrement et conformément à la note d'information. La note d'information de votre SCPI qui vous a été remise lors de votre souscription détaille également le fonctionnement de votre SCPI.

Ce fonctionnement est contrôlé, outre par les équipes internes de MY SHARE COMPANY en charge du contrôle, également par voie EXTERNE : par votre commissaire aux comptes qui audite et vérifie les comptes de votre SCPI, par un dépositaire qui, pour l'essentiel, contrôle les flux financiers au sein de votre SCPI au passif (souscription et cession de parts), à l'actif (achat et vente d'immeubles) et en termes d'exploitation (loyers, charges et travaux).

La société AGAMA Conseil effectue également des contrôles périodiques externes. Un expert externe en évaluation est chargé de donner la valeur de chacun des immeubles de votre SCPI.

Contrôle comptable et financier des opérations intéressant la SCPI gérée par MY SHARE COMPANY.

Dans ce domaine, l'objectif de contrôle interne est de :

- garantir la fiabilité des enregistrements comptables en termes d'exactitude et d'exhaustivité.
- promouvoir un reporting financier présentant un degré satisfaisant de pertinence.
- produire des comptes annuels en conformité avec la réglementation en vigueur.

La fiabilité des informations comptables et financières est confortée par un ensemble de règles, de procédures et de contrôles. Le traitement des informations comptables est assuré par les logiciels suivants :

- «PREMIANCE», pour la comptabilité générale, intégré au système de gestion des immeubles.
- «UNICIA», pour la gestion des parts.

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la Société de Gestion MY SHARE COMPANY a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

La Société de Gestion applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- la gouvernance : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA ;
- la nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion : la Société de Gestion gère exclusivement des produits non complexes, constitués d'une SCPI à ce jour ;

- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs. Le Conseil de Surveillance de MY SHARE COMPANY, auquel siègent les représentants des deux groupes actionnaires, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se réunit trimestriellement et aussi souvent que nécessaire.

Le montant total des rémunérations versées par Atland Voisin pour l'exercice 2019 concernant l'ensemble de ses activités et véhicules sous gestion a représenté 4 463 353 € pour un effectif au 31/12/2019 de 47 personnes.

La Société de Gestion Atland Voisin a consacré un budget de 45,3 % (9,0 % en rémunération fixe et 36,3 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques. Le montant total des rémunérations versées par MY SHARE COMPANY depuis la date d'obtention de son agrément comme Société de Gestion par l'Autorité des Marchés Financiers pour l'exercice 2019 a représenté 122 141 € pour un effectif moyen de 3 personnes. La Société de Gestion MY SHARE COMPANY a consacré un budget de 90,2 % (46,5 % en rémunération fixe et 43,7 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

MYSHARE SCPI

Société Civile de Placement Immobilier
faisant offre au public
Capital social au 31/12/2019 : 92 272 500 €
RCS DIJON 834 460 156
Siège social : 15 Place Grangier BP 62686
21026 DIJON CEDEX
Tél. 03.80.30.14.44
E-Mail : pifergane@mysharecompany.com
Site internet : www.mysharecompany.com

SOCIÉTÉ DE GESTION



MY SHARE COMPANY au capital social de 745 000 €
Siège social : 66/74 rue de la Victoire 75458 PARIS cedex 09
Tél. : 03.80.30.14.44
RCS PARIS 834 045 882
Agrément AMF : n° GP-19000038 avec effet au 09/10/2019
www.mysharecompany.com

RESPONSABLE DE L'INFORMATION

Philippe Ifergane

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : AGM Audit Légal - 3 B avenue de Chalon
CS 70004 – SAINT MARCEL
71328 CHALON SUR SAONE CEDEX
représenté par M. Yves LLOBELL

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

BNP Paribas Real Estate
167, quai de la Bataille de Stalingrad 92130,
92130 ISSY LES MOULINEAUX

DÉPOSITAIRE

SGSS

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président :
Benjamin TARDIO

Membres :
Primo BEACCO
Christian CUENCA
Christophe de LIGNIVILLE
Gil DROUADAINÉ
Antony DUTEIL
Eric JABOULEY
Mathieu LAGORCE

MYSHARE
SCPI

Siège social : 15 Place Grangier BP 62686 - 21026 DIJON CEDEX - Tél. : 03.80.30.14.44 - RCS DIJON 834 460 156
www.mysharecompany.com