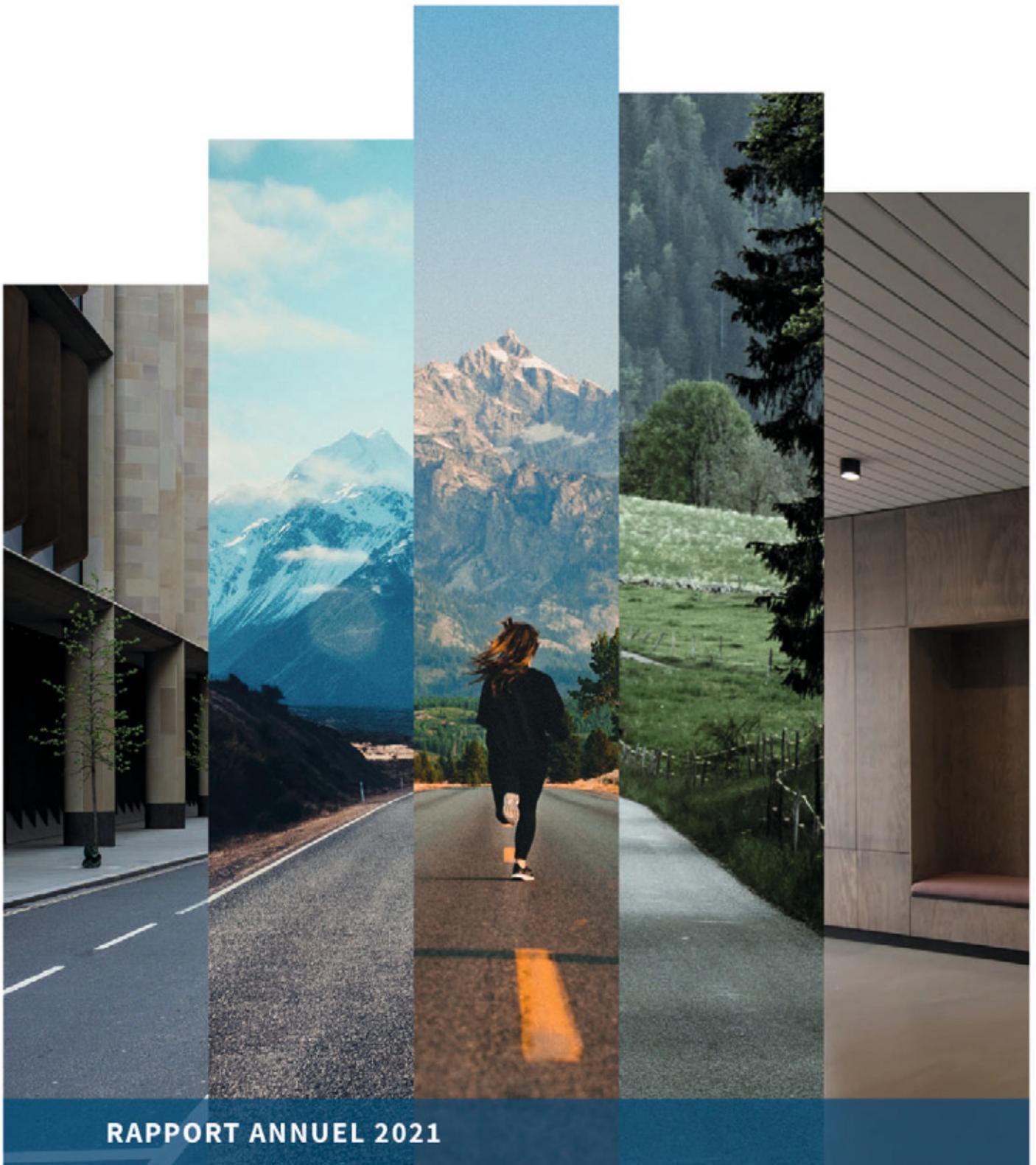


MYSHARE
SCPI



RAPPORT ANNUEL 2021

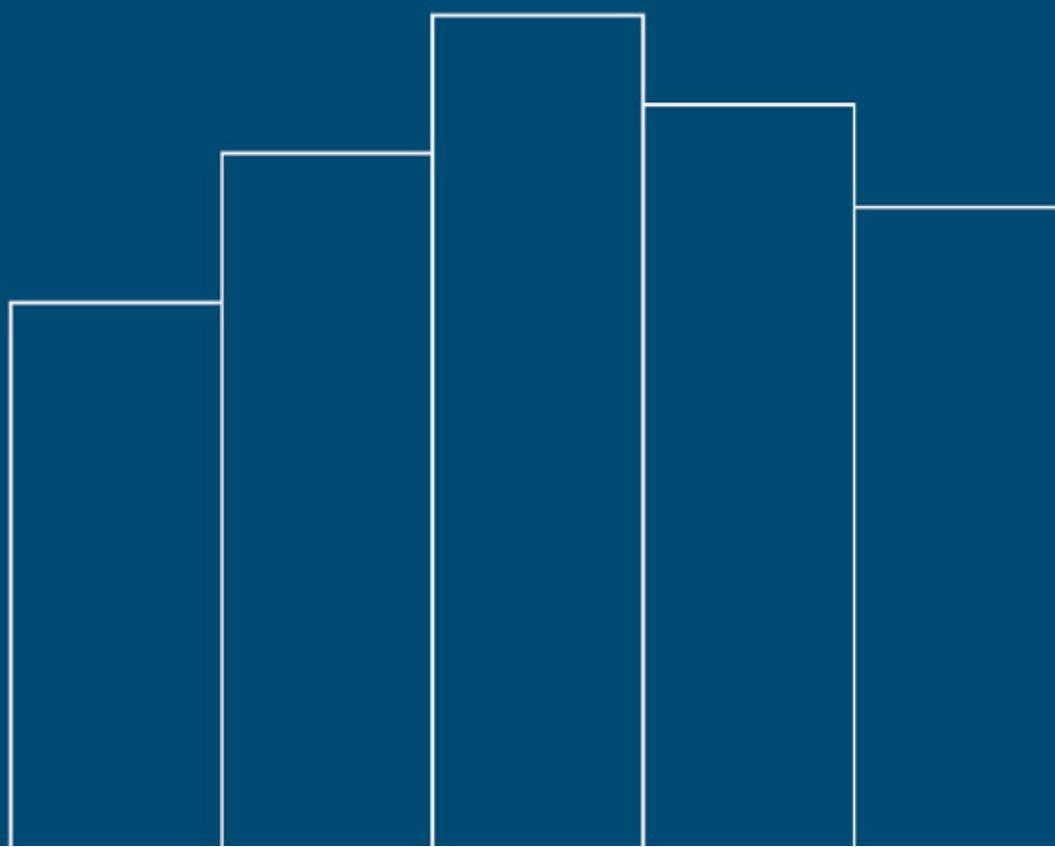
ENSEMBLE, AVANÇONS
VERS UN IMMOBILIER DURABLE

Cher associé, chère associée de MyShareSCPI,
Comme chaque année, les mois de mai-juin vous donne l'occasion de faire le point sur la situation et les perspectives de votre SCPI. Le présent rapport annuel expose les données prévues par la réglementation et constitue un document incontournable. Il vous est envoyé avec votre convocation par courrier postal ou électronique conformément à votre souhait.

Il est complété par un rapport d'activité qui présente le contexte dans lequel ces données annuelles s'inscrivent. Nous avons décidé de le publier dans un document séparé et consultable uniquement en ligne. Ce choix contribue à une démarche économe en matières premières et en énergie, en cohérence avec le label ISR (Investissement Socialement Responsable) récemment obtenu par votre SCPI. Je vous invite à le télécharger sur le site de MyShareCompany (<https://www.mysharecompany.com>) dans la rubrique MyShareSCPI/Documentation.

Nous espérons que ces documents vous apporteront les éclairages attendus et nous vous remercions pour l'attention que vous leur porterez.

La Direction de MyShareCompany



LE MOT DU PRÉSIDENT

MYSHARESCPI : 5 % DE RENDEMENT POUR LA 4^{ÈME} ANNÉE CONSÉCUTIVE



LES PERFORMANCES 2021
DES SCPI VIENNENT
CONFORTER, S'IL EN ÉTAIT
BESOIN, LA RÉSILIENCE
DE CETTE TYPOLOGIE DE
PLACEMENT QUI APPARAÎT
PLUS QUE JAMAIS COMME
LA VALEUR REFUGE
PAR EXCELLENCE, ET
PLUS PARTICULIÈREMENT
MYSHARESCPI. ”

Philippe IFERGANE
Président de MyShareCompany

C hères associées, chers associés,

À l'heure où nous écrivons cet édit, Emmanuel Macron vient d'obtenir un nouveau mandat comme Président de la V^{ème} République alors que la guerre en Ukraine fait rage.

Il y a un peu plus de 2 ans, le monde entrait dans une crise sanitaire inédite liée au Coronavirus, impactant les marchés financiers et immobiliers sous l'influence des politiques économiques et monétaires mises en place pour endiguer les effets des restrictions sanitaires.

Aujourd'hui, l'invasion de l'Ukraine par la Russie le 24 février 2022, pourrait durablement influencer ces dernières. Après la stupeur, fait place l'inquiétude des états et des citoyens, liée aux répercussions internationales, aux conséquences sur notre avenir et notre épargne de cette guerre aux frontières de l'Europe.

L'incertitude actuelle risque notamment de provoquer un attentisme sur les investissements de la part des entreprises et un désir de conservation d'épargne de précaution de la part des ménages.

L'hypothèse d'un ralentissement économique en Europe couplé à une forte inflation, pourrait tirer les loyers à la hausse par le mécanisme d'indexation mais il est probable que ces hausses ne puissent être répercutées en totalité aux locataires. Des craintes pèsent également face aux perturbations des chaînes d'approvisionnement et à l'augmentation du coût de l'énergie qui ne manqueraient pas d'impacter le coût de construction et de gestion des immeubles.

Dans cet environnement instable et incertain, les SCPI font mieux que résister, tel le village gaulois bien connu.

Les chiffres du 1^{er} trimestre 2022 sont éloquentes, avec une capitalisation de plus de 80 Mds €, les SCPI captent 68 % de la collecte nette des fonds immobiliers grands-publics non cotés, soit 2,6 Mds €, supérieurs au 1^{er} trimestre 2020 d'avant crise (2,5 Mds €), précédent record en termes de souscriptions. Ces chiffres, boostés par les

performances 2021 viennent conforter, s'il en était besoin, la résilience de cette typologie de placement qui apparaît plus que jamais comme la valeur refuge par excellence, et plus particulièrement MyShareSCPI.

Des performances résilientes et régulières pour votre SCPI.

Pour la 4^{ème} année consécutive, votre SCPI affiche un rendement annuel de **5,00 %** (5,03 % en 2021) supérieur à son objectif de surperformer le rendement moyen des SCPI d'immobilier d'entreprise qui s'établit à 4,49 % en 2021 (*source ASPIM-IEIF*).

“Les équipes de MyShareCompany ont continué à accompagner les locataires tout au long de cette année encore marquée par la crise sanitaire afin de limiter l'impact sur la performance et préserver ainsi vos intérêts.”

De même, les valeurs d'expertise affichent une progression sur un an de +1,2 % à périmètre égal, ce qui témoigne de la qualité intrinsèque du patrimoine de MyShareSCPI et de la stratégie d'investissement de la société de gestion. Aussi, pour traduire dans la valeur de la part, l'appréciation du patrimoine et assurer l'égalité entre les associés anciens et nouveaux, le prix de souscription a été revalorisé de +2,5 % en 2021, passant de 180,00 € à 184,50 €.

Par ailleurs, les équipes de MyShareCompany ont continué à accompagner les locataires tout au long de cette année, encore marquée par la crise sanitaire, afin de limiter l'impact sur la performance et préserver ainsi vos intérêts tout en gardant comme objectif premier de conserver les locataires qui contribuent pour une large part à la création de valeur.

Ainsi, les abandons de loyer consentis n'ont concerné que des actifs de commerces et ont représenté 0,18 % des loyers facturés en 2021 et un impact de 0,012 % sur le rendement annuel.

De même, grâce à un taux moyen de recouvrement des loyers supérieur à 98 %, les revenus distribués en 2021 sont restés stables à 9,06 € euros par part, équivalant à un taux de distribution de 5,03 %.

De plus, nous avons continué à travailler activement votre portefeuille afin d'accroître les perspectives de rendement. Ainsi, le taux d'occupation annuel moyen de la SCPI s'est élevé à 93,10 % en 2021 contre 92,72 % en 2020 avec une amélioration accélérée au 2^{ème} semestre 2021 à 94,05 %.

MyShareSCPI a poursuivi son développement avec une collecte brute de 55 M€ portant la capitalisation à 226 M€ au 31 décembre 2021. Le taux de rotation reste faible à 0,37 % des parts en circulation, traduisant votre confiance en la société de gestion.

Coté investissements, la diversification des acquisitions s'est poursuivie en France et en Europe, ainsi que dans d'autres typologies d'actifs, tout en répondant toujours aux mêmes critères de sélectivité que ceux que nous appliquons historiquement pour votre SCPI (zone établie, accessibilité et visibilité de l'actif, qualité du bâtiment et du locataire, ...). Ainsi, 13 opérations ont été réalisées pour près de 49 millions d'euros Acte en Main. Un 2^{ème} actif a été acquis en Espagne (Valence), une participation a été prise dans une SCI détenant 9 campings de luxe situés en France sur la façade atlantique et méditerranéenne. Par ailleurs, MyShareSCPI a renforcé ses positions sur des actifs à usage de commerces et de locaux d'activité. Enfin, tout en réduisant son exposition aux bureaux dans le cadre de sa diversification (62 % à fin 2021 contre 72 % à fin 2020), MyShareSCPI a continué à investir dans cette typologie d'actif qui garde une place privilégiée auprès des investisseurs.

“Le taux d'occupation annuel moyen de la SCPI s'est élevé à 93,10 % en 2021 contre 92,72 % en 2020 avec une amélioration accélérée au 2^{ème} semestre 2021 à 94,05 %.”

Une démarche vers une épargne responsable récompensée par l'obtention du Label ISR.

Conscient que l'analyse des fonds immobiliers est en pleine mutation et que les critères dits « extra-financiers » sont également pris en compte par nos clients dans leur choix d'allocation, MyShareCompany pour le compte de MyShareSCPI s'est engagée début 2021 dans une démarche de labellisation ISR (Investissement Socialement Responsable). L'obtention de ce Label en février 2022, affirme la volonté de votre société de gestion de devenir pleinement acteur d'un immobilier plus durable et résilient.

“Enfin, tout en réduisant son exposition aux bureaux dans le cadre de sa diversification (62 % à fin 2021 contre 72 % à fin 2020), MyShareSCPI a continué à investir dans cette typologie d’actif qui garde une place privilégiée auprès des investisseurs.”

Une Assemblée Générale Mixte qui se tiendra le 10 juin 2022.

Outre les résolutions ordinaires traditionnelles, 2 résolutions extraordinaires seront soumises à votre approbation :

- › Une modification des statuts, liée aux conséquences de la transposition en droit français d’une décision européenne, qui amène MyShareCompany en sa qualité de société de gestion de la SCPI MyShareSCPI à opter pour un assujettissement à la TVA au 1^{er} janvier 2022. La commission de souscription, incluse dans le prix de souscription de la part pour les nouveaux associés, voit son montant hors taxes inchangé. Son montant TTC passe à 12,00 % contre 10,20 % TTI auparavant. Ce changement devrait être neutre pour votre SCPI, dans la mesure où elle récupère l’essentiel de la TVA sur ses charges.

- › Une modification des statuts permettant, d’une part, le maintien du niveau du report à nouveau créateur par part existant, par prélèvement sur la prime d’émission, et d’autre part, précisant les modalités d’imposition des plus-values sur cession d’actifs immobiliers.

L’année 2021 a été une excellente année pour votre SCPI. Soyez assurés de notre détermination à poursuivre en 2022, avec agilité, la stratégie gagnante mise en place à la création de MyShareSCPI et notamment la recherche de la sécurisation et de la régularité de la performance que nous vous servons tout en répercutant dans la valeur de la part, l’appréciation de la valeur des immeubles de votre SCPI.

Le début de l’année 2022 s’annonce d’ailleurs déjà sous les meilleurs auspices avec un acompte sur les dividendes au même niveau que celui du 4^{ème} trimestre 2021, une 3^{ème} acquisition en Espagne (Barcelone), une collecte en hausse mais qui demeure en parfaite adéquation avec les investissements, et l’obtention du Label ISR.

Nous vous remercions pour votre confiance.

Philippe IFERGANE

Président de MyShareCompany



SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION	6
Chiffres significatifs	6
Évolution du capital & marché des parts	7
Investissements	8
Financement des investissements	8
Arbitrages	9
Composition du patrimoine	9
Gestion locative & immobilière	10
Résultat/revenus distribués	11
Expertises des immeubles et valeurs de la société	12
Fiscalité	13
Perspectives	14
État du patrimoine	16
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	17
Annexe aux comptes annuels	26
État du patrimoine	28
Variation des capitaux propres	31
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	35
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	36
RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	38
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	40
GOVERNANCE DE MY SHARE COMPANY	45

RAPPORT DE GESTION

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

Rentabilité & prix de part

Prix de souscription au 31/12/2021	184,50 €
Prix de retrait au 31/12/2021	166,05 €
Taux de distribution ⁽¹⁾	5,03 %
Variation du prix de la part sur l'année 2021	2,50 %

Etat du patrimoine et capitaux propres

Capital social	183 926 250 €
Total des capitaux propres	191 568 351 €
Valeur comptable des immeubles	201 803 509 €
Valeur vénale/expertise des immeubles	210 112 632 €
Valeur comptable des participations contrôlées	5 514 000 €
Valeur vénale des participations contrôlées	5 001 117 €

Autres informations en 2021

	Valeur globale	Valeur par part ⁽²⁾
Loyers et revenus des participations contrôlées	11 093 525 €	11,90 €
Bénéfice 2021	9 206 515 €	9,87 €
Dividende 2021	8 447 943 €	9,06 €

Valeurs de la société

	Valeur globale	Valeur par part ⁽³⁾
Valeur comptable	191 568 351 €	156,23 €
Valeur de réalisation	199 995 449 €	163,11 €
Valeur de reconstitution	239 250 967 €	195,12 €

(1) Rapport entre le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers, versés au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) divisé par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

(2) Par part en pleine jouissance.

(3) Nombre total de parts.

ÉVOLUTION DU CAPITAL & MARCHÉ DES PARTS

Au cours de l'année 2021, 305 028 parts ont été souscrites représentant une collecte brute de 55 244 660 €. Le capital nominal s'élève ainsi à 183 926 250 € représentant 1 226 175 parts réparties entre 2 338 associés. 4 499 parts ont fait l'objet d'un retrait au cours de l'exercice.

Évolution du capital

(en euros)

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾	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 ⁽²⁾
2018	22 636 800	26 246 160	150 912	328	2 675 596	180,00
2019	92 272 500	83 562 840	615 150	1 180	8 361 288	180,00
2020	138 846 900	55 889 280	925 646	1 780	5 653 170	180,00
2021	183 926 250	54 508 176	1 226 175	2 338	5 524 466	184,50

Evolution des conditions de cession ou de retrait

(en euros)

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 01/01	Demandes de cessions ou retraits en suspens	Délai moyen d'exécution des cessions ou retraits	Rémunération de la gérance sur les cessions ou retraits (en € HT)
2018	0	0,00 %	0	NS	0
2019	278	0,18 %	0	NS	0
2020	3 569	0,58 %	0	NS	0
2021	4 499	0,49 %	0	NS	0

Évolution du prix de la part

(en euros)

	2018	2019	2020	2021
Prix de souscription au 01/01	180,00	180,00	180,00	180,00
Dividende versé au titre de l'année	9,45	9,00	9,00	9,06
Taux de distribution ⁽³⁾	5,25 %	5,00 %	5,00 %	5,03 %
Report à nouveau cumulé par part souscrite ⁽⁴⁾	0,34	0,59	1,08	1,44
Report à nouveau cumulé par part en pleine jouissance	3,15	1,50	1,60	1,89

(1) À diminuer des retraits réalisés pour les sociétés à capital variable.

(2) Prix payé par le souscripteur.

(3) Taux de distribution : C'est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) par le prix de p souscription au 1^{er} janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable, et le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1 pour les SCPI à capital fixe.

(4) Nombre de parts total.

INVESTISSEMENTS

En 2021, le marché de l'investissement a été contrasté. En effet, par rapport à l'année 2020 de manière quelque peu contrintuitive, le volume d'investissement en 2021 est inférieur de 8 % à celui de 2020 pour s'établir à 26,7 milliards d'euros. Cela s'explique notamment par la poursuite de la crise sanitaire ainsi que la forte baisse de la demande placée en 2020. De manière générale, les investisseurs ont fait preuve de prudence et d'un certain attentisme, en particulier sur le marché tertiaire francilien, généralement le plus moteur concernant l'investissement en France. Cela étant, les 4 trimestres n'ont pas connu le même niveau d'activité. Les derniers mois de l'année ont été très actifs et ont permis d'atteindre un volume d'investissement annuel honorable. Cela laisse présager d'un bon 1^{er} trimestre 2022. Côté typologie, le marché de l'investissement aura fonctionné à 2 vitesses tout au long de l'année : d'un côté les volumes investis en bureaux et en commerces ont ralenti ; de l'autre, le marché de la logistique et des locaux d'activité a poursuivi sa montée en puissance.

Concernant MyShareSCPI, la tendance a été similaire sur 2021. En effet, seuls 34 % des investissements ont été réalisés sur des actifs à usage de bureaux. Cela témoigne d'une vraie volonté de la part de MyShareSCPI de réduire son exposition à cette classe d'actifs. Cela ne traduit pas un désintérêt pour cette typologie d'actifs mais plutôt notre volonté de renforcer notre sélectivité. En effet, suite à la crise sanitaire et à l'avènement bien plus rapide qu'imaginée du télétravail, les actifs de bureaux sont en pleine mutation et certains d'entre eux ne sont plus adaptés aux nouveaux usages demandés par les utilisateurs.

Par ailleurs, MyShareSCPI a renforcé ses positions sur des actifs à usage de commerces et de locaux d'activité. Les acquisitions de commerces portent principalement sur des opérations dites d'externalisation (vente d'immeuble par un propriétaire occupant qui en reste locataire), cela ayant une vertu principale : améliorer la pérennité des revenus de la SCPI dans le cadre de baux long terme avec des locataires connaissant parfaitement les actifs.

S'agissant des locaux d'activité, le marché locatif reste très porteur ; en témoigne une acquisition réalisée en blanc (locaux vides lors de leur livraison) qui a été intégralement louée en moins de 9 mois.

À noter, 2 faits marquants en 2021 pour MyShareSCPI :

- une prise de position sur une opération portant sur l'acquisition de 9 campings de luxe situés en France sur la façade atlantique et méditerranéenne. Cette acquisition a été réalisée dans le cadre d'une prise de participation au sein d'une SCI gérée par Primonial REIM.
- l'acquisition définitive de notre 2^{ème} immeuble en Espagne, à Valence pour un montant d'environ 10 millions d'euros.

En synthèse, sur l'exercice 2021, 13 opérations ont été réalisées pour près de 49 millions d'euros Acte en Main. Le taux de rendement moyen net des immeubles (hors immeubles en cours de construction) avoisine 6,57 %.

FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

Les acquisitions ont principalement été réalisées en fonds propres par l'utilisation des fonds collectés et pour partie au moyen d'une ligne de crédit court terme.

Pour rappel, une ligne de crédit de 20 M€ avait été négociée auprès du LCL en octobre 2020 qui a été portée à 25 M€ en octobre 2021 pour une durée de 2 ans (Taux = Euribor 3 mois + 115 points de base).

Au 31 décembre 2021, la ligne de crédit était utilisée à concurrence de 11,31 M€.

D'autre-part, MyShareSCPI détient une participation de 5 % dans la SCI HOPLA pour laquelle les immeubles ont été financés en

partie par un emprunt hypothécaire dont la part de MyShareSCPI s'élève au 31/12/2021 à 3,6 M€.

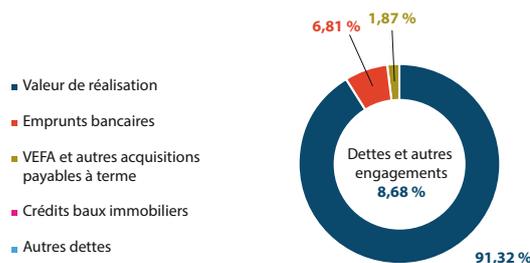
Le taux d'endettement de la SCPI au 31/12/2021 (endettement financier dont VEFA / capitalisation) est de 8,40 %.

Pour mémoire, l'Assemblée Générale Ordinaire du 16 juin 2021 a autorisé la société de gestion à recourir à des financements avec ou sans sûretés réelles à hauteur de 30 % maximum de la capitalisation soit un endettement maximum autorisé au 31 décembre 2021 de 67,87 M€.

Ratio dettes et autres engagement (ASPIM)

Dans le cadre des nouvelles modalités de calcul des indicateurs de performance des SCPI applicables au 1^{er} janvier 2022, l'ASPIM, Association Française des Sociétés de Placement Immobilier, a introduit un ratio « Dettes et autres Engagements ». Ce ratio est le rapport **Dettes + engagements immobiliers/Actif brut de la SCPI**. Il tient compte principalement des emprunts bancaires (dont participations indirectes) et des VEFA ou autres acquisitions payables à termes.

Au 31/12/2021, le ratio s'élève à 8,68 %.



ARBITRAGES

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

COMPOSITION DU PATRIMOINE

Composition du patrimoine

(en % des valeurs vénales au 31/12/21)

Zone géographique	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels	Locaux d'habitation	Divers	Total
Paris	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Région Parisienne	12,05 %	2,96 %	0,12 %	0,00 %	0,00 %	15,13 %
Province	38,83 %	18,48 %	7,99 %	0,00 %	8,82 %	74,12 %
DOM-TOM	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Etranger	10,75 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	10,75 %
TOTAL	61,64 %	21,44 %	8,10 %	0,00 %	8,82 %	100,00 %

Composition du patrimoine

(en m²)

Zone géographique	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels	Locaux d'habitation	Divers	Total
Paris	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Région Parisienne	7 519 m ²	2 081 m ²	193 m ²	0 m ²	0 m ²	9 793 m ²
Province	42 203 m ²	20 101 m ²	15 881 m ²	0 m ²	5 337 m ²	83 521 m ²
DOM-TOM	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Etranger	7 646 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	7 646 m ²
TOTAL	57 367 M²	22 182 M²	16 074 M²	0 M²	5 337 M²	100 960 M²

GESTION LOCATIVE & IMMOBILIÈRE

Gestion locative

Taux d'occupation

Le Taux d'Occupation Financier⁽¹⁾ 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 moyen pour l'exercice 2021 s'établit à 93,10 % (TOF selon les nouvelles modalités de calcul de l'ASPIM : 94,30 %).

Contentieux

Le poste provisions pour créances douteuses d'un montant de 297 356 € est majoritairement constitué de la créance de l'ancien locataire Grand Est International, provision apurée en 2022 suite à la réception du certificat d'irrécouvrabilité et l'imputation en perte des sommes dues par ce locataire.

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 2021, les travaux immobilisés concernent principalement les immeubles de Roubaix et Mougins pour un montant global de 1 121 644 €.

Gros entretien

La provision pour gros entretiens correspond à l'évaluation, immeuble par immeuble, des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années.

La provision est constatée à hauteur de la quote part des dépenses futures, rapportée linéairement sur 5 ans.

Provision pour gros entretien au 31/12/20	327 520 €
Dotations exercice 2021	+305 338 €
Reprise exercice 2021	-2 000 €
Provision pour gros entretien au 31/12/21	630 858 €

Travaux d'entretien & de réparations

En 2021 le montant de ces travaux s'élève à 6 411 €.

(1) Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

RÉSULTAT/REVENUS DISTRIBUÉS

Évolution des résultats financiers par part pour une part en pleine jouissance

(en euros HT)

	2021	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2018	% du total des revenus
Revenus								
Recettes locatives brutes	11,63	94,90	12,54	97,30	12,85	99,92	16,73	98,35
Produits financiers avant prélèvement non libératoire	0,12	1,01	0,24	1,83	0,01	0,08	0,28	1,65
Produits divers	0,23	1,91	0,11	0,87				
Produits financiers liés à l'activité immobilière	0,27	2,18						
TOTAL PRODUITS	12,26	100,00	12,89	100,00	12,86	100,00	17,01	100,00
Charges⁽¹⁾								
Commission de gestion	1,20	9,78	1,24	9,60	1,28	9,95	1,69	9,94
Autres frais de gestion	0,41	3,36	0,49	3,79	0,53	4,12	1,28	7,52
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,01	0,07	0,01	0,08				
Charges locatives non récupérées	0,19	1,57	0,17	1,35			0,09	0,53
Charges financières								
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	1,81	14,78	1,91	14,82	1,81	14,07	3,06	17,99
Charges financières	0,12	0,95	0,07	0,57				
Amortissements nets								
› patrimoine	0,07	0,55	0,09	0,69				
› autres	0,06	0,49	0,12	0,95				
Provisions nettes ⁽²⁾								
› pour travaux	0,33	2,65	0,31	2,41	0,46	3,58	1,35	7,94
› autres	0,00	0,01	0,36	2,79	0,30	2,33		
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	0,57	4,66	0,95	7,40	0,76	5,91	1,35	7,94
TOTAL CHARGES	2,38	19,44	2,86	22,22	2,57	19,98	4,41	25,93
RÉSULTAT BRUT⁽³⁾	9,87	80,56	10,02	77,78	10,29	80,02	12,6	74,07
Variation report à nouveau et autres réserves	0,81	6,64	1,02	7,94	1,29	10,03	3,15	18,51
Revenus distribués avant prélèvement	9,06	73,93	9,00	69,85	9,00	69,98	9,45	55,56
Revenus distribués après prélèvement ⁽⁴⁾	8,88	72,45	8,84	68,64	9,00	69,98	9,45	55,56

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

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

(3) Avant imputation des plus ou moins values sur cessions d'actif.

(4) Prélèvements d'impôts en Espagne et prélèvements sociaux sur les produits financiers imposés en France.

RAPPORT DE GESTION

Expertises des immeubles et valeurs de la société

Tableau d'emploi des fonds

(en euros)

	Total au 31 décembre 2020*	Variations sur l'exercice l'année 2021	Total au 31 décembre 2021
Fonds collectés	166 644 726	54 508 176	221 152 902
+ cession d'immeubles	0	0	0
+ divers (emprunts)	0	0	0
- commission de souscription	-17 024 589	-5 607 107	-22 631 696
- achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	-158 908 405	-47 103 986	-206 012 391
- divers travaux	-6 528 964	-1 026 969	-7 555 933
- frais d'acquisition (non récupérables)	-302 240	-94 675	-396 915
- divers	-53 711	-44 288	-97 999
= SOMME RESTANT À INVESTIR**	- 16 173 184	631 151	- 15 542 032

* Depuis l'origine de la société.

** Hors engagements sur les acquisitions d'immeubles.

EXPERTISES DES IMMEUBLES ET VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

L'expertise et l'actualisation des immeubles à fin 2021 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 Valuation, 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, cela n'a pas été le cas en 2021.

Pour rappel, les expertises sont effectuées une fois tous les 5 ans et donnent lieu à une visite de chaque immeuble du patrimoine de la SCPI. Dans l'intervalle, les valeurs sont actualisées chaque année par l'expert qui ne procède à une visite que si un élément important est de nature à modifier sensiblement le résultat de l'expertise.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles énoncées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité l'ANC a publié son règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Les experts utilisent une approche

multicritère qui peut comprendre la méthode par capitalisation du revenu net ou méthode par le rendement, méthode par comparaison et méthode par cash-flows actualisés (Discounted Cash Flow). Pour la campagne d'expertise au 31/12/2021, l'intégralité des immeubles a été évaluée selon les méthodes par comparaison et par le rendement.

Concernant la valorisation des immobilisations financières contrôlées, les actifs détenus par celle-ci ont également été évalués par BNP Paribas Real Estate selon les méthodes par comparaison et par le rendement. La quote-part de la SCI détenue par MyShareSCPI a ainsi été valorisée en ajoutant aux capitaux propres de la SCI la différence entre la valeur d'expertise hors droits des actifs détenus et leur valeur nette comptable.

Le montant hors droits des expertises au 31/12/2021 s'élève à 215 113 749 €, soit une augmentation à périmètre égal de 1,20 %, par rapport au 31/12 de l'année précédente.

La légère augmentation des valeurs vénales, malgré le contexte actuel, nous conforte dans notre politique d'investissement qui privilégie des actifs de petite taille offrant une forte mutualisation locative.

Sur la base des expertises (actualisations, expertises quinquennales ou initiales) des immeubles, il a été procédé à la détermination de 3 valeurs de la SCPI qui doivent être approuvées chaque année par l'Assemblée Générale :

Valeur comptable	Valeur de réalisation ⁽¹⁾	Valeur de reconstitution ⁽²⁾
191 568 351 €	199 995 449 €	239 250 967 €
156,23 €/PART	163,11 €/PART	195,12 €/PART

(1) 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.

(2) 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 et commission de souscription).

FISCALITÉ

Les associés résidents de France

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. Par ailleurs, en vertu de la convention fiscale entre la France et l'Espagne actuellement en vigueur, les revenus locatifs perçus par la SCPI et afférents à des immeubles sis en Espagne sont imposables localement. Ces revenus sont également imposables en France. Toutefois, afin d'éviter une double imposition, l'associé bénéficie d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français afférent à ces revenus. Seule une faible partie issue du placement de la trésorerie est imposable dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers et sont également imposés au niveau de chaque associé par 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 % de prélèvements sociaux. Ce prélèvement forfaitaire 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 %. 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 est inférieur à un seuil fixé par la loi.

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. 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 principe, et en application du Code Général des Impôts et des Conventions fiscales internationales les intérêts de source

française sont imposables uniquement dans le pays de résidence de l'associé sans subir de retenue à la source en France.

Prélèvement à la source

Depuis le 1^{er} janvier 2019, le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu est entré en vigueur. Ce prélèvement, qui permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la

perception des revenus eux-mêmes, ne concerne pas tous les revenus des contribuables.

Plus-values sur cessions d'immeubles

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI sont imposées, pour la quote-part des associés soumis à l'impôt sur le revenu, selon les mêmes règles que celles applicables aux plus-values immobilières des particuliers (au taux actuel de 19 %

plus prélèvements sociaux au taux de 17,2 %). Les plus-values sur cessions ou retraits de parts de SCPI sont également imposées selon le régime des plus-values immobilières des particuliers.

Crédit - d'impôt bailleur

Une nouvelle mesure prise en vertu de l'article 20 de la loi de finances pour 2021, a instauré un crédit d'impôt destiné aux bailleurs qui consentent à des abandons de loyers au titre du mois de novembre 2020, aux entreprises locataires qui sont impactées par les conséquences des mesures restrictives prises par le gouvernement dans le cadre de l'Etat d'urgence sanitaire,

pour lutter contre l'épidémie de la Covid-19. Le montant à déclarer est indiqué sur le relevé fiscal adressé par la société de gestion. Cette mesure prend en compte les abandons de loyer consentis au titre du mois de novembre 2020, au plus tard le 31 décembre 2021.

PERSPECTIVES

L'année passée, lors de la publication de notre Rapport Annuel, la France entrait dans son 3^{ème} « confinement ». L'avenir était plus qu'incertain et nous espérons tous un retour à la « vie d'avant » le plus rapide possible.

Inutile de préciser qu'à l'époque personne ne se doutait que la Russie allait entrer en guerre avec l'Ukraine le 24 février dernier.

Il est évidemment bien trop tôt pour dresser les conséquences de cette entrée en conflit, d'autant que celle-ci n'est pas

terminée, néanmoins il semble que certaines tendances de fond se dessinent petit à petit pour ce que pourrait être l'économie de demain.

Aussi, et avant de nous lancer dans les perspectives de votre SCPI, au niveau de sa collecte, de ses revenus locatifs, de ses investissements ainsi que du prix de la part, il nous paraît opportun de préciser la direction que prend notre économie de manière globale.

Économie

Selon sa dernière note de conjoncture datée du 16 mars 2022, l'INSEE indique que l'activité en France a rebondi de 7 % par rapport à 2020.

Concernant les perspectives, l'INSEE considère qu'au cours du 1^{er} trimestre 2022, la croissance du PIB devrait stagner, et s'établir à +2,7 % à fin 2022. Ces chiffres risquent néanmoins d'évoluer compte-tenu du conflit russo-ukrainien.

Pour sa part, l'OCDE anticipait à fin 2021 une croissance économique mondiale de 4,5 % en 2022 et de 3,2 % en 2023. Le variant Omicron n'a été qu'une vague passagère et la plupart des pays ont rebondi rapidement après son passage ce qui a permis de maintenir ces prévisions en début d'année 2022.

La particularité de ce conflit est qu'il intervient au moment même où l'économie mondiale se remet d'une crise sanitaire. Ainsi, cette crise ne fait qu'exacerber les maux liés à la Covid-19, à savoir la hausse des prix de l'énergie et la progression de tensions sur les chaînes d'approvisionnement. Cela va probablement - et les premiers chiffres en témoignent - intensifier l'inflation de manière générale.

À ce stade, il est difficile de prédire les impacts que cela pourrait avoir sur le marché de l'immobilier. Toutefois, nous constatons une forte hausse des loyers liée à l'indexation (reste à savoir si celle-ci sera viable pour nos locataires), une remontée assez importante des taux d'intérêt qui rendent les financements plus onéreux et un renchérissement extrêmement important du coup des matières premières rendant les constructions neuves et les travaux de rénovation très coûteux.

À ce stade, l'influence de ces 3 nouveaux marqueurs ne se fait pas ressentir sur les prix immobiliers mais l'évolution des taux de rendement sera à surveiller de près dans les prochains mois afin de ne pas « surpayer » certains actifs.

Concernant le marché immobilier, l'année 2021 est dans la lignée de l'année 2020. Le volume d'investissement s'établit à 27,4 milliards d'euros contre 29 milliards d'euros en 2020. Les chiffres du 1^{er} trimestre 2022 sont en ligne avec ceux de l'année précédente et le nombre de dossiers en cours laisse espérer un volume similaire à 2021. Cela pourrait néanmoins être atténué par le renchérissement des conditions de crédits. À suivre donc.

Cela s'est traduit par quelques chiffres significatifs avec notamment une baisse du volume d'investissements en France de l'ordre de 35 % pour s'établir à 28,2 milliards d'euros. Cela reste néanmoins largement conforme à la moyenne décennale. L'orientation prise par le marché de l'investissement, compte tenu des chiffres du 1^{er} trimestre 2022, laisse augurer un volume similaire pour 2022.

Concernant le marché locatif, l'année 2021 a marqué un très beau rattrapage par rapport à 2020. En Ile-de-France, malgré une hausse de +32 % en 2021, la demande placée annuelle reste très en-deçà de la moyenne décennale. En revanche, les régions ont fait de la résistance, avec une demande placée annuelle en hausse de +43 % en 2021 mais surtout +18 % par rapport à la moyenne décennale.

Les premiers signaux de 2022 laissent à penser que l'Ile-de-France retrouvera des couleurs et un niveau conforme à la moyenne décennale.

Perspectives 2022 pour MYSHARESCPI

Collecte

S'agissant de la collecte, le démarrage de l'année 2022 est nettement supérieur à celui de l'année 2021, avec une hausse sur les 4 premiers mois de l'année de plus de 68,55 %.

Le prévisionnel de collecte qui a été établi par les équipes de MyShareCompany et de Drouot Estate s'établit pour l'année 2022 à 70M€, soit un objectif supérieur de 17 % à la prévision pour l'année 2021.

Ce prévisionnel de collecte a été réhaussé, en raison notamment de l'ouverture de la distribution de MyShareSCPI aux partenaires d'AXA THEMA.

Par ailleurs, les quelques retraits qui ont eu lieu au cours de l'année 2021 et en ce début d'année 2022 ont en grande partie été motivés par des successions. En témoigne le taux de rotation de 0,37 % sur l'année 2021. À ce jour, aucune part n'est en attente de retrait, cela notamment grâce au travail de commercialisation pertinent réalisé par toutes les équipes, mais est aussi le signe que le placement long terme en SCPI est bien compris par nos associés.

Revenus locatifs

Comme pressenti, l'année 2021 a encore été marquée par la crise sanitaire puisqu'un 3^{ème} confinement (certes allégé) a eu lieu au mois d'avril dernier. Malgré ces vents contraires, les abandons de loyer consentis ont eu un impact très marginal sur les loyers facturés et le résultat de MyShareSCPI (respectivement 0,18 % et 0,012 %).

L'année 2022 suivra la même tendance que l'année écoulée qui avait pour principaux objectifs de :

- Maintenir voire augmenter la pérennité des revenus de MyShareSCPI. Cela a été réalisé puisque la durée ferme résiduelle moyenne à fin 2021 s'établit à 4,45 ans (contre 4,3 ans au 31/12/2020).
- Renforcer la mutualisation locative du patrimoine qui est selon nous le meilleur amortisseur en cas de secousse locative. Le nombre de baux sous gestion s'établit à 255 à fin 2021 et à 269 à fin avril 2022, et ce pour un total de loyer sous gestion de l'ordre de 13,8M€, soit un loyer moyen par bail de 51 000 €.
- Accroître la diversification typologique de notre patrimoine. La quote-part de bureaux a sensiblement été réduite en 2021 puisqu'elle est passée de 72 % à 62 % du patrimoine, nous souhaitons continuer ce travail de rééquilibrage.

Enfin, le contexte actuel étant toujours très particulier compte tenu des menaces liées entre autres à l'inflation, nous continuerons d'accompagner nos locataires dans les épreuves qu'ils pourraient traverser et resterons extrêmement sélectifs sur les nouveaux locataires intégrant notre parc immobilier.

Pour toutes ces raisons, nous envisageons pour 2022 un taux de distribution compris entre 4,80 % et 5,00 % et qui sera toujours supérieur à celui distribué par les SCPI d'Immobilier d'entreprise (4,49 % en 2021 - Source IEIF).

Investissements

La vocation de MyShareSCPI est d'être une SCPI à stratégie diversifiée. La pertinence de cette orientation a en particulier été démontrée lors des 2 années passées durant lesquelles MyShareSCPI a réussi à garder le même niveau de performance.

Notre volonté restera toujours d'investir sur chacune des classes d'actifs. En 2021, nous avons pris des positions sur des campings, sur des locaux d'activité et sur des commerces. Cela s'est traduit par une baisse très sensible de notre quote-part de bureaux. En 2022, nous allons continuer à investir en Europe, un 3^{ème} actif a d'ores et déjà été acquis en Espagne au 1^{er} trimestre et de nombreuses autres opérations sont à l'étude à l'étranger.

Le niveau d'endettement s'élevait à fin 2021 à 8,40 % de la capitalisation, dans l'autorisation de 30 % qui nous est donnée par l'Assemblée Générale et que nous représentons à votre suffrage. Nous voyons ici un levier de création de valeur nous permettant de saisir des opportunités d'investissement si elles se présentent. Nous constatons néanmoins une augmentation des taux d'emprunt sur lesquels il conviendra de veiller.

De plus, MyShareSCPI a obtenu le 7 février 2022 le Label ISR, conformément aux engagements que nous avons pris ici même l'an passé. Désireux de s'inscrire dans une démarche de gestion immobilière responsable et durable, nous passons aujourd'hui au crible chacun de nos investissements afin de s'assurer qu'ils soient en cohérence avec notre démarche ISR. Par ailleurs, concernant les actifs déjà acquis, des plans d'action sont mis en œuvre afin de les rendre plus vertueux. Le 1^{er} reporting ESG se fera dans le cadre du prochain Rapport Annuel publié en 2023 et portant sur l'année 2022.

Valeurs de parts

Comme précisé dans ce Rapport Annuel, les valeurs d'expertise ont augmenté (+1,20 %) à périmètre égal par rapport à 2020. Nous restons toujours très vigilants, lors de nos acquisitions, à ce que la valeur intrinsèque de nos immeubles se maintienne dans le temps.

Notre patrimoine a été résilient en 2021 et nous pensons qu'il en sera de même pour 2022. Par ailleurs, et ce après la 1^{ère} revalorisation du prix de la part de MyShareSCPI, la réserve de plus-value reste importante à 5,76 %.

ÉTAT DU PATRIMOINE

(en euros)	Exercice 2021		Exercice 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	+196 056 463	+210 112 632	+153 329 464	+160 232 810
Agencements et aménagements	+396 915		+302 240	
Amortissements sur agencements et aménagements	-118 766		-55 357	
Immobilisations en cours	+5 468 897		+1 768 318	
Avances et acomptes versés sur immobilisations			+3 810 623	+3 810 623
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien	-630 858		-327 520	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	+5 514 000	+5 001 117		
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations contrôlées	+90 430	+90 430		
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	206 777 081	215 204 179	158 827 768	164 043 433
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	0	0	0	0
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Dépôts et cautionnement	+108 333	+108 333		
Actifs immobilisés				
Amortissement des actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+852 848	+852 848	+685 464	+685 464
Autres créances	+2 552 862	+2 552 862	+2 666 683	+2 666 683
Provisions pour dépréciation des créances	-297 356	-297 356	-296 247	-296 247
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+590 337	+590 337	+29 931	+29 931
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	-13 620 671	-13 620 671	-11 374 551	-11 374 551
Dettes d'exploitation	-1 335 923	-1 335 923	-3 002 336	-3 002 336
Dettes diverses	-3 923 649	-3 923 649	-2 870 237	-2 870 237
TOTAL AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION	-15 073 218	-15 073 218	-14 161 294	-14 161 294

	Exercice 2021		Exercice 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<i>(en euros)</i>				
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	+471	+471		
Produits constatés d'avance	-188 482	-188 482	-676 243	-676 243
Autres comptes de régularisation	+52 500	+52 500	+48 750	+48 750
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	-135 512	-135 512	-627 493	-627 493
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	191 568 351		144 038 981	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		199 995 449		149 254 645

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables – évolution au cours de l'exercice

(en euros)

	Exercice au 31/12/2020	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Exercice au 31/12/2021
CAPITAL				
Capital souscrit	138 846 900		45 079 350	183 926 250
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION				
Prime d'émission	27 797 826		9 428 826	37 226 652
Prime de fusion				
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-23 607 265		-7 737 377	-31 344 642
Prélèvement sur prime de fusion				
ÉCARTS D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUTABLE				
PLUS OU MOINS-VALEURS RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	361 598	639 922		1 001 519
RÉSULTAT N-1 EN INSTANCE D'AFFECTION				
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	6 269 985	-6 269 985	9 206 515	9 206 515
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION	-5 630 063	5 630 063	-8 447 943	-8 447 943
TOTAL GÉNÉRAL	144 038 981	0	47 529 370	191 568 351

ENGAGEMENTS HORS BILAN

(en euros)	31/12/2021	31/12/2020
DETTES GARANTIES		
Emprunts à taux fixe		
› Privilèges de prêteur de denier	0	0
› Hypothèques	0	0
Emprunts à taux variable		
› Privilèges de prêteur de denier	0	0
› Hypothèques	11 310 441	9 579 362
Swaps de taux d'intérêts (montant notionnel)	0	0
ENGAGEMENTS DONNÉS (ACHATS)		
Offres signées	10 340 000	4 450 000
Compromis de ventes et promesses unilatérales de ventes	0	8 529 377
Paieement de prix à terme (VEFA)	3 453 380	6 288 042
ENGAGEMENTS REÇUS (VENTES)		
Offres signées	0	0
Compromis de ventes et promesses unilatérales de ventes	0	0
GARANTIES DONNÉES	0	0
GARANTIES REÇUES	0	0
AVAL, CAUTION	0	0

Dettes garanties

Les ratios financiers liés aux financements ont été respectés à tout moment sur l'exercice 2021.

Engagements donnés et reçus

Dans le cadre de son activité courante, la SCPI a consenti des franchises de loyers pour certains locataires lors de la négociation ou renégociation de baux et bénéficie de garanties locatives dans le cadre d'acquisitions d'immeubles.

Les conditions d'endettement maximales liées aux financements ont été respectées à tout moment sur l'exercice 2021.

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

(en euros)	Exercice au 31/12/2021	Exercice au 31/12/2020
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	10 843 962	7 843 283
Charges facturées	2 232 540	959 141
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	221 946	63 472
Reprises de provisions pour créances douteuses	98 284	69 559
Reprises de provisions pour gros entretien	2 000	28 531
Transferts de charges immobilières	2 223 353	2 788 637
Produits financiers liés à l'activité immobilière	249 564	
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS	15 871 648	11 752 623
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 232 541	959 141
Travaux de gros entretien	2 000	7 189
Charges d'entretien du patrimoine locatif	6 411	-404
Dotations aux provisions pour créances douteuses	99 392	294 386
Dotations aux provisions pour gros entretien	305 338	222 420
Dotations aux amortissements	119 659	131 607
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	2 424 815	2 904 805
Dépréciation des titres de participation contrôlées		
Charges financières liées à l'activité immobilière	212 608	201 123
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES	5 402 765	4 720 267
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	10 468 883	7 032 356
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	5 524 466	5 653 170
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	5 524 466	5 653 170
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	1 117 044	773 559
Charges d'exploitation de la société	5 781 963	5 795 861
Diverses charges d'exploitation		
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	6 899 007	6 569 420
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-1 374 540	-916 250

RAPPORT DE GESTION

Compte de résultat de l'exercice

(en euros)	Exercice au 31/12/2021	Exercice au 31/12/2020
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	115 558	147 308
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	115 558	147 308
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES	0	0
RÉSULTAT FINANCIER	115 558	147 308
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	2 105	6 576
Reprises de provisions exceptionnelles		
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	2 105	6 576
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	5 491	4
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	5 491	4
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-3 386	6 572
RÉSULTAT NET	9 206 515	6 269 986

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(en euros)

Bureaux

Date acquisition	Actif	Adresse	Département	Surface	Valeur comptable	Locataires principaux
27/03/2018	Rueil Malmaison - Belle Rive	30 boulevard Belle Rive	92500	201 m ²	1 010 000 €	Loft Design
27/07/2018	Anancy - Chavanod	Rue Andromède	74650	717 m ²	1 917 600 €	Derka/Alpine Lodges
28/12/2018	Villeneuve d'Ascq - Urban Lodge	Boulevard de Mons	59650	1 100 m ²	2 739 750 €	Savoie/Ecoburotic
24/01/2019	Schiltigheim - Le Bernin	4 rue de Berne	67300	1 200 m ²	2 012 475 €	Geofit/Mail Order Finance
04/03/2019	Meylan - Pré Carré	1 bis A / 2A chemin du Pré Carré	38240	939 m ²	2 439 446 €	Dolphin
19/03/2019	Marseille - Estaque	8 rue Jean-Jacques Vernazza	13016	1 662 m ²	2 794 700 €	Nextira One/DHL
07/06/2019	Bezons - Scénéo	Rue Julius et Ethel Rosen	95870	1 172 m ²	5 275 665 €	Nielsen Services/Stop & Work / Pharmacie du Bord de Seine/ La Royale
17/06/2019	Aix en Provence - Pléiades II	Rue René Descartes	13951	2 010 m ²	3 577 796 €	Oracle/CGSI/Eaton Industries/Team-it/WE+ /Verlingue/Venathec/Courant Faible Distribution/LR Technologies Temis/Umanis/Ask Group/Ateya Vacances/Sogedev/Bibby Factor France/De Vinci Aero/SPIE
01/07/2019	La Chapelle sur Erdre - Le Selve	Rue de Saintonge	44240	1 094 m ²	2 490 000 €	Isocel/Ville de la Chapelle Sur Erdre
15/07/2019	Schiltigheim - Cristal Park	1 avenue de l'Europe	67300	4 860 m ²	7 752 357 €	Crédit Agricole/Egis Villes et Transports/Mutuelle Alsacienne/ Mutuelle Générale de l'Education Nationale/Open/Orange /SFEIR Est/Tokyo - Totoro/collège de Paris
26/07/2019	Nice - HB3	Les Taissounières	06560	1 658 m ²	3 651 579 €	Gieps/AD Premier/Livepepper/Shin Etsu/Weibis/Metaline Division
23/08/2019	Montpellier - Centuries II	Rue Samuel Morse	34000	2 049 m ²	4 614 307 €	Vogo/Concerto/Fiduciaire Internationale/Agirc-Arrco/IE Sud/SCC France
17/09/2019	Gennevilliers - Les Barbanniers	2 allée des Barbanniers	92230	414 m ²	945 000 €	Nexity/Ostendi
14/10/2019	Bezons - Delambre	1 boulevard du Général Delambre	95870	607 m ²	1 467 201 €	Elior Services FM
21/10/2019	Carquefou - Yosemite	9 rue Thomas Edisor	44470	829 m ²	1 843 316 €	UGI Finagaz/Compass
05/11/2019	Roubaix - Le Quatuor	6 quai de Boulogne	59100	3 915 m ²	8 781 892 €	Sogea Caroni Vinci/La Maison Bleue/ Adecco
02/12/2019	Voisin le Bretonneux - VSQ	2 rue René Caudron	78960	992 m ²	2 762 040 €	Xilinx/Orege/Zoll
09/12/2019	Nancy - Onyx	20 boulevard de la Mothe	54000	2 369 m ²	4 831 589 €	Ministère de la Justice/UFF/MAIF Assurances/Randstad France/Creditor
18/02/2020	Madrid - Santa Leonor	Santa Leonor n°37-39	Madrid	4 025 m ²	12 594 857 €	Agbar (Suez)
31/01/2020	Bezons - Otolift	1 boulevard du Général Delambre	95870	607 m ²	1 429 777 €	Otolift
13/05/2020	Nanterre - Respiro	83-85 rue Barbusse	92000	1 117 m ²	8 753 870 €	Vinci Construction France Habitat
12/06/2020	Montpellier - Le Pégase	300 impasse John Locke	34470	809 m ²	1 860 404 €	Pôle Emploi

RAPPORT DE GESTION

Inventaire détaillé des placements immobiliers

Date acquisition	Actif	Adresse	Département	Surface	Valeur comptable	Locataires principaux
01/07/2020	Mulhouse - Mer Rouge Plaza	20 rue de Chemnitz	68100	1 983 m ²	2 927 333 €	Mutuelle Alsacienne/Accenture Adecco/Suneris/UDAF 68/Securitas/BCA Expertise/NC Numéricable/L'offre RH/Bureautique Rhenane
25/09/2020	Rennes - Tillon	7 avenue Charles Tillon	35000	1 480 m ²	3 289 625 €	Société Générale/ In Extenso/GIP SIB/Orange/Fiduciaire Internationale
30/09/2020	Toulouse - Pierre Fabre	3 avenue Hubert Curien	31100	4 285 m ²	6 707 400 €	Pierre Fabre
17/11/2020	Nancy - Colas	44 boulevard de la Mothe	54000	443 m ²	1 315 942 €	Colas
15/12/2020	Montpellier - Arion I	270-300 rue Nina Simone	34000	1 221 m ²	3 509 400 €	EDF/Waapi/Brassart
08/04/2021	Valence - La Centrifugadora	Islas Canarias n°86	Valence	3 621 m ²	9 643 100 €	Mr Jeff
05/08/2021	Cergy - Saint Christophe	1 avenue de Béguines	95800	669 m ²	840 000 €	RCH 95
01/09/2021	Nancy - L'Austrasian	96 boulevard d'Austrasie	54000	708 m ²	1 503 050 €	AXA
16/09/2021	Mougins - Marco Polo	790 avenue du Docteur Maurice Donat	06250	1 229 m ²	3 020 835 €	Orange/HP/HUAWEI/M2I Rakon France/Financière Toscane/R/Notaires Sophia Antipolis/Bidco Emera

Bureaux - Logistique et locaux d'activité

Date acquisition	Actif	Adresse	Département	Surface	Valeur comptable	Locataires principaux
20/06/2019	Saclay - Azur	4 rue René Razel	91400	1 932 m ²	2 540 560 €	Ermes/Arthesys 1&2/Pfeiffer Vaccum SAS/Arthesys 3
16/12/2019	Reims - Enedis	2 rue Saint Charles	51100	1 072 m ²	2 117 221 €	Enedis
01/04/2020	Lesquin - Parc Vendôme	Rue du Pic au Vent	59810	5 756 m ²	9 478 541 €	Tesla/Eqiom/Savoie Métal Toiture/SANA/Eiffage/Orapi Evancia/Constructys/JMB Weishaupt/L'Envol/Axima Dungs/Mitsubishi/Findis Manpower/Seti/Locaclima Craemer/Arban/Sicomor /Christophe Bouchez/GRI/TPF/Octe Fockedey/ASL/Cabinet Levesque/AS24/Les Interimaires professionnels/Lumiplan Cofedie/Preventis
27/07/2021	Epernay - Up	7 allée de la Côte des Blancs	51200	1 633 m ²	1 744 878 €	UP

Bureaux - Santé et éducation

Date acquisition	Actif	Adresse	Département	Surface	Valeur comptable	Locataires principaux
27/09/2018	Lyon - Les jardins d'Osaka	16 rue Jean Desparmet	69008	1 971 m ²	5 192 000 €	Decitre/ La Fourmi/Avicenne & Associés

Commerces

Date acquisition	Actif	Adresse	Département	Surface	Valeur comptable	Locataires principaux
18/07/2018	Rennes - Fougères	278 rue de Fougère	35700	200 m ²	514 366 €	Maaf
03/08/2018	Rennes - Sirius	18 rue du Docteur Léon	35740	317 m ²	385 000 €	C&G
29/11/2018	Narbonne - Domaine Lacoste	Avenue de la Côte des Roses	11100	1 923 m ²	3 762 877 €	Buffalo Grill Lyc'Ange/Lansalot/ TC Optique Atoll/Bose/Terrabio Est/ Pivoine
05/12/2018	Saint Briec - St Guillaume	27 rue Saint-Guillaume	22000	455 m ²	800 300 €	Burton
21/06/2019	La Baule - Pierre Loti	17 avenue Pierre Loti	44500	88 m ²	980 000 €	Sodif
01/07/2019	Saint Herblain - Le Ponant II	17 place Magellan	44800	1 370 m ²	3 056 364 €	Optical Center/New Owest/Sushi Shop Precom/Forma-Pro/SMT
07/10/2019	Seclin - Epinette	ZAC de l'Épinette	59113	1 703 m ²	2 726 750 €	Stokomani/Beers and Co
27/12/2019	Bourgoin Jallieu - Liberté	59 rue de la Liberté	38300	233 m ²	712 500 €	Pimkie
26/03/2020	Herblay - Le Havre	174 boulevard du Havre	95220	572 m ²	3 634 475 €	Celio/Jennyfer/Promod
28/09/2020	Bailly Romainvilliers - Buffalo Grill	5 Boulevard des Artisans	77700	39 m ²	136 636 €	Buffalo Grill
28/09/2020	Cernay - Buffalo Grill	2 Rue de Normandie	68700	39 m ²	127 649 €	Buffalo Grill
28/09/2020	Choisey - Buffalo Grill	Lieudit « Les Prairierottes »	39100	53 m ²	210 074 €	Buffalo Grill
28/09/2020	Dommartin-les-Toul - Buffalo Grill	Lieudit « La Haie Plaisante »	54200	39 m ²	142 627 €	Buffalo Grill
23/09/2020	Granville - Buffalo Grill	Chemin de Mitou	50400	41 m ²	128 648 €	Buffalo Grill
28/09/2020	Saint Egreve - Buffalo Grill	3 Rue des Platanes	38120	47 m ²	189 558 €	Buffalo Grill
28/09/2020	La Flèche - Buffalo Grill	3 Allée des Futreaux	72200	38 m ²	150 769 €	Buffalo Grill
28/09/2020	Loudeac - Buffalo Grill	17 Rue Honoré Michard	22600	35 m ²	110 902 €	Buffalo Grill
28/09/2020	Noyon - Buffalo Grill	Avenue des Frères Lumières	60400	36 m ²	128 332 €	Buffalo Grill
28/09/2020	Rivesaltes - Buffalo Grill	Rue Marc Allégret	66600	47 m ²	116 723 €	Buffalo Grill
28/09/2020	Barentin - Buffalo Grill	343 Rue Alexandre Dumas & fils	76360	42 m ²	140 630 €	Buffalo Grill
28/09/2020	Saint Quentin - Buffalo Grill	Avenue Archimède	02100	55 m ²	195 381 €	Buffalo Grill
28/09/2020	Tarnos - Buffalo Grill	56 Boulevard Jacques Duclos	40220	50 m ²	128 266 €	Buffalo Grill
28/09/2020	Portes les Valences - Buffalo Grill	Rue du Maréchal De Lattre De Tassigny	26800	38 m ²	143 608 €	Buffalo Grill
28/09/2020	Epinay sur Seine - Buffalo Grill	22 à 26 avenue Joffre	93800	51 m ²	105 568 €	Buffalo Grill
01/10/2020	Cormontreuil - Avenue des Goisses	Avenue des Goisses	51350	2 376 m ²	5 707 200 €	Etienne Bocquillon Nesoi/Ange/Andi'Med Santé/DSD Bio
18/12/2020	Dijon - Samse	5 rue Georges Bourgoin	21121	423 m ²	633 940 €	SAMSE
18/12/2020	La Tour du Pin - Samse	51 route de la Bourbe	38110	223 m ²	330 588 €	SAMSE
18/12/2020	Le Pont de Beauvoisin - Samse	RN6 - La Baronnie	73300	222 m ²	349 622 €	SAMSE
18/12/2020	Saint-Jean de Maurienne - Samse	Chemin Combe Paillarde	73300	288 m ²	430 766 €	SAMSE
18/12/2020	Margencel - Samse	117 route Champ Courbe	74200	123 m ²	290 481 €	SAMSE
18/12/2020	Le Pont de Beauvoisin - Samse	5521F Zone Industrielle Baronnie	73300	110 m ²	237 422 €	SAMSE
18/12/2020	Dijon - Samse	20 rue de Mayence	21000	212 m ²	266 474 €	SAMSE
18/12/2020	Beaune - Samse	476 rue André Marie Ampère	21200	304 m ²	285 508 €	SAMSE
14/09/2021	Arras - Les Bonnettes	Lieu dit « Les bonnettes »	62000	2 005 m ²	3 705 916 €	Decathlon
30/09/2021	Chapelle Saint Aubin - Stokomani	43 Rue Louis Delage	72650	627 m ²	1 044 165 €	Stokomani
30/09/2021	Saint Ouen l'Aumone - Stokomani	1 Rue des Préaux	95310	818 m ²	1 331 528 €	Stokomani
30/09/2021	Vert Saint Denis - Stokomani	Route nationale 6	77240	601 m ²	1 061 418 €	Stokomani
30/09/2021	Nogent sur Oise - Stokomani	279 Rue Jean Monnet-allée de Saulcy	60180	747 m ²	585 349 €	Stokomani
19/10/2021	Hénin Beaumont - Intersport	Avenue du Bord des Eaux	62110	1 013 m ²	2 374 539 €	Intersport

RAPPORT DE GESTION

Inventaire détaillé des placements immobiliers

Date acquisition	Actif	Adresse	Département	Surface	Valeur comptable	Locataires principaux
19/10/2021	Hautmont Louvroil - Intersport	Boulevard John Cockerill	59330	705 m ²	1 186 679 €	Intersport
19/10/2021	Denain - Intersport	1 et 3 rue Pierre Beriot	59220	720 m ²	493 563 €	Intersport
19/10/2021	Hazebrouck - Intersport	Rue du Milieu	59190	303 m ²	564 663 €	Intersport
19/10/2021	Fourmies - Intersport	Rue du Général Raymond Chomel	59610	363 m ²	716 863 €	Intersport
19/10/2021	Beauvais - Intersport	« La Marette »	60000	444 m ²	1 473 136 €	Intersport
28/12/2021	Libourne - Ballastière	13 avenue de la Ballastière	33500	2 045 m ²	2 990 458 €	BMSO

Logistiques et locaux d'activités

Date acquisition	Actif	Adresse	Département	Surface	Valeur comptable	Locataires principaux
10/09/2018	Lyon - Albert Thomas	39 cours Albert Thomas	69003	350 m ²	688 275 €	Cyclocity
16/04/2019	Valenciennes - Famars I	Rue Joseph-Louis Lagrange	59300	980 m ²	1 055 000 €	Mecasem/Solmob/ Cliema/Caeli
18/11/2019	Narbonne - Portefeuille Blue	205 rue Pech Redon	11100	257 m ²	320 000 €	Chronopost
18/11/2019	Le Mans - Portefeuille Blue	Lieudit « Chapeau »	72190	769 m ²	382 000 €	Chronopost
18/11/2019	Saintes - Portefeuille Blue	Lieudit « Les Coudrières »	17810	372 m ²	739 000 €	Chronopost
18/11/2019	Trégueux - Portefeuille Blue	ZAC des Châtelets	22950	274 m ²	279 000 €	Chronopost
26/06/2020	Valenciennes - Famars II	Rue Joseph-Louis Lagrange	59300	807 m ²	770 000 €	MMSI/Fastenal
15/04/2021	Tourcoing - Parc De l'Etoile	99 rue Rotterdam	59200	2 371 m ²	2 860 000 €	My Pack/La Salle Blanche/Melchior/LFI/ CPH Parfums
08/07/2021	Guipavas - Andrée Chedid	Rue Andrée Chedid	29490	1 513 m ²	1 017 425 €	Idea Logistic
13/12/2021	Le Mans - Mecasud	9 boulevard Pierre Lefauchaux 62 avenue Pierre Piffault	72100	3 814 m ²	3 685 628 €	Wurth/Mabeo Industries/Saretec France/Comeca France/Thyssenkrup Materials France/Themis

Santé et éducation

Date acquisition	Actif	Adresse	Département	Surface	Valeur comptable	Locataires principaux
09/07/2018	Rennes - Sirius	227 rue de Chateaugiron	35000	205 m ²	374 500 €	Mensa

Patrimoine en développement (VEFA)⁽¹⁾

(non livrées au 31 décembre 2021)

Date acquisition	Actif	Adresse	Département	Surface	Valeur comptable	Locataires principaux
30/04/2020	Mulhouse - Lagrange	79 rue de la Fonderie	68100	3 042 m ²	5 099 000 €	Lagrange Appart'hotel
15/12/2020	Montpellier - Arion II	270-300 rue Nina Simone	34000	435 m ²	63 318 €	
15/10/2021	Villeneuve d'Ascq - Le Tweed	220 rue Jean Jaurès	59491	334 m ²	306 579 €	
TOTAL				3 811 m²	5 468 897 €	

(1) Vente en Etat Futur d'Achevement.

Immobilisations financières contrôlées

Date acquisition	Actif	Adresse	Surface	Valeur comptable	Locataires principaux
20/04/2021	SCI Hopla - Portefeuille Saphir	France entière	907 m ²	5 514 000 €	Vacances Select
TOTAL			907 m ²	5 514 000 €	

Récapitulatif des placements immobiliers

(au 31 décembre 2021)

(en euros)	Valeurs bilancielle au 31/12/2021	Valeurs estimées au 31/12/2021	Ecart (%)	Valeurs bilancielle au 31/12/2020	Valeurs estimées au 31/12/2020	Variation valeurs estimées 2021/2020 (%)
Bureaux	129 091 870	134 291 000	4 %	112 142 414	115 547 792	16 %
Commerces	44 788 278	46 886 000	5 %	27 240 205	28 344 700	65 %
Résidentiel	-	-	0 %	-	-	0 %
Logistique et locaux d'activité	18 964 765	19 567 000	3 %	10 704 028	10 978 000	78 %
Hôtels, tourisme, loisirs	-	-	0 %	-	-	0 %
Santé et éducation	3 489 700	3 792 000	9 %	3 489 700	3 594 000	6 %
Alternatifs	-	-	0 %	-	-	0 %
TOTAL DES ACTIFS DÉTENUS EN DIRECT	196 334 613	204 536 000	4 %	153 576 347	158 464 492	29 %
Hôtels, tourisme, loisirs	5 514 000	5 001 117	-9 %	-	-	0 %
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES	5 514 000	5 001 117	-9 %	-	-	0 %
Bureaux	369 897	477 632	29 %	63 318	63 318	654 %
Commerces	5 099 000	5 099 000	0 %	1 705 000	1 705 000	199 %
TOTAL PATRIMOINE EN DÉVELOPPEMENT (VEFA)	5 468 897	5 576 632	2 %	1 768 318	1 768 318	215 %
TOTAUX	207 317 510	215 113 749	4 %	155 344 665	160 232 810	34 %

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Faits Caractéristiques de l'exercice

La crise sanitaire liée à la Covid-19 n'a pas eu d'impact significatif en 2021 sur l'activité de MyShareSCPI.

L'exercice 2021 a été marqué par la souscription au capital de la SCI HOPLA, créée en date du 20 avril 2021, à hauteur de 5 % pour un coût complet d'acquisition de 5 514 000 €.

MyShareSCPI a acquis cette participation aux côtés d'Epargne Pierre (45 %) et de la SCI à Capital Variable CAPIMMO (50 %).

La SCI HOPLA a acquis un portefeuille de 9 centres d'hôtellerie de plein air 4 et 5 étoiles.

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.

Évaluation et comptabilisation des placements immobiliers

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilanciels » 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 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 oeuvre 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.

Prélèvement 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.

Comptabilisation et évaluation des titres de participation

Les titres de participation de sociétés contrôlées figurant dans l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrits au coût d'acquisition (prix d'achat des parts sociales et frais accessoires).

La valeur estimée des titres de participation de sociétés contrôlées résulte du calcul d'un Actif Net Réévalué (ANR) sur la base des valeurs vénales hors droits fournies par l'expert externe en évaluation.



ÉTAT DU PATRIMOINE

Placements immobiliers

(en euros)

Ventilation par nature - valeur brute	Exercice 2020	Acquisitions	Cessions	Transferts	Exercice 2021
Terrains nus	0				0
Terrains et constructions	140 691 529	29 162 924		3 810 623	173 665 076
Terrains et constructions (Espagne)	12 637 935	9 753 452			22 391 387
Agencements et aménagements	302 240	94 675			396 915
Constructions sur sol d'autrui	0				0
Immobilisations en cours	1 768 318	3 700 579			5 468 897
Immobilisations financières contrôlées	0	5 514 000			5 514 000
Avances liées aux immobilisations financières contrôlées	0	90 430			90 430
Agencements bruts					
Autres ⁽¹⁾	3 810 623			-3 810 623	0
TOTAL	159 210 645	48 316 060	0	0	207 526 705

État des amortissements et provisions

(en euros)

Évolution des amortissements	Exercice 2020	Dotations	Reprises	Exercice 2021
Amortissement des agencements et aménagements	55 357	63 409		118 766

Variation de la provision pour gros entretien

(en euros)

	Montant provision 01/01/2021	Dotation		Reprise		Montant provision 31/12/2021
		Achat immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2021	Vente immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2021	
DÉPENSES PRÉVISIONNELLES						
sur N+1	169 000	0	221 558		54 500	336 058
sur N+2	122 720	0	21 600		- 2 480	146 800
sur N+3	27 000	0	0		9 000	18 000
sur N+4	6 400	0	66 000		6 400	66 000
sur N+5	2 400	0	64 000		2 400	64 000
TOTAL	327 520	0	373 158	0	69 820	630 858
Total dotations/reprises hors ventes d'immeubles			305 338		2 000	
Total dotation/reprise nette			303 338			

(1) Immobilisation en cours d'acquisition.

Immobilisations financières

(en euros)

Les titres de participations détenues se décomposent comme suit au 31 décembre 2021 (chiffres exprimés en quotes-parts MyShareSCPI) :

Société détenue	Date d'acquisition	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat 2021	Dividendes et prime d'émission reçus au cours de l'exercice	Capitaux Propres	Quote-part détenue
SCI HOPLA ⁽¹⁾	20/04/2021	5 514 000	5 001 117	551 400	-545 706	249 563	4 718 730	5 %

	Exercice 2021	Exercice 2020
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	90 419	0

Filiale	Décomposition	Valeur comptable	Valeur estimée au 31/12/2021
SCI HOPLA	VNC des Immeubles	8 298 197	
	Ecart d'acquisition affecté	817 083	
	Total immeubles	9 115 280	8 541 000
	Dettes bancaires	-3 601 280	-3 601 280
	Autres actifs et passifs	0	61 397
	Ecart d'acquisition non affecté	0	0
TOTAL		5 514 000	5 001 117

(1) La valeur estimée de la SCI a été déterminée à partir de l'actif net réévalué (expertise de l'immeuble par un expert indépendant + ou - les autres éléments d'actif net). Les principes comptables appliqués dans les SCI peuvent être différents de ceux applicables aux SCPI et notamment possibilité d'amortir les immeubles. Les immobilisations de la SCI HOPLA sont amorties selon le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue des différents composants du patrimoine. Les ventilations par composants se font sur la base de la grille préconisée par la FEI (Fédération des Entreprises Immobilières, anciennement FSIF) en fonction du type d'actif.

Actifs immobilisés

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2021	Exercice 2020
AUTRES ACTIFS		
Dépôts et cautionnement étrangers	108 333	0

Créances

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2021	Exercice 2020
CRÉANCES LOCATAIRES		
Créances locataires	404 011	260 214
Créances douteuses	448 837	425 250
TOTAL	852 848	685 464

Évolution des dépréciations	Exercice 2020	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Exercice 2021
Dépréciations des créances locatives	296 247	99 392	98 284	297 356

RAPPORT DE GESTION

État du patrimoine

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2021	Exercice 2020
AUTRES CRÉANCES		
Avances Fournisseurs	41 289	31 964
État et autres collectivités	1 319 889	1 866 410
Syndics	594 638	258 996
Autres débiteurs	597 046	509 312
TOTAL	2 552 862	2 666 682

Valeurs de placement et disponibilités

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2021	Exercice 2020
Valeurs mobilières de placement	0	0
Autres disponibilités	590 337	29 931

Dettes financières

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2021	Exercice 2020
Emprunts		
Emprunts intérêts courus		
Concours bancaires courants	11 310 411	9 579 362
Total des dettes envers les établissements de crédit	11 310 411	9 579 362
Total des dépôts de garantie reçus	2 310 260	1 795 190
TOTAL	13 620 671	11 374 552

Dettes d'exploitation

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2021	Exercice 2020
Honoraires dus à la société de gestion	719 746	516 584
Fournisseurs	8 603	10 738
Fournisseurs d'immobilisation	80 550	1 670 305
Locataires créditeurs	527 023	804 709
TOTAL	1 335 923	3 002 336

Dettes diverses

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2021	Exercice 2020
Etat et autres collectivités	283 600	29 920
Syndics		
Dividendes du 4 ^{ème} trimestre	2 371 375	1 731 151
Associés divers	0	2 468
Associés souscriptions en attente	345 649	345 142
Dettes diverses	403 461	328 960
Divers charges à payer	519 564	432 596
TOTAL	3 923 649	2 870 237

Comptes de régularisation actif et passif

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2021	Exercice 2020
Charges constatées d'avance	471	0
Produits constatés d'avance	-188 482	-676 243
Autres comptes de régularisation (frais de montage d'emprunt à répartir sur plusieurs exercices)	52 500	48 750
TOTAL	-135 512	-627 493

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAL SOCIAL	Exercice 2021
Souscriptions réalisées au cours de l'exercice, en valeur nominale	45 754 200 €
Parts retirées au cours de l'exercice, en valeur nominale	674 850 €
SOIT, CAPITAL AU 31/12/2021	183 926 250 €
PRIME D'ÉMISSION	Exercice 2021
Sur les souscriptions en 2021	9 490 464 €
Sur les retraits en 2021	61 638 €
Prélèvement sur la prime d'émission	7 737 377 €
Dont commissions de souscriptions	5 607 107 €
Dont frais d'acquisitions	2 130 271 €
Résultat de l'exercice	Exercice 2021
Le résultat de l'exercice 2021	9 206 515 €
Distribution 2021	8 447 943 €

Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale du 10 juin 2021.

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Produits de l'activité immobilière

(en euros)

	Exercice 2021	Exercice 2020
Loyers facturés	10 843 962	7 843 283
Charges et taxes refacturées aux locataires	2 232 540	959 141
Produits annexes	221 946	63 472
Reprises de provisions pour créances douteuses	98 284	69 559
Reprises de provisions pour gros entretien	2 000	28 531
Transferts de charges immobilières	2 223 353	2 788 637
Produits financiers liés à l'activité immobilière	249 564	
TOTAL	15 871 648	11 752 623

Charges de l'activité immobilière

(en euros)

	Exercice 2021	Exercice 2020
Charges ayant leur contrepartie en produits ¹	2 232 541	959 141
Gros entretien	2 000	7 189
Charges d'entretien du patrimoine locatif	6 411	-404
Dotations aux provisions pour créances douteuses	99 392	294 386
Dotations aux provisions pour gros entretien	305 338	222 420
Dotations aux amortissements des agencements	119 659	131 607
Autres charges immobilières ²	2 424 815	2 904 805
Charges financières liées à l'activité immobilière (intérêts d'emprunts sur acquisition)	212 608	201 123
TOTAL	5 402 764	4 720 267
(1) Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges locatives récupérables	1 206 055	185 921
Impôts et taxes récupérables	1 026 486	773 220
TOTAL	2 232 541	959 141
(2) Autres charges immobilières		
Charges locatives non récupérables	134 842	49 853
Impôts et taxes non récupérables	149 694	209 378
Frais sur acquisitions	2 118 851	2 633 415
Pertes sur créances irrécouvrables	0	0
Autres charges	21 428	12 158
TOTAL	2 424 815	2 904 804

Produits d'exploitation

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT	Exercice 2021	Exercice 2020
Reprise d'amortissement d'exploitation		
Reprise de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	5 524 466	5 653 170
TOTAL	5 524 466	5 653 170

Charges d'exploitation

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT	Exercice 2021	Exercice 2020
Commission de la société de gestion	1 117 044	773 559
Charges d'exploitation de la société ⁽¹⁾	5 781 963	5 795 861
Diverses charges d'exploitation (charges à répartir sur montage d'emprunts)		
Dotations aux provisions d'exploitation		
TOTAL	6 899 007	6 569 420

(1) Charges d'exploitation de la société

Commissions de souscriptions	5 524 466	5 653 170
Honoraires des Commissaires aux comptes	11 680	8 530
Honoraires de relocations	90 720	18 562
Honoraires de dépositaire	30 725	37 812
Honoraires d'expertises immobilières	42 270	24 250
Honoraires dégrèvements impôts	1 551	0
Honoraires divers	44 316	42 815
Honoraires et gestion étranger	26 637	0
Frais d'actes et contentieux	2 704	8 234
Frais de déplacement du conseil	462	1 240
Autre frais	6 430	1 248
TOTAL	5 781 963	5 795 861

Produits financiers

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT	Exercice 2021	Exercice 2020
Intérêts sur placement de la trésorerie		
Rémunération de VEFA	115 558	147 308
TOTAL	115 558	147 308

Produits exceptionnels

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT	Exercice 2021	Exercice 2020
Produits exceptionnels	2 105	6 576
TOTAL	2 105	6 576

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

RAPPORT DE GESTION

Compte de résultat de l'exercice

Charges exceptionnelles

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT	Exercice 2021	Exercice 2020
Charges exceptionnelles	5 491	5
TOTAL	5 491	5

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Transactions effectuées entre la SCPI MYSHARESCPI et la société de gestion MYSHARECOMPANY :

Commission de gestion : 1 117 044 €

Commission de souscription : 5 524 466 €

En 2021, les biens acquis en indivision et détention de SCI représentent un total de 27 366 827 € de la valeur des immobilisations locatives en valeur comptable, soit un total de 57,4 % des investissements réalisés en 2021. Ils sont constitués de :

› Actifs en indivision entre :

- la SCPI EPARGNE PIERRE (50 %) et MyShareSCPI (50 %) : GUIPAVAS - rue Andrée Chedid
- la SCPI EPARGNE PIERRE (90 %) et MyShareSCPI (10 %) : MOUGINS - avenue du Docteur Maurice Daunat
- la SCPI EPARGNE PIERRE (70 %) et MyShareSCPI (30 %) : PORTEFEUILLE STOKOMANI - France entière
- la SCPI EPARGNE PIERRE (80 %) et MyShareSCPI (20 %) : PORTEFEUILLE INTERSPORT - France entière
- la SCPI EPARGNE PIERRE (70 %) et MyShareSCPI (30 %) : LE MANS - boulevard Pierre Faucheux
- la SCPI EPARGNE PIERRE (50 %) et MyShareSCPI (50 %) : LIBOURNE - avenue de la Ballastière
- la SCPI EPARGNE PIERRE (90 %) et MyShareSCPI (10 %) : VILLENEUVE D'ASCQ - rue Jean Jaurès

› Détention dans une SCI

La SCPI EPARGNE PIERRE (45 %) et MyShareSCPI (5 %) : SCI HOPLA - Divers campings de luxe dans la France entière.

Evènements post-clôture

Impact du conflit en Ukraine

MyShareSCPI ne dispose pas d'actifs ou de locataires en Russie ni en Ukraine et n'a pas de dépendance directe dans ces deux pays. Néanmoins, le contexte économique qui en découle pourrait entraîner des conséquences sur son activité, à savoir :

- risque de répercussions sur l'activité économique de certains locataires ;
- risque de hausse des taux d'intérêt, ce qui réduirait les recours futurs au financement pour la SCPI.

À ce jour, eu égard au caractère récent de cette crise, il est difficile d'en estimer les impacts sur l'activité de l'exercice 2022.

Obtention du label ISR

MyShareSCPI a obtenu le Label ISR au cours du 1^{er} trimestre 2022.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2021, conformément aux statuts de notre société et aux dispositions qui régissent les SCPI.

Au cours de l'année 2021, 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 2022, le Conseil de Surveillance s'est réuni afin d'examiner l'activité de la société, ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

MyShareSCPI résiste à la crise avec une collecte de 55,24 M€ portant ainsi sa capitalisation à 226,23 M€, 2 338 associés et un taux de rotation de 0,37 % du nombre de parts illustrant la confiance de nos associés.

MyShareSCPI est constitué de 99 immeubles situés en France et en Europe avec une répartition satisfaisante de typologie d'actifs permettant une diversification et une mutualisation des risques pour nos associés.

Il faut souligner un point important, MyShareSCPI a obtenu en tout début d'année 2022, le Label ISR, témoin d'un engagement fort en faveur d'un investissement responsable et durable. Ce certificat repose sur 32 critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance illustrant une démarche visant à améliorer l'impact environnemental et sociétal des actifs de notre SCPI.

Afin de faire un bilan 2021 concernant le Covid-19 et son impact sur la performance, seulement 20,3 K€ de loyers ont été annulés, soit 0,18 % des loyers facturés en 2021 et 0,012 % de rendement annuel. Aucune défaillance d'entreprise notifiée en 2021 et un taux de recouvrement moyen des loyers autour de 98,30 %.

Bien que le contexte économique soit difficile, le prix de souscription de la part de MyShareSCPI s'est malgré tout revalorisé au 01 Octobre 2021 de +2,50 % à savoir de 180,00 € à 184,50 €. Cette augmentation illustre la pertinence de la stratégie d'investissement de la part de nos gérants. La valeur de reconstitution s'établit ainsi à 195,12 € par part.

Le rendement moyen du patrimoine acquis est de 6,27 %, le patrimoine locatif est très mutualisé avec 255 baux pour un montant de 13 M€ annuels de loyers sous gestion et une durée ferme résiduelle moyenne des baux supérieurs à 4,4 ans. Un 2^{ème} immeuble, après celui de Madrid en 2020, a été acquis en Espagne (Valence).

À l'occasion du Conseil de Surveillance du 10 mars 2022, nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées à la fin de l'exercice 2021 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.

Le résultat net de notre SCPI s'élève à 9,87 euros par part en pleine jouissance, la société de gestion propose à l'Assemblée Générale des associés de distribuer 9,06 euros par part en pleine jouissance au titre de l'année 2021. Ce dividende correspond à un Taux de Distribution de 5,03 %, supérieur à la moyenne des SCPI d'immobilier d'entreprise du marché (4,45 % en 2021) et permettant de constituer un report à nouveau prudentiel d'environ 75 jours de distribution par part en pleine jouissance.

Nous n'avons pas d'observation sur l'ensemble des résolutions 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

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

Pour le Conseil de surveillance

BENJAMIN TARDIO, Président

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

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 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 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.

Évaluation des placements immobiliers

Comme précisé dans la note de l'annexe intitulée « Evaluation et comptabilisation des placements immobiliers », les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués 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 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

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 6 mai 2022

Le commissaire aux comptes

AGM AUDIT LEGAL

YVES LLOBELL

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

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'attachait 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 My Share Company

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.

Mission générale de gestion de la SCPI MY SHARE SCPI et de son patrimoine :

La société de gestion est investie, en application de l'article 18 des statuts, 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 et des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du code monétaire et financier.

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 2021 s'élève à 1 117 044 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 5 524 466 euros hors taxes au cours de l'exercice 2021.

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 6 mai 2022

Le commissaire aux comptes

AGM AUDIT LEGAL

YVES LLOBELL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE À CARACTÈRE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 10 JUIN 2022

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À TITRE ORDINAIRE

Première résolution

Approbation des comptes clos le 31 décembre 2021

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 les comptes et le bilan de l'exercice social clos le 31 décembre 2021 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 pour l'exercice de son mandat au titre de l'exercice écoulé

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 2021.

Troisième résolution

Approbation des opérations résumées dans le rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires,

après avoir entendu les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, prend acte de ces rapports et approuve sans réserve les conventions qui y sont visées.

Quatrième résolution

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021

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 2021 qui s'élève :

➤ à	9 206 515 €
augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent	1 001 520 €
▪ soit un total de	10 208 035 €
➤ sera affecté de la façon suivante :	
▪ distribution aux associés	8 447 943 €
▪ report à nouveau	1 760 092 €
▪ soit un total de	10 208 035 €

Cinquième résolution

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2021

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 2021,
 - 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 31/12/2021 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la société de Gestion, à savoir :
- | | |
|------------------------------|---------------------------------------|
| ▪ valeur comptable : | 191 568 351 €, soit 156,23 € par part |
| ▪ valeur de réalisation : | 199 995 449 €, soit 163,11 € par part |
| ▪ valeur de reconstitution : | 239 250 967 €, soit 195,12 € par part |

Sixième résolution

Nomination de l'expert externe en évaluation

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, nomme, pour une durée de 5 ans, en qualité d'expert externe en évaluation, Cushman & Wakefield Valuation France, 185-189

Avenue Charles de Gaulle, 92200 Neuilly-sur-Seine, France en remplacement de BNP Paribas Real Estate soit jusqu'à l'Assemblée Générale à tenir en 2027 et qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Septième résolution

Prolongation de la mission du Dépositaire

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, décide, sur proposition de la Société de gestion de prolonger la mission en tant que Dépositaire de Société Générale, société anonyme au capital de 1 009 641 917,50 EUR dont le siège social est sis

29, boulevard Haussmann - 75009 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 120 222 pour une durée d'un an, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Huitième 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 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 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 2022.

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À TITRE EXTRAORDINAIRE

Neuvième résolution

Modification de l'article 20 « Rémunération de la société de gestion » des statuts et du paragraphe intitulé « Rémunération de la société de gestion » du titre III (Frais) de la note d'information

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu les rapports de la société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de modifier les conditions de rémunération de la Société de Gestion à compter du 1^{er} janvier 2022 afin de tirer les conséquences liées à la modification des articles 261, C, 1^o- f) et 71 de l'annexe III du Code général des impôts relatifs au régime TVA des opérations de gestion facturées à des SCPI.

L'Assemblée Générale prend acte des conséquences d'une décision de la Cour de justice de l'Union Européenne ayant entraîné la modification de l'article 261, C, 1^o-f) du Code général des impôts qui modifie le périmètre de l'option concernant l'assujettissement à la TVA des commissions de gestion facturées aux SCPI.

L'Assemblée Générale prend acte que compte tenu de ce changement législatif cela conduit MyShareCompany, en sa qualité de société de gestion de MyShareSCPI, à désormais assujettir à la TVA la commission de souscription rémunérant la recherche de capitaux (i.e., frais de collecte) à compter du 1^{er} janvier 2022 qui, jusqu'au 31 décembre 2021, était facturée en exonération de TVA à la SCPI.

L'Assemblée Générale prend acte que l'assujettissement à la TVA de ladite commission devrait être neutre pour la SCPI dans la mesure où celle-ci récupère l'essentiel de la TVA sur ses charges en raison de son activité.

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale décide :

» de modifier l'article 20 « Rémunération de la Société de Gestion » des statuts comme suit :

« Conformément à l'article 422-224 du RGAMF, la Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions dans les conditions suivantes :

Commission de souscription

Une commission de souscription versée par la Société à la Société de Gestion est fixée à 10 % HT, soit 12 % TTC du prix de souscription (prime d'émission incluse) majorée le cas échéant de la TVA au taux en vigueur.

En effet, la commission de souscription actuellement de 10 % HT, soit 12 %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'entreprise des distributeurs) à hauteur de 9 % HT, majorés de la TVA au taux en vigueur, soit actuellement 10,80 % TTC.*
- *Des frais de recherche et d'investissement à hauteur de 1 % HT, majorés de la TVA au taux en vigueur, soit actuellement 1,20 % TTC.*

[...] »

(Le reste de l'article demeure inchangé)

» de modifier le paragraphe intitulé « Rémunération de la société de Gestion » du titre III (Frais) de la note d'information comme suit :

« Conformément à l'article 422-224 du RGAMF, la Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions dans les conditions suivantes :

Commission de souscription

Une commission de souscription versée par la Société à la Société de Gestion est fixée à 10 % HT, soit 12 % TTC du prix de souscription (prime d'émission incluse) majorée le cas échéant de la TVA au taux en vigueur.

En effet, la commission de souscription actuellement de 10 % HT, soit 12 %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'entreprise des distributeurs) à hauteur de 9 % HT, majorés de la TVA au taux en vigueur, soit actuellement 10,80 % TTC.*
- *des frais de recherche et d'investissement à hauteur de 1 % HT, majorés de la TVA au taux en vigueur, soit actuellement 1,20 % TTC.*

[...] »

(Le reste du titre III demeure inchangé)

Dixième résolution

Plus-values de cessions immobilières et régimes fiscaux - Maintien du niveau du report à nouveau créditeur existant par part et modifications corrélatives des articles 8 (Augmentation) et 33 (Répartition des résultats) des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide :

- d'insérer dans les statuts des dispositions permettant à la société, en cas de réalisation de plus-values sur actifs faisant l'objet de modalités d'imposition distinctes selon les associés, de distribuer un montant permettant d'assurer l'égalité entre les associés quel que soit leur régime d'imposition au regard de ces plus-values ;
- de préciser qu'en cas de démembrement de la propriété de parts sociales, toutes les sommes distribuées par la société provenant du résultat de l'exercice, du report à nouveau ou d'un poste de réserves, en ce compris les sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-value sur cession d'immeubles » seront versées à l'usufruitier, sauf disposition prévue entre les parties et portée à la connaissance de la société de gestion, à charge pour l'usufruitier de reverser tout ou partie de ces sommes au nu-propriétaire en cas de convention contraire ;
- de permettre le maintien du niveau du report à nouveau créditeur par part existant ;
- d'autoriser en conséquence la Société de Gestion à prélever et à distribuer sur la prime d'émission libérée lors de chaque nouvelle souscription le montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau par part existant ; étant précisé que le montant prélevé sur la prime d'émission sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos concerné ;
- en conséquence de ce qui précède de modifier l'article 8 (Augmentation) des statuts de la Société comme suit :

« Le capital social effectif peut être augmenté par la création de parts nouvelles sans qu'il y ait une obligation d'atteindre le capital social statutaire maximum.

L'émission de parts nouvelles se fait à la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission destinée à :

- *amortir les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, les augmentations de capital, la recherche et l'acquisition des immeubles ;*
- *assurer l'égalité entre les associés en prenant en compte l'évolution de la valeur du patrimoine et l'état du marché des parts. A cette fin, il pourra notamment être prélevé sur la prime d'émission, sur décision de la Société de Gestion, le montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau par part existant. »*

(Le reste de l'article demeure inchangé)

- en conséquence de ce qui précède de modifier l'article 33 (Répartition des résultats) des statuts de la Société qui sera rédigé comme suit :

« Les produits nets de l'exercice déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris toutes provisions et éventuellement les amortissements, constituent les bénéfices nets.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale des associés a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition.

En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

En cas de cession d'actifs (immeubles ou parts de sociétés civiles notamment) par la Société, entraînant pour elle l'obligation de calculer et de payer l'impôt sur la plus-value dû par les associés soumis à l'impôt sur le revenu, conformément aux articles 150 U à 150 VH du Code Général des Impôts, il sera procédé de la façon suivante :

- *Si le compte de report à nouveau (ou, à défaut, le compte de plus-values) inscrit au bilan de la société est créditeur et suffisamment doté, il sera proposé à la plus prochaine assemblée générale de répartir entre tous les associés quel que soit leur régime fiscal un montant par part en pleine jouissance égal à l'impôt acquitté pour une part détenue par un associé présent à la date de la cession relevant du régime de l'impôt sur le revenu et résidant en France ; néanmoins, cette distribution sera affectée, pour les associés concernés, au remboursement de leur dette à l'égard de la Société résultant de l'impôt acquitté par cette dernière pour leur compte ;*
- *Si tel n'est pas le cas, la dette de chaque associé concerné à l'égard de la Société sera apurée par prélèvement sur le revenu versé le plus proche ; cette même modalité sera également appliquée dans le cas où l'application de la disposition figurant au paragraphe précédent ne permettrait pas d'apurer totalement la dette de certains associés.*

La Société de Gestion est autorisée à prélever sur la prime d'émission le montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau par part existant.

Les distributions s'effectueront au prorata du nombre de parts possédées par chaque associé, et en tenant compte de la date d'entrée en jouissance des parts, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement en cours d'exercice d'acomptes trimestriels sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

En cas de démembrement de la propriété des parts sociales, les sommes distribuées aux associés, qu'elles proviennent du résultat de l'exercice ou de sommes prélevées sur les réserves, seront versées à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser tout ou partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire existant. Par conséquent, les plus-values sur cession d'immeuble seront imposées chez l'usufruitier.

La Société de Gestion a qualité pour décider de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de répartition.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés dans les limites du montant de leur part dans le capital de la Société. »

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À TITRE ORDINAIRE

Onzième résolution

Pouvoirs à la Société de Gestion pour modifier la Note d'information et pouvoirs pour effectuer les formalités

L'assemblée générale confère tous pouvoirs :

- à la Société de gestion à l'effet d'apporter à la note d'information de la Société toutes modifications consécutives à l'adoption des résolutions 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 et les règlements.

GOUVERNANCE DE MY SHARE COMPANY

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 (foncière cotée sur Euronext) 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 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 d'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'origine 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 2021, enregistré 583 355 € au titre des commissions nettes de souscription et 223 409 € au titre des commissions de gestion (commissions nettes de rétrocessions). 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 SAGALINK Consulting a également effectué des contrôles périodiques externes tout au long de l'année 2021. 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 brutes versées par MY SHARE COMPANY pour l'exercice 2021 a représenté 407 253 € pour un effectif au 31/12/2021 de 3 personnes.

La Société de Gestion MY SHARE COMPANY a consacré un budget de 81,6 % (dont 68,4 % en rémunération fixe et 31,6 % 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 31/12/2021 : 183 926 250 €

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

