

## **La résilience d'une SCPI**

QUI SE DONNE UN AVENIR  
SANS SE CONFINER DANS LE PASSÉ

**RAPPORT ANNUEL DEUX MILLE VINGT**

**MYSHARE**  
SCPI

# 5

## ÉDITORIAL



# 6

## MY SHARE SCPI, VOTRE SCPI, ET VOUS



# 10

## TÉMOIGNAGE Camille Durieublanc

### Page 14

#### ACQUISITIONS MARQUANTES

### Page 16

#### Glossaire



# 8

## MY SHARE SCPI, VOTRE SCPI, ET VOUS

### Page 17

#### Chiffres significatifs

### Page 18

#### TÉMOIGNAGE

#### Christelle Mathet

### Page 19

#### Évolution du capital et marché des parts

### Page 20

#### Investissements

### Page 21

#### Financement des investissements

#### Arbitrages

#### Composition du patrimoine

### Page 22

#### Gestion locative et immobilière

### Page 23

#### Résultat/revenus distribués

### Page 25

#### Valeurs de la société

**Page 26**

## TÉMOIGNAGE

Karine Patriarche

**Page 27**

Fiscalité

**Page 28**

Perspectives



11  
TÉMOIGNAGE  
Emmanuelle  
Santos



12

## TÉMOIGNAGES

Faustine Pham

Florence Paille

**Page 30**

État du patrimoine

**Page 31**

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

**Page 32**

Engagements hors bilan

**Page 33**

Compte de résultat de l'exercice

**Page 35**

Inventaire détaillé du patrimoine

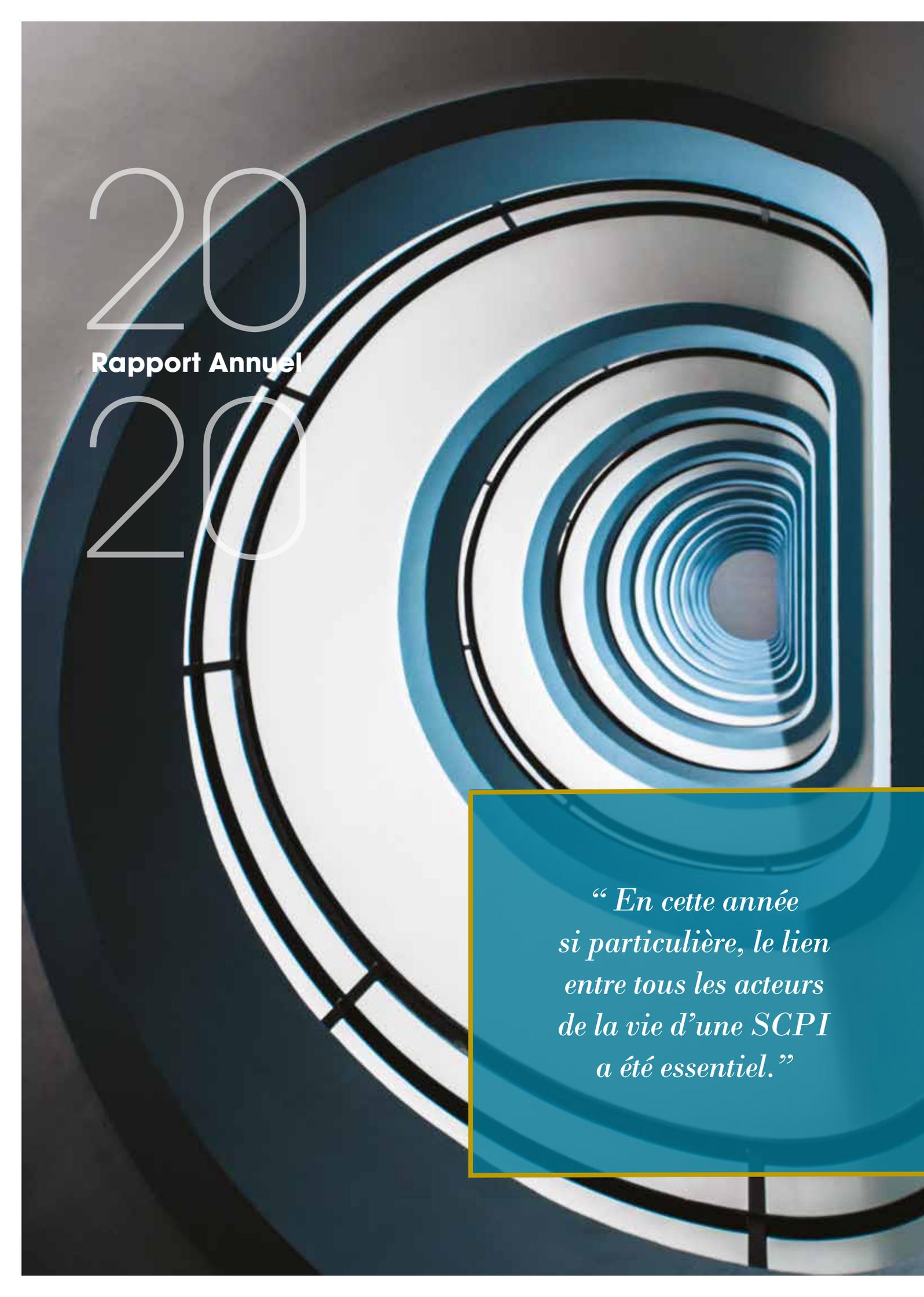
**Page 39**

Annexe aux comptes annuels

**Page 43**Variation des capitaux propres  
Compte de résultat**Page 46**RAPPORT DU CONSEIL DE  
SURVEILLANCE**Page 48**RAPPORT DU COMMISSAIRE  
AUX COMPTES SUR LES  
COMPTES ANNUELS**Page 50**RAPPORT SPECIAL DU  
COMMISSAIRE AUX COMPTES**Page 52**

TEXTE DES RÉOLUTIONS

**Page 54**Gouvernance de  
MY SHARE COMPANY**Page 56**TÉMOIGNAGES  
Armand de Vial



20

Rapport Annuel

20

*“ En cette année  
si particulière, le lien  
entre tous les acteurs  
de la vie d’une SCPI  
a été essentiel.”*

## EDITORIAL

# ■ L'humain au coeur

## DE NOTRE MÉTIER

Chères associées, chers associés,

2020 aura été un véritable stress scénario grandeur nature pour tester notre capacité à nous organiser et à communiquer sous des contraintes exceptionnelles, à investir et à gérer en période de crise inédite et mondiale, l'épargne que vous nous avez confié. Aussi, avons-nous souhaité mettre à l'honneur la qualité des relations humaines qui ont fait la force de MyShareSCPI lors de cette année si particulière. Cette année, plus que jamais, le lien entre tous les acteurs dans la vie d'une SCPI, de l'associé au locataire, en passant par le service technique ou le service client a été essentiel, toutes les équipes ont été mobilisées afin de garantir les performances de MyShareSCPI pour cette année 2020 et les années à venir. Enfin, nous tenons, au nom de MyShareCompany, à remercier le Conseil de Surveillance dans son ensemble pour la qualité des débats et de ses avis dans l'intérêt de tous les associés.

A l'heure où nous écrivons ce rapport, l'Europe subit de plein fouet la 3<sup>ème</sup> vague de l'épidémie. Fort heureusement, la vaccination se met progressivement en place et nous permet d'entrevoir une issue à cette crise. Ce Rapport Annuel étant celui dédié à l'année 2020, nous développerons notre vision de l'année 2021 dans la partie « Perspectives ».

En 2020, MyShareSCPI, malgré la gravité de la crise sanitaire, a vu sa capitalisation augmenter de près de 56 millions d'euros pour se porter à plus de 166 millions d'euros. Sa stratégie initiale, à savoir : diversification, mutualisation et gestion fine de son patrimoine continue de porter ses fruits et a permis à MyShareSCPI de servir pour la 3<sup>ème</sup> année consécutive un rendement net (TDVM) de 5% là où le marché des SCPI d'Immobilier d'Entreprise affiche un taux moyen de 4,18% (source IEIF).

Un exemple qui conforte cette stratégie de diversification est le premier investissement de MyShareSCPI en zone euro, d'un immeuble de bureaux loué à un locataire de premier plan, au centre de Madrid en Espagne.

Le présent rapport d'activité vous donnera toute l'information dont vous aurez besoin afin de vous prononcer sur les résolutions traditionnelles présentées en Assemblée Générale Ordinaire.

Toute l'équipe de MyShareCompany vous remercie de votre confiance.



**PHILIPPE IFERGANE**  
Président – MyShareCompany

## ■ Stabilité, Recherche de performance, C'EST DANS NOTRE ADN

**En 2020, My Share SCPI** porte sa capitalisation à 166,6 millions d'euros et compte 1780 associés. La valeur de reconstitution du patrimoine (192,47 €/part) est supérieure de 6,9% par rapport au prix de la part (180 €/part). Le taux de distribution de la SCPI s'élève à 5%.

Malgré un contexte économique très chahuté en 2020, MyShareSCPI affiche des fondamentaux solides. Avec une collecte de l'ordre de 56,5M€ en 2020 et un nombre d'associés porté à 1780, MyShareSCPI continue sa croissance et atteint une capitalisation de 166,6 millions d'euros.

Le résultat par part en pleine jouissance atteint 10,02€, ce qui avec la distribution d'un dividende de 9,00 € (soit un TDVM de 5%) par part en pleine jouissance, porte le report à nouveau à 65 jours de distribution

par part en pleine jouissance, en légère amélioration par rapport à 2019.

Par ailleurs, les valeurs d'expertise du patrimoine sont stables à + 0,14% par rapport à fin 2019 ce qui permet à la valeur de reconstitution de MyShareSCPI d'être supérieure de près de 7% au prix de la part.

En 2020, MyShareSCPI a ainsi consolidé ses fondamentaux ce qui nous permet d'aborder 2021 sereinement.

### ETIENNE WICKER

Directeur Général - MyShareCompany

*“MyShareSCPI conserve un taux de distribution de 5% pour la troisième année consécutive.”*



TOULOUSE - PIERRE FABRE



**COLLECTE 2020**  
56,5 M€



**NOMBRE D'ASSOCIÉS**  
AU 31/12/2020

1 780



**DIVIDENDE PAR PART  
EN PLEINE JOUISSANCE**

9,00 €



**RÉSULTAT PAR PART EN  
PLEINE JOUISSANCE**

10,02 €



**CAPITALISATION**  
AU 31/12/2020

166,6 M€

REPORT À  
NOUVEAU  
**65 JOURS**  
DE DISTRIBUTION  
PAR PART EN PLEINE  
JOUISSANCE

VALEUR DE  
RECONSTITUTION <sup>(1)</sup>  
**192,47 €**

PRIX DE LA PART :  
**180,00 €**

TDVM 2020 <sup>(2)</sup>  
**5%**

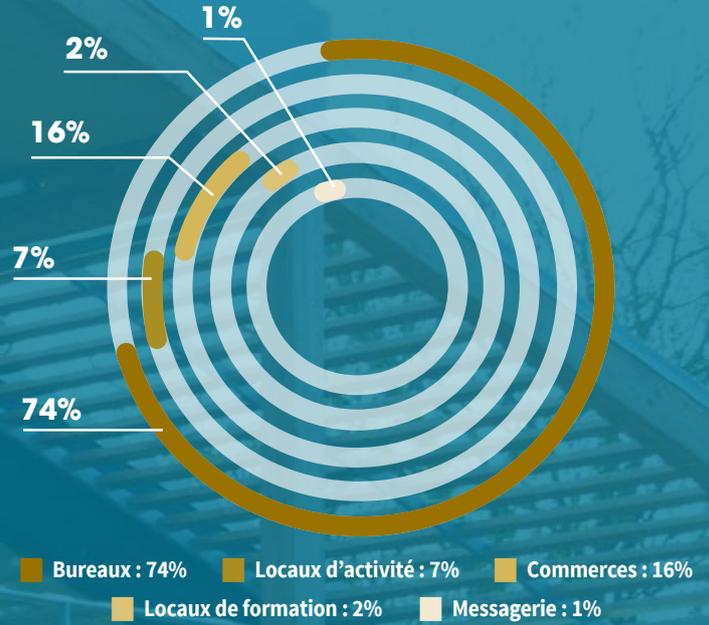
<sup>(1)</sup> Elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commissions de souscription).

<sup>(2)</sup> DVM : Dividende brut (dividende ordinaire et exceptionnel) avant prélèvement forfaitaire obligatoire libératoire/Prix de part moyen acquéreur

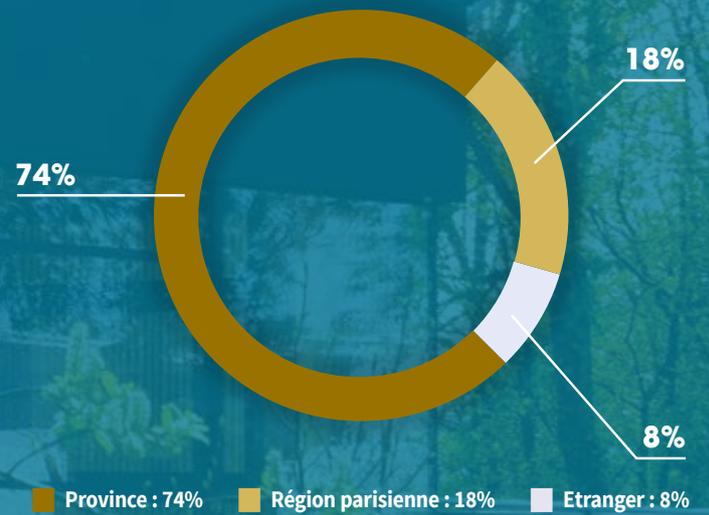
VILLENEUVE D'ASCQ - URBAN LODGE



RÉPARTITION TYPOLOGIQUE



RÉPARTITION RÉGIONALE



\* Taux d'occupation financier annuel moyen  
\*\* Acte en Main

## ■ Mutualisation, diversification, C'EST NOTRE IDENTITÉ

En 2020, MyShareSCPI poursuit ses acquisitions avec près de 80 millions d'euros transactés au travers de 17 opérations pour un rendement moyen de 6,33%. Cela a permis à MyShareSCPI d'être en surinvestissement par rapport à la collecte tout au long de l'année. Ainsi, à fin 2020, MyShareSCPI compte près de 70 immeubles, et plus de 200 locataires dans son patrimoine ce qui valide pleinement sa stratégie de diversification et de mutualisation du risque locatif. MyShareSCPI gère actuellement 10 millions d'euros de loyer annuel sur un parc immobilier de près de 70 500m<sup>2</sup>.

L'année 2020 a également été marquée par la 1<sup>ère</sup> acquisition en Espagne, à Madrid pour un montant avoisinant les 13 millions d'euros.

Grâce à l'excellent travail de nos équipes de gestion, MyShareSCPI affiche un taux d'occupation financier moyen de 92,72% sur l'année 2020 et la durée moyenne résiduelle des baux s'établit à 4,34 ans à fin 2020. Enfin, les demandes locatives liées à l'épidémie de COVID-19 ayant un impact sur le résultat ont représenté seulement 1,1% du montant total des loyers sous gestion.

**LYDIE HOAREAU**

Contrôleur Interne - MyShareCompany

*“ 2020 aura été un véritable exercice grandeur nature pour juger de l'efficacité de notre dispositif de contrôle interne.”*



## TÉMOIGNAGE

## ■ Direction Commerciale

### Drouot Estate

L'année 2020 a été pour tous atypique. Bien lancée au 1<sup>er</sup> trimestre, la collecte des SCPI en France s'est brusquement ralentie les 3 trimestres suivants, pour atteindre néanmoins le 3<sup>ème</sup> volume de collecte annuelle historique. Dans ce contexte, les conseillers AXA et l'équipe de Drouot Estate ont su relever le défi et, grâce à leur mobilisation vigoureuse, ont réussi à maintenir un niveau de collecte significatif et à surperformer la tendance sectorielle.

Cette performance a été atteinte grâce aux conseillers AXA qui sont restés proches de leurs clients tout en respectant les règles sanitaires, et à l'accompagnement au quotidien de l'équipe commerciale de Drouot Estate avec le soutien du service clients.

En quelques jours, notre mode de distribution s'est transformé : les visio-conférences avec nos clients se sont multipliées, la digitalisation des pièces contractuelles s'est imposée, les virements ont suppléé aux chèques. Nous avons vécu une transformation de nos process accélérée afin de satisfaire nos clients et répondre à leurs besoins d'investissements. Cette période a été un accélérateur en termes d'innovation. Une crise comme celle que nous traversons renforce notre société. Le lien de confiance avec ses clients, les conseillers AXA et les équipes de la société de gestion MyShareCompany a été consolidé. Fort de ce constat, nous sommes convaincus que les investisseurs feront de plus en plus confiance en MyShareCompany et Drouot Estate.

**CAMILLE DURIEUBLANC**  
Directeur Commercial – Drouot Estate



*“Une équipe  
Drouot Estate mobilisée,  
des conseillers AXA proches  
de leurs clients.”*

## TÉMOIGNAGE

# ■ Direction Property Management

## Atland Voisin



TAUX  
DE RECOUVREMENT  
2020  
**95,79%**

*“Pérenniser la relation locataires et leur maintien dans les locaux, a été notre leitmotiv permanent.”*

**EMMANUELLE SANTOS**  
Directrice Property Management -  
Atland Voisin

IMPACT COVID :  
**1,1%**  
DES LOYERS  
ANNUELS

L'année 2020 dans ce contexte n'a pas été une année facile, il a fallu s'organiser rapidement pour modifier nos habitudes de travail, communiquer davantage avec les clients locataires, les gestionnaires d'immeubles et tous les intervenants dans la vie de l'immeuble. Le challenge principal pour le service gestion locative a été, dans cette phase délicate pour les entreprises, d'adopter une démarche responsable vis-à-vis de nos locataires, d'être au plus proche d'eux et les accompagner dans leurs difficultés et dans un esprit de solidarité mais tout en ayant constamment en tête l'intérêt des associés de MyShareSCPI. Nous avons également dû faire preuve de fermeté vis-à-vis des demandes opportunistes notamment de grandes enseignes sans difficulté particulière mais dont les magasins étaient fermés en raison de l'effort national demandé. Nous avons accordé au cas par cas, des mesures d'accompagnement sous forme de reports de loyers ou imputation de dépôts de garantie avec souvent une contrepartie financière à terme dans un soucis d'effort commun. Dans les cas les plus difficiles et notamment pour les petits commerçants les plus touchés dont l'activité n'était pas considérée comme essentielle, nous avons accordé des annulations de loyers (environ 1,1% du loyer annuel du patrimoine géré, soit 111 K€). Nous pensons notamment à nos petits restaurateurs de province. Nous avons tant bien que mal réussi à surfer sur les vagues successives du COVID-19 qui nous ont impactés en limitant les frais.



WALB  
au 31/12/2020\*  
**4,34 ANS**

NOMBRE DE BAUX  
**209**

LOYER TOTAL  
SOUS GESTION  
**10 M€**

#### TÉMOIGNAGE

## ■ Asset Management Fareim

La commercialisation des locaux vacants a été directement impactée par l'instauration du premier confinement. Après une reprise timide mi-2020, on remarque que les utilisateurs ont adopté une position d'attente, attendant la sortie de crise ou tout du moins plus de visibilité pour se réengager sur de nouveaux projets. Bien que les perspectives d'activité pour le marché tertiaire restent incertaines, on note une meilleure résilience des petites et moyennes surfaces, notamment en Province avec un certain dynamisme retrouvé.

**FAUSTINE PHAM**  
Asset Manager – Fareim

*“On note un certain dynamisme retrouvé sur les petites et moyennes surfaces.”*



\* Durée moyenne résiduelle  
ferme des baux au 31/12/2020

## ACQUISITIONS-RETOUR SUR...



**Date d'acquisition :** 18/02/2020

**Typologie :** Bureaux

**Adresse :** Santa Leonor n°37-39 – Madrid (Espagne)

**L'actif :** Situé au cœur du quartier de Julian Camarillo, considéré comme l'une des zones tertiaires en devenir de Madrid pour les entreprises de taille moyenne et les grands groupes internationaux, cet immeuble construit en 2009 est divisible, à usage principal de bureaux et de laboratoires. L'ensemble intègre également plus de 70 emplacements de stationnement en sous-sol.

Certifié BREEAM Very Good, l'immeuble est intégralement loué par une filiale du Groupe Suez. Le bail a été renouvelé à effet du 1er février 2020, pour une durée de 10 ans, dont 5 ans fermes.

**Locataire :** Agbar, Sociedad de Agua de Barcelona

Créée en 1867, le Groupe Agbar est une filiale de SUEZ Environnement España (100%), entreprise appartenant au Groupe SUEZ (100%), présent dans 11 pays.

**Prix acte en main :** 12 845 000 €

**Rendement acte en main :** 5,37%

**MADRID**

## TÉMOIGNAGE

## Service Relations Clients

### Atland Voisin

**FLORENCE PAILLE**  
Gestionnaire Service  
Relations Clients –  
Atland Voisin

En pleine crise sanitaire, les équipes se sont mobilisées pour renforcer le lien avec nos associés et ainsi les accompagner au mieux dans leurs déclarations de revenus.

A situation inédite, mesures inédites ! Vous avez ainsi tous été informés de la mise à disposition de vos relevés fiscaux sur votre Espace Clients dans la mesure où vos adresses emails étaient transmises. Les associés qui le souhaitaient ont également réceptionné leur relevé par courrier. A distance ou en présentiel, vos choix ont été respectés. 2020 a aussi été l'année pour MyShareSCPI, d'investir en zone euro, et donc pour nos équipes de s'adapter à la fiscalité espagnole et aux conventions bilatérales.

*“A distance ou en présentiel,  
vos choix ont été respectés.”*



**Date d'acquisition :** 1<sup>er</sup> avril 2020

**Typologie :** Locaux et bureaux d'activité

**Adresse :** rue du Pic au Vent – 59810 Lesquin

**L'actif :** Ensemble immobilier moderne constitué de 14 lots (5 756 m<sup>2</sup> au total), tous neufs ou restructurés (2 lots livrés en 2019) détenu en pleine propriété. L'actif dispose de nombreux emplacements de stationnement extérieurs et intérieurs. Il comprend également une station essence.

**Locataire :** Ensemble immobilier loué à plus de 30 locataires offrant une mutualisation du risque locatif.

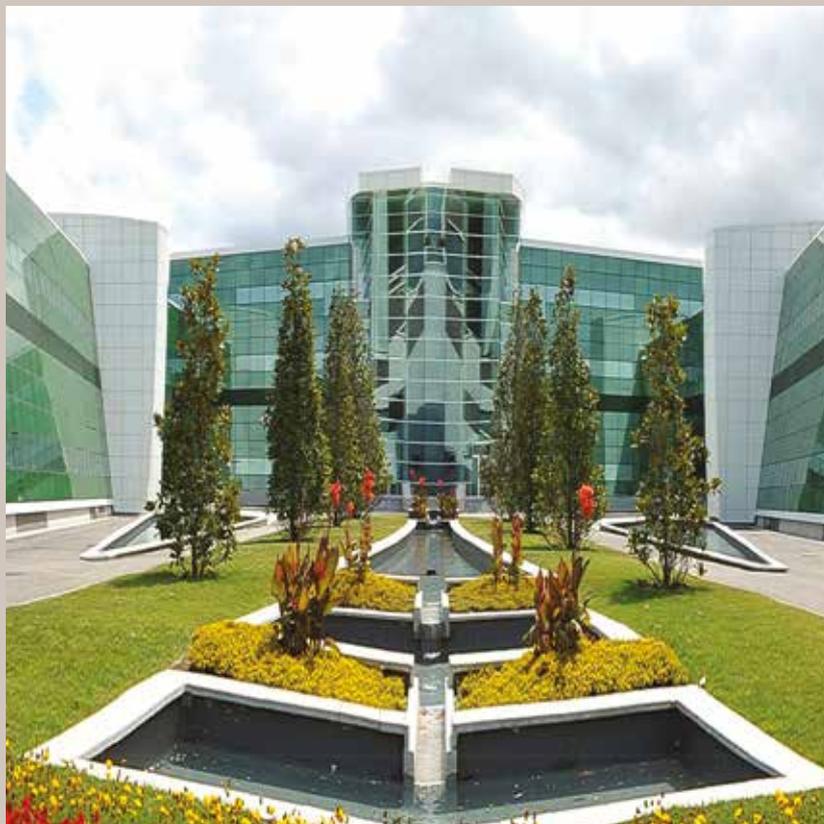
Les 5 plus gros locataires en place sont les entreprises Axima, Schneider, Eqiom, Fumico et Spie. L'actif bénéficie également d'autres locataires de qualité, d'envergure nationale ou internationale tels que Eiffage, Tesla, Mitsubishi, Manpower.

**Prix acte en main :** 9 845 000 €

**Rendement acte en main :** 6,45%<sup>(1)</sup>



## TOULOUSE - PIERRE FABRE



**Date d'acquisition :** 30 septembre 2020

**Typologie :** Bureaux et laboratoires

**Adresse :** 3 avenue Hubert Curien – 31100 Toulouse

**L'actif :** Ensemble immobilier de 4 400 m<sup>2</sup>, livré en 2009, constitué d'un immeuble principal et de 3 annexes. L'actif dispose de nombreux parkings, d'un restaurant d'entreprise, d'une cafétéria et bénéficie de nombreux espaces verts.

L'ensemble immobilier offre des prestations de très bonne qualité, et possède une signature architecturale forte.

**Locataire :** Groupe Pierre Fabre

Créé en 1951 le Groupe Pierre Fabre est un acteur français dans le domaine pharmaceutique à forte dimension internationale (64% de ses revenus). Pierre Fabre compte plus de 6 300 collaborateurs en France, 11 000 dans le monde et distribue ses produits dans 132 pays. En 2018 le Groupe et ses 45 filiales affichaient un chiffre d'affaires de 2,3 milliards d'euros.

**Prix acte en main :** 7 169 000 €

**Rendement acte en main :** 6,50%<sup>(1)</sup>

## NANTERRE - RESPIRO



**Date d'acquisition :** 13 mai 2020

**Typologie :** Bureaux

**Adresse :** 85 rue Henri Barbusse – 92000 Nanterre

**L'actif :** Ensemble immobilier, livré en 2015 (sous garantie décennale), labellisé BREEAM, HQE, BBC. L'immeuble offre des prestations techniques et des services de qualité (salle de sport, abri à vélo) et compte de nombreuses places de parkings y compris pour véhicules électriques

**Locataire :** Vinci Construction France (VCF).

VINCI Construction France (VCF) est une filiale du Groupe VINCI (Groupe du CAC 40) fondée en 2000 spécialisée dans la construction et le génie civil, leader français du BTP. VINCI Construction affichait au 31/12/19 un chiffre d'affaires de 14 231 M€ (dont 48% réalisé hors France) et comptait 71 401 collaborateurs.

**Prix acte en main :** 8 831 620 €

**Rendement acte en main :** 4,50%<sup>(1)</sup>

**Date d'acquisition :** 17 novembre 2020

**Typologie :** Bureaux

**Adresse :** 44 boulevard de la Mothe – 54000 Nancy

**L'actif :** Bâtiment récent de belle facture construit en 2009, offrant des prestations de qualité (panneaux photovoltaïques, caméras de surveillance, terrasse).

L'immeuble est détenu en pleine propriété et comprend de nombreuses places de parking en sous-sol ainsi qu'une réserve foncière.

**Locataire :** Colas Nord Est.

Le Groupe Colas est le leader mondial de la construction et de l'entretien des infrastructures de transport avec 3 activités principales : la route, les matériaux de construction et le ferroviaire.

Le Groupe est présent dans 50 pays sur les 5 continents au travers d'un réseau décentralisé de 800 unités d'exploitation de travaux et de 2 000 unités de production et recyclage de matériaux de construction. Colas compte plus de 57 000 collaborateurs (42% hors de France) dont 5 000 dans le Grand Est et affichait en 2019 un chiffre d'affaires de 13,7 milliards d'euros.

**Prix acte en main :** 1 406 270 €

**Rendement acte en main :** 5,70%<sup>(1)</sup>

## NANCY - COLAS



<sup>(1)</sup> Cet actif ayant été acheté en indivision, le prix indiqué et les surfaces sont ceux de la quote-part détenue par MyShareSCPI.

## GLOSSAIRE

### RETRAIT

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

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

### VALEUR VÉNALE (OU D'EXPERTISE)

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

### VALEUR DE RÉALISATION

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

### VALEUR DE RECONSTITUTION

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

## RAPPORT DE GESTION

### ■ CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EN EUROS)

#### RENTABILITE ET PRIX DE PART

|  |        |
|--|--------|
| Prix de souscription au 31/12/2020                                 | 180,00 |
| Prix de retrait au 31/12/2020                                      | 162,00 |
| Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(1)</sup>           | 5 %    |
| Variation du prix moyen de la part sur l'année 2020 <sup>(2)</sup> | 0 %    |

#### ETAT DU PATRIMOINE ET CAPITAUX PROPRES

|                                       |             |
|---------------------------------------|-------------|
| Capital social                        | 138 846 900 |
| Total des capitaux propres            | 144 038 981 |
| Valeur comptable des immeubles        | 155 344 665 |
| Valeur vénale/expertise des immeubles | 160 232 810 |

| AUTRES INFORMATIONS | VALEUR GLOBALE | VALEUR PAR PART <sup>(3)</sup> |
|---------------------|----------------|--------------------------------|
| Loyers              | 7 843 283      | 12,54                          |
| Bénéfice 2020       | 6 269 985      | 10,02                          |
| Distribution 2020   | 5 630 063      | 9,00                           |

| VALEURS DE LA SOCIÉTÉ    | VALEUR GLOBALE | VALEUR PAR PART <sup>(4)</sup> |
|--------------------------|----------------|--------------------------------|
| Valeur comptable         | 144 038 981    | 155,61                         |
| Valeur de réalisation    | 149 254 645    | 161,24                         |
| Valeur de reconstitution | 178 158 521    | 192,47                         |

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

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

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

<sup>(3)</sup> Par part en pleine jouissance.

<sup>(4)</sup> Nombre de parts total.

## RAPPPORT DE GESTION

# ■ Service Relations Clients

## Atland Voisin



*“Nous sommes désormais opérationnels en toutes circonstances, que ce soit à distance ou au bureau.”*

Cette année a été singulière et inédite à plus d'un titre. La pandémie a déclenché des conséquences humaines, sociales et économiques. Pour autant, au sein du service client de MyShareSCPI, nous ne souhaitons retenir que les conséquences positives qui découlent des décisions prises dans l'urgence pour répondre aux nouvelles contraintes imposées notamment par les confinements et le télétravail.

Vouloir rester au plus près de nos clients et conserver notre qualité d'écoute malgré les événements, nous a poussé à développer des capacités d'adaptation et d'organisation. Les relations que nous entretenons avec Drouot Estate s'en sont trouvées enrichies et décuplées. Nous avons revu notre manière de procéder pour l'enregistrement des souscriptions sans que cela n'impacte la qualité des prestations que nous proposons depuis le début à nos clients. Nous sommes désormais opérationnels en toutes circonstances, que ce soit à distance ou au bureau. Les clients nous manifestent leur confiance et sont de plus en plus nombreux à utiliser leur espace en ligne pour suivre au mieux l'évolution de leur placement.

### CHRISTELLE MATHET

Assistante Back Office – Service Relations Clients d'Atland Voisin



## ■ ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Au cours de l'année 2020, 314 065 parts ont été souscrites représentant une collecte brute de 56 531 700 €. Le capital nominal s'élève ainsi à 138 846 900 € représentant 925 646 parts réparties entre 1 780 associés. 3 569 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 <sup>(1)</sup> | 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 <sup>(2)</sup> |
|-------------|-------------------------------------|--|--------------------------|----------------------------|--|---------------------------------------|
| 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                                |
| <b>2020</b> | <b>138 846 900</b>                  | <b>55 889 280</b>  | <b>925 646</b>           | <b>1 780</b>               | <b>5 653 170</b>   | <b>180,00</b>                         |

<sup>(1)</sup> À diminuer des retraits réalisés pour les sociétés à capital variable.

<sup>(2)</sup> Prix payé par le souscripteur.

### ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

(EN EUROS)

|  | 2020     | 2019   |
|--|----------|--------|
| Prix de souscription au 01/01                    | 180,00 € | 180,00 |
| Dividende versé au titre de l'année              | 9,00 €   | 9,00   |
| Rentabilité de la part (DVM) en % <sup>(1)</sup> | 5 %      | 5 %    |
| Report à nouveau cumulé par part <sup>(2)</sup>  | 1,08 €   | 0,59   |

<sup>(1)</sup> Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix moyen acquéreur constaté sur la même année.

<sup>(2)</sup> Nombre de parts total.

## RAPPPORT DE GESTION

## ■ INVESTISSEMENTS

Sur le marché de l'investissement, cette année 2020 a été particulière et rythmée par 2 confinements, ceux-ci ont évidemment eu un impact sur la manière dont nos investissements ont été réalisés en 2020. Nous considérons que cette année a été divisée en 4 grandes périodes.

La 1<sup>ère</sup> d'entre elles – de janvier à mi-mars – a été une période que l'on pourrait qualifier « d'euphorique ». En effet, l'année 2019 avait été extrêmement porteuse en termes de volume d'investissement puisque près de 43,4 milliards d'euros ont été investis, un record sur le marché français. Ainsi, 18M€ d'acquisitions ont été signés par MyShareSCPI lors de cette période. L'acquisition la plus significative est évidemment celle réalisée à Madrid qui est notre 1<sup>ère</sup> implantation en Espagne pour un montant proche de 13M€.

La 2<sup>ème</sup> – de mi-mars à mi-mai –, correspondant au premier confinement, a été un véritable saut dans l'inconnu. C'est au cours de cette période que MyShareSCPI a réalisé le plus important volume d'investissement de cette année (soit environ 28M€), cela est dû notamment grâce aux dossiers sécurisés

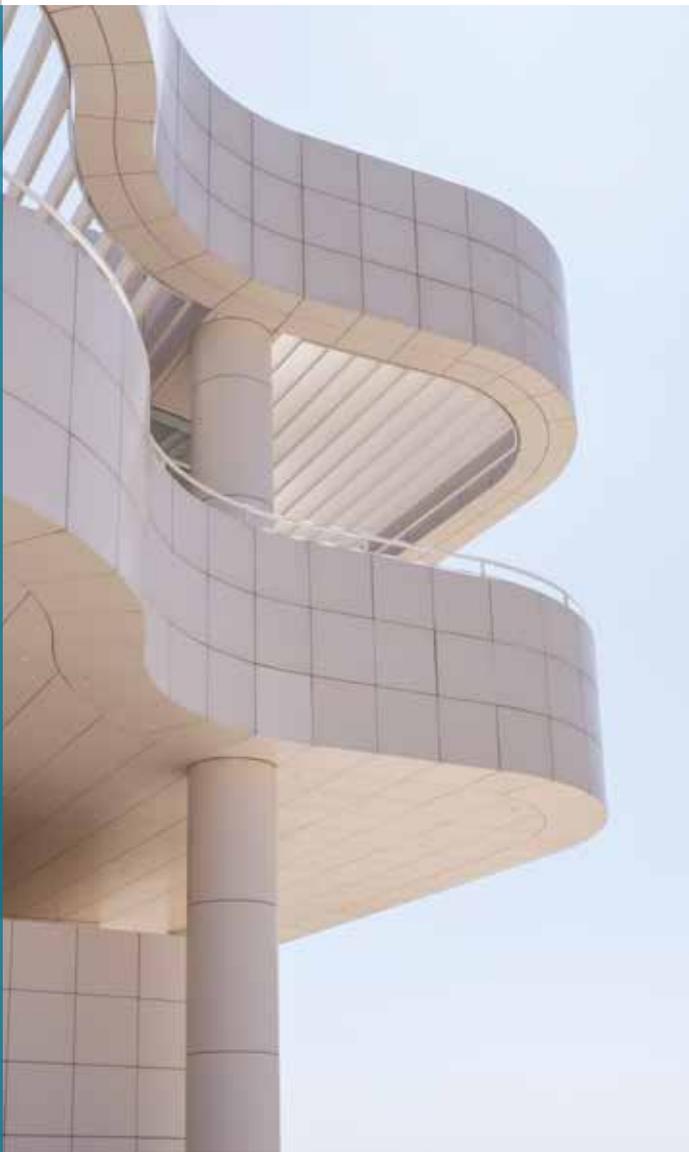
en fin d'année 2019 et en début d'année 2020. En revanche, en raison du risque pesant sur certaines activités – notamment les commerces – des renégociations ont eu lieu. Sur les actifs commerciaux, des garanties locatives ont été obtenues afin de palier à tout défaut de paiement des locataires lors de la reprise de leurs activités. Des difficultés opérationnelles sont également apparues. En effet, les notaires ne pouvaient plus recevoir de public et la mise en place des signatures électroniques fut parfois laborieuse. Autre problème de taille, la décision par ordonnance du 25 mars 2020 du Gouvernement de suspendre les délais d'instruction des DIA (Déclarations d'Intention d'Aliéner) qui correspond à la période permettant aux collectivités locales de préempter un bien lors d'une transaction, ce qui rendait impossible toute transaction sans réponse de la part des collectivités. Néanmoins et malgré toutes ces difficultés, toutes les opérations entamées avant ce 1er confinement ont été conclues par MyShareSCPI.

La 3<sup>ème</sup> – de mi-mai à fin juillet –, correspond à la période dite de « déconfinement ». C'est une phase de reprise, durant laquelle le service investissement a pu retourner sur le terrain et durant laquelle il a fallu recharger notre pipeline d'investissement. En effet, aucune mise sur le marché de nouveaux dossiers n'a eu lieu durant le confinement pour des raisons évidentes – aversion au risque de la part des investisseurs et impossibilité de visiter les actifs. C'est au cours de cette période que MyShareSCPI est entrée en exclusivité sur 8 dossiers d'acquisition.

Enfin, la dernière période – de début septembre à fin décembre – a été marquée par un 2<sup>nd</sup> confinement dit « allégé » au mois de novembre qui a eu un impact très limité sur l'activité d'investissement. En effet, toutes les opérations sur lesquelles nous étions en exclusivité ont pu être conclues sans difficulté.

En synthèse, sur l'exercice 2020, 17 opérations ont été réalisées pour près de 80 millions d'euros. Le taux de rendement moyen net des immeubles (hors immeubles en cours de construction) avoisine 6,33%.

A noter qu'au-delà de sa 1<sup>ère</sup> acquisition en zone euro à Madrid, MyShareSCPI a pris une position sur une 1<sup>ère</sup> résidence hôtelière à Mulhouse. Cette opération, acquise en VEFA sera livrée en 2022 et est intégralement louée au Groupe Lagrange. Par ailleurs, MyShareSCPI a participé à pas moins de 4 opérations dites d'externalisation (vente d'immeuble par un propriétaire occupant qui en reste locataire), ce qui permet notamment de renforcer la pérennité des revenus de la SCPI.



## 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 qui a été négociée auprès du LCL pour un montant de 15 000 000 € en février 2020. Celle-ci a été portée à 20 000 000 € en septembre 2020.

## ARBITRAGES

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

## COMPOSITION DU PATRIMOINE

### COMPOSITION DU PATRIMOINE EN m<sup>2</sup>

(Au 31/12/2020)

|                     | Paris | Région Parisienne          | Province                    | DOM-TOM | Etranger                   |
|---------------------|-------|----------------------------|-----------------------------|---------|----------------------------|
| Bureaux             |       | 6 849 m <sup>2</sup>       | 40 332 m <sup>2</sup>       |         | 4 024 m <sup>2</sup>       |
| Locaux commerciaux  |       | 662 m <sup>2</sup>         | 11 984 m <sup>2</sup>       |         |                            |
| Locaux industriels  |       | 193 m <sup>2</sup>         | 6 824 m <sup>2</sup>        |         |                            |
| Locaux d'habitation |       |                            |                             |         |                            |
| Divers              |       |                            | 3 101 m <sup>2</sup>        |         |                            |
| <b>TOTAUX</b>       |       | <b>7 705 m<sup>2</sup></b> | <b>62 241 m<sup>2</sup></b> |         | <b>4 024 m<sup>2</sup></b> |

### COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN % DE LA VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES

(Au 31/12/2020)

|                   | Bureaux       | Locaux commerciaux | Locaux Industriels | Locaux d'Habitation | Divers       |
|-------------------|---------------|--------------------|--------------------|---------------------|--------------|
| Paris             |               |                    |                    |                     |              |
| Région Parisienne | 15,75%        | 2,47%              | 0,17%              |                     |              |
| Province          | 48,29%        | 15,22%             | 5,55%              |                     | 4,44%        |
| DOM-TOM           |               |                    |                    |                     |              |
| Etranger          | 8,11%         |                    |                    |                     |              |
| <b>TOTAUX</b>     | <b>72,15%</b> | <b>17,69%</b>      | <b>5,72%</b>       |                     | <b>4,44%</b> |

## RAPPORT DE GESTION

## ■ GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE

## GESTION LOCATIVE

**Taux d'occupation**

Le taux d'occupation financier<sup>(1)</sup> 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 2020 s'établit à 92,72%.

**Contentieux**

Le poste provisions pour créances douteuses d'un montant de 296 247 € est majoritairement constitué de la créance de l'ancien locataire Grand Est International (Ecole de commerce), créance née avant la crise sanitaire.

A l'heure où nous rédigeons ces lignes, certaines de ces provisions ne sont plus d'actualité car des accords de recouvrement ont été passés avec les locataires.

<sup>(1)</sup> *Taux d'occupation financier = (Loyers et indemnités d'occupation compensatrices de loyer facturées) / Loyers facturables si tout le patrimoine de la SCPI était loué.*

## GESTION IMMOBILIÈRE

**Travaux immobilisés**

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

**En 2020, les travaux immobilisés concernent principalement les immeubles de Meylan, Lesquin, Montpellier, Schiltigheim, Valbonne et Aix-en-Provence pour un montant global de 1 192 000 €.**

**Gros entretiens**

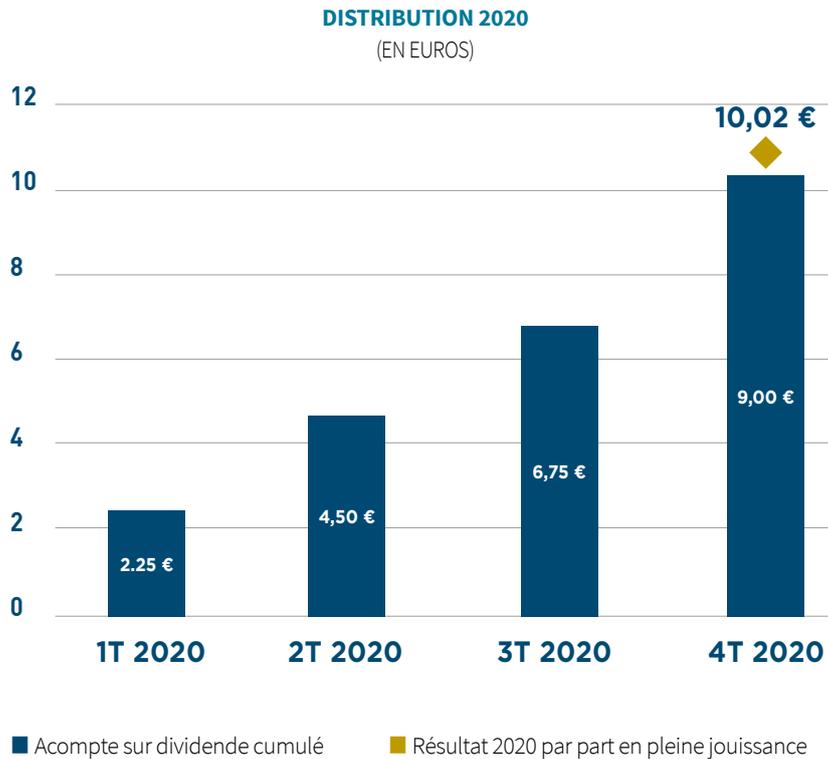
La provision pour gros entretiens correspond à l'évaluation, immeuble par immeuble, des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années.

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

|  |           |
|--|-----------|
| Provision pour gros entretiens au 31/12/2019   | 133 631 € |
| Dotations exercice 2020 :                      | 222 840 € |
| Reprises exercice 2020 :                       | 28 531 €  |
| Provision pour gros entretiens au 31/12/2020 : | 327 520 € |

## ■ RÉSULTAT/REVENUS DISTRIBUÉS

Le résultat de l'exercice 2020 s'est soldé par un résultat bénéficiaire de 6 269 985 €, soit 10,02 €/part.



## RAPPPORT DE GESTION

## EVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS POUR UNE PART EN PLEINE JOUISSANCE

(EN EUROS)

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

<sup>(1)</sup> sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.<sup>(2)</sup> dotation de l'exercice diminuée des reprises.<sup>(3)</sup> avant imputation des plus ou moins values sur cessions d'actif.<sup>(4)</sup> Prélèvements d'impôts en Espagne et prélèvements sociaux sur les produits financiers imposés en France.

**EMPLOI DES FONDS**  
(EN EUROS)

|   | Total au<br>31 décembre 2019 <sup>(*)</sup> | Variations sur<br>l'exercice 2020 | Total au<br>31 décembre 2020 |
|---|---|-----------------------------------|------------------------------|
| Fonds collectés                             | 110 691 204                                 | 55 953 522                        | 166 644 726                  |
| + cession d'immeubles                       |   |                                   |                              |
| + divers                                    |   |                                   |                              |
| + emprunts                                  |   |                                   |                              |
| - commission de souscription                | -11 258 356                                 | -5 766 233                        | -17 024 589                  |
| - achat d'immeubles                         | -91 836 246                                 | - 67 072 159                      | -158 908 405                 |
| - frais d'acquisitions                      | -4 038 459                                  | -2 490 505                        | -6 528 964                   |
| - divers (travaux,...)                      |   | -302 240                          | -302 240                     |
| - divers (prélèvement sur prime d'émission) | -18 727                                     | -34 984                           | -53 711                      |
| <b>= SOMME RESTANT À INVESTIR</b>           | <b>3 539 416</b>                            | <b>-19 712 600</b>                | <b>-16 173 184**</b>         |

\* Depuis l'origine de la société.

\*\* Somme prélevée sur la ligne de crédit court terme autorisée.

## ■ EXPERTISES DES IMMEUBLES ET VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

L'expertise et l'actualisation des immeubles à fin 2020 ont été réalisées par BNP Paribas Real Estate, expert de la SCPI, pour les immeubles acquis en pleine propriété. Il a été décidé, en accord avec le commissaire aux comptes, que les immeubles acquis en indivision avec la SCPI Epargne Pierre, soient expertisés par le cabinet Galtier, expert de cette dernière. Dans certains cas, il peut être demandé à BNP Paribas Real Estate de réaliser un examen critique des valeurs de son confrère, ça n'a pas été le cas en 2020.

Pour rappel, les expertises sont effectuées une fois tous les 5 ans et donnent lieu à une visite de chaque immeuble. Dans l'intervalle, les valeurs sont actualisées chaque année par l'expert qui ne procède à 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 stipulées 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 multicritères 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). Il est à préciser que seul l'immeuble acquis à Madrid a été évalué selon la méthode du DCF.

Le montant hors droits des expertises au 31/12/2020 s'élève à 160 832 810 €, soit une augmentation à périmètre égal

de 0,14%, par rapport au 31/12 de l'année précédente.

La stabilité des valeurs vénales malgré la pandémie, nous conforte dans notre stratégie d'acquisition.

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

- VALEUR COMPTABLE : 144 038 981 €,  
SOIT 155,61 €/PART

- VALEUR DE RÉALISATION : 149 254 645 €,  
SOIT 161,24 €/PART

- VALEUR DE RECONSTITUTION 178 158 521 €,  
SOIT 192,47 €/PART

• Valeur vénale (ou d'expertise)

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

• Valeur de réalisation

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

• Valeur de reconstitution

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

## RAPPPORT DE GESTION

## ■ Service Comptabilité

### Atland Voisin

Nous avons été précipités brutalement dans un monde de digitalisation sans y être préparés. Cette difficulté ainsi que le télétravail ont bouleversé nos repères et notre façon de travailler.

Notre Direction a particulièrement été à l'écoute en mettant les moyens nécessaires afin de maintenir notre qualité de travail même à domicile.

Malgré cette situation hors du commun, les équipes ont fait preuve d'une grande résilience.

La cohésion sociale, la communication et le grand professionnalisme des différents acteurs au sein de MyShareSCPI ont permis la distribution de dividendes dans les délais impartis mais également de maintenir nos engagements auprès de nos différents prestataires eux aussi durement frappés par cette crise.

Cette pugnacité est une valeur sûre pour nos associés actuels et futurs.

*“ Malgré toutes ces difficultés inédites, les équipes ont fait preuve d'une grande résilience. ”*



**KARINE PATRIARCHE**  
Comptable SCPI – Atland Voisin



## FISCALITÉ

L'essentiel des revenus de MyShareSCPI est imposable dans la catégorie des revenus fonciers.

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

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.

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

Depuis le 1<sup>er</sup> 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'état 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.

## RAPPORT DE GESTION

## ■ PERSPECTIVES

A l'heure où nous écrivons ces lignes, la France est entrée dans son 3<sup>ème</sup> « confinement », plus souple cette fois puisque nous avons la possibilité de nous déplacer dans un rayon de 10 km de notre domicile. Néanmoins, les commerces jugés non essentiels, les crèches ainsi que les écoles sont fermés. Dans ce contexte, les perspectives économiques globales nous semblent résider dans la question de savoir : « A quand une sortie définitive de cette crise sanitaire ? ». Et lorsque celle-ci aura trouvé une réponse, la seconde pourrait être la suivante : « Quelle sera la teneur de la reprise économique ? » Nous essaierons de donner notre point de vue dans ces quelques lignes.

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.

**Economie**

Selon sa dernière note de conjoncture datée du 11 mars 2021, l'INSEE indique que l'activité en France a chuté en 2020 de 8,2%.

Concernant les perspectives, l'INSEE considère qu'au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2021, l'activité devrait croître très légèrement, +1% en variation trimestrielle entre janvier et mars, tout en restant en deçà de son niveau d'avant-crise, en retrait de l'ordre de 4%.

Pour sa part, l'OCDE anticipe une croissance économique mondiale de 5,6% en 2021, après avoir revu à la hausse ses perspectives pour le PIB mondial de 1,4 point par rapport à décembre 2020. La révision est particulièrement forte pour les Etats-Unis (+3 points, 6,5%) avec la prise en compte d'hypothèses sur le déploiement des plans de sauvetage de l'administration Biden et d'une vaccination efficace. Pour la France, la prévision de croissance est de l'ordre de 5,9% en 2021 et 3,9% pour la zone euro. Le taux de chômage quant à lui s'établirait en moyenne à 8,5%, soit 0,4 point au-dessus de son niveau d'avant crise fin 2019.

Concernant le marché immobilier, l'année 2020 a été fortement marquée par l'épidémie de COVID-19. 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 investissements après les chiffres du 1<sup>er</sup> trimestre 2021 laisse augurer un volume similaire pour 2021. La sentence a été identique sur le marché locatif puisque le nombre de m<sup>2</sup> transactés a baissé d'environ 40%, à noter que les régions ont mieux résisté que l'Île-de-France. Par voie de

conséquence, la vacance locative et le niveau de l'offre ont immédiatement augmenté.

Pour 2021, les premiers indicateurs nous laissent à penser que la demande placée sera sensiblement équivalente à 2020. Il conviendra d'être vigilant sur les secteurs visés dans le cadre de nos investissements et du niveau d'offre à venir sur ces secteurs.

**PERSPECTIVES 2021 MYSHARESCPI****Collecte :**

Malgré le contexte, la collecte se poursuit à un niveau proche de celui que nous avons connu au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020, en témoignage celle du 1<sup>er</sup> trimestre 2021 qui s'établit à 11,2 M€.

Le prévisionnel de collecte qui a été établi par les équipes de MyShareCompany et de Drouot Estate s'établit pour l'année 2021 à 60 M€, sensiblement similaire à l'atterrissage 2020.

Seuls quelques retraits ont eu lieu au mois de janvier mais ils correspondent principalement à des successions. Aucune part n'est à ce jour en attente de retrait et nous interprétons ce comportement comme un gage de confiance de la part des associés et comme une bonne compréhension de la part de nos associés que le placement en SCPI se veut être sur du long terme.

**Revenus locatifs :**

Si nous écartons les facteurs exogènes et notamment la crise sanitaire que nous traversons, les revenus locatifs 2021 découleront principalement du taux d'occupation financier du patrimoine immobilier. Ce taux d'occupation financier est lui-même fonction de :

- La durée des baux, pour sécuriser les revenus locatifs à long terme. La durée ferme moyenne de nos 209 baux est supérieure à 4,3 ans à fin 2020. Cela nous paraît extrêmement important afin de traverser en 1<sup>er</sup> lieu cette crise sanitaire dont nous espérons une issue favorable très prochainement mais également pour traverser l'éventuelle crise économique qui s'en suivra.

- La mutualisation du risque locatif, contribuera ainsi à la stabilité des revenus. Pour rappel, sur MyShareSCPI, nous gérons 10M€ de loyer avec plus de 200 locataires, cela signifie que le loyer annuel moyen se situe autour de 50.000 €.

- La diversification typologique de notre patrimoine : à ce jour notre patrimoine est composé à 74% d'actifs de bureaux, nous souhaitons réduire cette part de bureaux afin de gérer des revenus plus résistants face aux cycles économiques.

D'autre part, nous allons continuer en 2021 à gérer notre patrimoine avec cette même proximité. Nos équipes de gestion se doivent d'être à l'écoute de nos clients locataires et nous nous devons de les accompagner dans les épreuves qu'ils

traversent actuellement. Nous croyons plus que jamais à notre interdépendance à tous, MyShareSCPI a déjà pris et continuera de prendre sa part dans cette crise tout en défendant vos intérêts.

Pour toutes ces raisons, nous envisageons pour 2021 un dividende sur valeur de part compris entre 4,60% et 5% et qui sera toujours supérieur à celui distribué par les SCPI d'Immobilier d'entreprise.

### **Investissements :**

Conformément aux acquisitions réalisées en 2020, nous continuerons à prendre des positions sur tous les types d'actifs. En effet, la pertinence de notre patrimoine et des acquisitions réalisées nous confortent sur la diversité des actifs que nous devons acquérir dans les années à venir. De plus, nous venons d'acquérir notre 2<sup>ème</sup> actif en Espagne et souhaitons renforcer nos positions en Europe. Cela se justifie par un besoin de rendre notre patrimoine acyclique, aussi bien de par sa typologie que par sa répartition géographique.

MyShareSCPI, grâce à l'utilisation d'un endettement toujours maîtrisé, dispose d'une plus grande capacité d'investissement et saura se positionner sur les opportunités si elles se présentent.

Par ailleurs, la conscience de notre responsabilité vis-à-vis de la planète et des enjeux sociétaux ont conduit MyShare Company à inscrire MyShareSCPI dans une démarche ISR. Cet engagement se justifie d'autant plus que nos actionnaires Atland Voisin et Drouot Estate s'engagent également et à leur niveau dans cette même démarche de responsabilité vis-à-vis du monde qui nous entoure.

Ce nouveau label doit permettre aux épargnants d'identifier facilement les fonds pratiquant l'investissement responsable et de leur donner ainsi un meilleur gage de confiance et de crédibilité.

Notre ambition est d'obtenir le label ISR d'ici la fin de l'année 2021.

### **Valeurs de parts :**

Comme précisé dans ce Rapport Annuel, les valeurs d'expertise sont restées stable en 2020 par rapport à 2019 et nous sommes particulièrement vigilants sur cet aspect-là lors de nos acquisitions.

Notre patrimoine a été résilient en 2020 et nous pensons qu'il en sera de même pour 2021. Par ailleurs, la valeur de reconstitution est supérieure de 6,93% au prix de la part.

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.*



## RAPPORT DE GESTION

## ■ ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EUROS)

|   | EXERCICE 2020           |                     | EXERCICE 2019           |                     |
|---|-------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|
|   | Valeurs<br>bilantielles | Valeurs<br>estimées | Valeurs<br>bilantielles | Valeurs<br>estimées |
| <b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>   |                         |                     |                         |                     |
| <b>Immobilisations locatives</b>  |                         |                     |                         |                     |
| Terrains et constructions locatives   | + 153 329 464           | + 160 232 810       | + 86 184 426            | + 90 260 534        |
| Agencements et aménagements   | + 302 240               |                     |                         |                     |
| Amortissements sur agencements et aménagements  | - 55 357                |                     |                         |                     |
| Immobilisations en cours  | + 1 768 318             |                     |                         |                     |
| Avances et acomptes versés sur immobilisations  | + 3 810 623             | + 3 810 623         | + 5 651 820             | + 5 651 820         |
| <b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>  |                         |                     |                         |                     |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives   |                         |                     |                         |                     |
| Gros entretien  | - 327 520               |                     | - 133 631               |                     |
| Provisions pour risques et charges  |                         |                     |                         |                     |
| <b>Titres financiers contrôlés</b>  |                         |                     |                         |                     |
| Immobilisations financières contrôlées  |                         |                     |                         |                     |
| Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées                          |                         |                     |                         |                     |
| Provisions pour risques et charges  |                         |                     |                         |                     |
| <b>TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>   | <b>158 827 768</b>      | <b>164 043 433</b>  | 91 702 615              | 95 912 354          |
| <b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>  |                         |                     |                         |                     |
| Immobilisations financières non contrôlées  |                         |                     |                         |                     |
| Dépréciations des immobilisations financières non contrôlées                                    |                         |                     |                         |                     |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées     |                         |                     |                         |                     |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées |                         |                     |                         |                     |
| Dépréciations des avances en compte courant et créances rattachées                              |                         |                     |                         |                     |
| <b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>  | <b>0</b>                | <b>0</b>            | 0                       | 0                   |
| <b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>  |                         |                     |                         |                     |
| <b>Actifs immobilisés</b>   |                         |                     |                         |                     |
| Amortissement des actifs immobilisés  |                         |                     | + 18 727                | + 18 727            |
| Associés capital souscrit non appelé  |                         |                     | - 18 727                | - 18 727            |
| Immobilisations incorporelles   |                         |                     |                         |                     |
| <b>Créances</b>   |                         |                     |                         |                     |
| Locataires et comptes rattachés   | + 685 464               | + 685 464           | + 392 632               | + 392 632           |
| Autres créances   | + 2 666 683             | + 2 666 683         | + 1 144 099             | + 1 144 099         |
| Provisions pour dépréciation des créances   | - 296 247               | - 296 247           | - 71 420                | - 71 420            |
| <b>Valeurs de placement et disponibilités</b>   |                         |                     |                         |                     |
| Valeurs mobilières de placement   |                         |                     |                         |                     |
| Fonds de remboursement  |                         |                     |                         |                     |
| Autres disponibilités   | + 29 931                | + 29 931            | + 9 029 822             | + 9 029 822         |
| <b>Provisions générales pour risques et charges</b>   |                         |                     |                         |                     |
| <b>Dettes</b>   |                         |                     |                         |                     |
| Dettes financières  | - 11 374 551            | - 11 374 551        | - 1 204 432             | - 1 204 432         |
| Dettes d'exploitation   | - 3 002 336             | - 3 002 336         | - 2 669 986             | - 2 669 986         |
| Dettes diverses   | - 2 870 237             | - 2 870 237         | - 1 620 567             | - 1 620 567         |
| <b>TOTAL ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>   | <b>- 14 161 294</b>     | <b>-14 161 294</b>  | 5 000 148               | 5 000 148           |
| <b>COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>  |                         |                     |                         |                     |
| Charges constatées d'avance   |                         |                     |                         |                     |
| Produits constatés d'avance   | - 676 243               | - 676 243           | - 965 503               | - 965 503           |
| Autres comptes de régularisation  | + 48 750                | + 48 750            |                         |                     |
| <b>TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>  | <b>- 627 493</b>        | <b>- 627 493</b>    | - 965 503               | - 965 503           |
| <b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>  | <b>144 038 981</b>      |                     | 95 737 260              |                     |
| <b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>   |                         | <b>149 254 645</b>  |                         | 99 947 000          |

## TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EUROS)

### CAPITAUX PROPRES COMPTABLES - ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE

|  | EXERCICE AU<br>31/12/2019 | AFFECTATION<br>RÉSULTAT N-1 | AUTRES<br>MOUVEMENTS | EXERCICE AU<br>31/12/2020 |
|--|---------------------------|-----------------------------|----------------------|---------------------------|
| <b>Capital</b>   |                           |                             |                      |                           |
| Capital souscrit   | 92 272 500                |                             | + 46 574 400         | 138 846 900               |
| Capital en cours de souscription   |                           |                             |                      |                           |
| <b>Primes d'émission et de fusion</b>  |                           |                             |                      |                           |
| Prime d'émission   | 18 418 704                |                             | + 9 379 122          | 27 797 826                |
| Prime de fusion  |                           |                             |                      |                           |
| Primes d'émission en cours de souscription   |                           |                             |                      |                           |
| Prélèvement sur prime d'émission   | - 15 315 542              |                             | - 8 291 723          | - 23 607 265              |
| Prélèvement sur prime de fusion  |                           |                             |                      |                           |
| <b>Ecarts d'évaluation</b>   |                           |                             |                      |                           |
| Ecart de réévaluation  |                           |                             |                      |                           |
| Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif   |                           |                             |                      |                           |
| <b>Fonds de remboursement prélevé<br/>sur le résultat distribuable</b>                               |                           |                             |                      |                           |
| <b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions<br/>d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b> |                           |                             |                      |                           |
| <b>Réserves</b>  |                           |                             |                      |                           |
| Report à nouveau   | 50 662                    | 310 935                     |                      | 361 598                   |
| Résultat de l'exercice   | 2 485 763                 | - 2 485 763                 | + 6 269 985          | 6 269 985                 |
| Acomptes sur distribution  | - 2 174 828               | 2 174 828                   | - 5 630 063          | - 5 630 063               |
| <b>TOTAL GENERAL</b>   | <b>95 737 260</b>         | <b>0</b>                    | <b>+ 48 301 721</b>  | <b>144 038 981</b>        |

## RAPPPORT DE GESTION

## ■ ENGAGEMENTS HORS BILAN (EN EUROS)

|   | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|---|------------|------------|
| <b>Dettes garanties</b>                                 |            |            |
| Emprunts à taux fixe                                    |            |            |
| Privilèges de prêteur de denier                         |            |            |
| Hypothèques   |            |            |
| Emprunts à taux variable                                |            |            |
| Privilèges de prêteur de denier                         |            |            |
| Promesses d'affectation hypothécaire                    | 9 579 362  |            |
| Swaps de taux d'intérêts (montant notionnel)            |            |            |
| <b>Engagements donnés (achats)</b>                      |            |            |
| Offres signées  | 4 450 000  | 38 663 266 |
| Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes | 8 529 377  | 720 000    |
| Paielement de prix à terme (VEFA)                       | 6 288 042  | 5 629 200  |
| <b>Engagements reçus (ventes)</b>                       |            |            |
| Offres signées  |            |            |
| Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes |            |            |
| Garanties locatives                                     |            |            |
| <b>Garanties données</b>                                |            |            |
| <b>Garanties reçues</b>                                 |            |            |
| <b>Aval, caution</b>                                    |            |            |

**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 2020.

## COMPTES DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (EN EUROS)

|  | EXERCICE AU<br>31/12/2020 | EXERCICE AU<br>31/12/2019 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>  |                           |                           |
| Loyers   | 7 843 283                 | 3 097 379                 |
| Charges facturées  | 959 141                   | 284 637                   |
| Produits des participations contrôlées   |                           |                           |
| Produits annexes   | 63 472                    | 7 172                     |
| Reprises de provisions pour créances douteuses                                 | 69 559                    |                           |
| Reprises de provisions pour gros entretien                                     | 28 531                    |                           |
| Transferts de charges immobilières   | 2 788 637                 | 3 421 427                 |
| Produits financiers liés à l'activité immobilière                              |                           |                           |
| <b>TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS</b>  | <b>11 752 623</b>         | <b>6 810 615</b>          |
| <b>CHARGES IMMOBILIÈRE</b>   |                           |                           |
| Charges ayant leur contrepartie en produits                                    | 959 141                   | 284 637                   |
| Travaux de gros entretiens   | 7 189                     |                           |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif                                      | -404                      |                           |
| Dotations aux provisions pour créances douteuses                               | 294 386                   | 71 420                    |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens                                  | 222 420                   | 111 840                   |
| Dotations aux amortissements des agencements                                   | 131 607                   |                           |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers          |                           |                           |
| Autres charges immobilières  | 2 904 805                 | 3 491 588                 |
| Dépréciation des titres de participation contrôlés                             |                           |                           |
| Charges financières liées à l'activité immobilière                             | 201 123                   |                           |
| <b>TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES</b>  | <b>4 720 267</b>          | <b>3 959 486</b>          |
| <b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>                                      | <b>7 032 356</b>          | <b>2 851 129</b>          |
| <b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>   |                           |                           |
| Reprises d'amortissements d'exploitation                                       | 0                         | 0                         |
| Reprises de provisions d'exploitation  |                           |                           |
| Transfert de charges d'exploitation  | 5 653 170                 | 8 361 288                 |
| <b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>   | <b>5 653 170</b>          | <b>8 361 288</b>          |
| <b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>  |                           |                           |
| Commission de la Société de gestion  | 773 559                   | 309 967                   |
| Autres charges d'exploitation de la société                                    | 5 795 861                 | 8 418 979                 |
| Diverses charges d'exploitation<br>(charges à répartir sur montage d'emprunts) |                           |                           |
| Dotations aux provisions d'exploitation  |                           |                           |
| <b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>  | <b>6 569 420</b>          | <b>8 728 946</b>          |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>                | <b>-916 250</b>           | <b>-367 658</b>           |

## RAPPPORT DE GESTION

## ■ COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (EN EUROS)

|  | EXERCICE AU<br>31/12/2020 | EXERCICE AU<br>31/12/2019 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <b>PRODUITS FINANCIERS</b>                                   |                           |                           |
| Dividendes des participations non contrôlées                 |                           |                           |
| Produits d'intérêts des comptes courants                     |                           |                           |
| Autres produits financiers                                   | 147 308                   | 2 294                     |
| Reprises de provisions sur charges financières               |                           |                           |
| <b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS</b>                             | <b>147 308</b>            | <b>2 294</b>              |
| <b>CHARGES FINANCIERES</b>                                   |                           |                           |
| Charges d'intérêts des emprunts                              |                           |                           |
| Charges d'intérêts des comptes courants                      |                           |                           |
| Autres charges financières                                   |                           |                           |
| Dépréciations  |                           |                           |
| <b>TOTAL CHARGES FINANCIÈRES</b>                             | <b>0</b>                  | <b>0</b>                  |
| <b>RÉSULTAT FINANCIERS</b>                                   | <b>147 308</b>            | <b>2 294</b>              |
| <b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>                                |                           |                           |
| Produits exceptionnels                                       | 6 576                     | 1                         |
| Reprises de provisions exceptionnelles                       |                           |                           |
| <b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>                          | <b>6 576</b>              | <b>1</b>                  |
| <b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>                               |                           |                           |
| Charges exceptionnelles                                      | 5                         | 4                         |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnels |                           |                           |
| <b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>                         | <b>5</b>                  | <b>4</b>                  |
| <b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>                                 | <b>6 571</b>              | <b>-3</b>                 |
| <b>RESULTAT NET</b>  | <b>6 269 985</b>          | <b>2 485 763</b>          |

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DU PATRIMOINE (EN EUROS)

| Date Acquisition | Actif                 | Adresse                          | Département | Typologie                        | Surface en m <sup>2</sup> | Val. comptable en € | Locataires principaux   |
|------------------|-----------------------|----------------------------------|-------------|----------------------------------|---------------------------|---------------------|---|
| 27/03/2018       | Rueil Malmaison       | 30 boulevard Belle Rive          | 92500       | Bureaux                          | 201 m <sup>2</sup>        | 1 010 000           | Loft Design   |
| 09/07/2018       | Rennes                | 227 rue de Chateaugiron          | 35000       | Locaux de formation              | 205 m <sup>2</sup>        | 374 500             | Mensa   |
| 18/07/2018       | Rennes                | 278 rue de Fougère               | 35700       | Commerce                         | 200 m <sup>2</sup>        | 514 366             | Maaf  |
| 27/07/2018       | Annecy                | rue Andromède                    | 74650       | Bureaux                          | 717 m <sup>2</sup>        | 1 917 600           | Derka   |
| 03/08/2018       | Rennes - Pacé         | 18 rue du Docteur Léon           | 35740       | Commerce                         | 317 m <sup>2</sup>        | 385 000             | C&G   |
| 10/09/2018       | Lyon                  | 39 cours Albert Thomas           | 69003       | Locaux d'activité                | 350 m <sup>2</sup>        | 688 275             | Cyclocity   |
| 27/09/2018       | Lyon                  | 16 rue Jean Desparmet            | 69008       | Bureaux /<br>Locaux de formation | 2 040 m <sup>2</sup>      | 5 192 000           | Decitre/Supinfo   |
| 29/11/2018       | Narbonne              | Avenue de la Côte des Roses      | 11100       | Commerce                         | 1 921 m <sup>2</sup>      | 3 794 000           | Buffalo Grill /Lyc'Ange/Lansalot/<br>TC Optique Atoll/Bose/Terrabio<br>Est/ Pivoine   |
| 05/12/2018       | Saint Briéuc          | 27 rue Saint-Guillaume           | 22000       | Commerce                         | 455 m <sup>2</sup>        | 800 300             | Burton  |
| 28/12/2018       | Villeneuve d'Ascq     | Boulevard de Mons                | 59650       | Bureaux                          | 1 102 m <sup>2</sup>      | 2 739 750           | Asis  |
| 24/01/2019       | Schiltigheim          | 4 rue de Berne                   | 67300       | Bureaux                          | 1 354 m <sup>2</sup>      | 2 004 525           | Waltz/Demeter/Sct Telecom/<br>Mail Order  |
| 04/03/2019       | Meylan                | 1 bis A / 2A chemin du Pré Carré | 38240       | Bureaux                          | 939 m <sup>2</sup>        | 2 493 128           | Dolphin   |
| 19/03/2019       | Marseille - Estaque   | 8 rue Jean-Jacques Vernazza      | 13016       | Bureaux                          | 1 662 m <sup>2</sup>      | 2 794 700           | Dnv/Nextira One/DHL   |
| 16/04/2019       | Famars                | rue Joseph-Louis Lagrange        | 59300       | Locaux d'activité                | 980 m <sup>2</sup>        | 1 055 000           | Cliema/Mecasem/Autonomad<br>Mobility/Caeli  |
| 07/06/2019       | Bezons                | rue Julius et Ethel Rosen        | 95870       | Bureaux                          | 1 172 m <sup>2</sup>      | 5 275 665           | AC Nielsen/Regus/Pharmacie<br>Akbaraly/La Mie Caline  |
| 17/06/2019       | Aix en Provence       | rue René Descartes               | 13951       | Bureaux                          | 1 998 m <sup>2</sup>      | 3 552 829           | Eaton Power/Venatec/Temis/<br>CGSI/Geolid/Team IT/ Cofadis/<br>LR Technologie/Verlingue/<br>Global Aviation/Alten/Micros<br>Fiedii/Supersonic Imagine/<br>Inovans |
| 20/06/2019       | Saclay                | 4 rue René Razel                 | 91400       | Bureaux /<br>Locaux d'activité   | 1 932 m <sup>2</sup>      | 2 540 560           | Ermer/Hyperpanel Lab/<br>Arthesys 1&2/<br>Pfeiffer Vaccum SAS/Arthesys 3  |
| 21/06/2019       | La Baule              | 17 avenue Pierre Loti            | 44500       | Commerce                         | 88 m <sup>2</sup>         | 980 000             | Sodif   |
| 01/07/2019       | Saint Herblain        | 17 place Magellan                | 44800       | Commerce/Bureaux                 | 1 370 m <sup>2</sup>      | 3 043 050           | Optical Center/Neway/Sushi<br>Shop/Precom   |
| 01/07/2019       | La Chapelle sur Erdre | rue de Saintonge                 | 44240       | Bureaux                          | 1 094 m <sup>2</sup>      | 2 490 000           | Isocel  |
| 15/07/2019       | Schiltigheim          | 1 avenue de l'Europe             | 67300       | Bureaux                          | 4 860 m <sup>2</sup>      | 7 324 542           | Crédit Agricole/Egis Villes<br>et Transports/Mutuelle Générale<br>Education Nationale/Open/<br>Orange/SFEIR Est/<br>Tokyo - Les Saveurs du Japon                  |

## RAPPORT DE GESTION

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DU PATRIMOINE (EN EUROS)

| Date Acquisition | Actif                           | Adresse                         | Département | Typologie                      | Surface en m <sup>2</sup> | Val. comptable en € | Locataires principaux  |
|------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------|--------------------------------|---------------------------|---------------------|--|
| 26/07/2019       | Nice HB3                        | Les Taissounières               | 06560       | Bureaux                        | 1 658 m <sup>2</sup>      | 3 651 579           | Piman Consultant/Livepepper/<br>Exelerate Technology/<br>AD Premier/Adaming/Weibis/<br>Shin Etsu/GIEPS   |
| 23/08/2019       | Montpellier                     | rue Samuel Morse                | 34000       | Bureaux                        | 2 047 m <sup>2</sup>      | 4 614 307           | SCC/Conserto/Tubasca Comabi/<br>IE Sud Montpellier/Klesia/Vogo   |
| 17/09/2019       | Gennevilliers                   | 2 allée des Barbanniers         | 92230       | Bureaux                        | 414 m <sup>2</sup>        | 945 000             | Nexity/ Ostendi  |
| 07/10/2019       | Seclin                          | ZAC de l'Épinette               | 59113       | Commerce                       | 1 703 m <sup>2</sup>      | 2 726 750           | Stokomani/Beers and Co   |
| 14/10/2019       | Bezons                          | 1 boulevard du Général Delambre | 95870       | Bureaux                        | 607 m <sup>2</sup>        | 1 467 201           | Elior Services FM  |
| 21/10/2019       | Carquefou                       | 9 rue Thomas Edison             | 44470       | Bureaux                        | 829 m <sup>2</sup>        | 1 843 316           | UGI Finagaz/Compass  |
| 05/11/2019       | Roubaix                         | 6 quai de Boulogne              | 59100       | Bureaux                        | 3 915 m <sup>2</sup>      | 8 588 808           | Sogea Caroni Vinci/La Maison<br>Bleue/VCF Nord Picardie/ Adecco  |
| 18/11/2019       | Portefeuille Blue -<br>Narbonne | 205 rue Pech Redon              | 11100       | Messagerie                     | 257 m <sup>2</sup>        | 320 000             | Chronopost   |
| 18/11/2019       | Portefeuille Blue -<br>Le Mans  | Lieudit « Chapeau »             | 72190       | Messagerie                     | 769 m <sup>2</sup>        | 382 000             | Chronopost   |
| 18/11/2019       | Portefeuille Blue -<br>Saintes  | Lieudit « Les Coudrières »      | 17810       | Messagerie                     | 372 m <sup>2</sup>        | 739 000             | Chronopost   |
| 18/11/2019       | Portefeuille Blue -<br>Trégueux | ZAC des Châtelets               | 22950       | Messagerie                     | 274 m <sup>2</sup>        | 279 000             | Chronopost   |
| 02/12/2019       | Voisin le Bretonneux            | 2 rue René Caudron              | 78960       | Bureaux                        | 992 m <sup>2</sup>        | 2 762 040           | Xilinx/Orege/Zoll  |
| 09/12/2019       | Nancy                           | 20 boulevard de la Mothe        | 54000       | Bureaux                        | 2 368 m <sup>2</sup>      | 4 545 610           | Ministère de la Justice/UFF/<br>MAIF Assurances/<br>Randstad France  |
| 16/12/2019       | Enedis                          | 2 rue Saint Charles             | 51100       | Bureaux /<br>Locaux d'activité | 1 072 m <sup>2</sup>      | 2 116 633           | Enedis   |
| 27/12/2019       | Bourgoin Jallieu                | 59 rue de la Liberté            | 38300       | Commerce                       | 233 m <sup>2</sup>        | 712 500             | Pimkie   |
| 18/02/2020       | Madrid                          | Santa Leonor n°37 39            | Madrid      | Bureaux                        | 4 024 m <sup>2</sup>      | 12 637 935          | Agbar/Suez   |
| 31/01/2020       | Bezons                          | 1 boulevard du Général Delambre | 95870       | Bureaux                        | 607 m <sup>2</sup>        | 1 429 777           | Otolift  |
| 26/03/2020       | Herblay                         | 174 boulevard du Havre          | 95220       | Commerce                       | 572 m <sup>2</sup>        | 3 634 475           | Celio/Jennyfer/Promod  |
| 01/04/2020       | Lesquin                         | rue du Pic au Vent              | 59810       | Bureaux/<br>Locaux d'activité  | 5 756 m <sup>2</sup>      | 9 479 232           | Axima/Trellebourg/Industrial/<br>Weishaupt/Equiom/Dungs/<br>Seti/Evancia/Preventis/<br>Cabinet Levesque/Cofedie/<br>Lumiplan/TFF/GRI/ASL/<br>Man Power/Arban/Fumico/<br>Locaclima/Findis Nord/<br>JMB/L'envol/LIP 26/<br>Craemer France/Octe/Eiffage/<br>Schneider/Sana/Mitsubishi/<br>Orpi/Entreprise C. Bouchez/<br>Spie/Tesla/Constructys/AS 24 |

## RAPPORT DE GESTION

| Date Acquisition | Actif  | Adresse                                  | Département | Typologie         | Surface en m <sup>2</sup> | Val. comptable en € | Locataires principaux   |
|------------------|--|--|-------------|-------------------|---------------------------|---------------------|---|
| 13/05/2020       | Nanterre   | 83-85 rue Barbusse                       | 92000       | Bureaux           | 1 117 m <sup>2</sup>      | 8 742 930           | Vinci Construction France Habitat   |
| 12/06/2020       | Montpellier - Pérols                             | 300 impasse John Locke                   | 34470       | Bureaux           | 809 m <sup>2</sup>        | 1 823 700           | Pôle Emploi   |
| 26/06/2020       | Valenciennes - Famars                            | rue Joseph-Louis Lagrange                | 59300       | Locaux d'activité | 820 m <sup>2</sup>        | 770 000             | CAVM/MMSI   |
| 01/07/2020       | Mulhouse   | 20 rue de Chemnitz                       | 68100       | Bureaux           | 1 983 m <sup>2</sup>      | 2 927 333           | Avenir Finance Gestion Privée/<br>Bureautique Rhenane/UDAF 68/<br>Adecco/Accenture/L'offre RH/<br>BCA Expertise/Securitas France/<br>NC Numéricable/Suneris/<br>Mutuelle Alsacienne pour la Santé |
| 25/09/2020       | Rennes   | 7 avenue Charles Tillon                  | 35000       | Bureaux           | 1 472 m <sup>2</sup>      | 3 284 675           | Société Générale/Deloitte/<br>In Extenso/GIP SIB/Orange   |
| 28/09/2020       | Buffalo Grill -<br>Bailly Romainvilliers         | 5 Boulevard des Artisans                 | 77700       | Commerce          | 39 m <sup>2</sup>         | 136 592             | Buffalo Grill   |
| 28/09/2020       | Buffalo Grill -<br>Cernay                        | 2 Rue de Normandie                       | 68700       | Commerce          | 39 m <sup>2</sup>         | 127 606             | Buffalo Grill   |
| 28/09/2020       | Buffalo Grill - Choisey                          | Lieudit "Les Prairierottes               | 39100       | Commerce          | 53 m <sup>2</sup>         | 210 026             | Buffalo Grill   |
| 28/09/2020       | Buffalo Grill -<br>Dommartin-les-Toul<br>Lieudit | "La Haie Plaisante"                      | 54200       | Commerce          | 39 m <sup>2</sup>         | 142 583             | Buffalo Grill   |
| 23/09/2020       | Buffalo Grill - Granville                        | Chemin de Mitou                          | 50400       | Commerce          | 41 m <sup>2</sup>         | 128 604             | Buffalo Grill   |
| 28/09/2020       | Buffalo Grill -<br>Saint Egreve                  | 3 Rue des Platanes                       | 38120       | Commerce          | 47 m <sup>2</sup>         | 189 511             | Buffalo Grill   |
| 28/09/2020       | Buffalo Grill - La Flèche                        | 3 Allée des Futreaux                     | 72200       | Commerce          | 38 m <sup>2</sup>         | 150 724             | Buffalo Grill   |
| 28/09/2020       | Buffalo Grill - Loudeac                          | 17 Rue Honoré Michard                    | 22600       | Commerce          | 35 m <sup>2</sup>         | 110 860             | Buffalo Grill   |
| 28/09/2020       | Buffalo Grill - Noyon                            | avenue des Frères Lumières               | 60400       | Commerce          | 36 m <sup>2</sup>         | 110 860             | Buffalo Grill   |
| 28/09/2020       | Buffalo Grill - Rivesaltes                       | Rue Marc Allégret                        | 66600       | Commerce          | 47 m <sup>2</sup>         | 116 680             | Buffalo Grill   |
| 28/09/2020       | Buffalo Grill - Barentin                         | 343 Rue Alexandre Dumas & fils           | 76360       | Commerce          | 42 m <sup>2</sup>         | 140 586             | Buffalo Grill   |
| 28/09/2020       | Buffalo Grill -<br>Saint Quentin                 | Avenue Archimède                         | 02100       | Commerce          | 55 m <sup>2</sup>         | 195 333             | Buffalo Grill   |
| 28/09/2020       | Buffalo Grill - Tarnos                           | 56 Boulevard Jacques Duclos              | 40220       | Commerce          | 50 m <sup>2</sup>         | 128 223             | Buffalo Grill   |
| 28/09/2020       | Buffalo Grill -<br>Portes les Valences           | Rue du Maréchal<br>De Lattre De Tassigny | 26800       | Commerce          | 38 m <sup>2</sup>         | 124 148             | Buffalo Grill   |
| 28/09/2020       | Buffalo Grill -<br>Epinay sur Seine              | 22 à 26 avenue Joffre                    | 93800       | Commerce          | 51 m <sup>2</sup>         | 105 526             | Buffalo Grill   |
| 30/09/2020       | Toulouse   | 3 avenue Hubert Curien                   | 31100       | Bureaux           | 4 285 m <sup>2</sup>      | 6 707 750           | Pierre Fabre  |
| 01/10/2020       | Cormontreuil                                     | avenue des Goisses                       | 51350       | Commerce          | 2 376 m <sup>2</sup>      | 5 707 200           | Etienne Bocquillon/<br>Leclerc/Ange/Andi' Med Santé/<br>DSD Bio   |

## RAPPORT DE GESTION

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DU PATRIMOINE (EN EUROS)

| Date Acquisition | Actif   | Adresse                          | Département | Typologie                   | Surface en m <sup>2</sup>   | Val. comptable en € | Locataires principaux |
|------------------|---|----------------------------------|-------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------|-----------------------|
| 17/11/2020       | Nancy   | 44 boulevard de la Mothe         | 54000       | Bureaux                     | 423 m <sup>2</sup>          | 1 315 842           | Colas                 |
| 15/12/2020       | Montpellier                                     | 270/300 rue Nina Simone          | 34000       | Bureaux                     | 1 227 m <sup>2</sup>        | 3 509 400           | EDF/Waapi/Brassart    |
| 18/12/2020       | Entrepôt du Bricolage - Dijon                   | 5 rue Georges Bourgoin           | 21121       | Commerce/ Locaux d'activité | 423 m <sup>2</sup>          | 633 920             | SAMSE                 |
| 18/12/2020       | Entrepôt du Bricolage - La Tour du Pin          | 51 route de la Bourbe            | 38110       | Commerce/ Locaux d'activité | 223 m <sup>2</sup>          | 430 750             | SAMSE                 |
| 18/12/2020       | Entrepôt du Bricolage - Pont de Beauvoisin      | RN6 - La Baronnie                | 73300       | Commerce/ Locaux d'activité | 222 m <sup>2</sup>          | 349 609             | SAMSE                 |
| 18/12/2020       | Entrepôt du Bricolage - Saint-Jean de Maurienne | Chemin Combe Paillarde           | 73300       | Commerce/ Locaux d'activité | 288 m <sup>2</sup>          | 330 576             | SAMSE                 |
| 18/12/2020       | SAMSE - Margencel                               | 117 route Champ Courbe           | 74200       | Commerce/ Locaux d'activité | 123 m <sup>2</sup>          | 290 471             | SAMSE                 |
| 18/12/2020       | SAMSE - Le Pont Beauvoisin                      | 5521F Zone Industrielle Baronnie | 73300       | Commerce/ Locaux d'activité | 110 m <sup>2</sup>          | 237 413             | SAMSE                 |
| 18/12/2020       | Doras - Dijon                                   | 20 rue de Mayence                | 21000       | Commerce/ Locaux d'activité | 212 m <sup>2</sup>          | 285 497             | SAMSE                 |
| 18/12/2020       | Doras - Beaune                                  | 476 rue André Marie Ampère       | 21200       | Commerce/ Locaux d'activité | 304 m <sup>2</sup>          | 266 464             | SAMSE                 |
| 30/04/2020       | Mulhouse - Lagrange*                            | 79 rue de la Fonderie            | 68100       | Commerce                    | 3 042 m <sup>2</sup>        | 1 705 000           | Lagrange Appart'hotel |
| 15/12/2020       | Montpellier - Arion II*                         | 270/300 rue Nina Simone          | 34000       | Bureaux                     | 435 m <sup>2</sup>          | 63 318              |                       |
| <b>TOTAL</b>     |   |                                  |             |                             | <b>73 970 m<sup>2</sup></b> | <b>155 344 665</b>  |                       |

\* Immeubles en VEFA non livrés.

## RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(EN EUROS)

## EXERCICE 2020

|                    | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées   |
|--------------------|----------------------|--------------------|
| Bureaux            | 114 944 477          | 118 365 110        |
| Commerces          | 24 794 110           | 25 883 350         |
| Locaux d'activités | 10 396 378           | 10 570 350         |
| Autres             | 5 209 700            | 5 414 000          |
| <b>TOTAL</b>       | <b>155 344 665</b>   | <b>160 232 810</b> |

## ■ ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

### FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Les états financiers arrêtés au 31 décembre 2020 ont été impactés par la crise liée au COVID-19. Dans le cadre des mesures d'accompagnement octroyées après négociations auprès de certains locataires, la SCPI a été amenée à réaliser :

- des reports de loyers, qui n'ont pas eu d'impact sur le résultat net de la SCPI ;
- des prélèvements sur dépôts de garanties pour palier la non-perception de loyers ;
- et des abandons de loyers lorsqu'aucune autre solution n'était possible.

L'impact global sur le résultat de la SCPI a été de 111 000 €.

Certaines de ces mesures ont fait l'objet de contreparties, soit financières, soit en terme d'allongement de la durée des baux.

### Evènements postérieurs à la clôture de l'exercice

Le 20 avril 2021, MyShareSCPI a acquis une participation dans le capital de la SCI HOPLA à concurrence de 5% du capital aux cotés de la SCPI EPARGNE PIERRE et de la SCI à Capital Variable, CAPIMMO.

La SCI HOPLA détient un portefeuille de centres d'hôtellerie de plein air 4 et 5\*.

### MÉTHODES COMPTABLES ET RÈGLES D'ÉVALUATION

#### Les comptes annuels sont présentés conformément

- aux dispositions du règlement ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable général, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) visées au 2° du I. de l'article L.214-1 et aux articles L.214-86 à 214-118 du Code monétaire et financier et aux adaptations prévues par le règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016. Selon les dispositions de l'article 121-1 du règlement ANC n° 2016-03, les états financiers annuels des SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un compte de résultat d'une annexe, d'un tableau de variation des capitaux propres et d'un état des engagements hors bilan, qui forment un tout indissociable.

#### Evaluation et comptabilisation des placements immobiliers

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition déterminé conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n° 2014-03. Ce coût d'acquisition est constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement attribuables engagés pour favoriser la mise en location des immeubles (hors frais d'acquisition des immeubles prélevés sur la prime d'émission). Les immobilisations locatives ne font l'objet d'aucun amortissement conformément à l'article 131-33 du règlement ANC n°2014-03. Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions de terrains et de constructions locatives ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisées dans un compte de réserves. Les constructions sur sol d'autrui sont comptabilisées à leur coût d'acquisition conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03. Ils sont amortis sur leur durée d'utilisation estimée, limitée à leur durée contractuelle. Les immobilisations locatives fi-

gurant à l'état du patrimoine en « valeurs bilantielles » sont inscrites à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations). Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien qui correspondent à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans.

Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprise en résultat à due concurrence du montant provisionné. Les provisions pour gros entretiens antérieurement constituées doivent également être reprises à la date de la cession du placement immobilier sur lequel porte la provision. Cette reprise est incluse dans le résultat de cession du placement immobilier. La valeur estimée des immobilisations de l'état du patrimoine correspond à leur valeur vénale, c'est-à-dire au prix qu'accepterait de payer un investisseur pour les biens en l'état. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. A la clôture des comptes, le placement immobilier est présumé être à usage locatif. Les valeurs vénales résultent de l'évaluation des placements immobiliers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle, l'expertise est actualisée chaque année. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995. L'expert détermine la valeur vénale des immeubles en mettant en œuvre la ou les méthode(s) appropriée(s) parmi les principales habituellement utilisées : - méthode par comparaison : une valeur est ainsi obtenue par comparaison avec le marché immobilier des biens similaires ou approchants - méthode par le revenu : cette méthode permet d'obtenir une valeur à partir, soit d'un revenu constaté, soit d'un revenu théorique auquel est appliqué un taux de capitalisation. - méthode par actualisation des flux financiers à venir : cette approche consiste en une projection de la valeur du bien selon la méthode financière dite du DCF (Discounted Cash Flows), qui est un mode de calcul de la Valeur Vénale par actualisation des revenus nets futurs. - méthode par le coût de remplacement : cette méthode consiste à déterminer la valeur de reconstitution de l'ensemble immobilier, à partir d'une évaluation du terrain, à laquelle s'ajoute la valeur de reconstruction des bâtiments à l'identique. Celle-ci est ensuite pondérée par différents abattements dépendants de l'âge, de l'état d'entretien, de l'obsolescence ... La colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette bilantielle des autres actifs et passifs de la SCPI. La valeur vénale des immeubles, augmentée des autres actifs de la Société et minorée de ses dettes, correspond à la valeur de réalisation du patrimoine telle que définie par l'article L.214-109 du Code monétaire et financier.

#### Prélèvements sur prime d'émission

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

## RAPPORT DE GESTION

## PLACEMENTS IMMOBILIERS

(EN EUROS)

| Ventilation par nature - valeur brute    | 2019              | Acquisitions      | Cessions | Transferts  | 2020               |
|--|-------------------|-------------------|----------|-------------|--------------------|
| Terrains nus                             |                   |                   |          |             |                    |
| Terrains et constructions                | 86 184 426        | 48 855 283        |          | + 5 651 820 | 140 691 529        |
| Terrains et constructions (Espagne)      |                   | 12 637 935        |          |             | 12 637 935         |
| Agencements et Aménagements              |                   | 302 240           |          |             | 302 240            |
| Constructions sur sol d'autrui           |                   |                   |          |             |                    |
| Immobilisations en cours de construction |                   | 1 768 318         |          |             | 1 768 318          |
| Agencements bruts                        |                   |                   |          |             |                    |
| Autres <sup>(1)</sup>                    | 5 651 820         | 3 810 623         |          | -5 651 820  | 3 810 623          |
| <b>TOTAL</b>                             | <b>91 836 246</b> | <b>67 374 399</b> |          | <b>0</b>    | <b>159 210 645</b> |

<sup>(1)</sup> immobilisations en cours d'acquisition.

## EVOLUTION DES AMORTISSEMENTS

(EN EUROS)

|  | 2019 | Dotations<br>de l'exercice | Reprises<br>de l'exercice | 2020   |
|--|------|----------------------------|---------------------------|--------|
| Amortissement des agencements aménagements | 0    | 55 357                     |                           | 55 357 |

## VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

(EN EUROS)

|  | Montant<br>provision<br>01/01/2019 | DOTATION          |   | REPRISE           |   | Montant<br>provision<br>2020 |
|--|------------------------------------|-------------------|---|-------------------|---|------------------------------|
|  |                                    | Achat<br>immeuble | Patrimoine<br>existant au<br>01/01/2020 | Vente<br>immeuble | Patrimoine<br>existant au<br>01/01/2020 |                              |
| Dépenses<br>prévisionnelles<br>sur N+1 | 41 491                             | 7 000             | 120 200                                 |                   | -309                                    | 169 000                      |
| sur N+2                                | 44 000                             | 3 200             | 77 120                                  |                   | 1 600                                   | 122 720                      |
| sur N+3                                | 36 300                             | 2 400             | 1 500                                   |                   | 13 200                                  | 27 000                       |
| sur N+4                                | 4 000                              | 1 600             | 1 600                                   |                   | 800                                     | 6 400                        |
| sur N+5                                | 7 840                              | 800               | 7 000                                   |                   | 13 240                                  | 2 400                        |
| <b>TOTAL</b>                           | <b>133 631</b>                     | <b>15 000</b>     | <b>207 420</b>                          |                   | <b>28 531</b>                           | <b>327 520</b>               |
| Total dotations/reprises               |                                    |                   | 222 420                                 |                   | 28 531                                  |                              |
| Total dotation/reprise nette           |                                    |                   | 193 889                                 |                   |   |                              |

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

**ACTIFS IMMOBILISES**

(EN EUROS)

| DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN | 2020 | 2019          |
|-----------------------------------|------|---------------|
| Frais d'établissements            |      | 18 727        |
| <b>TOTAL</b>                      |      | <b>18 727</b> |

| Evolution des amortissements              | 2019          | Dotations de l'exercice | Reprises de l'exercice | 2020     |
|---|---------------|-------------------------|------------------------|----------|
| Amortissements des frais d'établissements | 18 727        |                         | 18 727                 | 0        |
| <b>TOTAL</b>                              | <b>18 727</b> |                         | <b>18 727</b>          | <b>0</b> |

**CRÉANCES**

(EN EUROS)

| DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN | 2020           | 2019           |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Créances locataires               | 260 214        | 259 334        |
| Créances douteuses                | 425 250        | 133 298        |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>685 464</b> | <b>392 632</b> |

| Evolution des dépréciations          | 2019          | Dotations de l'exercice | Reprises de l'exercice | 2020           |
|--------------------------------------|---------------|-------------------------|------------------------|----------------|
| Dépréciations des créances locatives | 71 420        | 294 386                 | 69 559                 | <b>296 247</b> |
| <b>TOTAL</b>                         | <b>71 420</b> | <b>294 386</b>          | <b>69 559</b>          | <b>296 247</b> |

| DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN | 2020             | 2019             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Autres créances</b>            |                  |                  |
| Avances fournisseurs              | 31 964           |                  |
| Etat et autres collectivités      | 1 866 410        | 998 922          |
| Syndics                           | 258 996          |                  |
| Autres débiteurs                  | 509 312          | 145 177          |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>2 666 682</b> | <b>1 144 099</b> |

**VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS**

(EN EUROS)

| DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN | 2020          | 2019             |
|-----------------------------------|---------------|------------------|
| Valeurs mobilières de placement   |               |                  |
| Autres disponibilités             | 29 931        | 9 029 822        |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>29 931</b> | <b>9 029 822</b> |

## RAPPORT DE GESTION

## DETTE FINANCIÈRES

(EN EUROS)

| DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN                           | EXERCICE 2020     | EXERCICE 2019    |
|---|-------------------|------------------|
| Emprunts  |                   |                  |
| Emprunts intérêts courus                                    |                   |                  |
| Concours bancaires courants                                 | 9 579 362         |                  |
| <b>TOTAL DES DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b> | <b>9 579 362</b>  |                  |
| <b>TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIE REÇUS</b>                   | <b>1 795 190</b>  | <b>1 204 432</b> |
| <b>TOTAL</b>  | <b>11 374 552</b> | <b>1 204 432</b> |

## DETTE D'EXPLOITATION

(EN EUROS)

| DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN      | EXERCICE 2020    | EXERCICE 2019    |
|--|------------------|------------------|
| Honoraires dus à la société de gestion | 516 584          | 1 098 409        |
| Fournisseurs                           | 10 738           | 7 175            |
| Fournisseurs d'immobilisation          | 1 670 305        | 1 171 020        |
| Locataires créditeurs                  | 804 709          | 393 382          |
| <b>TOTAL</b>                           | <b>3 002 336</b> | <b>2 669 986</b> |

## DETTE DIVERSES

(EN EUROS)

| DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN                | EXERCICE 2020    | EXERCICE 2019    |
|--|------------------|------------------|
| Etat et autres collectivités                     | 29 920           | 13 822           |
| Syndics  |                  | 214 025          |
| Dividendes à payer du 4 <sup>ème</sup> trimestre | 1 731 151        | 890 379          |
| Associés divers                                  | 2 468            |                  |
| Associés souscriptions en attente                | 345 142          | 363 099          |
| Dettes diverses                                  | 328 960          |                  |
| Divers charges à payer                           | 432 596          | 139 241          |
| <b>TOTAL</b>                                     | <b>2 870 237</b> | <b>1 620 566</b> |

## COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF

(EN EUROS)

| DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN  | EXERCICE 2020   | EXERCICE 2019   |
|--|-----------------|-----------------|
| Charges constatées d'avance  |                 |                 |
| Produits constatés d'avance  | -676 243        | -965 503        |
| Autres comptes de régularisation<br>(frais de montage d'emprunt à répartir<br>sur plusieurs exercices) | +48 750         |                 |
| <b>TOTAL</b>   | <b>-627 493</b> | <b>-965 503</b> |

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

### CAPITAUX PROPRES :

Souscriptions réalisées au cours de l'exercice nettes de retraits, en valeur nominale : 46 574 400 €  
soit un capital au 31/12/2020 : 138 846 900 €

### PRIME D'ÉMISSION :

9 379 122 € soit une prime d'émission au 31/12/2020 de 27 797 826 €  
Prélèvement sur la prime d'émission : 8 291 723 €, soit au 31/12/2020 23 607 265 € dont :  
- Commissions de souscriptions : 5 766 233 €  
- Frais d'acquisitions : 2 490 505 €

### RÉSULTAT DE L'EXERCICE :

Résultat de l'exercice 2020 : 6 269 985 €  
Proposition d'affectation :  
- Distribution 2020 : 5 630 063 €  
- Variation du report à nouveau : 639 922 €  
Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale du 16 juin 2021.

## COMPTE DE RESULTAT

### PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

(EN EUROS)

| DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT   | EXERCICE 2020     | EXERCICE 2019    |
|--|-------------------|------------------|
| Loyers facturés  | 7 843 283         | 3 097 379        |
| Charges et taxes refacturés aux locataires   | 959 141           | 284 637          |
| Produits annexes   | 63 472            | 7 172            |
| Reprise de provisions pour créances douteuses                                      | 69 559            |                  |
| Reprise de provisions pour gros entretien  | 28 531            |                  |
| Transfert de charges immobilières<br>à des comptes de bilan (voir note ci-dessous) | 2 788 637         | 3 421 427        |
| <b>TOTAL</b>   | <b>11 752 623</b> | <b>6 810 615</b> |

## RAPPORT DE GESTION

## CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

(EN EUROS)

| DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT  | EXERCICE 2020    | EXERCICE 2019    |
|---|------------------|------------------|
| Charges ayant leur contrepartie en produits <sup>(1)</sup>                                  | 959 141          | 284 637          |
| Gros entretien  | 7 189            |                  |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif   | -404             |                  |
| Dotations aux provisions pour créances douteuses  | 294 386          | 71 420           |
| Dotations aux provisions pour gros entretien  | 222 420          | 111 840          |
| Dotations aux amortissements des agencements  | 131 607          |                  |
| Autres charges immobilières <sup>(2)</sup>  | 2 904 805        | 3 491 588        |
| Charges financières liées à l'activité immobilière<br>(intérêts d'emprunts sur acquisition) | 201 123          |                  |
| <b>TOTAL</b>  | <b>4 720 267</b> | <b>3 959 486</b> |
| Charges ayant leur contrepartie en produits <sup>(1)</sup>                                  |                  |                  |
| Charges locatives récupérables  | 185 921          | 1 095            |
| Impôts et taxes récupérables  | 773 220          | 283 542          |
| <b>TOTAL</b>  | <b>959 141</b>   | <b>284 637</b>   |
| Autres charges immobilières <sup>(2)</sup>  |                  |                  |
| Charges locatives non récupérables  | 49 853           | 400              |
| Impôts et taxes non récupérables  | 209 378          | 62 695           |
| Frais sur acquisitions  | 2 633 415        | 3 421 427        |
| Pertes sur créances irrécouvrables  |                  |                  |
| Autres charges  | 12 158           | 7 066            |
| <b>TOTAL</b>  | <b>2 904 804</b> | <b>3 491 588</b> |

## PRODUITS D'EXPLOITATION

(EN EUROS)

| DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT   | EXERCICE 2020    | EXERCICE 2019    |
|--|------------------|------------------|
| Reprise d'amortissement d'exploitation |                  |                  |
| Reprise de provisions d'exploitation   |                  |                  |
| Transfert de charges d'exploitation    | 5 653 170        | 8 361 288        |
| <b>TOTAL</b>                           | <b>5 653 170</b> | <b>8 361 288</b> |

## CHARGES D'EXPLOITATION

(EN EUROS)

| DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT   | EXERCICE 2020    | EXERCICE 2019    |
|--|------------------|------------------|
| Commission de la Société de gestion  | 773 559          | 309 967          |
| Charges d'exploitation de la société <sup>(1)</sup>                            | 5 795 861        | 8 418 979        |
| Diverses charges d'exploitation<br>(charges à répartir sur montage d'emprunts) |                  |                  |
| Dotations aux provisions d'exploitation  |                  |                  |
| <b>TOTAL</b>   | <b>6 569 420</b> | <b>8 728 946</b> |

<sup>(1)</sup> Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.<sup>(2)</sup> Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

**CHARGES D'EXPLOITATION**

(EN EUROS)

| DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT                | EXERCICE 2020    | EXERCICE 2019    |
|---|------------------|------------------|
| Charges d'exploitation de la société <sup>(1)</sup> |                  |                  |
| Commissions sur souscriptions                       | 5 653 170        | 8 361 288        |
| Honoraires des commissaires aux comptes             | 8 530            | 6 120            |
| Honoraires de relocations                           | 18 562           | 4 455            |
| Honoraires de dépositaire                           | 37 812           | 16 335           |
| Honoraires d'expertises immobilières                | 24 250           | 26 011           |
| Honoraires divers                                   | 42 815           | 1 226            |
| Frais d'actes et contentieux                        | 8 234            | 499              |
| Frais de déplacement du conseil                     | 1 240            | 1 596            |
| Autre frais   | 1 248            | 1 449            |
| <b>TOTAL</b>  | <b>5 795 861</b> | <b>8 418 979</b> |

<sup>(1)</sup> Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

**PRODUITS FINANCIERS**

(EN EUROS)

| DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT    | EXERCICE 2020  | EXERCICE 2019 |
|---|----------------|---------------|
| Intérêts sur placement de la trésorerie |                |               |
| Rémunération de VEFA                    | 147 308        | 2 294         |
| <b>TOTAL</b>                            | <b>147 308</b> | <b>2 294</b>  |

| DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT | EXERCICE 2020 | EXERCICE 2019 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Produits exceptionnels               | 6 576         | 1             |
| <b>TOTAL</b>                         | <b>6 576</b>  | <b>1</b>      |

| DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT | EXERCICE 2020 | EXERCICE 2019 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Charges exceptionnelles              | 5             | 4             |
| <b>TOTAL</b>                         | <b>5</b>      | <b>4</b>      |

**INFORMATIONS AU TITRE DES OPERATIONS REALISEES ENTRE ENTREPRISES LIEES**

Transactions effectuées entre la SCPI MyShareSCPI et la société de gestion MyShareCompany :

Commission de gestion : 773 559 €

Commission de souscription : 5 653 170 €.

En 2020, les biens acquis en indivision représentent un total de 46 431 218 €, de la valeur des immobilisations locatives en valeur comptable, soit un total de 67,60% des investissements réalisés en 2020. Ils sont constitués de :

Actifs en indivision entre :

la SCPI Epargne Pierre (50%) et My Share SCPI (50%) :  
HERBLAY – boulevard du Havre

la SCPI Epargne Pierre (75%) et My Share SCPI (25%) :  
LESQUIN – rue du Pic au Vent

la SCPI Epargne Pierre (90%) et My Share SCPI (10%) :  
NANTERRE – rue Barbusse

la SCPI Epargne Pierre (70%) et My Share SCPI (30%) :  
MONTPELLIER Pérols – impasse John Locke

la SCPI Epargne Pierre (50%) et My Share SCPI (50%) :  
MULHOUSE – rue de Chemnitz

la SCPI Epargne Pierre (50%) et My Share SCPI (50%) :  
RENNES – avenue Charles Tillon

la SCPI Epargne Pierre (90%) et My Share SCPI (10%) :  
PORTEFEUILLE BUFFALO GRILL – France entière

la SCPI Epargne Pierre (90%) et My Share SCPI (10%) :  
TOULOUSE – avenue Hubert

la SCPI Epargne Pierre (90%) et My Share SCPI (10%) :  
NANCY – boulevard de la Mothe

la SCPI Epargne Pierre (70%) et My Share SCPI (30%) :  
MONTPELLIER (Arion I & II) – rue Nina Simone

la SCPI Epargne Pierre (90%) et My Share SCPI (10%) :  
PORTEFEUILLE SAMSE – France entière

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2020, conformément aux statuts de notre société et aux dispositions qui régissent les SCPI.

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

Au cours de l'année 2020, 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 17 mars 2021, 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 56,5 M€ portant ainsi sa capitalisation à 166,62 M€, 1 780 associés et un taux d'échange de 0,38 % du nombre de parts illustrant la confiance de nos associés.

Poursuivant la diversification et la mutualisation des risques, 17 acquisitions ont été signés au cours de l'année 2020 pour un total de 80 M€ Acte en Main répartis dans toutes les régions de France et en Europe.

La ligne de crédit court terme négociée en début d'année a été portée en septembre de 15 M€ à 20 M€, afin de profiter au mieux des opportunités de marché.

Dans ce contexte difficile de crise sanitaire, MyShareCompany a eu une gestion au cas par cas des mesures d'accompagnement de la part des locataires lui permettant de n'avoir que 111 K€ environ de revenus locatifs impactés au regard des 10 M€ de loyers sous gestion, soit 1,1 %.

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

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

Si nous réalisons un état du patrimoine de MyShareSCPI aux conclusions de notre 1<sup>er</sup> mandat, nous pouvons constater une gestion prudentielle de la SCPI avec 50 acquisitions signées pour près de 160 M€, un rendement annuel moyen du patrimoine acquis de 6,33 %, un patrimoine locatif très mutualisé avec 203 locataires, près de 10 M€ annuels de loyers sous gestion et une durée résiduelle moyenne des baux supérieurs à 4,34 ans.

A l'occasion du Conseil de Surveillance du 17 mars 2021, nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées à la fin de l'exercice 2020 ainsi que des nouvelles valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la société de gestion, servant, à compter de leur publication, de valeurs de référence pour les intervenants sur le marché des parts.

La valeur de reconstitution s'établit ainsi à 192,47 € par part, montant stable par rapport à l'année dernière malgré le contexte.

Le résultat net de notre SCPI s'élève à 10,02 euros par part en pleine jouissance, la société de gestion propose à l'Assemblée Générale des associés de distribuer 9,00 euros par part en pleine jouissance au titre de l'année 2020. Ce dividende correspond à un Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM) de 5 %, supérieur à la moyenne des SCPI d'immobilier d'entreprise du marché (4,18% en 2020) et permettant de constituer un report à nouveau prudentiel d'environ 65 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.

Le Conseil de Surveillance est ravi d'accompagner MyShareCompany et ses gérants, Philippe IFERGANE et Etienne WICKER, ce dernier ayant récemment intégré la société de gestion en tant que Directeur Général, il se révèle être un atout important pour la suite du développement.

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

Pour le Conseil de Surveillance,

Son Président,

**M. BENJAMIN TARDIO**

*Cette page est volontairement vide.*

## 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 2020, 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<sup>er</sup> janvier 2020 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 comptable en particulier concernant les modalités de détermination de la provision pour gros entretiens.

### Evaluation des placements immobiliers

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

### VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion 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 11 mai 2021

Le commissaire aux comptes  
AGM AUDIT LEGAL  
**YVES LLOBELL**

## RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

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 :**

Conformément à la résolution adoptée en Assemblée Générale constitutive de votre SCPI, dont la transcription se re-

trouve à l'article 17 des statuts de la SCPI, la société MY SHARE COMPANY est devenue société de gestion de votre SCPI à compter de son agrément par l'AMF en date du 09 octobre 2019, en remplacement de la société Atland Voisin SAS.

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

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

#### **Commission de gestion :**

Une commission de gestion versée par la Société à la Société de Gestion est fixée à 10 % hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets 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 2020 s'élève à 773 559 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<sup>e</sup> 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 5 653 170 euros hors taxes au cours de l'exercice 2020.

### **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 11 mai 2021

Le commissaire aux comptes  
AGM AUDIT LEGAL  
**YVES LLOBELL**

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 16 JUIN 2021

## ■ TEXTE DES RÉSOLUTIONS

## RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À TITRE ORDINAIRE

**PREMIÈRE RÉSOLUTION :****Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve le rapport de la Société de Gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes et le bilan de l'exercice social clos le 31 décembre 2020, 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 2020.

**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 2020**

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 2020 qui s'élève

|  |             |
|--|-------------|
| à :  | 6 269 985 € |
| augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent | 361 598 €   |
| soit un total de                                     | 6 631 583 € |
| sera affecté de la façon suivante :                  |             |
| . distribution aux associés                          | 5 630 063 € |
| . report à nouveau                                   | 1 001 520 € |
| soit un total de                                     | 6 631 583 € |

**CINQUIÈME RÉSOLUTION :****Nomination de membres du Conseil de Surveillance**

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

- **prend acte** que les mandats de membres du Conseil de Surveillance de (i) M. Primo BEACCO, (ii) M. Christian CCUENCA, (iii) M. Christophe DE LIGNIVILLE, (iv) M. Gill DROUADINE, (v) M. Antony DUTEIL, (vi) M. Eric JABOULEY, (vii) M. Mathieu LAGORCE, (viii) M. Benjamin TARDIO, arrivent à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale.

- **prend acte** du non renouvellement des mandats de Messieurs. Primo BEACCO ; Eric JABOULEY ; Mathieu LAGORCE.

- **décide** en conséquence de ce qui précède de nommer ou renouveler en qualité de membres du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années soit jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, les 7 candidats suivants ayant obtenu le plus grand nombre de voix parmi les candidats ci-dessous :

**Candidats**

CUENCA Christian – retraité (R)  
 DE LIGNIVILLE Christophe – Colonel de l'Armée de Terre (R)  
 DROUADINE Gil – Banquier privé (R)  
 DUTEIL Anthony – Gérant de société (R)  
 SC EXPIMMO représentée par M. CALCIO GAUDINO  
 Sébastien – Chief Client Officer (C)  
 ROY Sylvain – Agent Général AXA (C)  
 TARDIO Benjamin – Agent Général AXA (R)

(R) : Candidat en renouvellement

(C) : Nouvelle candidature

- Il est précisé qu'aucun de ces candidats ne détient de mandats dans une autre SCPI.

- **prend acte** que sont, conformément à la réglementation et aux Statuts, exclusivement pris en compte les voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée Générale et qu'en cas de partage de voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts, ou si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

**SIXIÈME RÉSOLUTION :****Non allocation de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir entendu les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance (i) constate qu'il n'a pas été versé de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice 2020 et (ii) décide de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2021.

#### **SEPTIÈME RÉOLUTION :**

##### **Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31.12.2020**

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 2020
- des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes
- de l'expertise des immeubles réalisée par BNP Paribas Real Estate

approuve les différentes valeurs de la Société arrêtées au 31.12.2020 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

- |                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| - valeur comptable         | 144 038 981 €, soit 155.61€/part |
| - valeur de réalisation    | 149 254 645 €, soit 161.24€/part |
| - valeur de reconstitution | 178 158 521 €, soit 192.47€/part |

#### **HUITIÈME RÉOLUTION :**

##### **Autorisation donnée à la Société de Gestion de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme et de donner des garanties**

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

L'Assemblée Générale autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir, au nom de la SCPI MyShareSCPI, à l'organisme prêteur ou au vendeur dont le prix est payable à terme toutes sûretés réelles ou personnelles correspondantes, y compris sous forme hypothécaire. Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

#### **NEUVIÈME RÉOLUTION :**

##### **Pouvoirs pour les formalités**

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

## RAPPORT DE GESTION

## ■ 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, SIIC cotée Euronext Compartiment C) et de Drouot Estate (Entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, filiale d'AXA France IARD). Une organisation a été définie afin d'assurer l'indépendance des activités entre les sociétés Atland Voisin, Drouot Estate et MY SHARE COMPANY, dans le respect de la réglementation applicable à la gestion de fonds collectifs.**

MY SHARE COMPANY exerce la gestion de fonds immobiliers collectifs, dont le fonctionnement est réglementé. La première exigence définie par la réglementation européenne et française est l'obtention d'un agrément de société de gestion de portefeuille délivrée par l'Autorité des Marchés Financiers. MY SHARE COMPANY a été agréée avec effet au 9 octobre 2019 sous l'égide des dispositions de la directive européenne AIFM. Cet agrément, uniforme à l'échelle de l'Union Européenne, permet à MY SHARE COMPANY de gérer depuis sa prise d'effet une SCPI, MY SHARE SCPI, qui était jusqu'alors gérée par la société de gestion Atland Voisin, et dont le capital est très majoritairement souscrit par des particuliers. Ledit agrément a été délivré au regard d'une organisation, forte de fonctions précises, moyens humains et informatiques, et procédures internes. Au nombre de ces fonctions qui agissent en toute indépendance, en amont des activités de distribution de parts de SCPI et de gestion immobilière, figurent la CONFORMITE ET LE CONTROLE INTERNE. Ceux-ci ont pour objet de vérifier :

- Pour le passif de votre SCPI : les dossiers de souscription de parts ainsi que la bonne application des règles de fonctionnement du marché des parts de SCPI. Les équipes en charge de cette fonction de contrôle veillent également à la transparence de l'information, la qualité du conseil et de l'information qui vous sont données dans la documentation commerciale et juridique, qui vous est remise avant votre souscription de parts de SCPI ainsi qu'au respect de la réglementation visant à la connaissance du client et la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme.
- Pour l'actif de vos SCPI : le Comité 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'origination des opportunités d'investissements, outre les dossiers identifiés en direct par les gérants de MY SHARE COMPANY, peut également se faire de manière intermédiaire, 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 pour-

ra 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 2020, enregistré 576 952 € au titre des commissions nettes de souscription et 154 712 € 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 AGAMA Conseil a également effectué des contrôles périodiques externes tout au long de l'année 2020.

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 2020 a représenté 329 460 € pour un effectif au 31/12/2020 de 3 personnes.

La Société de Gestion MY SHARE COMPANY a consacré un budget de 86,1 % (82,4 % en rémunération fixe et 17,6 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

## RAPPPORT DE GESTION

## ■ Responsable Conformité et contrôle interne (RCCI)

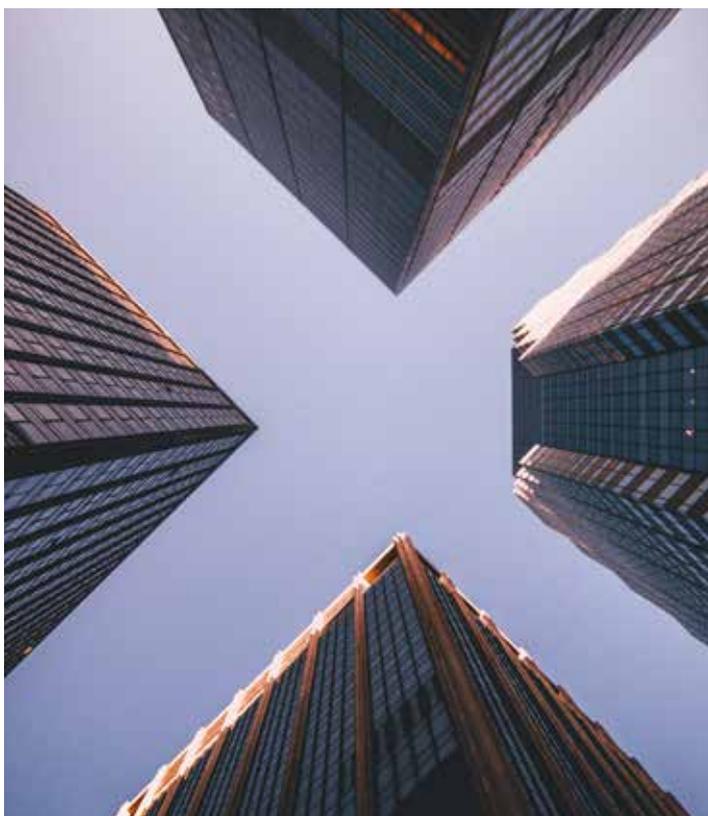
L'année 2020 a été une année de défis relevés par les équipes de MyShareCompany avec succès.

Malgré les contraintes liées au contexte sanitaire que nous avons connu, elle a vu la mise en place de l'ensemble de ses Comité de Direction, Comité de Suivi des Risques, Comité de Conformité et Contrôle Interne, Comité de Valorisation..., et bien sûr la poursuite de ses comités mensuels d'investissement.

Elle a également finalisé l'ensemble de ses cartographies des risques, et élaboré un recueil de procédures visant à accompagner l'activité de ses collaborateurs et parties prenantes.

Elle a enfin construit son plan annuel de contrôle interne, réalisé dans son intégralité et dont les conclusions n'ont révélé aucune anomalie majeure sur l'exercice.

*“ Malgré la crise sanitaire, toute la documentation relative à la conformité et au contrôle interne a été mise en place.”*



**ARMAND DE VIAL**

Responsable Conformité et Contrôle Interne (RCCI)  
MyShareCompany

# MYSHARE SCPI

Société Civile de Placement Immobilier  
faisant offre au public  
Capital social au 31/12/2020 : 138 846 900 €  
RCS DIJON 834 460 156  
Siège social : 15 Place Grangier BP 62686  
21026 DIJON CEDEX  
Tél. 03.80.30.14.44  
E-Mail : pifergane@mysharecompany.com  
Site internet : www.mysharecompany.com

## SOCIÉTÉ DE GESTION



MY SHARE COMPANY au capital social de 345 212 €  
Siège social : 66/74 rue de la Victoire 75458 PARIS cedex 09  
Tél. : 03.80.30.14.44  
RCS PARIS 834 045 882  
Agrément AMF : n° GP-19000038 avec effet au 09/10/2019  
www.mysharecompany.com

## RESPONSABLE DE L'INFORMATION

Philippe Ifergane

## COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

## EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

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

## DÉPOSITAIRE

SGSS

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président :  
Benjamin TARDIO

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





## MYSHARE SCPI

Société Civile de Placement Immobilier faisant offre au public

Capital social au 31/12/2020: 138 846 900 €

RC 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](mailto:pifergane@mysharecompany.com)

Site internet : [www.mysharecompany.com](http://www.mysharecompany.com)

