

Rapport annuel

2024



Investir avec exigence :
diversification,
responsabilité,
régularité



Introduction

Chers associés,

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

Il est composé d'un rapport d'activité qui présente le contexte dans lequel les données actuelles s'inscrivent et du rapport de gestion.

Nous vous invitons à le télécharger sur le site de MyShareCompany (mysharecompany.com) dans la rubrique MyShareSCPI Documentation.

Nous espérons que ce document vous apportera les éclairages attendus.



Philippe IFERGANE
Président



Le mot du Directeur Général

Chers associés,

À l'heure de vous présenter la 7^{ème} édition de notre rapport annuel, le monde traverse une période de mutations profondes, où les incertitudes économiques et géopolitiques redéfinissent le paysage des marchés financiers, et plus particulièrement celui de l'immobilier. En tant que Société de Gestion et investisseur, nous devons comprendre ces dynamiques pour mieux naviguer dans un environnement de plus en plus complexe.

L'économie mondiale fait face à des défis majeurs : une inflation persistante bien qu'en baisse par rapport à 2023 et des politiques économiques qui s'ajustent pour répondre à ces tensions. Ces facteurs ont un impact direct sur l'immobilier, notamment en influençant les rendements et la liquidité des investissements. Les taux d'intérêt, en particulier, jouent un rôle crucial. Lorsqu'ils augmentent, le coût de financement des projets immobiliers et des crédits devient plus élevé, ce qui peut réduire la demande et les liquidités présentes sur le marché.

Parallèlement, les tensions géopolitiques mondiales, qu'il s'agisse de conflits militaires, de rivalités économiques ou de bouleversements politiques, ne cessent de perdurer. Le récent contexte lié à la guerre en Ukraine, les sanctions internationales, ou encore la montée des tensions entre grandes puissances comme les États-Unis et la Chine, apportent des incertitudes supplémentaires. Ces éléments influencent la confiance des investisseurs et peuvent affecter les flux de capitaux à l'échelle mondiale notamment en matière d'investissements immobiliers.



Le mot du Directeur Général

**Au milieu de cette
turbulence mondiale,
une chose est certaine :
la résilience de
l'immobilier comme
classe d'actifs demeure
et la situation actuelle,
bien qu'incertaine,
nous offre aussi
des opportunités.**

L'immobilier reste un secteur robuste, capable de traverser les tempêtes économiques et géopolitiques. Pour nous, gérants de fonds immobiliers, c'est l'occasion de valider la stratégie de MyShareSCPI axée sur une forte diversification et mutualisation locative.

Dans ce contexte inédit, nous sommes fiers d'annoncer que votre SCPI continue de démontrer, 7 ans après sa création, sa capacité à offrir une performance conforme à ses objectifs, à savoir un rendement supérieur à la moyenne des SCPI d'immobilier d'entreprise.

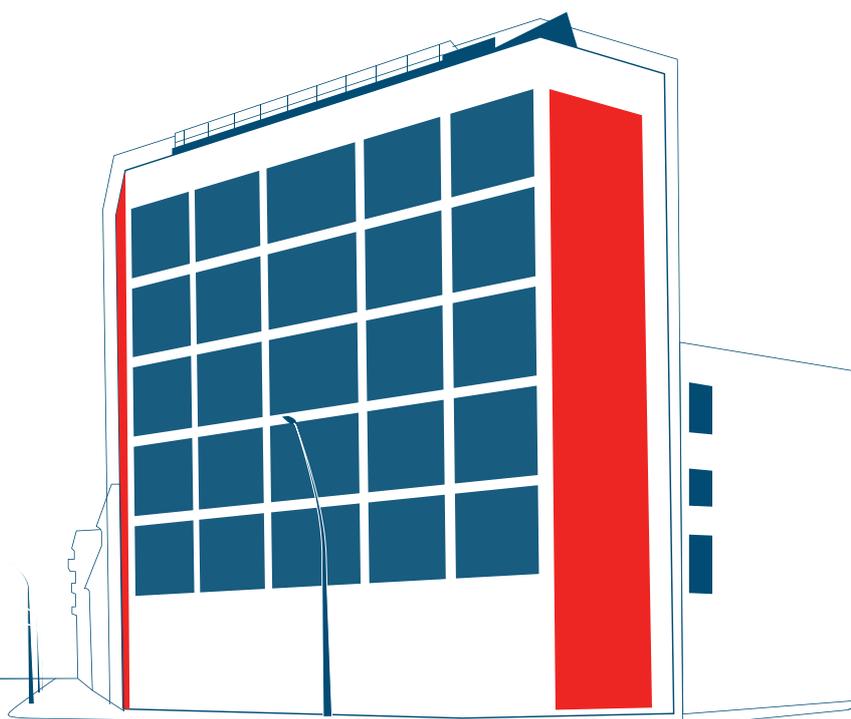
La collecte brute sur l'année s'établit à 31,66M€, en baisse de 51% par rapport à la collecte 2023, portant ainsi **la capitalisation à 405,12M€** au 31 décembre 2024.

Le niveau de parts en retraits a augmenté au 2^{ème} semestre pour atteindre 3,17% des parts en circulation. Cela étant, aucune part n'est en attente de retrait au 31 décembre 2024, **permettant d'assurer la liquidité**. Ces demandes de retraits font l'objet d'une analyse détaillée et sont majoritairement liées à des démembrements arrivant à échéance, qui donnent fréquemment lieu à un réinvestissement en SCPI.

L'objectif de collecte pour 2025 reste compris entre 30M€ et 35M€ et l'augmentation des retraits connue en 2024 est prise en compte dans nos *business plans* pour 2025.

Du côté des acquisitions, l'heure est à la prudence et nous saisissons uniquement les opportunités les plus attrayantes. Nous avons eu l'occasion de renforcer notre position au sein du portefeuille d'hôtellerie de plein air que nous détenions depuis avril 2021. Notre quote-part dans cette SCI est de 15% pour une valeur d'actif de 28,36M€ hors droits.

Cette opération a eu lieu fin juillet 2024 et a permis à MyShareSCPI de baisser son exposition au bureau (49,7%) et de pérenniser ses flux locatifs.



Compte-tenu des revenus générés par cette opération (rentabilité supérieure à 9% par rapport au montant des fonds propres investis), elle a été financée par une dette moyen/long terme de 10M€ qui vient se substituer en partie à notre ligne de crédit court terme arrivant à échéance au 30 septembre 2025 et que nous ne renouvelerons pas en totalité. **Le ratio de dette au 31/12/2024 de MyShareSCPI est de 6,67%** par rapport à la capitalisation, loin de l'autorisation de 30% accordée en Assemblée Générale. Nous avons pour objectif en 2025 de réaliser des investissements permettant d'utiliser l'effet de levier.

D'un point de vue des indicateurs immobiliers, ceux-ci restent bons avec notamment **un Taux d'Occupation Financier annuel moyen 2024 qui se maintient au-dessus de 96,00%** tout comme le taux de recouvrement des loyers qui reste supérieur à 98,00%. Nos indicateurs de durée moyenne pondérée des baux restant à courir jusqu'à la fin du bail (WALT : 7,60 ans) et de durée moyenne pondérée des baux restant à courir jusqu'à la prochaine échéance (WALB : 4,85 ans) sont sensiblement stables. Ces indicateurs sont des outils de mesure essentiels pour évaluer le risque et la stabilité d'un portefeuille immobilier ainsi que de la sécurité des flux de revenus locatifs.

Par ailleurs, nous menons une politique d'*asset management* active et faisons preuve d'agilité, en témoignent les cessions réalisées en 2024 pour 2M€ et pour plus d'1M€ depuis le 1^{er} janvier 2025. Ces arbitrages nous ont permis de solder des locaux vacants et par la même occasion de constituer une réserve de plus-value. Nous n'oublions pas la performance extra-financière de votre placement, et avons le plaisir de vous annoncer que nous avons obtenu le renouvellement pour 3 ans de notre Label ISR. Le 1^{er} cycle de 2022 à 2025 a été clôturé avec succès et nous restons persuadés que la performance extra-financière contribuera à la performance financière sur le temps long.

Avertissements : Les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures. L'investissement en SCPI comporte un risque de perte en capital. Le capital investi n'est pas garanti.

Source des données chiffrées : MyShareCompany - IEIF - ASPIM.

Tous ces facteurs nous ont permis de verser **un dividende brut de fiscalité étrangère de 9,40€ par part en pleine jouissance en 2024**, soit un taux de distribution de 5,00%, garantissant ainsi une performance stable pour MyShareSCPI et **le maintien d'un report à nouveau équivalent à 86 jours de distribution.**

Depuis sa création, la régularité et la stabilité de la performance de MyShareSCPI ne s'est pas démentie, nous gardons comme objectif 2025, un taux de distribution non garanti de 5%.

Pour conclure et il nous paraît important de le souligner, la SCPI n'étant pas qu'un produit de rendement, nous nous efforçons de protéger votre capital. Compte-tenu de la stabilité des valeurs d'expertise au 31 décembre 2024, **le prix de la part de la SCPI est maintenu à 188,0€** et le TRI sur 5 ans progresse légèrement à 4,07%, supérieur au TRI 5 ans des SCPI diversifiées du marché.

Nous vous souhaitons une bonne lecture.

Toute l'équipe de MyShareCompany reste à votre disposition pour gérer votre épargne.

Etienne WICKER

Directeur Général

01

Rapport d'activité

| | |
|---|----|
| Les faits marquants | 8 |
| Indicateurs clés..... | 12 |
| Perspectives | 13 |
| 2024 en chiffres..... | 16 |
| Cartographie du patrimoine | 17 |
| Acquisition et cessions de l'année..... | 18 |

Sommaire général



02

Rapport de gestion

| | |
|--|----|
| Chiffres significatifs | 22 |
| Évolution du Capital & marché des parts | 23 |
| Investissements | 24 |
| Financement des investissements | 25 |
| Arbitrages | 27 |
| Composition du patrimoine | 27 |
| Gestion locative & immobilière | 28 |
| Résultat / revenus distribués | 29 |
| Expertises des immeubles et valeurs de la société | 31 |
| Données essentielles de l'ensemble économique transposé en quote-part de détention | 33 |
| Fiscalité | 34 |
| État du patrimoine | 36 |
| Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres | 38 |
| Engagements hors-bilan | 39 |
| Compte de résultat de l'exercice | 40 |
| Inventaire détaillé des placements immobiliers | 42 |
| Annexe aux comptes annuels | 50 |
| État du patrimoine | 52 |
| Variation des capitaux propres | 56 |
| Compte de résultat de l'exercice | 57 |

| | |
|---|-----------|
| Rapport du Conseil de Surveillance | 60 |
|---|-----------|

| | |
|---|-----------|
| Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels | 62 |
|---|-----------|

| | |
|--|-----------|
| Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées | 65 |
|--|-----------|

| | |
|---|-----------|
| Assemblée Générale à caractère ordinaire et extraordinaire | 68 |
|---|-----------|

| | |
|--|-----------|
| Gouvernance de MyShareCompany | 72 |
|--|-----------|

| | |
|---|-----------|
| Règlement « disclosure » pour le fonds MyShareSCPI | 75 |
|---|-----------|

Les faits marquants

JANVIER

4^{ème} acompte sur dividende
(exercice 2023)

MARS

- **Capitalisation de 390M€**
- **1^{er} acompte sur dividende de 2,35€**
(sur la base d'un objectif de taux de distribution de 5%)

JUILLET

2^{ème} acompte sur dividende de 2,35€
(objectif maintenu à 5%)

JUIN 2024

Confirmation du maintien du prix de souscription de MyShareSCPI



Les valeurs d'expertise de notre patrimoine immobilier nous permettent de maintenir le prix de souscription de MyShareSCPI, témoignant de la résilience de notre patrimoine et de la qualité des acquisitions réalisées.

JUILLET 2024

La quote-part bureaux du patrimoine passe sous la barre des 50%

MyShareSCPI atteint l'objectif fixé et réduit sa quote-part de bureaux à moins de 50% de son patrimoine immobilier.



JUILLET 2024

MyShareSCPI renforce sa présence sur le marché des campings haut de gamme

MyShareSCPI renforce sa prise de participation dans la SCI Hopla passant d'une détention de 5% à 15% d'un portefeuille d'hôtellerie de plein air composé de 9 campings haut de gamme.

AOÛT 2024

Publication du 2^{ème} Rapport extra-financier



Les 4 423 associés de la SCPI ont pu prendre connaissance des résultats et des moyens mis en oeuvre pour atteindre les objectifs fixés dans le cadre du Label ISR.

2024

SEPTEMBRE

- Cession de 2 cellules vacantes à Tourcoing
- Capitalisation de près de 400M€

OCTOBRE

- 3^{ème} acompte sur dividende de 2,35€ (objectif maintenu à 5%)
- Signature d'un nouveau financement de 10M€

DÉCEMBRE

- Taux d'occupation financier annuel moyen : 96%
- Capitalisation supérieure à 400M€



DÉCEMBRE 2024

Un TRI de 4,07% et un taux de distribution de 5,00%



MyShareSCPI affiche un rendement 2024 supérieur ou égal à 5,00% pour la 7^{ème} année consécutive. Une performance qui s'avèrera nettement supérieure à la moyenne du marché des SCPI en 2024 (4,72%, source IEIF). Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

SEPTEMBRE ET OCTOBRE 2024

Cession de 2 cellules vacantes à Tourcoing



MyShareSCPI cède 2 cellules à usage d'activité d'un actif situé à Tourcoing acquis en 2021. La réception de 2 offres non sollicitées sur ces lots vacants à des prix attractifs est apparue comme une belle opportunité pour MyShareSCPI de se séparer d'actifs vacants tout en dégagant une plus-value.

JANVIER 2025

Audit de suivi du Label ISR réussi



Les équipes de MyShareCompany ont rendu compte des résultats et des moyens mis en place pour atteindre les objectifs fixés pour MyShareSCPI lors de l'obtention du Label ISR en 2022 et a entamé un nouveau cycle de 3 ans.

01

Rapport d'activité

| | |
|---|----|
| Les faits marquants | 8 |
| Indicateurs clés..... | 12 |
| Perspectives | 13 |
| 2024 en chiffres..... | 16 |
| Cartographie du patrimoine | 17 |
| Acquisition et cessions de l'année..... | 18 |





Roller

Indicateurs clés

2024

2023

31,66M€



Collecte

65,02M€

405,12M€



Capitalisation

386,29M€

188,00€



Prix de
souscription

188,00€

9,40€



Dividende brut
par part

9,78€

4,07%



Taux de rendement
interne 5 ans

4,03%

5,00%



Taux de
distribution

5,20%

183,85€



Valeur de
reconstitution

188,52€

Indicateurs clés

Perspectives

2025, année de transition avant la reprise ?

Lorsque nous rédigeons ces lignes l'an passé (en témoigne notre verbatim), nous ne pensions pas que l'issue des élections américaines aurait un impact si fort sur la géopolitique mondiale. Le conflit en Ukraine peine à se résoudre, les tensions au Moyen-Orient restent vives et les relations extérieures des Etats-Unis sont tendues compte-tenu de la politique des droits de douane que le Président américain souhaite instaurer.

C'est dans ce contexte que le Forum économique mondial a désigné les conflits armés comme le principal risque mondial pour 2025, reflétant une inquiétude croissante face à l'instabilité géopolitique. Parallèlement, des analyses prévoient une augmentation du protectionnisme économique et de la polarisation idéologique à l'échelle mondiale.

Ces éléments illustrent un environnement international complexe, où les rivalités entre grandes puissances et les conflits régionaux contribuent à une instabilité géopolitique accrue.

Dans ce contexte, les perspectives économiques pour la France et la Zone Euro en 2025 reflètent une situation délicate, mêlant des signes de reprise et des défis persistants.

Après une croissance modérée de 0,6% en 2023, les projections pour 2025 anticipent une reprise avec une croissance attendue de 1,5% pour la Zone Euro. Concernant la France, celle-ci a connu une croissance de 0,6% en 2023, suivie de prévisions de 1,2% en 2024 et 1,7% en 2025, suggérant une reprise progressive.

D'un point de vue de l'inflation, la Banque Centrale Européenne (BCE) indique des projections passant de 2,2% en 2025 à 1,9% en 2027 en Zone Euro, se rapprochant de l'objectif de stabilité des prix. La France est quant à elle déjà revenue à des niveaux très faibles puisque la Banque de France annonce une inflation annuelle moyenne de 1,3% pour 2025 et de 1,6% pour 2026.

Malgré ces perspectives positives, plusieurs risques demeurent. En premier lieu l'instabilité politique résultant de la dissolution de l'Assemblée Nationale en juin 2024 a affecté la confiance des investisseurs. La réintroduction des règles budgétaires de l'Union Européenne en 2025 pourrait freiner la croissance, car les pays membres, dont la France, s'engagent à réduire les déficits publics.

Vient s'ajouter à ces risques, l'issue plus qu'incertaine de la guerre en Ukraine et du passage de la France et de la Zone Euro en économie de guerre. En somme, bien que des signes de reprise économique soient présents pour la France et la Zone Euro, il est essentiel de rester vigilant face aux défis politiques et géopolitiques qui pourraient influencer ces perspectives.

Comme nous l'évoquions ici-même il y a un an, nous anticipions des premières baisses de taux directeurs pour la BCE, ce fut bien le cas avec 5 baisses entre juin 2024 et février 2025. Les experts tablent à présent majoritairement sur une ou deux baisses d'ici fin 2025 avant une stabilisation de ces taux.

Cela redonne de la visibilité aux investisseurs quant à la valorisation des actifs immobiliers, néanmoins ces baisses de taux sont arrivées tardivement au cours de l'année 2024 et n'ont pas permis de faire repartir le marché de l'investissement immobilier en France. Néanmoins, pour 2025 et compte-tenu du frémissement observé lors du 4^{ème} trimestre 2024, le consensus pour le marché hexagonal est à un atterrissage proche des 16 Mds€ (vs 15 Mds€ en 2024).

Dans le détail, il est important de souligner que l'investissement en bureaux ne représente plus que 32% de l'allocation totale en immobilier tertiaire, ce chiffre est à comparer à 61% sur les 10 dernières années.

Soutenu par l'essor du commerce en ligne, le secteur logistique et activités connaît une dynamique positive. En 2024, les investissements ont atteint 5Mds€, avec des perspectives favorables pour 2025. La demande pour des entrepôts de qualité reste élevée, entraînant une hausse des prix.

Le secteur de l'hôtellerie tire également son épingle du jeu avec une part de marché de l'ordre de 17% des volumes investis (*source : BNPPRE*).

Le marché européen de l'immobilier entre dans un nouveau cycle avec une reprise qui s'est accélérée vers la fin de l'année 2024.

L'investissement en immobilier a augmenté de 21 % par rapport à 2023, avec des hausses dans la plupart des pays. Cependant, la récente volatilité financière mondiale et les développements géopolitiques détaillés ci-avant sont susceptibles de ralentir la reprise au fur et à mesure que nous avançons dans l'année 2025.

Il existe toujours une divergence entre les performances du segment « *prime* » et celles du reste du marché des bureaux. Dans ce segment, la demande d'espace reste forte, la vacance est faible et les perspectives de loyer sont positives. Cependant, le marché dans son ensemble reste sous tension. Les besoins des occupants actuels ont structurellement changé, avec une demande accrue de bâtiments et d'équipements de qualité.

La plupart des bâtiments anciens auront du mal à répondre à cette nouvelle demande et semblent donc obsolètes sur le marché actuel.

Sur le segment de la logistique, la demande était montée en flèche pendant la pandémie. Bien que l'augmentation du e-commerce dans la plupart des économies européennes continue à stimuler la demande placée en logistique, la croissance de la demande et des loyers ralentissent par rapport à un niveau qui était devenu insoutenable. À moyen terme, les loyers devraient connaître une croissance plus modérée, juste au-dessus de l'inflation. Cela reste suffisant pour que la logistique génère la plus forte croissance des loyers parmi les différents secteurs de l'immobilier. En tant que tel, le marché de l'investissement devrait se stabiliser, le taux sans risque actuellement élevé limitant toute compression des rendements sur la plupart des marchés européens.

L'accélération de la délocalisation des chaînes d'approvisionnement maintiendra la demande dans les pays d'Europe centrale et de l'Est.

Malgré le ralentissement de la croissance des loyers, les moteurs à long terme de la demande logistique, tels que le e-commerce, restent intacts. Le secteur devrait donc éviter un ralentissement prolongé et l'équilibre du marché devrait être rétabli en 2026.

Enfin, sur le commerce, après avoir subi de plein fouet la crise sanitaire, celui-ci devrait reprendre des couleurs au 2nd semestre 2025 avec une hausse du pouvoir d'achat. Cependant, la baisse des rendements sur ce secteur prendra plus de temps et la majorité des investissements devrait être dirigée vers des parcs d'activités commerciales de périphérie, des supermarchés ou des commerces de centre-ville *prime*.

Perspectives 2025 MyShareSCPI

Collecte :

La collecte brute de MyShareSCPI s'est établie à 31,66M€ en 2024, en baisse de 51,31% sur un an. Cette baisse est à comparer à la performance du marché de l'ordre de -38%.

Le marché des SCPI subit toujours la crise de confiance à la suite des baisses de prix de parts intervenues entre juillet 2023 et janvier 2025.

Le taux de rotation de 3,17% sur l'année 2024 est supérieur à la moyenne du marché. Cela s'explique notamment par la structure de notre collecte qui est réalisée à hauteur de 50% en démembrement. En effet, une partie des investisseurs en nue-propriété 5 ans de 2018 et 2019, procède à la vente de leurs parts à l'issue de la convention de démembrement, quand la pleine propriété est reconstituée.

Pour autant, MyShareSCPI a assuré la liquidité des parts sur l'ensemble de l'année 2024 et n'a jamais eu de parts en attente de retraits.

À ce jour (mi-avril 2025), le niveau de collecte de MyShareSCPI est en phase avec le 2nd semestre 2024 et nous permet de maintenir notre objectif compris entre 30M€ et 35M€ pour l'année 2025.

Revenus locatifs :

Le retour de l'inflation à un niveau plus normatif proche des 2% a pour effet de faire baisser les indexations de loyers. Celles-ci sont restées fortes en 2024 mais devraient tendre vers 2% d'ici fin 2025. La bonne nouvelle réside dans le fait que ces indexations ont été transférées à nos locataires et que les revenus à périmètre constant ont augmenté.

Ces indexations ont en partie été compensées par des libérations de surfaces et de rares demandes d'accompagnement locatives.

Pour 2025, nous allons continuer notre actif travail d'*asset management*, en accélérant autant que faire se peut les relocations et en saisissant les opportunités de cession nous permettant soit de dégager une plus-value soit de solder des locaux vacants.

Enfin, nous continuerons à déployer notre stratégie axée sur la pérennité des revenus sur le long terme, l'extrême mutualisation locative et une diversification typologique importante.

Ces perspectives de revenus nous permettent de maintenir un taux de distribution cible de 5,00%.

Investissements :

Compte-tenu du niveau de collecte observée au 1^{er} trimestre 2025, qui est inférieure à celle du 4^{ème} trimestre 2024, la prudence est de mise au niveau des investissements. Le niveau d'endettement s'élevait à fin 2024 à moins de 7% de la capitalisation, très largement inférieur à l'autorisation de 30% accordée par l'Assemblée Générale et que nous représentons à votre suffrage

Les 1^{ères} baisses de taux directeurs ont rendu les conditions de financement plus attractives. Aussi, compte-tenu des opportunités que nous avons sur le marché de l'investissement, nous envisageons de recourir à l'effet de levier pour continuer nos investissements en 2025.

La seule véritable contrainte que nous nous imposons sera de conserver notre ratio de bureaux inférieur à 50% afin de rester une SCPI véritablement diversifiée.

Valeurs de parts :

Concernant l'évolution des valeurs d'expertise, celles-ci ont baissé de -2,86% à périmètre constant entre 2023 et 2024 (hors titres SCI Hopla, hors arbitrages et hors VEFA en cours de livraison).

Plus précisément, la baisse constatée est de -2,56% entre le 31 décembre 2023 et le 30 juin 2024 et de -0,30% entre le 30 juin 2024 et le 31 décembre 2024.

Cela signifie que l'atterrissage dit « mécanique » (reconstitution de la prime de risque immobilière) des valeurs d'expertise est terminée. À présent, une nouvelle hiérarchie des taux de rendements semble établie et les variations de valeurs sont liées à des mouvements locatifs. Le portefeuille de MyShareSCPI a résisté de par sa granularité et sa mutualisation et la situation locative reste bonne. Sans surprise, cette baisse est majoritairement liée aux actifs de bureaux français qui ont moins bien résisté que les actifs de bureaux situés à l'étranger.

Le prix de part reste inchangé à 188,00€/part au 31 décembre 2024 quand bien même la valeur de reconstitution est inférieure de 2,2% au prix de la part.

Pour 2025, une stabilité des valeurs d'expertise est attendue et a fortiori un objectif de maintien du prix de la part de MyShareSCPI. Comme évoqué plus haut, une reprise du marché de l'investissement est estimée pour fin d'année 2025 avant un rebond en 2026.

Etienne Wicker
Directeur Général

2024 en chiffres



► Report à nouveau par part en pleine jouissance

2,29€



► Report à nouveau en jours de distribution

86 jours

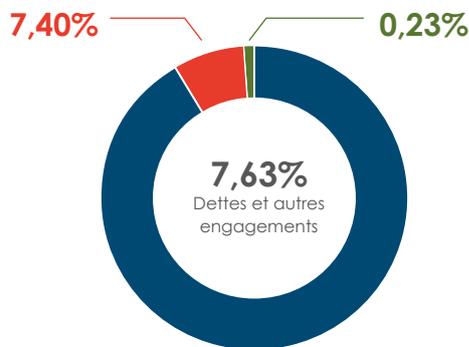


► Nombre d'associés à fin 2024

4 423

2024 en chiffres

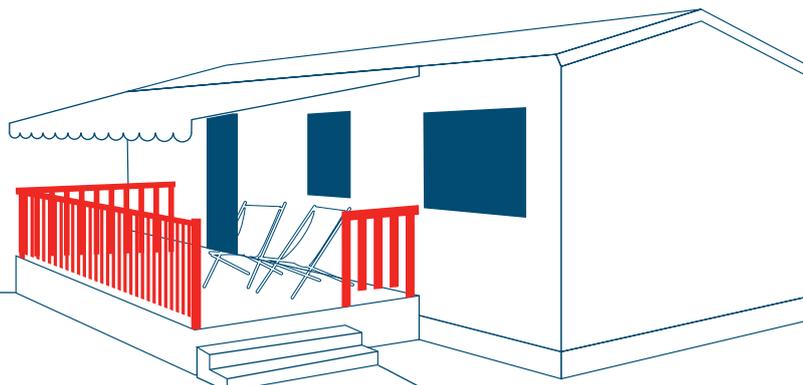
Dettes et autres engagements⁽¹⁾



- Valeur de réalisation
- Emprunts bancaires
- VEFA⁽²⁾ et autres acquisitions payables à terme

⁽¹⁾ Modalités de calcul et de publication des données financières de l'ASPIM

⁽²⁾ Vente en l'État Futur d'Achèvement



Cartographie du patrimoine



▶ Immeubles livrés

141 ⁽¹⁾



▶ Investis en 2024

9,5M€ AeM

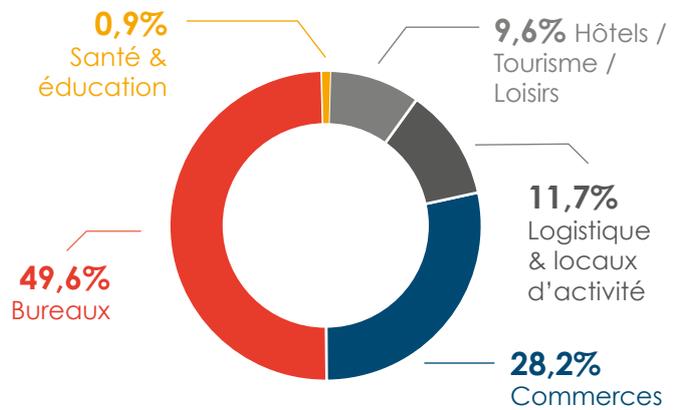


▶ Baux

347

Répartition typologique

en % des valeurs vénale au 31/12/2024



Répartition géographique

en % des valeurs vénale au 31/12/2024



Cartographie du patrimoine

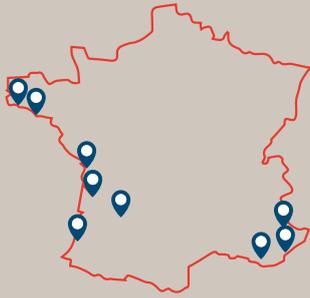
⁽¹⁾ Hors immeubles acquis en VEFA et non livrés

Acquisition et cessions de l'année

Acquisition

SCI Hopla

France



Tourisme

Date d'acquisition :
juillet 2024

Prix acte
en main

9 473 271€

Rendement
acte en main*

6,42%



MyShareSCPI augmente sa participation au sein d'une société détentrice de 9 sites d'hôtellerie de plein air « premium ». Ces actifs sont principalement situés sur les littoraux atlantique et méditerranéen, mais également dans le Périgord et les Alpes de Haute Provence. Ils bénéficient d'une bonne implantation à proximité du littoral, de parcs et de sites touristiques. Cette opération vient consolider le partenariat avec Homair Vacances qui exploite ces actifs *premium* (4 et 5 étoiles).



Situation locative :

Les actifs sont intégralement loués à Homair Vacances (Groupe ECG/Vacanceselect) dans le cadre d'un bail de 12 ans fermes à compter d'avril 2021. (WALB/WALT : 8,3 ans au 31/12/2024), 1^{er} acteur du secteur en France et 3^{ème} en Europe par le chiffre d'affaires.

* Loyer annuel sur prix d'acquisition acte en main.
Ne préjuge pas des acquisitions futures de la SCPI.

Cessions

1. Tourcoing

Rue de Rotterdam
59000 Tourcoing



Locaux d'activité

Cession de 2 cellules vacantes totalisant une surface de 1 248 m² dans un immeuble d'activité

Dates de cession :
septembre et octobre 2024

Prix net vendeur

1 674 000€

2. Le Bernin

4 Rue de Berne
67300 Schiltigheim



Bureaux

Cession d'un lot de bureaux vacant de 166 m² détenu en copropriété

Date de cession :
décembre 2024

Prix net vendeur

290 000€



3 ventes signées permettant de dégager une plus-value comptable supérieure à 15%.

Nous poursuivons notre politique active d'*asset management* qui consiste à céder les actifs vacants et non stratégiques quand les conditions de vente sont attractives.

Nous avons donc acté le 26 septembre et le 15 octobre dernier la vente de 2 cellules d'activités à Tourcoing. La cession de ces 2 cellules permet à MyShareSCPI de dégager une plus-value comptable supérieure à 10%.

En décembre 2024, nous avons cédé un lot de copropriété vacant dans un immeuble à usage de bureaux situé à Schiltigheim. Il s'agit de la 3^{ème} cession intervenant sur cet actif détenu par MyShareSCPI. En effet, 2 lots vacants avaient d'ores et déjà été vendus en 2022.



Immeuble de bureaux acquis par MyShareSCPI
en février 2023 - Barcelone, Espagne

02

Rapport de gestion

| | | | |
|--|----|--|-----------|
| Chiffres significatifs | 22 | Rapport du Conseil de Surveillance | 60 |
| Évolution du Capital & marché des parts | 23 | Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels | 62 |
| Investissements | 24 | Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées | 65 |
| Financement des investissements | 25 | Assemblée Générale à caractère ordinaire et extraordinaire | 68 |
| Arbitrages | 27 | Gouvernance de MyShareCompany | 72 |
| Composition du patrimoine | 27 | Règlement « disclosure » pour le fonds MyShareSCPI | 75 |
| Gestion locative & immobilière | 28 | | |
| Résultat / revenus distribués | 29 | | |
| Expertises des immeubles et valeurs de la société | 31 | | |
| Données essentielles de l'ensemble économique transparisé en quote-part de détention | 33 | | |
| Fiscalité | 34 | | |
| État du patrimoine | 36 | | |
| Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres | 38 | | |
| Engagements hors-bilan | 39 | | |
| Compte de résultat de l'exercice | 40 | | |
| Inventaire détaillé des placements immobiliers | 42 | | |
| Annexe aux comptes annuels | 50 | | |
| État du patrimoine | 52 | | |
| Variation des capitaux propres | 56 | | |
| Compte de résultat de l'exercice | 57 | | |

Chiffres significatifs

RENTABILITÉ & PRIX DE PART

| | |
|--|---------|
| Prix de souscription au 31/12/2024 | 188,00€ |
| Prix de retrait au 31/12/2024 | 169,20€ |
| Taux de rendement interne 5 ans ⁽¹⁾ | 4,07% |
| Taux de distribution ⁽²⁾ | 5,00% |
| Variation du prix de la part sur l'année 2024 | 0% |

⁽¹⁾ Taux de rentabilité interne annualisé sur une période donnée, avec, à l'entrée, le prix acquéreur constaté en début d'exercice de la période considérée ; sur la période, les revenus distribués, et à la sortie, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constatée au terme de la période considérée.

⁽²⁾ Taux de distribution : division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n, par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n.

ÉTAT DU PATRIMOINE ET CAPITAUX PROPRES

| | |
|---|--------------|
| Capital social | 323 232 600€ |
| Total des capitaux propres | 341 841 629€ |
| Valeur comptable des immeubles | 353 594 129€ |
| Valeur vénale/expertise des immeubles | 335 366 775€ |
| Valeur comptable participations contrôlées | 14 567 613€ |
| Valeur vénale/expertise des participations contrôlées | 16 280 861€ |

Chiffres significatifs

AUTRES INFORMATIONS

VALEUR GLOBALE VALEUR PAR PART ⁽¹⁾

| | | |
|---|-------------|--------|
| Loyers + revenus des participations contrôlées 2024 | 24 163 141€ | 11,93€ |
| Bénéfice 2024 | 18 871 032€ | 9,32€ |
| Distribution 2024 | 19 040 169€ | 9,40€ |

⁽¹⁾ Par part en pleine jouissance.

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

VALEUR GLOBALE VALEUR PAR PART ⁽¹⁾

| | | |
|--------------------------|--------------|---------|
| Valeur comptable | 341 841 629€ | 158,64€ |
| Valeur de réalisation | 327 188 872€ | 151,84€ |
| Valeur de reconstitution | 396 179 257€ | 183,85€ |

⁽¹⁾ Nombre total de parts.

Évolution du Capital & marché des parts

ÉVOLUTION DU CAPITAL

| Année | Montant du capital nominal au 31 déc. | Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾ | Nombre de parts au 31 déc. | Nombre d'associés au 31 déc. | Rémunération HT de la gérance à l'occasion des augmentations de capital | Prix d'entrée au 31 déc. ⁽²⁾ |
|-------------|---------------------------------------|--|----------------------------|------------------------------|---|---|
| 2020 | 138 846 900€ | 55 889 280€ | 925 646 | 1 780 | 5 653 170€ | 180,0€ |
| 2021 | 183 926 250€ | 54 426 344€ | 1 226 175 | 2 338 | 5 524 466€ | 184,5€ |
| 2022 | 257 681 700€ | 91 460 974€ | 1 717 878 | 3 328 | 9 234 316€ | 188,0€ |
| 2023 | 308 210 700€ | 63 498 260€ | 2 054 738 | 4 055 | 6 501 548€ | 188,0€ |
| 2024 | 323 232 600€ | 20 110 379€ | 2 154 884 | 4 423 | 3 165 676€ | 188,0€ |

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

⁽²⁾ Prix payé par le souscripteur.

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

| Année | Nombre de parts cédées ou retirées | % par rapport au nombre de parts total en circulation au 01/01 | Demandes de cessions ou retraits en suspens | Délai moyen d'exécution des cessions ou retraits | Rémunération de la gérance sur les cessions ou retraits (en € HT) |
|-------------|------------------------------------|--|---|--|---|
| 2020 | 3 569 | 0,58% | 0 | NS | 0 |
| 2021 | 4 499 | 0,49% | 0 | NS | 0 |
| 2022 | 5 266 | 0,43% | 0 | NS | 0 |
| 2023 | 8 967 | 0,44% | 0 | NS | 0 |
| 2024 | 68 241 | 3,17% | 0 | NS | 0 |

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART (en euros)

| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---------|---------|--------|---------|---------|
| Prix de souscription ou d'exécution au 01/01 | 180,00€ | 180,00€ | 184€ | 188,00€ | 188,00€ |
| Dividende versé au titre de l'année | 9,00€ | 9,06€ | 9,43 € | 9,78€ | 9,40€ |
| Taux de distribution ⁽³⁾ | 5,00% | 5,03% | 5,11% | 5,20% | 5,00% |
| Report à nouveau cumulé par part souscrite ⁽⁴⁾ | 1,08€ | 1,44€ | 2,15€ | 2,15€ | 2,07€ |
| Report à nouveau cumulé par part en pleine jouissance | 1,60€ | 1,89€ | 2,39€ | 2,55€ | 2,20€ |

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

⁽⁴⁾ Nombre total de parts.

Investissements

L'année 2024 est la suite logique d'une année 2023 qui a marqué un arrêt brutal dans la frénésie des investissements en immobilier d'entreprise.

Néanmoins, 15Mds€ ont été investis en France sur l'ensemble de l'année 2024. Cette situation s'explique notamment par un frémissement au 4^{ème} trimestre, en attestent les 4,8Mds€ investis (+22% vs T4 2023).

Les baisses des taux directeurs ayant eu lieu depuis le mois de septembre 2024 conjuguées à la baisse de l'inflation pourraient redynamiser le marché de l'investissement en 2025. Ces bonnes nouvelles se heurtent malheureusement à des tensions géopolitiques exacerbées notamment depuis l'élection du Président américain.

Les anticipations pour 2025 font état d'un marché de l'investissement proche des 16Mds€.

S'agissant de MyShareSCPI, une seule acquisition a été réalisée en 2024. Cette opération nous a permis d'augmenter notre participation au sein de la SCI Hopla, pour la porter à 15% et de renforcer notre position dans les campings haut de gamme.

L'intérêt de cette opération est multiple, les flux sont sécurisés, la valeur des titres est basée sur une valeur d'actifs inférieure de 20% à la valeur d'expertise à la date d'acquisition. Enfin et surtout, cette opération nous permet de baisser notre ratio de bureaux et maintenir la quote-part des immeubles à moins de 50% du patrimoine immobilier.

Ces actifs sont principalement situés sur les littoraux atlantique et méditerranéen, mais également dans le Périgord et les Alpes-de-Haute-Provence. Cette nouvelle prise de participation vient consolider le partenariat avec Homair Vacances qui exploite ces actifs premium (4 et 5 étoiles).

À la suite de cette opération, MyShareSCPI détient 28M€ en hôtellerie de plein air (en valeur d'expertise hors droits), soit 7,8% de son patrimoine immobilier au 31 décembre 2024 (contre 4% en 2023).

Financement des investissements

MyShareSCPI, pour financer ses acquisitions, peut avoir recours à des emprunts bancaires directs et indirects et engagements financiers relatifs à des immeubles à construire dans une limite fixée chaque année par l'Assemblée Générale des associés, conformément à sa note d'information visée par l'AMF.

L'Assemblée Générale Ordinaire de MyShareSCPI du 19 juin 2024 a autorisé la société de gestion à recourir à des financements avec ou sans sûretés réelles à hauteur de 30% maximum de la capitalisation.

Au 31 décembre 2024, la dette bancaire souscrite par MyShareSCPI s'élève à 26,2M€. Cette dette correspond :

- au capital restant dû d'un emprunt hypothécaire long terme de 3,04M€ souscrit dans le cadre de l'acquisition, en 2022, de l'immeuble de Suresnes dont le taux d'intérêt fixe annuel moyen s'élève pour la tranche A, *in fine* à 2,84% et pour la Tranche B amortissable à 2,94% ; et dont les maturités résiduelles respectives sont de 8 ans et 15 ans ;

- au capital restant dû d'un emprunt hypothécaire long terme de 10,00M€ souscrit en 2024 dans le cadre de l'augmentation de notre participation dans la SCI Hopla détenant 9 campings de luxe, dont le taux d'intérêt fixe annuel moyen s'élève pour la tranche A, *in fine* à 4,145% et pour la Tranche B amortissable à 4,055% ; et dont les maturités résiduelles respectives sont de 8 ans et 15 ans ;
- au capital restant dû d'un emprunt hypothécaire *in fine* de 11,24M€ souscrit dans le cadre de l'acquisition, en 2021 et 2024, d'hôtels de plein air via une SCI dont MyShareSCPI détient 15% du capital ;
- à une ligne de découvert de 25M€ utilisée à concurrence de 1,92M€ et permettant l'adéquation entre collecte et investissements.

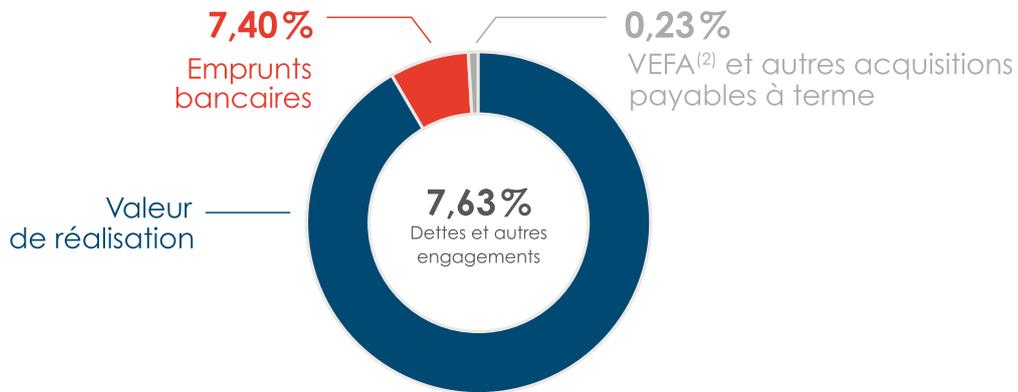
D'autre-part, les engagements sur des acquisitions en VEFA, s'élevaient au 31 décembre 2024 à 889 000€ HT. En l'espèce, il est question d'un immeuble de bureaux situé à Famars dont l'acquisition a été réalisée en novembre 2023.

Ratio dettes et autres engagements

Le ratio, Dettes + autres engagements immobiliers/ Actif net de la SCPI augmenté des emprunts et des engagements payables à termes, s'établit à 6,67% au 31 décembre 2024.

Dans le cadre des nouvelles modalités de calcul des indicateurs de performance des SCPI applicables depuis le 1^{er} janvier 2022, l'ASPIM, Association Française des Sociétés de Placement Immobilier, a introduit un ratio « Dettes et autres Engagements ».

Ce ratio est le rapport Dettes + autres engagements immobiliers/Actif net de la SCPI augmenté des emprunts et des engagements payables à termes. Il tient compte principalement des emprunts bancaires (dont participations indirectes) et des VEFA ou autres acquisitions payables à termes (voir graphique).



(1) Modalités de calcul et de publication des données financières de l'ASPIM

(2) Vente en l'État Futur d'Achèvement

Arbitrages

MyShareSCPI a réalisé 2 arbitrages au cours de l'année 2024. Ces arbitrages ont eu lieu sur opportunités, c'est-à-dire que nous avons reçu des offres non sollicitées de la part des acquéreurs. Ces actifs ne faisaient pas partie d'un éventuel plan d'arbitrage, mais nous avons considéré que ces offres étaient tout à fait en phase avec notre politique active d'*asset management* qui consiste à céder les actifs vacants non stratégiques quand les conditions de ventes sont attractives.

Le 1^{er} arbitrage concerne 2 cellules d'activité d'un immeuble situé dans le Parc de l'Étoile à Tourcoing. La cession a eu lieu les 30 septembre et 15 octobre 2024 sur une surface de 1 248 m² et un prix de vente de 1 674 000€.

Le 2nd arbitrage porte sur un lot de copropriété situé rue de Berne à Shiltigheim. La cession a eu lieu le 30 décembre 2024 sur une surface de 166 m² et un prix de vente de 290 000€.

Composition du patrimoine

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN % DE LA VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES AU 31/12/2024⁽¹⁾

| | Bureaux | Locaux commerciaux | Locaux Industriels | Locaux d'Habitation | Divers | Total |
|-------------------|---------------|--------------------|--------------------|---------------------|--------------|----------------|
| Paris | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Région Parisienne | 10,48% | 6,56% | 0,07% | 0,00% | 0,00% | 17,11% |
| Province | 28,95% | 19,41% | 6,47% | 0,00% | 7,40% | 62,22% |
| DOM-TOM | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Étranger | 12,37% | 2,77% | 5,53% | 0,00% | 0,00% | 20,67% |
| Totaux | 51,80% | 28,74% | 12,07% | 0,00% | 7,40% | 100,00% |

⁽¹⁾ Actifs immobiliers détenus en direct et au travers de parts de sociétés immobilières (au prorata de la quote-part de détention du capital).

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN M² AU 31/12/2024⁽²⁾

| | Bureaux | Locaux commerciaux | Locaux Industriels | Locaux d'Habitation | Divers | Total |
|-------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------|----------------------------|------------------------------|
| Paris | 0 m ² | 0 m ² | 0 m ² | 0 m ² | 0 m ² | 0 m ² |
| Région Parisienne | 14 875 m ² | 10 220 m ² | 193 m ² | 0 m ² | 0 m ² | 25 288 m ² |
| Province | 50 153 m ² | 37 503 m ² | 19 392 m ² | 0 m ² | 7 152 m ² | 114 200 m ² |
| DOM-TOM | 0 m ² | 0 m ² | 0 m ² | 0 m ² | 0 m ² | 0 m ² |
| Étranger | 17 986 m ² | 9 227 m ² | 18 763 m ² | 0 m ² | 0 m ² | 45 976 m ² |
| Totaux | 83 014 m² | 56 950 m² | 38 348 m² | 0 m² | 7 152 m² | 185 463 m² |

⁽²⁾ Actifs immobiliers détenus en direct et au travers de parts de sociétés immobilières (au prorata de la quote-part de détention du capital).

Gestion locative & immobilière

Taux d'occupation

Le Taux d'Occupation Financier⁽¹⁾ exprime le rapport entre les loyers effectivement facturés et le montant des loyers qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

Le Taux d'Occupation Financier annuel moyen pour l'exercice 2024 s'établit à 96,41%.

Contentieux

Au cours de l'exercice, une reprise de la provision pour créances douteuses a été comptabilisée pour 143 418€ principalement pour des provisions devenues sans objet. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 458 357€. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 314 939€. Au 31 décembre 2024, la provision pour créances douteuses s'établit à 692 073€.

Pour rappel, une analyse des créances échues depuis plus de 3 mois est faite locataire par locataire. Celles présentant un risque d'irrecouvrabilité sont provisionnées après déductions éventuelles de la TVA et du dépôt de garantie, à hauteur de 100%.

Les principaux impayés et contentieux locatifs concernent les actifs suivants :

| | |
|--|---|
| MyPack - Tourcoing - Parc de l'Étoile | 102 462,30€ Parti (procédure collective) |
| DSD BIO - Cormontreuil | 93 218,97€ Parti (procédure collective) |
| New Court - Villers-en-bière | 43 932,39€ Parti (procédure collective) |
| Burton - Saint Briec | 59 563,04€ Parti (procédure collective) |
| Loops Audiovisuel - Famars | 28 928,79€ Parti (procédure collective) |

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 2024, les travaux immobilisés concernent principalement les immeubles situés à :

- Cébazat (Auvergne-Rhône-Alpes)
- Bellerive-sur-Allier (Auvergne-Rhône-Alpes)
- Diemen (Pays-Bas)

Gros entretien

La provision pour gros entretien correspond à l'évaluation, immeuble par immeuble, des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années. La provision est constatée à hauteur de la quote-part des dépenses futures, rapportée linéairement sur 5 ans.

| | |
|--|------------|
| Provision pour gros entretien au 31/12/23 | 1 430 387€ |
| Dotations exercice 2024 | 568 405€ |
| Reprise exercice 2024 | 144 755€ |
| Provision pour gros entretien au 31/12/24⁽²⁾ | 1 854 037€ |

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

(2) Détail de la variation de la provision dans l'Annexe aux comptes annuels.

Résultat / revenus distribués

ÉVOLUTION DES RÉSULTATS FINANCIERS PAR PART POUR UNE PART EN PLEINE JOUISSANCE (en euros H.T.)

| | 2024 | % du total des revenus | 2023 | % du total des revenus | 2022 | % du total des revenus | 2021 | % du total des revenus | 2020 | % du total des revenus |
|---|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|
| Revenus⁽¹⁾ | | | | | | | | | | |
| Recettes locatives brutes | 11,52 | 95,51 | 11,95 | 96,78 | 12,51 | 96,53 | 11,63 | 94,9 | 12,54 | 97,3 |
| Produits financiers avant prélèvements ⁽³⁾ | 0,04 | 0,30 | 0,09 | 0,69 | 0,07 | 0,57 | 0,12 | 1,01 | 0,24 | 1,83 |
| Produits divers | 0,09 | 0,76 | 0,08 | 0,70 | 0,09 | 0,66 | 0,23 | 1,91 | 0,11 | 0,87 |
| Produits financiers liés à l'activité immobilière | 0,41 | 3,43 | 0,23 | 1,84 | 0,29 | 2,25 | 0,27 | 2,18 | - | - |
| TOTAL | 12,06 | 100 | 12,35 | 100 | 12,96 | 100 | 12,26 | 100 | 12,89 | 100 |
| Charges⁽²⁾ | | | | | | | | | | |
| Commission de gestion | 1,19 | 9,88 | 1,20 | 9,69 | 1,27 | 9,83 | 1,2 | 9,78 | 1,24 | 9,6 |
| Autres frais de gestion | 0,23 | 1,93 | 0,33 | 2,65 | 0,29 | 2,23 | 0,41 | 3,36 | 0,49 | 3,79 |
| Entretien du patrimoine au cours de l'exercice | 0,10 | 0,84 | 0,02 | 0,17 | 0,04 | 0,32 | 0,01 | 0,07 | 0,01 | 0,08 |
| Charges locatives non récupérables | 0,36 | 3,02 | 0,20 | 1,63 | 0,19 | 1,47 | 0,19 | 1,57 | 0,17 | 1,35 |
| Autres charges | - | - | 0,14 | 1,15 | 0,21 | 1,63 | - | - | - | - |
| Sous-total charges externes | 1,89 | 15,67 | 1,89 | 15,28 | 2,00 | 15,47 | 1,81 | 14,78 | 1,91 | 14,82 |
| Charges financières | 0,39 | 3,28 | 0,28 | 2,24 | 0,19 | 1,43 | 0,12 | 0,95 | 0,07 | 0,57 |
| Amortissements nets | | | | | | | | | | |
| - patrimoine | 0,07 | 0,62 | 0,07 | 0,59 | 0,06 | 0,5 | 0,07 | 0,55 | 0,09 | 0,69 |
| - autres | 0,02 | 0,13 | 0,02 | 0,15 | 0,02 | 0,19 | 0,06 | 0,49 | 0,12 | 0,95 |
| Provisions nettes ⁽³⁾ | | | | | | | | | | |
| - pour travaux | 0,21 | 1,73 | 0,30 | 2,41 | 0,23 | 1,76 | 0,33 | 2,65 | 0,31 | 2,41 |
| - autres | 0,16 | 1,29 | 0,02 | 0,13 | 0,04 | 0,32 | 0,00 | 0,01 | 0,36 | 2,79 |
| Sous-total charges internes | 0,85 | 7,05 | 0,68 | 5,52 | 0,54 | 4,19 | 0,57 | 4,66 | 0,95 | 7,40 |
| TOTAL CHARGES | 2,74 | 22,72 | 2,57 | 20,80 | 2,55 | 19,66 | 2,38 | 19,44 | 2,86 | 22,22 |
| Résultat | 9,32 | 77,28 | 9,78 | 79,20 | 10,41 | 80,34 | 9,87 | 80,56 | 10,02 | 77,78 |
| Variation report à nouveau et autres réserves | - 0,08 | - 0,69 | 0,00 | 0,03 | 0,98 | 7,57 | 0,81 | 6,64 | 1,02 | 7,94 |
| Revenus distribués avant prélèvements ⁽⁴⁾ | 9,40 | 77,97 | 9,78 | 79,17 | 9,43 | 72,77 | 9,06 | 73,93 | 9,00 | 69,85 |
| Revenus distribués après prélèvements ⁽⁵⁾ | 9,06 | 75,13 | 9,52 | 77,06 | 9,21 | 71,08 | 8,88 | 72,45 | 8,84 | 68,64 |

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

⁽²⁾ Dotations de l'exercice diminuées des reprises

⁽³⁾ Avant prélèvements fiscaux et sociaux

⁽⁴⁾ Prélèvements d'impôts étrangers et prélèvements sociaux sur les produits financiers

TABLEAU D'EMPLOI DES FONDs (en euros)

| | Total 31/12/23 ⁽¹⁾ | Variations 2024 | Total 31/12/24 |
|---|-------------------------------|-------------------|--------------------|
| Fonds collectés | 376 112 035 | 20 110 379 | 396 222 414 |
| + Cessions d'immeubles | 1 060 600 | 1 964 000 | 3 024 600 |
| + Divers (Emprunt) | 3 134 000 | 9 902 500 | 13 036 500 |
| - Commission de souscription | - 38 367 559 | - 3 165 676 | - 41 533 235 |
| - Achat d'immeubles (dont travaux réalisés) | - 350 399 484 | - 11 419 605 | -361 819 089 |
| - Divers travaux | - 12 966 337 | -2 446 832 | -15 413 169 |
| - Frais d'acquisition | - 15 460 009 | - 475 015 | -15 935 024 |
| - Agencements & Aménagements | - 842 743 | - 121 955 | - 964 698 |
| - Divers | - 217 197 | 0 | -217 197 |
| = Somme restant à investir⁽²⁾ | - 37 946 693 | 14 347 796 | -23 598 898 |

⁽¹⁾ Depuis l'origine de la société.

⁽²⁾ Hors engagements sur les acquisitions d'immeubles.

Expertises des immeubles et valeurs de la société

L'expertise et l'actualisation des immeubles à fin 2024 ont été réalisées par *Cushman & Wakefield Valuation France*, 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 Épargne Pierre, soient expertisés par le cabinet Galtier, expert de cette dernière. Dans certains cas, *Cushman & Wakefield Valuation France* peut être amenée à réaliser un examen critique des valeurs de son confrère ; ça n'a pas été le cas en 2024.

Pour rappel, et conformément à l'ordonnance du 3 juillet 2024 dite "ordonnance ELTIF", la Société de Gestion est tenue d'effectuer une valorisation à chaque semestre pour les SCPI lorsqu'elles sont à capital variable, ou en cas d'augmentation de capital pour les SCPI à capital variable.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles énoncées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité l'ANC a publié son règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Les experts utilisent une approche multicritère qui peut comprendre la méthode par capitalisation du revenu net ou méthode par le rendement, méthode par comparaison et méthode par *cash-flows* actualisés (*Discounted Cash Flow*).

Pour la campagne d'expertise au 31/12/2024, l'intégralité des immeubles a été évalué selon les méthodes par comparaison, par le rendement, mais également par la méthode de *cash-flows* actualisés (DCF).

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

Le montant hors droits des expertises au 31/12/2024 s'élève à 351 647 636€. Ceci traduit une baisse de -2,85% (contre -3,40% entre 2023 et 2022), par rapport à la campagne d'expertise à fin décembre 2023 (hors titres SCI Hopla, arbitrages et VEFA).

Cette légère correction des valeurs en fin d'année est en partie la conséquence de la baisse des taux directeurs annoncée par la BCE et la FED en 2024. Mais également du recul de l'inflation constaté au 4^{ème} trimestre 2024 amenant la consommation vers une trajectoire plus dynamique et peut-être vers une correction des taux plus certaine.

Sur la base des expertises (actualisations, expertises quinquennales ou initiales) des immeubles, il a été procédé à la détermination de 3 valeurs de la SCPI :

| Valeur comptable | Valeur de réalisation ⁽¹⁾ | Valeur de reconstitution ⁽²⁾ |
|------------------|--------------------------------------|---|
| 341 841 629€ | 327 188 872€ | 396 179 257€ |
| 158,64€/PART | 151,84€/PART | 183,85€/PART |

⁽¹⁾ Valeur de réalisation : Elle est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert externe en évaluation, la valeur des autres actifs diminuée des dettes.

⁽²⁾ Valeur de reconstitution : Elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais d'acte d'acquisition et commission de souscription)

DÉCOMPOSITION DE LA VALEUR DE RECONSTITUTION :

| | Montant | Montant par part | % valeur de reconstitution |
|---|--------------|------------------|----------------------------|
| Valeur de réalisation | 327 188 872€ | 151,84€ | 82,6% |
| Frais d'acquisition estimés par les experts | 21 448 874€ | 9,95€ | 5,4% |
| Frais de souscription TTC | 47 541 511€ | 22,06€ | 12,0% |
| Valeur de reconstitution | 396 179 257€ | 183,85€ | 100,0% |

Données essentielles de l'ensemble économique transposé en quote-part de détention⁽¹⁾

Actifs immobiliers détenus

| Type d'actifs | Bureaux | Commerces | Résidentiel | Logistique et locaux d'activités | Hôtels, tourisme, loisirs | Santé et éducation | Alternatifs | Total du périmètre |
|--|---------|-----------|-------------|----------------------------------|---------------------------|--------------------|-------------|--------------------|
| Surface en m ² (pondérée par le % de détention) | | | | | 906,60 m ² | | | |
| Prix d'acquisition à l'acte hors droit | | | | | 24 894 591€ | | | |
| Valeurs estimées du patrimoine | | | | | 28 356 000€ | | | |

Financements mis en place

| | Au niveau de la SCPI | Au niveau des filiales | Total du périmètre |
|------------------------------------|----------------------|------------------------|--------------------|
| Emprunts affectés à l'immobilier | 13 036 500€ | 11 199 840€ | 24 236 340€ |
| Emprunts affectés à l'exploitation | - | - | - |
| Lignes de crédits | - | - | - |
| Découverts bancaires | 1 922 319€ | - | 1 922 319€ |

Résultats retenus en pourcentage de détention

| Composants du résultat immobilier | Au niveau de la SCPI | Au niveau des filiales | Total du périmètre |
|--|----------------------|------------------------|--------------------|
| Loyers | 23 504 557€ | 1 001 995€ | 24 506 552€ |
| Charges non récupérables | - 736 384€ | - 31 034€ | - 767 419€ |
| Travaux non récupérables et gros entretien | - 204 897€ | - 398€ | - 205 295€ |
| Impact des douteux | - 314 939€ | - 1 343€ | - 316 282€ |
| Intérêts des emprunts | - 170 55€ | - 148 629€ | - 319 180€ |
| Autres charges financières | - 629 440€ | - | - 629 440€ |
| Composants du résultat d'exploitation | | | |
| Commission de gestion de la SGP | - 2 344 357€ | - 84 047€ | - 2 428 405€ |
| Autres charges d'exploitation | - 472 093€ | -26 301€ | - 498 393€ |
| Composants du résultat financier | | | |
| Produits financiers | 72 720€ | 0€ | 72 720€ |
| Composant du résultat exceptionnel | | | |
| Résultat exceptionnel | 4 094€ | - | 4 094€ |

(1) Uniquement les sociétés contrôlées, données exprimées en pourcentage de détention

Fiscalité

Les associés résidents de France

L'essentiel des revenus de MyShareSCPI est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Nous vous rappelons que les associés de SCPI ne sont pas imposés sur les revenus perçus, mais sur leur quote-part des revenus fonciers nets (revenus fonciers bruts - frais et charges déductibles - intérêts déductibles le cas échéant) et des produits financiers de la SCPI. En fonction de ces règles fiscales, il se peut que les revenus à déclarer soient supérieurs à ceux encaissés. Nous précisons, au moment des déclarations de revenus, comment déclarer chacune de ces catégories. Par ailleurs, en vertu des conventions fiscales entre la France et, l'Espagne et les Pays-Bas, actuellement en vigueur, les revenus locatifs perçus par la SCPI et afférents à des immeubles sis en Espagne ou aux Pays-Bas, sont imposables localement. Ces revenus sont également imposables en France. Toutefois, afin d'éviter une double imposition, l'associé bénéficie, selon le pays, d'une exonération ou d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français afférant à ces revenus. Seule une faible partie issue du placement de la trésorerie est imposable dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers et est également imposée au niveau de chaque associé par un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8% correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30% en tenant compte des 17,2% de prélèvements sociaux. Ce prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus. Les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

L'option, expresse et irrévocable, est effectuée au moment de l'établissement de la déclaration d'impôt sur le revenu. L'option est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique. Les revenus financiers donneront alors lieu au moment de leur versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8%. Ce prélèvement sera par la suite imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. L'option pour le barème progressif peut donc entraîner un complément d'impôt lors de l'imposition définitive. Toutefois, les contribuables peuvent aussi demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence est inférieur à un seuil fixé par la loi.

Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ces revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale. En outre, les revenus financiers sont soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2%. La Société de Gestion détermine chaque année le montant des revenus financiers imposables de chaque associé et lui adresse le relevé individuel correspondant.

Les associés non-résidents de France

En principe, et en application du Code Général des Impôts et des Conventions fiscales internationales les intérêts de source française sont imposables uniquement dans le pays de résidence de l'associé sans subir de retenue à la source en France.

Prélèvement à la source

Depuis le 1^{er} janvier 2019, le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu est entré en vigueur. Ce prélèvement, qui permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes, ne concerne pas tous les revenus des contribuables.

Plus-values sur cession d'immeubles de la SCPI (plus-values immobilières)

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 imposés selon le régime des plus-values immobilières des particuliers.

Pour plus de détail sur la fiscalité des porteurs de parts, se reporter à la note d'information

État du patrimoine

| (En euros) | Exercice au 31/12/24 | | Exercice au 31/12/2023 | |
|--|-------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| Placements Immobiliers | | | | |
| Immobilisations locatives | | | | |
| Terrains et constructions locatives | + 349 777 653 | + 335 366 775 | + 349 236 004 | + 344 432 950 |
| Agencements et aménagements | + 964 698 | | + 842 743 | |
| Amortissements sur agencements et aménagements | - 475 997 | | - 324 187 | |
| Immobilisations en cours | + 3 327 775 | | + 1 003 750 | |
| Avances et acomptes versés sur immobilisations | + 7 311 | | + 10 306 | + 10 306 |
| Subvention d'investissement | - | | - | |
| Provisions liées aux placements immobiliers | | | | |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives | - | | - | |
| Gros entretien | - 1 854 037 | | - 1 430 387 | |
| Provisions pour risques et charges | - | | - | |
| Titres financiers contrôlés | | | | |
| Immobilisations financières contrôlées | + 14 567 613 | + 16 280 861 | + 5 555 173 | 5 070 679 |
| Avances en compte courant et créances rattachées+ des immobilisations financières contrôlées | + 315 000 | + 315 000 | + 99 599 | 99 599 |
| Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées | - | | - | |
| Provisions pour risques et charges | - | | - | |
| TOTAL Placements immobiliers | 366 615 393 | 351 962 636 | 354 993 001 | 349 613 535 |

État du patrimoine

(En euros)

| | Exercice au 31/12/24 | | Exercice au 31/12/2023 | |
|---|-------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| Autres actifs et passifs d'exploitation | | | | |
| Actifs immobilisés | | | | |
| Dépôts et cautionnement | + 383 821 | + 383 821 | + 378 775 | + 378 775 |
| Actifs immobilisés | + | + | + | + |
| Amortissement des actifs immobilisés | - | - | - | - |
| Associés capital souscrit non appelé | + | + | + | + |
| Immobilisations incorporelles | + | + | + | + |
| Créances | | | | |
| Locataires et comptes rattachés | + 1 741 350 | + 1 741 350 | + 1 654 021 | + 1 654 021 |
| Autres créances | + 2 615 216 | + 2 615 216 | + 5 706 426 | + 5 706 426 |
| Provisions pour dépréciation des créances | - 692 073 | - 692 073 | - 377 134 | - 377 134 |
| Valeurs de placement et disponibilités | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | + | + | + | + |
| Fonds de remboursement | | | | |
| Autres disponibilités | + 904 835 | + 904 835 | + 623 137 | + 623 137 |
| Provisions générales pour risques et charges : | | | | |
| Dettes | | | | |
| Dettes financières | - 20 104 925 | - 20 104 925 | - 27 404 193 | - 27 404 193 |
| Dettes d'exploitation | - 2 172 113 | - 2 172 113 | - 2 334 974 | - 2 334 974 |
| Dettes diverses | - 7 177 808 | - 7 177 808 | - 6 772 462 | - 6 772 462 |
| TOTAL actifs et passifs d'exploitation | - 24 501 697 | - 24 501 697 | - 28 526 404 | - 28 526 404 |
| Comptes de régularisation actif et passif | | | | |
| Charges constatées d'avance | + 12 500 | + 12 500 | + | + |
| Produits constatés d'avance | - 356 045 | - 356 045 | - 1 034 388 | - 1 034 388 |
| Autres comptes de régularisation | + 71 478 | + 71 478 | + 63 486 | + 63 486 |
| TOTAL actifs et passifs d'exploitation | - 272 067 | - 272 067 | - 970 902 | - 970 902 |
| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES | 341 841 629 | | 325 495 694 | |
| VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE | | 327 188 872 | | 320 116 228 |

État du patrimoine

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (en euros) - ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE

| | Exercice au 31/12/2023 | Affectation résultat N-1 | Autres mouvements | Exercice au 31/12/2024 |
|--|---------------------------|-----------------------------|----------------------|---------------------------|
| Capital | | | | |
| Capital souscrit | 308 210 700 | | 15 021 900 | 323 232 600 |
| Capital en cours de souscription | | | | |
| Primes d'émission et de fusion | | | | |
| Prime d'émission | 67 901 335 | | 5 088 479 | 72 989 814 |
| Prime de fusion | | | | |
| Primes d'émission en cours de souscription | | | | |
| Prélèvement sur prime d'émission | - 55 059 486 | | - 3 974 030 | - 59 033 516 |
| Prélèvement sur prime de fusion | | | | |
| Écarts d'évaluation | | | | |
| Écart de réévaluation | | | | |
| Écart sur dépréciation des immeubles d'actif | | | | |
| Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable | | | | |
| Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés | 26 528 | | 163 461 | 189 989 |
| Réserves | | | | |
| Report à nouveau | 4 410 975 | 5 642 | 215 262 | 4 631 878 |
| Résultat N-1 en instance d'affectation | | | | |
| Résultat de l'exercice | 16 940 076 | - 16 940 076 | 18 871 032 | 18 871 032 |
| Acomptes sur distribution | - 16 934 434 | 16 934 434 | - 19 040 169 | - 19 040 169 |
| TOTAL Général | 325 495 694 | 0 | 16 345 935 | 341 841 629 |

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Engagements hors-bilan

| | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|---|------------|------------|
| Dettes garanties (en euros) | | |
| Emprunts à taux fixe | | |
| Privilèges de prêteur de denier | 3 036 500 | 3 134 000 |
| Hypothèques | 10 000 000 | 0 |
| Emprunts à taux variable | | |
| Privilèges de prêteur de denier | | |
| Hypothèques | 1 922 319 | 19 413 764 |
| Swaps de taux d'intérêts (montant notionnel) | | |
| Engagements donnés | | |
| Offres signées | 0 | 0 |
| Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes | 0 | 0 |
| Paieement de prix à terme (VEFA) | 888 965 | 3 011 250 |
| Engagements reçus | | |
| Offres signées | 0 | 0 |
| Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes | 1 350 000 | 0 |
| Garanties données | | |
| | 0 | 0 |
| Garanties reçues | | |
| | 0 | 0 |
| Aval, caution | | |
| | 0 | 0 |

Engagements hors-bilan

DETTES GARANTIES

Les ratios financiers (covenants) liés aux financements ont été respectés à tout moment sur l'exercice 2024.

PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES

| | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Dettes garanties (en euros) | | |
| Emprunts à taux fixe | | |
| Privilèges de prêteur de denier | 10 803 840 | 3 601 280 |
| Hypothèques | 0 | 0 |
| Emprunts à taux variable | | |
| Privilèges de prêteur de denier | 0 | 0 |
| Hypothèques | 396 000 | 132 000 |

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'acquisition d'immeubles.

Compte de résultat de l'exercice

Compte de résultat de l'exercice

Exercice au 31/12/2024 Exercice au 31/12/2023

Produits immobiliers (en euros)

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Loyers | 23 324 605 | 20 699 939 |
| Charges facturées | 4 230 923 | 3 796 248 |
| Produits annexes | 179 952 | 123 004 |
| Reprises de provisions pour créances douteuses | 143 418 | 539 000 |
| Reprises de provisions pour gros entretien | 144 755 | 3 967 |
| Transferts de charges immobilières | 661 245 | 2 334 619 |
| Produits financiers liés à l'activité immobilière | 838 536 | 392 809 |
| TOTAL Produits immobiliers | 29 523 433 | 27 889 586 |

Exercice au 31/12/2024 Exercice au 31/12/2023

Charges immobilières (en euros)

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 4 230 924 | 3 796 248 |
| Travaux de gros entretiens | 144 755 | 3 967 |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | 60 142 | 31 803 |
| Dotations aux provisions pour créances douteuses | 458 357 | 567 786 |
| Dotations aux provisions pour gros entretien | 568 405 | 519 342 |
| Dotations aux amortissements | 183 818 | 156 499 |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers | | |
| Autres charges immobilières | 1 325 581 | 2 908 822 |
| Dépréciation des titres de participation contrôlés | | |
| Charges financières liées à l'activité immobilière | 986 221 | 610 391 |
| TOTAL Charges immobilières | 7 958 204 | 8 594 858 |
| Résultat de l'activité immobilière | 21 565 230 | 19 294 728 |

Exercice au 31/12/2024 Exercice au 31/12/2023

Produits d'exploitation (en euros)

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Reprises d'amortissements d'exploitation | | |
| Reprises de provisions d'exploitation | | |
| Transfert de charges d'exploitation | 3 148 908 | 6 556 122 |
| TOTAL Produits d'exploitation | 3 148 908 | 6 556 122 |

| | Exercice au 31/12/2024 | Exercice au 31/12/2023 |
|---|------------------------|------------------------|
| Charges d'exploitation (en euros) | | |
| Commissions de la Société de Gestion | 2 413 100 | 2 071 610 |
| Charges d'exploitation de la société | 3 506 819 | 7 012 805 |
| Diverses charges d'exploitation | | |
| Dotations aux amortissements d'exploitation | | |
| Dotations aux provisions d'exploitation | | |
| TOTAL Charges d'exploitation | 5 919 919 | 9 084 414 |
| Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière | - 2 771 011 | - 2 528 292 |

| | Exercice au 31/12/2024 | Exercice au 31/12/2023 |
|--|------------------------|------------------------|
| Produits financiers (en euros) | | |
| Produits d'intérêts des comptes courants | | |
| Autres produits financiers | 72 720 | 147 643 |
| Reprises de provisions sur charges financières | | |
| TOTAL Produits financiers | 72 720 | 147 643 |

| | Exercice au 31/12/2024 | Exercice au 31/12/2023 |
|---|------------------------|------------------------|
| Charges financières (en euros) | | |
| Charges d'intérêts des emprunts | | |
| Charges d'intérêts des comptes courants | | |
| Autres charges financières | | |
| Dépréciations | | |
| TOTAL Charges financières | 0 | 0 |
| Résultat financier | 72 720 | 147 643 |

| | Exercice au 31/12/2024 | Exercice au 31/12/2023 |
|--|------------------------|------------------------|
| Produits exceptionnels (en euros) | | |
| Produits exceptionnels | 5 172 | 29 275 |
| Reprises de provisions exceptionnelles | | |
| TOTAL Produits financiers | 5 172 | 29 275 |

| | Exercice au 31/12/2024 | Exercice au 31/12/2023 |
|--|------------------------|------------------------|
| Charges exceptionnelles (en euros) | | |
| Charges exceptionnelles | 1 079 | 3 278 |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles | | |
| TOTAL Charges exceptionnelles | 1 079 | 3 278 |
| RÉSULTAT EXCEPTIONNEL | 4 094 | 25 997 |
| RÉSULTAT NET | 18 871 032 | 16 940 076 |

Inventaire détaillé des placements immobiliers

DÉTENTION DIRECTE

Bureaux

| Date d'acquisition | Quote-part | Actif | Adresse | Département | Région | Surface | Valeur nette comptable | Locataire(s) |
|--------------------|------------|-----------------------------|----------------------------------|-------------|-------------------|----------------------|------------------------|---|
| 27/03/2018 | 100% | Rueil-Malmaison | 30 boulevard Belle Rive | 92063 | Région parisienne | 201 m ² | 1 010 000€ | Loft Design |
| 27/07/2018 | 100% | Anncy | rue Andromède | 74650 | Province | 717 m ² | 1 917 600€ | Derka/Alpine Lodges |
| 28/12/2018 | 50% | Villeneuve d'Ascq - Tereneo | Boulevard de Mons | 59650 | Province | 1 100 m ² | 2 739 750€ | Savoie/Belta |
| 24/01/2019 | 100% | Schiltigheim - Le Bernin | 4 rue de Berne | 67300 | Province | 453 m ² | 957 029€ | Geofit |
| 04/03/2019 | 50% | Meylan - Taillefer | 1 bis A / 2A chemin du Pré Carré | 38240 | Province | 939 m ² | 2 278 735€ | Dolphin Design |
| 19/03/2019 | 50% | Marseille - Estaque | 8 rue Jean-Jacques Vernazza | 13016 | Province | 1 662 m ² | 3 283 436€ | Nextira One/DHL |
| 07/06/2019 | 10% | Bezons - Scénéo | rue Julius et Ethel Rosen | 95870 | Région parisienne | 1 172 m ² | 5 277 494€ | Nielsen Services/ Pharmacie du Bord de Seine/ HVDP/ Consultech |
| 17/06/2019 | 40% | Aix en Provence | rue René Descartes | 13951 | Province | 2 010 m ² | 3 632 213€ | Oracle/We+/Sogedev/ Temis/Eaton Industries/CGSI/ Venathec/Konecta/ Team-IT/Cofadis/LR Technologies/AsK Group/GHD/De Vinci Aero/Bibby Factor France/Spie Citynetworks/Alveen/ DT320/Cohérence Communication |
| 01/07/2019 | 50% | La Chapelle sur Erdre | rue de Saintonge | 44240 | Province | 1 094 m ² | 2 496 473€ | Isocel/Ville de la Chapelle Sur Erdre/ QOS Telecom/Biogas View |
| 15/07/2019 | 40% | Schiltigheim - Crystal Park | 1 avenue de l'Europe | 67300 | Province | 4 860 m ² | 7 984 131€ | Crédit Agricole/Egis Villes et Transports/ Mutuelle Alsacienne/ Mutuelle Générale de l'Education Nationale/ Open/Orange/SFEIR Est/Tokyo - Totoro/ Collège de Paris/ Accenture |

| Date d'acquisition | Quote-part | Actif | Adresse | Département | Région | Surface | Valeur nette comptable | Locataire(s) |
|--------------------|------------|--------------------------------|-------------------------------------|-------------|-------------------|----------------------|------------------------|---|
| 26/07/2019 | 100% | Nice HB3 | Les Taissounières | 06560 | Province | 1 658 m ² | 3 662 040€ | AD Premier/ Livepepper/Shin Etsu/ Metaline Division/SSI/ TETRA/Excelerate Technologie |
| 23/08/2019 | 100% | Montpellier - Centuries II | rue Samuel Morse | 34000 | Province | 2 051 m ² | 4 614 307€ | SCC/Koovea/Société Fiduciaire Internationale/IE Sud/ ESCG |
| 17/09/2019 | 100% | Gennevilliers - Barbanniers | 2 allée des Barbanniers | 92230 | Région parisienne | 414 m ² | 945 000€ | Nexity/Ostendi |
| 14/10/2019 | 100% | Bezons - Elior | 1 boulevard du Général Delambre | 95870 | Région parisienne | 607 m ² | 1 467 701€ | Elior Services FM |
| 21/10/2019 | 50% | Carquefou - Yosemite | 9 rue Thomas Edison | 44470 | Province | 829 m ² | 1 843 316€ | UGI Finagaz/ Compass |
| 05/11/2019 | 40% | Roubaix - Le Quatuor | 6 quai de Boulogne | 59100 | Province | 3 915 m ² | 8 805 028€ | Sogea Caroni Vinci/La Maison Bleue/ Adecco/Plato Group |
| 02/12/2019 | 10% | Voisin le Bretonneux | 2 rue René Caudron | 78960 | Région parisienne | 992 m ² | 2 791 397€ | Xilinx/Zoll |
| 09/12/2019 | 40% | Nancy - Onyx | 20 boulevard de la Mothe | 54000 | Province | 2 369 m ² | 4 938 205€ | Ministère de la Justice/UFIFRANCE/ MAIF Assurances/ Credistor/SYSARK |
| 18/02/2020 | 100% | Madrid | Santa Leonor n°37 39 | Espagne | Zone euro | 4 025 m ² | 12 584 345€ | Agbar (Suez) |
| 31/01/2020 | 100% | Bezons - Otolift | 1 boulevard du Général Delambre | 95870 | Région parisienne | 607 m ² | 1 429 777€ | Otolift |
| 13/05/2020 | 10% | Nanterre | 83-85 rue Barbusse | 92000 | Région parisienne | 1 117 m ² | 8 754 726€ | Vinci Construction France Habitat |
| 12/06/2020 | 30% | Montpellier - Pérols | 300 impasse John Locke | 34470 | Province | 809 m ² | 1 860 089€ | Pôle Emploi |
| 01/07/2020 | 50% | Mulhouse - Chemnitz | 20 rue de Chemnitz | 68100 | Province | 1 983 m ² | 2 963 895€ | MEWO/Suneris/ Securitas/BCA Expertise/NC Numéricable |
| 25/09/2020 | 50% | Rennes - Tillon | 7 avenue Charles Tillon | 35000 | Province | 1 449 m ² | 3 732 138€ | In Extenso/Fiduciaire Internationale |
| 30/09/2020 | 10% | Toulouse - Pierre Fabre | 3 avenue Hubert Curien | 31100 | Province | 4 285 m ² | 6 708 060€ | Pierre Fabre |
| 17/11/2020 | 10% | Nancy - Colas | 44 boulevard de la Mothe | 54000 | Province | 794 m ² | 2 407 464€ | Colas/Bouygues Bat Nord Est/Randstad France |
| 15/12/2020 | 30% | Montpellier - Arion I (Pérols) | 270/300 rue Nina Simone | 34000 | Province | 1 660 m ² | 4 823 012€ | EDF/Brassart/Waapi/ IP Formation |
| 08/04/2021 | 100% | Valence - La Centrifugadora | Islas Canarias n°86 | Espagne | Zone euro | 3 621 m ² | 9 659 852€ | S2 |
| 05/08/2021 | 100% | Cergy - Saint Christophe | 1 avenue de Béguines | 95800 | Région parisienne | 669 m ² | 840 000€ | RCH 95 |
| 01/09/2021 | 100% | Nancy - Austrasian | 96 boulevard d'Austrasie | 54000 | Province | 708 m ² | 1 503 050€ | AXA France |
| 16/09/2021 | 10% | Mougins - Marco Polo | 790 avenue du Docteur Maurice Donat | 06250 | Province | 1 278 m ² | 3 346 756€ | Orange/HP/Huawei/ M2I/Rakon France/ Financière Toscane/R |
| 14/03/2022 | 100% | Barcelone - Roger de Flor | 233 calle de Roger de Flor | Espagne | Zone euro | 630 m ² | 2 830 688€ | Plugnplay Studio |

| Date d'acquisition | Quote-part | Actif | Adresse | Département | Région | Surface | Valeur nette comptable | Locataire(s) |
|--------------------|------------|--|----------------------------|-------------|-------------------|----------------------|------------------------|--|
| 20/04/2022 | 10% | Suresnes - Gallieni | 22 quai Gallieni | 92150 | Région parisienne | 1 089 m ² | 5 216 124€ | Light & Shadows/ Stanley Security France/Voluntis/ Lexmark International/ Republik/E Message/ Marken/TP Vision Europe/Release Capital |
| 30/09/2022 | 25% | Tours - Eugène Gouin | 2 avenue Eugène Gouin | 37200 | Province | 1 684 m ² | 3 397 625€ | EDF |
| 09/12/2022 | 100% | Diemen - Diemerhof | Diemerhof 16-18 | Pays-Bas | Zone euro | 3 943 m ² | 9 677 598€ | Manpower |
| 16/02/2023 | 100% | Barcelone - 22@ | 68 Calle Ciutat de Granada | Espagne | Zone euro | 1 885 m ² | 8 555 475€ | Plugnplay Studio |
| 16/10/2023 | 100% | Vitrolles - Cap Horizon | 14 drailles des Tribales | 13127 | Province | 2 472 m ² | 5 257 180€ | Alten/SII/SAFRAN |
| 06/12/2023 | 20% | Villeneuve d'Ascq - Hope | 273 boulevard de Tournai | 59650 | Province | 1 133 m ² | 4 098 019€ | Enedis/Collège de Paris |
| 12/12/2023 | 10% | Villeneuve d'Ascq - Le Tweed | 220 rue Jean Jaurès | 59491 | Province | 339 m ² | 948 443€ | The Good Space Company/Saretec/ Sherwood/Neo-Soft Solution |
| 19/12/2023 | 100% | Savigny-le-Temple - rue de l'Industrie | 140 rue de l'Industrie | 77176 | Région parisienne | 5 629 m ² | 8 988 210€ | Enedis |

Bureaux / Logistique et locaux d'activités

| Date d'acquisition | Quote-part | Actif | Adresse | Département | Région | Surface | Valeur nette comptable | Locataire(s) |
|--------------------|------------|----------------------------|-------------------------------|-------------|-------------------|----------------------|------------------------|---|
| 20/06/2019 | 100% | Saclay - Azur | 4 rue René Razel | 91400 | Région parisienne | 1 932 m ² | 2 540 560€ | Ermes/Arthesys 1&2/Pfeiffer Vaccum SAS/Arthesys 3/ Hyperpanel Lab |
| 16/12/2019 | 10% | Reims - Enedis | 2 rue Saint Charles | 51100 | Province | 1 072 m ² | 2 126 787€ | Enedis |
| 01/04/2020 | 25% | Lesquin - Parc Vendome | rue du Pic au Vent | 59810 | Province | 5 756 m ² | 9 533 822€ | Axima/Manpower France/ Eiffage Génie Civil/Schneider Electric/Bolloré Logistics/Tesla/ Spie Citynetworks/Mitsubishi Electric Europe |
| 27/07/2021 | 100% | Epernay - UP | 7 allée de la Côte des Blancs | 51200 | Province | 1 633 m ² | 1 782 388€ | UP |
| 30/12/2022 | 100% | Madrid - Torrejon de Ardoz | Avenue Premios Nobel 53 | Espagne | Zone euro | 6 976 m ² | 8 252 500€ | Iberica del Espacio |
| 06/06/2023 | 100% | Gouesnou - Gaston Planté | 24 bis rue Gaston Planté | 29850 | Province | 610 m ² | 1 143 554€ | ONET |

Bureaux / Santé et Éducation

| Date d'acquisition | Quote-part | Actif | Adresse | Département | Région | Surface | Valeur nette comptable | Locataire(s) |
|--------------------|------------|-------|-----------------------|-------------|----------|----------------------|------------------------|---------------------------------------|
| 27/9/2018 | 100% | Lyon | 16 rue Jean Desparmet | 69008 | Province | 1 971 m ² | 5 192 000€ | Decitre/La Fourmi/Avicenne & Associés |

Commerces

| Date d'acquisition | Quote-part | Actif | Adresse | Département | Région | Surface | Valeur nette comptable | Locataire(s) |
|--------------------|------------|--|---------------------------------------|-------------|-------------------|----------------------|------------------------|--|
| 18/07/2018 | 100% | Rennes - Fougère | 278 rue de Fougère | 35700 | Province | 200 m ² | 514 366€ | Maaf |
| 03/08/2018 | 100% | Rennes - Pacé | 18 rue du Docteur Léon | 35740 | Province | 317 m ² | 385 000€ | |
| 29/11/2018 | 70% | Narbonne - Domaine Lacoste | Avenue de la Côte des Roses | 11100 | Province | 1 923 m ² | 3 764 844€ | Buffalo Grill /Lyc'Ange/ Lansalot/ TC Optique Atoll/Bose/Terrabio Est/ Chloris |
| 05/12/2018 | 100% | Saint Brieuc - Saint Guillaume | 27 rue Saint-Guillaume | 22000 | Province | 455 m ² | 800 300€ | |
| 21/06/2019 | 100% | La Baule - Pierre Loti | 17 avenue Pierre Loti | 44500 | Province | 88 m ² | 980 000€ | Sodif |
| 07/10/2019 | 50% | Seclin - Epinette | ZAC de l'Epinette | 59113 | Province | 1 703 m ² | 2 734 941€ | Stokomani/Beers and Co/ Oxialive |
| 27/12/2019 | 100% | Bourgoin Jallieu - Liberté | 59 rue de la Liberté | 38300 | Province | 233 m ² | 712 500€ | Pimkie |
| 26/03/2020 | 50% | Herblay - Boulevard du Havre | 174 boulevard du Havre | 95220 | Région parisienne | 572 m ² | 3 634 725€ | Celio/Jennyfer/Promod |
| 28/09/2020 | 10% | Buffalo Grill - Bailly Romainvilliers | 5 Boulevard des Artisans | 77700 | Région parisienne | 39 m ² | 136 636€ | Buffalo Grill |
| 28/09/2020 | 10% | Buffalo Grill - Cernay | 2 Rue de Normandie | 68700 | Province | 39 m ² | 128 839€ | Buffalo Grill |
| 28/09/2020 | 10% | Buffalo Grill - Choisey | Lieudit "Les Prairierottes | 39100 | Province | 53 m ² | 229 824€ | Buffalo Grill |
| 28/09/2020 | 10% | Buffalo Grill - Dommartin-les-Toul | Lieudit "La Haie Plaisante" | 54200 | Province | 39 m ² | 143 955€ | Buffalo Grill |
| 23/09/2020 | 10% | Buffalo Grill - Granville | Chemin de Mitou | 50400 | Province | 41 m ² | 128 648€ | Buffalo Grill |
| 28/09/2020 | 10% | Buffalo Grill - Saint Egreve | 3 Rue des Platanes | 38120 | Province | 47 m ² | 189 558€ | Buffalo Grill |
| 28/09/2020 | 10% | Buffalo Grill - La Flèche | 3 Allée des Futreaux | 72200 | Province | 38 m ² | 151 048€ | Buffalo Grill |
| 28/09/2020 | 10 % | Buffalo Grill - Loudeac | 17 Rue Honoré Michard | 22600 | Province | 35 m ² | 111 217€ | Buffalo Grill |
| 28/09/2020 | 10% | Buffalo Grill - Noyon | avenue des Frères Lumières | 60400 | Province | 36 m ² | 119 557€ | Buffalo Grill |
| 28/09/2020 | 10% | Buffalo Grill - Rivesaltes | Rue Marc Allégret | 66600 | Province | 47 m ² | 125 066€ | Buffalo Grill |
| 28/09/2020 | 10% | Buffalo Grill - Barentin | 343 Rue Alexandre Dumas & fils | 76360 | Province | 42 m ² | 140 630€ | Buffalo Grill |
| 28/09/2020 | 10% | Buffalo Grill - Saint Quentin | Avenue Archimède | 02100 | Province | 55 m ² | 195 381€ | Buffalo Grill |
| 28/09/2020 | 10% | Buffalo Grill - Tarnos | 56 Boulevard Jacques Duclos | 40220 | Province | 50 m ² | 128 924€ | Buffalo Grill |
| 28/09/2020 | 10% | Buffalo Grill - Portes les Valences | Rue du Maréchal De Lattre De Tassigny | 26800 | Province | 38 m ² | 133 783€ | Buffalo Grill |
| 28/09/2020 | 10% | Buffalo Grill - Epinay sur Seine | 22 à 26 avenue Joffre | 93800 | Région parisienne | 51 m ² | 106 481€ | Buffalo Grill |
| 01/10/2020 | 100% | Cormontreuil | avenue des Goisses | 51350 | Province | 2 376 m ² | 5 707 200€ | Etienne Bocquillon/ Leclerc/Ange/Andi'Med Santé/Orb Management |
| 18/12/2020 | 10% | Entreprôt du Bricolage - Dijon | 5 rue Georges Bourgoin | 21121 | Province | 423 m ² | 633 940€ | SAMSE |
| 18/12/2020 | 10% | Entreprôt du Bricolage - La Tour du Pin | 51 route de la Bourbe | 38110 | Province | 223 m ² | 330 682€ | SAMSE |
| 18/12/2020 | 10% | Entreprôt du Bricolage- Pont de Beauvoisin | RN6 - La Baronnie | 73300 | Province | 222 m ² | 349 665€ | SAMSE |

| Date d'acquisition | Quote-part | Actif | Adresse | Département | Région | Surface | Valeur nette comptable | Locataire(s) |
|--------------------|------------|---|--------------------------------------|-------------|-------------------|----------------------|------------------------|---|
| 18/12/2020 | 10% | Entrepôt du Bricolage - Saint-Jean de Maurienne | Chemin Combe Paillarde | 73300 | Province | 288 m ² | 430 766€ | SAMSE |
| 18/12/2020 | 10% | SAMSE - Margencel | 117 route Champ Courbe | 74200 | Province | 123 m ² | 290 525€ | SAMSE |
| 18/12/2020 | 10% | SAMSE - Le Pont Beauvoisin | 5521F Zone Industrielle Baronnie | 73300 | Province | 110 m ² | 237 422€ | SAMSE |
| 18/12/2020 | 10% | Doras - Dijon | 20 rue de Mayence | 21000 | Province | 212 m ² | 266 474€ | SAMSE |
| 18/12/2020 | 10% | Doras - Beaune | 476 rue André Marie Ampère | 21200 | Province | 304 m ² | 285 551€ | SAMSE |
| 14/09/2021 | 100% | Arras - Decatlon | Lieu dit "Les bonnettes" | 62000 | Province | 627 m ² | 1 046 685€ | Decatlon |
| 30/09/2021 | 30% | Stokomani - Chapelle Saint Aubin | 43 Rue Louis Delage | 72650 | Province | 818 m ² | 1 348 201€ | Stokomani |
| 30/09/2021 | 30% | Stokomani - Saint Ouen l'Aumone | 1 Rue des Préaux | 95310 | Région parisienne | 601 m ² | 1 061 418€ | Stokomani |
| 30/09/2021 | 30% | Stokomani - Vert Saint Denis | Route nationale 6 | 77240 | Région parisienne | 748 m ² | 590 779€ | Stokomani |
| 30/09/2021 | 30% | Stokomani - Nogent sur Oise | 279 Rue Jean Monnet- allée de Saulcy | 60180 | Province | 2 005 m ² | 3 705 916€ | Stokomani |
| 19/10/2021 | 20% | Intersport - Hénin Beaumont | Avenue du Bord des Eaux | 62110 | Province | 1 013 m ² | 2 374 739€ | Intersport |
| 19/10/2021 | 20% | Intersport - Hautmont Louvroil | Boulevard John Cockerill | 59330 | Province | 705 m ² | 1 186 879€ | Intersport |
| 19/10/2021 | 20% | Intersport - Denain | 1 et 3 rue Pierre Beriot | 59220 | Province | 720 m ² | 493 763€ | Intersport |
| 19/10/2021 | 20% | Intersport - Hazebrouck | rue du Milieu | 59190 | Province | 303 m ² | 564 863€ | Intersport |
| 19/10/2021 | 20% | Intersport - Fourmies | rue du Général Raymond Chomel | 59610 | Province | 363 m ² | 716 863€ | Intersport |
| 19/10/2021 | 20% | Intersport - Beauvais | « La Marette » | 60000 | Province | 444 m ² | 1 473 724€ | Intersport |
| 28/12/2021 | 50% | Libourne - Ballastière | 13 avenue de la Ballastière | 33500 | Province | 2 045 m ² | 3 011 616€ | BMSO |
| 18/01/2022 | 50% | Epernay - Pierry | PAC Les Forges | 51530 | Province | 3 050 m ² | 5 344 765€ | Calsun Holding/ Chaussea/King Jouet/ Hokito/Grandvision France/Casa/Fossier Distribution/Buffalo Grill/ Verd'Optic |
| 01/03/2022 | 100% | Buffalo Grill - Cébazat | 147 avenue de la République | 63118 | Province | 654 m ² | 1 886 835€ | Buffalo Grill |
| 08/06/2022 | 100% | Buffalo Grill - Amiens | 49 avenue de Grèce | 80090 | Province | 641 m ² | 2 535 850€ | Buffalo Grill |
| 08/06/2022 | 100% | Buffalo Grill - Belfort (Andelnans) | Route de Montbéliard 20 | 90400 | Province | 601 m ² | 2 253 455€ | Buffalo Grill |
| 08/06/2022 | 100% | Buffalo Grill - Les Ulis Courtaboef (Villejust) | Avenue de l'Océanie | 91140 | Région parisienne | 1 181 m ² | 1 620 850€ | Buffalo Grill |
| 09/06/2022 | 100% | Villiers-en-Bières - Pièce du Chapeau | RN 7 - Lieudit Pièce de Chapeau | 77190 | Région parisienne | 5 136 m ² | 10 405 555€ | Chaussea/Action/Gym Three/V2P |
| 28/06/2022 | 100% | Buffalo Grill - Chambly | 107 rue Léonard de Vinci | 60230 | Province | 524 m ² | 1 470 850€ | Buffalo Grill |
| 28/06/2022 | 100% | Buffalo Grill - Lamballe | Parc d'Activité de la Tourelle | 22400 | Province | 366 m ² | 545 850€ | Buffalo Grill |
| 28/06/2022 | 100% | Buffalo Grill - Saint Pierre Elboeuf | Parc d'activités des Bords de Seine | 76320 | Province | 543 m ² | 1 717 850€ | Buffalo Grill |
| 22/07/2022 | 100% | Soissons - Jacques Brel | Zac de l'Archer | 02200 | Province | 1 177 m ² | 1 714 682€ | Farm Food/Label Habitat |

| Date d'acquisition | Quote-part | Actif | Adresse | Département | Région | Surface | Valeur nette comptable | Locataire(s) |
|--------------------|------------|--|-----------------------------------|-------------|-------------------|----------------------|------------------------|---|
| 29/07/2022 | 100% | Le Mans - Roger de la Fresnaye | 15 rue Roger de la Fresnaye | 72000 | Province | 482 m ² | 724 504€ | Zeeman |
| 29/07/2022 | 100% | Buffalo Grill - Vichy (Bellerive-sur-Allier) | Avenue de Vichy | 03700 | Province | 556 m ² | 2 384 576€ | Buffalo Grill |
| 31/08/2022 | 100% | Soissons - Yves Basquin | ZAC de l'Archer | 02200 | Province | 450 m ² | 517 302€ | |
| 31/08/2022 | 100% | Soissons - Marcel Paul | ZAC de l'Archer | 02200 | Province | 3 255 m ² | 3 604 880€ | GIFI/Lumio/Yanh Diout |
| 23/12/2022 | 100% | Avrillé - Biocoop | 44 avenue Simone Veil | 49240 | Province | 664 m ² | 1 590 000€ | Biocoop |
| 14/02/2023 | 100% | Choisy-le Roi - Franprix | Place Lucie Aubrac | 94600 | Région parisienne | 350 m ² | 1 160 000€ | Franprix |
| 28/06/2023 | 100% | Portefeuille Seed - Brignoles | Route d'Aix | 83170 | Province | 3 443 m ² | 3 780 521€ | Gamm Vert |
| 28/06/2023 | 100% | Portefeuille Seed - Saint Maximin | 38 rue de la Provence | 83470 | Province | 1 273 m ² | 1 650 521€ | Gamm Vert/Radio Sainte Beaume |
| 11/07/2023 | 100% | La Ville du Bois - Croix Saint-Jacques | Lieu dit "La Croix Saint-Jacques" | 91620 | Région parisienne | 1 542 m ² | 5 500 000€ | Amrest Leasing SAS/ SNC Agabk Invest/ SAS Boulangeries BG |
| 07/09/2023 | 100% | Auxerre - Haussmann | 74 avenue Haussmann | 89000 | Province | 337 m ² | 1 350 000€ | Quick |
| 10/10/2023 | 100% | Valladolid - Calle Niquel | Poligono Industrial San Cristobal | Espagne | Zone euro | 9 227 m ² | 9 764 200€ | Bricolaje |

Commerces / Bureaux

| Date d'acquisition | Quote-part | Actif | Adresse | Département | Région | Surface | Valeur nette comptable | Locataire |
|--------------------|------------|----------------|-------------------|-------------|----------|----------------------|------------------------|---|
| 01/07/2019 | 50% | Saint Herblain | 17 place Magellan | 44800 | Province | 1 370 m ² | 3 061 464€ | Optical Center/New Ouest/Janim Nantes/ Precom/Forma-Pro |

Logistique et Locaux d'Activités

| Date d'acquisition | Quote -part | Actif | Adresse | Département | Région | Surface | Valeur nette comptable | Locataire |
|--------------------|-------------|---------------------------------------|---|-------------|-----------|----------------------|------------------------|--|
| 10/09/2018 | 100% | Lyon - Albert Thomas | 39 cours Albert Thomas | 69003 | Province | 350 m ² | 688 275€ | Cyclocity |
| 16/04/2019 | 100% | Valenciennes - Famars I | rue Joseph-Louis Lagrange | 59300 | Province | 1 787 m ² | 1 827 277€ | Mecasem/Caeli/J43 Multiservices/Fastenal |
| 18/11/2019 | 10% | Portefeuille Blue - Narbonne | 205 rue Pech Redon | 11100 | Province | 257 m ² | 320 200€ | Chronopost |
| 18/11/2019 | 10% | Portefeuille Blue - Le Mans | Lieudit « Chapeau » | 72190 | Province | 372 m ² | 382 150€ | Chronopost |
| 18/11/2019 | 10% | Portefeuille Blue - Saintes | Lieudit « Les Coudrières » | 17810 | Province | 769 m ² | 739 050€ | Chronopost |
| 18/11/2019 | 10% | Portefeuille Blue - Tréguieux | ZAC des Châtelets | 22950 | Province | 274 m ² | 279 094€ | Chronopost |
| 15/04/2021 | 100% | Tourcoing - Parc de l'Etoile | 99 rue Rotterdam | 59200 | Province | 1 131 m ² | 1 381 385€ | Melchior/LFI/LPVJ |
| 08/07/2021 | 50% | Guipavas - Andrée Chedid | rue Andrée Chedid | 29490 | Province | 1 513 m ² | 1 024 693€ | Idea Logistic |
| 13/12/2021 | 30% | Le Mans - Pierre Piffault | 9 boulevard Pierre Lefauchaux 62 avenue Pierre Piffault | 72100 | Province | 3 818 m ² | 3 685 088€ | Wurth/Mabeo Industries/Saretec France/Themis/Bolt Aciers |
| 29/07/2022 | 100% | Montcada - Carrer del Mig (Barcelone) | Carrer del Mig 67 | Espagne | Zone euro | 4 103 m ² | 6 126 981€ | Panreac Quimica |
| 22/03/2023 | 100% | Valenciennes - Famars III | rue Joseph-Louis Lagrange | 59300 | Province | 974 m ² | 1 128 000€ | Chauffage Services & entretien/Loops |
| 09/06/2023 | 100% | Lezignan - Plaine Caumont | rue Joseph Fourier | 11200 | Province | 3 529 m ² | 3 587 666€ | DPD France/Elecsol |
| 28/07/2023 | 100% | Andoain - Poligono Industrial | Poligono industrial de Larramendi | Espagne | Zone euro | 4 071 m ² | 4 749 572€ | Beralan |
| 01/08/2023 | 100% | Cordoue - Calle Astronomo Azarquiel | Calle Astronomo Azarquiel 31 | Espagne | Zone euro | 5 008 m ² | 3 156 543€ | Pienso y Mascostas |

Santé et Éducation

| Date d'acquisition | Quote -part | Actif | Adresse | Département | Région | Surface | Valeur nette comptable | Locataire |
|--------------------|-------------|--------|-------------------------|-------------|----------|--------------------|------------------------|-----------|
| 09/07/2018 | 100% | Rennes | 227 rue de Chateaugiron | 35000 | Province | 205 m ² | 374 638€ | Mensa |

Hôtels, Tourismes et Loisirs

| Date d'acquisition | Quote -part | Actif | Adresse | Département | Région | Surface | Valeur nette comptable | Locataire |
|--------------------|-------------|---------------------|---------------------|-------------|----------|------------------------------|------------------------|------------------------|
| 30/06/2022 | 100% | Mulhouse - Lagrange | 8 rue Saint Sauveur | 68100 | Province | 3 044 m ² | 6 810 520€ | SMAS Tourisme Lagrange |
| TOTAL | | | | | | 180 765 m² | 350 266 354€ | |

PATRIMOINE EN DÉVELOPPEMENT (VEFA)

Bureaux

| Date d'acquisition | Quote -part | Actif | Adresse | Département | Région | Surface | Valeur nette comptable | Locataire |
|--------------------|-------------|----------------|--------------------|-------------|----------|----------------------------|------------------------|-----------|
| 24/11/2023 | 100% | Famars - Novae | 148 rue Stephenson | 59300 | Province | 1 978 m ² | 3 327 775€ | |
| TOTAL | | | | | | 1 978 m² | 3 327 775€ | |

AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES

| Date d'acquisition | Quote -part | Actif | Adresse | Département | Région | Surface | Valeur nette comptable | Locataire |
|--------------------|--------------------|-----------|----------------|-------------|----------|----------------------------|------------------------|-----------------|
| 20/04/2021 | 15% ⁽¹⁾ | SCI Hopla | France entière | N/A | Province | 2 720 m ² | 14 657 613€ | Vacances Select |
| TOTAL | | | | | | 2 720 m² | 14 657 613€ | |

⁽¹⁾ 5 % des titres ont été acquis en avril 2021, les 10 % restant ont été acquis en juillet 2024

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

| | Valeurs bilancielle au 31/12/2024 (€) | Valeurs estimées au 31/12/2024 (€) | Valeurs bilancielle au 31/12/2023 (€) | Valeurs estimées au 31/12/2023 (€) |
|---|---------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|
| Bureaux | 191 753 929 | 178 874 000 | 190 577 433 | 184 668 000 |
| Commerces | 104 857 670 | 101 055 000 | 104 003 327 | 104 539 200 |
| Résidentiel | - | - | - | - |
| Logistique et locaux d'activités | 43 354 397 | 42 435 000 | 44 873 442 | 44 244 000 |
| Hôtels, tourisme, loisirs | 6 810 520 | 6 420 000 | 6 810 520 | 6 630 000 |
| Santé et éducation | 3 489 838 | 3 306 000 | 3 489 838 | 3 348 000 |
| Alternatifs | - | - | - | - |
| TOTAL des actifs détenus en direct | 350 266 354 | 332 070 000 | 349 754 560 | 343 429 200 |
| Hôtels, tourisme, loisirs | 14 657 613 | 16 280 861 | 5 555 173 | 5 070 679 |
| TOTAL Immobilisations financières contrôlées | 14 657 613 | 16 280 861 | 5 555 173 | 5 070 679 |
| Bureaux | 3 327 775 | 3 296 775 | 1 003 750 | 1 003 750 |
| TOTAL patrimoine en développement (VEFA) | 3 327 775 | 3 296 775 | 1 003 750 | 1 003 750 |
| TOTAUX | 368 251 742 | 351 647 636 | 356 313 483 | 349 503 629 |

Inventaire détaillé des placements immobiliers

Annexe aux comptes annuels

Faits caractéristiques de l'exercice

Environnement macroéconomique et incertitudes actuelles

Sur le plan macroéconomique, les conséquences financières directes des conflits en Ukraine et au Proche-Orient ont été limitées pour la SCPI. Cependant, la société reste vigilante sur l'évolution de ces conflits et leurs conséquences économiques, notamment sur l'inflation des coûts pour les entreprises. La société est également attentive à l'évolution des taux d'intérêts qui pourrait avoir des incidences sur les conditions de financements des investissements actuels et futurs de la SCPI.

Le contexte du marché immobilier sur 2024 n'a pas eu d'incidence sur le prix de souscription des parts de la SCPI.

- L'exercice 2024 a également été marqué par l'acquisition de nouvelles parts de la SCI HOPLA en date du 30 juillet 2024 pour un coût d'acquisition de 9 012 440€, portant ainsi la participation à hauteur de 15% du capital de la SCI.

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 aux adaptations prévues par le règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

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

Évaluation et comptabilisation des placements immobiliers

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs 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 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. 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 reprises 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. À 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, etc.

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

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

Prélèvement sur prime d'émission

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

Comptabilisation et évaluation des titres de participation

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

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

État du patrimoine

PLACEMENTS IMMOBILIERS (en euros)

| | 2023 | Acquisitions | Cessions | Transferts | 2024 |
|--|--------------------|-------------------|--------------------|------------|--------------------|
| Ventilation par nature - valeur brute | | | | | |
| Terrains nus | - | | | | - |
| Terrains et construction | 270 984 314 | 1 859 361 | - 1 790 539 | -2 642 068 | 268 411 068 |
| Terrains et construction Espagne | 69 014 185 | 22 428 | | 2 652 374 | 71 688 986 |
| Terrain et construction Pays-Bas | 9 237 505 | 440 093 | | | 9 677 598 |
| Agencement et aménagements | 842 743 | 121 955 | | | 964 698 |
| Construction sur sol d'autrui | - | | | | - |
| Subvention d'investissement | - | - 7 311 | | | - 7 311 |
| Immobilisation en cours de construction | 1 003 750 | 2 324 025 | | | 3 327 775 |
| Immobilisations financières contrôlées | 5 555 173 | 9 012 440 | | | 14 567 613 |
| Avances liées aux immobilisations financières contrôlées | 99 599 | 215 401 | | | 315 000 |
| Agencements bruts | 0 | | | | 0 |
| Autres ⁽¹⁾ | 10 306 | | | - 10 306 | 0 |
| TOTAL | 356 747 574 | 13 988 392 | - 1 790 539 | 0 | 368 945 427 |

⁽¹⁾ Immobilisations en cours d'acquisition.

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS (en euros)

| | 2023 | Dotations de l'exercice | Reprise de l'exercice | 2024 |
|--|---------|-------------------------|-----------------------|---------|
| Évolution des amortissements | | | | |
| Amortissement des agencements aménagements | 324 187 | 151 810 | 0 | 475 997 |

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (en euros)

| | Montant provision 01/01/2024 | Dotations | | Reprises | | Montant provision 31/12/2024 |
|---|---------------------------------|-------------------|---|---------------------|---|---------------------------------|
| | | Achat immeuble | Patrimoine existant au 01/01/2024 | Vente d'immeuble | Patrimoine existant au 01/01/2024 | |
| Dépenses prévisionnelles sur N+1 | 688 215 | 0 | 541 427 | 0 | 164 917 | 1 064 725 |
| Dépenses prévisionnelles sur N+2 | 316 560 | 0 | 2 640 | 0 | 8 000 | 311 200 |
| Dépenses prévisionnelles sur N+3 | 117 612 | 0 | 60 000 | 0 | 15 000 | 162 612 |
| Dépenses prévisionnelles sur N+4 | 196 000 | 0 | 64 000 | 0 | 170 000 | 90 000 |
| Dépenses prévisionnelles sur N+5 | 112 000 | 0 | 133 500 | 0 | 20 000 | 225 500 |
| TOTAL | 1 430 387 | 0 | 801 567 | 0 | 377 917 | 1 854 037 |
| Total dotations / reprises hors ventes d'immeubles | | | 568 405 | | 144 755 | |
| Total dotation / reprise nette | | | 423 650 | | | |

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (en euros)

Les titres de participations détenues⁽¹⁾ se décomposent comme suit au 31 décembre 2024 (chiffres exprimés en quote-part MyShareSCPI) :

| Société détenue | Date d'acquisition | Valeur comptable | Valeur estimée | Capital | Résultat 2024 | Capitaux Propres | Quote-part détenue |
|-----------------|--------------------|------------------|----------------|------------|---------------|------------------|--------------------|
| SCI HOPLA | 20/04/2021 | 14 567 613€ | 16 280 861€ | 1 667 400€ | 650 395€ | 13 703 868€ | 15% |

⁽¹⁾ Contrôlés au sens du règlement ANC 2016-03

| Filiale | Décomposition | Valeur comptable d'acquisition | Valeur estimée au 31/12/2024 |
|---------|--|--------------------------------|------------------------------|
| | VNC des Immeubles | 25 308 590 | |
| | Écart d'acquisition affecté ⁽¹⁾ | 520 028 | |
| | Total immeubles : | 25 828 618 | 28 356 000 |
| | Dettes bancaires | - 11 261 005 | - 11 199 840 |
| | Autres actifs et passifs | - | - 875 299 |
| | Écart d'acquisition non affecté | - | - |
| | TOTAL | 14 567 613 | 16 280 861 |

⁽¹⁾ Correspond aux frais d'acquisitions des immeubles.

Les immobilisations détenues directement ou indirectement par les participations contrôlées sont amorties suivant le mode linéaire, en fonction de la durée de vie prévue des différents composants du patrimoine.

Les ventilations par composants se font sur la base de la grille préconisée par la FSIF en fonction du type d'actif.

| | 2024 | 2023 |
|---|---------|--------|
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées | 315 000 | 99 599 |

ACTIFS IMMOBILISÉS (en euros)

| Décomposition des postes du bilan | 2024 | 2023 |
|-----------------------------------|---------|---------|
| Autres actifs | - | - |
| Dépôts et cautionnement étrangers | 383 821 | 378 775 |

CRÉANCES (en euros)

| Décomposition des postes du bilan | 2024 | 2023 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Créances locataires | - | - |
| Créances locataires | 1 175 338 | 1 295 552 |
| Créances douteuses | 566 012 | 358 469 |
| TOTAL | 1 741 350 | 1 654 021 |

| Évolution des dépréciations | 2023 | Dotation de l'exercice | Reprise de l'exercice | 2024 |
|-------------------------------------|---------|------------------------|-----------------------|---------|
| Dépréciation des créances locatives | 377 134 | 458 357 | 143 418 | 692 073 |

| Décomposition des postes du bilan | 2024 | 2023 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Autres créances | - | - |
| Avances fournisseurs | 36 512 | 114 003 |
| État et autres collectivités | 358 333 | 3 605 010 |
| Syndics | 1 270 330 | 1 507 340 |
| Autres débiteurs | 945 359 | 480 073 |
| Produits à recevoir | 4 682 | 0 |
| TOTAL | 2 615 216 | 5 706 426 |

VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS (en euros)

| Décomposition des postes du bilan | 2024 | 2023 |
|-----------------------------------|---------|---------|
| Valeurs mobilières de placement | - | - |
| Autres disponibilités | 904 835 | 623 137 |

DETTES FINANCIÈRES (en euros)

| Décomposition des postes du bilan | 2024 | 2023 |
|--|-------------------|-------------------|
| Emprunts | 13 036 500 | 3 134 000 |
| Emprunts intérêts courus | 80 861 | |
| Concours bancaires courants | 1 922 319 | 19 413 764 |
| Total des dettes envers les établissements de crédit | 15 039 680 | 22 547 764 |
| Total des dépôts de garantie reçus | 5 065 245 | 4 856 429 |
| TOTAL | 20 104 925 | 27 404 193 |

ETAT DES EMPRUNTS (en euros)

| Ventilation par maturité résiduelle | Jusqu'à 1 an | 1-5 ans | > 5 ans | Total |
|-------------------------------------|----------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Emprunts à taux fixe | | | | |
| Emprunts amortissables | 340 500 | 1 497 750 | 4 548 250 | 6 386 500 |
| Emprunt in fine | 0 | 0 | 6 650 000 | 6 650 000 |
| Emprunts à taux variable | | | | |
| Emprunts amortissables | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Emprunt in fine | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL | 340 500 | 1 497 750 | 11 198 250 | 13 036 500 |

DETTES D'EXPLOITATIONS (en euros)

| Décomposition des postes du bilan | 2024 | 2023 |
|--|------------------|------------------|
| Honoraires dus à la Société de Gestion | 681 274 | 888 366 |
| Fournisseurs | 47 518 | 59 441 |
| Fournisseurs d'immobilisation | 57 982 | 528 259 |
| Locataires créditeurs | 1 385 339 | 858 908 |
| TOTAL | 2 172 113 | 2 334 974 |

DETTES DIVERSES (en euros)

| Décomposition des postes du bilan | 2024 | 2023 |
|--|------------------|------------------|
| État et autres collectivités | 1 027 482 | 266 042 |
| Syndics | - | - |
| Dividendes du 4 ^{ème} trimestre | 4 854 325 | 5 159 295 |
| Associés divers | - | - |
| Associés souscriptions en attente | 507 186 | 35 607 |
| Dettes diverses | - | 483 535 |
| Divers charges à payer | 788 815 | 827 983 |
| TOTAL | 7 177 808 | 6 772 462 |

COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF (en euros)

| Décomposition des postes du bilan | 2024 | 2023 |
|--|------------------|------------------|
| Charges constatées d'avance | 12 500 | 0 |
| Produits constatés d'avance | - 356 045 | - 1 034 388 |
| Autres comptes de régularisation (frais de montage d'emprunt à répartir sur plusieurs exercices) | 71 478 | 63 486 |
| TOTAL | - 272 067 | - 970 902 |

Variation des capitaux propres

| Capital social (en euros) | Exercice 2024 |
|--|----------------------|
| Souscriptions réalisées au cours de l'exercice, en valeur nominale | 25 258 050 |
| Parts retirées au cours de l'exercice, en valeur nominale | - 10 236 150 |
| SOIT, CAPITAL AU 31/12/24 | 323 232 600 |
| Prime d'émission | |
| Sur les souscriptions 2024 | 6 398 706 |
| Sur les retraits 2024 | - 1 310 227 |
| Prime d'émission affectée au RAN | 215 262 |
| Prélèvement sur la prime d'émission | - 3 974 030 |
| Dont commissions de souscriptions | - 3 165 676 |
| Dont frais d'acquisition | - 661 245 |
| Résultat de l'exercice | |
| Le résultat de l'exercice 2024 | 18 871 032 |
| Distribution 2024 | 19 040 169 |

Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale du mercredi 11 juin 2025 (sur 1^{ère} convocation) / mercredi 18 juin 2025 (sur 2^{nde} convocation)

Compte de résultat de l'exercice

PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (en euros)

| | 2024 | 2023 |
|--|-------------------|-------------------|
| Loyers facturés | 23 324 605 | 20 699 939 |
| Charges et taxes refacturées aux locataires | 4 230 923 | 3 796 248 |
| Produits annexes | 179 952 | 123 004 |
| Reprise de provisions pour créances douteuses | 143 418 | 539 000 |
| Reprise de provisions pour gros entretien | 144 755 | 3 967 |
| Transfert de charges immobilières à des comptes de bilan | 661 245 | 2 334 619 |
| Produits financiers liés à l'activité immobilière | 838 536 | 392 809 |
| TOTAL | 29 523 433 | 27 889 586 |

CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (en euros)

| | 2024 | 2023 |
|--|------------------|------------------|
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 4 230 924 | 3 796 248 |
| Gros entretien | 144 755 | 3 967 |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | 60 142 | 31 803 |
| Dotations aux provisions pour créances douteuses | 458 357 | 567 786 |
| Dotations aux provisions pour gros entretien | 568 405 | 519 342 |
| Dotations aux amortissements des agencements | 183 818 | 156 499 |
| Autres charges immobilières ⁽¹⁾ | 1 325 581 | 2 908 822 |
| Charges financières liées à l'activité immobilière (intérêts d'emprunts sur acquisition) | 986 221 | 610 391 |
| TOTAL | 7 958 204 | 8 594 858 |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | | |
| Charges locatives récupérables | 1 832 630 | 1 811 348 |
| Impôts et taxes récupérables | 2 398 295 | 1 984 900 |
| TOTAL | 4 230 924 | 3 796 248 |
| Autres charges immobilières | | |
| Charges locatives non récupérables | 580 252 | 225 361 |
| Impôts et taxes non récupérables | 235 235 | 201 547 |
| Frais sur acquisitions | 475 015 | 2 203 848 |
| Pertes sur créances irrécouvrables | 0 | 246 344 |
| Autres charges | 35 079 | 31 721 |
| TOTAL | 1 325 581 | 2 908 822 |

⁽¹⁾ Dotations de l'exercice diminuées des reprises.

PRODUITS D'EXPLOITATION (en euros)

| Décomposition des postes du résultat | 2024 | 2023 |
|--|------------------|------------------|
| Reprises d'amortissements d'exploitation | | |
| Reprises de provisions d'exploitation | | |
| Transfert de charges d'exploitation | 3 148 908 | 6 556 122 |
| TOTAL | 3 148 908 | 6 556 122 |

CHARGES D'EXPLOITATION (en euros)

| Décomposition des postes du résultat | 2024 | 2023 |
|---|------------------|------------------|
| Commission de la Société de Gestion | 2 413 100 | 2 071 610 |
| Charges d'exploitation de la société | 3 506 819 | 7 012 805 |
| Diverses charges d'exploitation (charges à répartir sur montage d'emprunts) Dotations aux provisions d'exploitation | | |
| TOTAL | 5 919 919 | 9 084 414 |

| Charges d'exploitation de la société | | |
|---|------------------|------------------|
| Commissions sur souscriptions | 3 165 676 | 6 501 548 |
| Honoraires des commissaires aux comptes | 15 370 | 14 166 |
| Honoraires de relocations | 62 839 | 114 301 |
| Honoraires de dépositaire | 48 280 | 46 330 |
| Honoraires d'expertises immobilières | 45 144 | 34 001 |
| Honoraires dégrèvements impôts | 39 481 | 19 213 |
| Honoraires divers | 69 332 | 78 645 |
| Honoraires et gestion étranger | 43 749 | 37 488 |
| Frais d'actes et contentieux | 11 315 | 108 543 |
| Frais de déplacement du conseil | 920 | 596 |
| Autre frais | 4 713 | 57 975 |
| TOTAL | 3 506 819 | 7 012 805 |

PRODUITS FINANCIERS (en euros)

| Décomposition des postes du résultat | 2024 | 2023 |
|---|---------------|----------------|
| Intérêts sur placement de la trésorerie | | |
| Rémunération de VEFA | 71 944 | 129 495 |
| Autres produits financiers | 775 | 18 148 |
| TOTAL | 72 720 | 147 643 |

PRODUITS EXCEPTIONNELS (en euros)

| Décomposition des postes du résultat | 2024 | 2023 |
|--------------------------------------|--------------|---------------|
| Produits exceptionnels | 5 172 | 29 275 |
| TOTAL | 5 172 | 29 275 |

CHARGES EXCEPTIONNELLES (en euros)

| Décomposition des postes du résultat | 2024 | 2023 |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Charges exceptionnelles | 1 079 | 3 278 |
| TOTAL | 1 079 | 3 278 |

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

INDIVISIONS – RAPPORT ANNUEL 2024 – MYSHARESCPI

Transactions effectuées entre la SCPI MyShareSCPI et la Société de Gestion MyShareCompany :

Commissions de gestion : 2 413 100€

Commissions de souscription : 3 165 676€

• **Actifs en indivision acquis entre la SCPI Épargne Pierre et la SCPI MyShareSCPI :**

- Augmentation des participations respectives au capital de la SCI HOPLA pour porter la détention à 15% pour MyShareSCPI et 85% pour la SCPI Épargne Pierre.

Événements post-clôture

Le contexte économique pourrait entraîner des conséquences sur l'activité de la SCPI, à savoir :

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

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux statuts de la SCPI et à la réglementation en vigueur, nous avons l'honneur de vous présenter le rapport du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2024.

Tout au long de l'année, nous avons reçu de la part de la Société de Gestion et du Commissaire aux comptes les informations et explications nécessaires à l'accomplissement de notre mission de contrôle. Celles-ci nous ont permis de suivre avec attention la gestion de MyShareSCPI dans des conditions satisfaisantes.

Au cours de nos Conseils de Surveillance, nous avons notamment examiné les comptes audités, l'évolution de la collecte, les investissements réalisés, ainsi que la situation locative du patrimoine. La Société de Gestion nous a également présenté le projet de rapport de gestion qui vous est aujourd'hui soumis.

Réuni le 25 février 2025, le Conseil de Surveillance a pris connaissance des comptes de l'exercice écoulé ainsi que de l'activité globale de MyShareSCPI.

Dans un contexte économique tendu et un marché immobilier en mutation, MyShareSCPI a su maintenir un taux de distribution (rendement) de 5,00%, conforme à son objectif historique et supérieur à la moyenne du marché des SCPI en 2024, 4,72%.

Cette performance confirme la qualité de la gestion et le positionnement stratégique de notre SCPI. Au-delà de ce résultat annuel, la performance à moyen terme se reflète dans le taux de rentabilité interne sur 5 ans (4,07%), supérieur à la moyenne du marché des SCPI diversifiées.

Nous soulignons également l'engagement responsable de MyShareSCPI, matérialisé par le renouvellement du Label ISR certifié par l'AFNOR.

Nous vous rappelons qu'il repose sur plus de 38 critères environnementaux, sociaux et de gouvernance. Cette démarche permet aux associés de donner un sens durable à leur investissement.

Au 31 décembre 2024, la capitalisation de la SCPI s'élevait à 405,12M€, avec une collecte brute annuelle de 31,66M€.

Celle-ci présente un bon équilibre entre pleine propriété (47,01%) et démembrement (52,99%), illustrant la diversité et la complémentarité des profils d'investisseurs. Il est important de préciser que le niveau des retraits a augmenté en 2024 pour atteindre 3,17% des parts en circulation et 40,5% des parts collectés en 2024.

Ces retraits sont majoritairement dus à des fins de démembrement et font parfois l'objet de réinvestissement en SCPI. Nous saluons la capacité des gérants à maintenir une cohérence entre collecte et investissements, un facteur déterminant dans la réussite de la SCPI.

Le portefeuille de MyShareSCPI compte 141 immeubles répartis en Île-de-France (16,7%), en régions (63,3%) et en Europe (20%). La typologie des actifs est équilibrée : bureaux (49,6%), commerces (28,2%), logistique et locaux d'activité (11,7%), hôtels/tourisme (9,6%), santé et éducation (0,9%), garantissant une bonne diversification et une mutualisation des risques.

En 2024, la SCPI a renforcé ses positions au sein de la SCI HOPLA, à travers le projet SAPHIR, qui regroupe 9 hôtelleries de plein air totalisant 4 228 emplacements équipés sur une surface foncière de 129 hectares, contribuant à l'élargissement de la typologie des actifs.

Nous saluons par ailleurs les efforts engagés par la Société de Gestion pour réduire l'exposition aux bureaux, qui passe désormais sous le seuil symbolique des 50%.

Le taux d'occupation reste stable à 96,41%, avec 347 locataires, 25,08M€ de loyers sous gestion, et une durée résiduelle moyenne des baux de 4,85 ans, témoignant de la solidité locative du patrimoine.

Lors du conseil du 25 février 2025, nous avons pris connaissance des expertises immobilières de fin d'exercice ainsi que des nouvelles valeurs de réalisation et de reconstitution.

Le résultat net de l'exercice s'élève à 9,32€ par part en pleine jouissance, et le report à nouveau atteint 2,29€ par part, correspondant à 86 jours de distribution.

Le Conseil de Surveillance n'a aucune observation particulière à formuler sur les résolutions ordinaires et extraordinaires soumises à votre approbation et vous invite à les adopter dans l'intérêt du bon fonctionnement et du développement de la SCPI.

Pour finir, je tiens à vous remercier pour votre confiance renouvelée à la présidence du Conseil Surveillance au sein de MyShareSCPI, SCPI émanant du rapprochement entre AXA France et ATLAND Voisin.

Pour le Conseil de Surveillance, Le Président,
M. Benjamin Tardio

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024

À l'Assemblée Générale des associés de la société civile de placement immobilier MyShareSCPI,

I. 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 2024, 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.

II. Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

III. Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R.821-180 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.

Évaluation des placements immobiliers

Comme précisé dans la note de l'annexe intitulée « Evaluation et comptabilisation des placements immobiliers », les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement 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.

IV. 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, pris en application de l'article L.441-6-1 dudit code, 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.

V. Responsabilités de la Société de Gestion

Il appartient à la direction 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 cesser son activité.

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

VI. 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. 821-55 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 direction,

ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction 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 12 mai 2025
Le Commissaire aux comptes
AGM AUDIT LÉGAL
Yves LLOBELL
Associé

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS
LE 31 DÉCEMBRE 2024

À l'Assemblée Générale des associés de la société civile de placement
immobilier **MyShareSCPI**,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées par L. 214-106 du code monétaire et financier.

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, certaines informations 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 estimées 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, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

AVEC LA SOCIÉTÉ DE GESTION MYSHARECOMPANY

Conformément à la résolution adoptée en assemblée générale constitutive de votre SCPI, dont la transcription se retrouve à l'article 17 des statuts de la SCPI, la société My Share Company est devenue société de gestion de votre SCPI à compter de son agrément par l'AMF en date du 09 octobre 2019, en remplacement de la société Atland Voisin.

Mission générale de gestion de la SCPI My Share SCPI et de son patrimoine

La société de gestion est investie, en application de l'article 18 des statuts, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la société, et pour faire tous les actes relatifs à son objet sous réserve des pouvoirs attribués aux assemblées générales par la loi et les règlements. La rémunération due à ce titre par votre société est définie par l'article 20 des statuts de la manière suivante :

- **Commission de gestion :**

Une commission de gestion versée par la société à la société de gestion est fixée à 10 % hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du code monétaire et financier.

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

Le montant pris en charge à ce titre au cours de l'exercice 2024 s'élève à 2 413 100 euros hors taxes.

- **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^oe 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 3 165 676 euros hors taxes au cours de l'exercice 2024.

- **Commission de cession :**

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.

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

- **Commission de cession**

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.

→ **Commission d'acquisition**

Une commission d'acquisition est 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 euros 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.

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.

Toutes les sommes dues à la société de gestion au titre de ces différentes conventions 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.

Fait à Saint-Marcel, le 12 mai 2025
Le Commissaire aux comptes

AGM AUDIT LÉGAL
Yves LLOBELL
Associé

Assemblée Générale à caractère ordinaire et extraordinaire

Du mercredi 11 juin 2025 (sur 1^{ère} convocation) / mercredi 18 juin 2025
(sur 2^{nde} convocation)

Résolutions proposées à titre ordinaire

Première résolution : Approbation des comptes clos le 31 décembre 2024

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes et le bilan de l'exercice social clos le 31 décembre 2024 tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution : Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve de son mandat pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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 2024 et reconstitution du report à nouveau par débit du compte prime d'émission

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition de la Société de Gestion :

→ prend acte que :

- le résultat du dernier exercice
clos de : 18 871 032€
- augmenté du report à
nouveau de : 4 631 878€

dont 215 262€ prélevé sur la prime d'émission pour reconstitution du report à nouveau par part

- constitue un bénéfice distribuable
de : 23 502 910€

→ décide de l'affecter :

- à la distribution d'un dividende
à hauteur de : 19 040 168€

correspondant au montant des acomptes sur dividendes déjà versés aux associés

- le solde, au compte report à
nouveau, à hauteur de : 4 462 742€

L'Assemblée Générale prend acte que le report à nouveau, après affectation, s'élèvera à 4 462 742€.

Cinquième résolution : Autorisation d'arbitrage donnée à la Société de Gestion sur les éléments du patrimoine immobilier

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise la Société de Gestion à procéder à la cession d'un ou plusieurs éléments du patrimoine aux conditions qu'elle jugera convenables et dans les limites fixées par la loi.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Sixième résolution : Autorisation donnée à la Société de Gestion de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme et de donner des garanties

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise, conformément à l'article 18 (Attribution et pouvoirs de la Société de Gestion) des statuts de la Société, la Société de Gestion, au nom de MyShareSCPI, dans les conditions fixées par le Code monétaire et financier, à contracter des emprunts, des instruments financiers à terme de type *swap*, *cap*, *floor*, *tunnel*, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite au total de 30% maximum de la

capitalisation de la Société, montant apprécié au moment de la mise en place du crédit ou de l'acquisition payable à terme.

L'Assemblée Générale autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir, au nom de MyShareSCPI, à l'organisme prêteur ou au vendeur dont le prix est payable à terme toutes sûretés réelles ou personnelles correspondantes, y compris sous forme hypothécaire.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Septième résolution : Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution de sommes prélevées sur la réserve de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise la Société de Gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2025.

Résolutions extraordinaires

Huitième résolution : Modification de l'objet social à la suite de la modification de l'article L.214-114 du Code monétaire et financier

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu le rapport de la Société de Gestion, décide de modifier l'objet social de la société pour faire suite à la modification de l'article L.214-114 du Code Monétaire et Financier par l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024. En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier le paragraphe 2 de l'article « Objet » des statuts de la manière suivante :

Ancienne rédaction :

« Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires l'utilisation des immeubles ».

Nouvelle rédaction :

« À titre accessoire, elle peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meublés affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la vente de l'électricité produite. »

Neuvième résolution : Modification des modalités d'adoption des valeurs de réalisation et de reconstitution à la suite de la modification de l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu le rapport de la Société de Gestion, décide de modifier les modalités d'adoption des valeurs de réalisation et de reconstitution pour faire suite à la modification de l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier par l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier les articles 27 et 32 des statuts de la manière suivante :

Article 27, suppression de l'alinéa 3 :

« Elle approuve les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution arrêtées par la Société de Gestion conformément à la loi. »

Article 32, modification de l'alinéa 7 de la manière suivante et suppression de l'alinéa 8 :

Ancienne rédaction :

« Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale des associés.

En cours d'exercice et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la Société de Gestion. »

Nouvelle rédaction :

« Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice dès que la Société est à capital variable, ou à capital fixe et en cas d'augmentation de capital. »

Dixième résolution : Modification des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, décide de modifier différents articles des statuts afin de les mettre en conformité avec la pratique et la réglementation.

Ainsi, l'Assemblée Générale décide de supprimer l'obligation de restituer les attestations de propriété de parts dans la mesure où celles-ci étant émises de manière électronique, cette obligation de restitution ne se justifie plus. En conséquence, l'Assemblée Générale décide de supprimer les deux derniers paragraphes de l'article 12.

Par ailleurs, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article 15 des statuts afin d'insérer un rappel de l'article L.231-6 du Code de Commerce relatif à la limitation de responsabilité d'un associé en cas de retrait et d'ajouter le paragraphe suivant, après le premier paragraphe :

« Conformément aux dispositions de l'article L.231-6 du Code de Commerce, l'associé qui cesse de faire partie de la Société, soit par l'effet de sa volonté par retrait, soit par décision de l'assemblée générale, reste tenu, pendant cinq (5) ans, envers les associés et envers les tiers, de toutes les obligations existant au moment de son retrait. »

RÉSOLUTION ORDINAIRE

Onzième résolution : Pouvoirs pour les formalités

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, confère tous pouvoirs :

- à la Société de Gestion à l'effet d'apporter aux statuts et à la note d'information de la Société toutes modifications consécutives à l'adoption des résolutions qui précèdent ;
- au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de procéder à toutes formalités requises par la loi et les règlements.

Gouvernance de MyShareCompany

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 d'Atland (société cotée sur Euronext) et de Drouot Estate (Entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, filiale d'AXA France IARD).

Une organisation a été définie afin d'assurer l'indépendance des activités entre les sociétés ATLAND Voisin, Drouot Estate et MY SHARE COMPANY, dans le respect de la réglementation applicable à la gestion de fonds collectifs.

MY SHARE COMPANY exerce la gestion de fonds immobiliers collectifs, dont le fonctionnement est réglementé. La première exigence définie par la réglementation européenne et française est l'obtention d'un agrément de Société de Gestion de portefeuille délivrée par l'Autorité des Marchés Financiers. MY SHARE COMPANY a été agréée avec effet au 9 octobre 2019 sous l'égide des dispositions de la directive européenne AIFM. Cet agrément, uniforme à l'échelle de l'Union Européenne, permet à MY SHARE COMPANY de gérer depuis sa prise d'effet deux SCPI, My Share SCPI et MyShareEducation, 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 intermédiée, soit par un broker utilisé par MY SHARE COMPANY, soit par un des membres de l'équipe d'investissement d'Atland Voisin. La PREVENTION DES CONFLITS D'INTERETS constitue l'un des contrôles majeurs de la fonction conformité et contrôle interne. Ainsi le respect des critères d'affectation des investissements est vérifié au regard de la stratégie d'investissement et des disponibilités financières du fonds. Les conditions de recours éventuels aux services fonctionnels d'Atland Voisin dans la gestion de votre SCPI sont encadrées, contractualisées, documentées et contrôlées dans les limites réglementaires.

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

Le REGLEMENT GENERAL DE PROTECTION DES DONNEES est entré en application le 25 mai 2018. Selon la CNIL « ce règlement européen consacre et renforce les grands principes de la loi Informatique et Libertés, en vigueur depuis 1978, et accroît sensiblement les droits des citoyens en leur donnant plus de maîtrise sur leurs données. Du côté des organismes (privés ou publics), les collecteurs de données voient leurs obligations accrues. Ils devront en effet assurer une protection optimale des données à chaque instant et être en mesure de la démontrer en documentant leur conformité ».

MY SHARE COMPANY s'inscrit dans cette démarche depuis ses débuts en collectant en grande majorité des données nécessaires à l'exécution de ses services. MY SHARE COMPANY a entrepris les mesures requises pour se mettre en conformité. La fonction de GESTION DU RISQUE veille, à périodicité fixe, au respect des ratios réglementaires et de bonne gestion qui ont été définis pour l'actif, le passif et l'endettement de votre SCPI. Dans le cadre de cette fonction, une attention particulière est portée à la LIQUIDITE de votre placement.

Des règles ont été définies afin d'une part de pondérer le poids d'un locataire ou d'un loyer à l'échelle du patrimoine immobilier et de ses revenus, d'autre part l'exposition géographique de votre SCPI, et enfin les différentes typologies de biens dont elle fait l'acquisition en fonction de sa stratégie d'investissement. Par ailleurs, ponctuellement, au vu du contexte économique ou si la situation du fonds le justifie, la Société de Gestion pourra suspendre la collecte ou plafonner le montant des souscriptions dans l'intérêt des associés. Ces mesures ont pour objet d'assurer, outre la bonne gestion de votre SCPI, la meilleure liquidité possible à votre placement immobilier, qui dépend de l'existence d'une contrepartie à la souscription ou à l'achat. Des procédures spécifiques ont, de surcroît, été définies afin d'anticiper ou gérer autant que possible une insuffisance de liquidité.

La REMUNERATION de MY SHARE COMPANY est assise sur le revenu net perçu par votre SCPI. Cet alignement d'intérêts s'étend aux dirigeants et principaux responsables (appelés « preneurs de risques ») de la Société de Gestion conformément à la réglementation en vigueur et à l'agrément de votre Société de Gestion. A cet égard, MY SHARE COMPANY a, au 31 décembre 2024, enregistré 603 275€ au titre des commissions de souscription nettes de rétrocessions et 310 351€ au titre des commissions de gestion 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). Les contrôles périodiques externes ont été réalisés par la société BEAM & SAGALINK jusqu'en septembre 2024 puis par la société AILANCY à partir d'octobre 2024. 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 de deux 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 2024 a représenté 581 754€ pour un effectif au 31/12/2024 de 4 personnes.

La Société de Gestion MY SHARE COMPANY a consacré un budget de 88,7% (dont 59,9% en rémunération fixe et 28,8% en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

Règlement « disclosure » pour le fonds MyShareSCPI

Contexte :

Le secteur du Bâtiment (et de l'immobilier) est celui qui consomme le plus d'énergie en France (40% de la consommation d'énergie finale) et représente le 2^{ème} secteur le plus émetteur de GES (25% du total des émissions de GES).

Au regard de ses multiples impacts environnementaux et sociaux, le secteur du Bâtiment/Immobilier constitue donc un levier incontournable dans la préservation de l'environnement et dans la transition écologique et sociale.

Dans ce contexte, la réglementation française et européenne ne cesse d'évoluer et devient de plus en plus ambitieuse et contraignante pour ce secteur et pour les divers acteurs de l'immobilier, dont les Sociétés de Gestion de Portefeuille (SGP).

Ainsi, le Règlement (UE) 2019/2088, dit « Règlement *Disclosure* » ou « Règlement SFDR », adopté par le Parlement européen et le Conseil de l'Union Européenne le 27 novembre 2019, impose désormais aux SGP de nouvelles obligations de reporting, et établit des règles harmonisées à l'échelle de l'Union européenne en matière de transparence et de communication d'informations extra-financières.

Ce document a donc pour objectif de mettre en avant la prise en compte de cette nouvelle réglementation dans le métier et les process de MyShareCompany.

Classification « disclosure »

Cadre juridique :

Au titre du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019, la SCPI doit fournir des informations en matière de développement durable dans le secteur des services financiers. À ce titre, elle doit publier pour chacun de ses produits, de manière concise et en termes qualitatifs et quantitatifs, la manière dont ces incidences sont prises en compte. MyShareSCPI s'est engagée dans une démarche de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal du patrimoine de MyShareSCPI, notamment dans le cadre de la labellisation ISR Immobilier.

Les principales incidences négatives identifiées par MyShareSCPI sont les suivantes :

- Les combustibles fossiles
- L'efficacité énergétique
- L'émission de gaz à effet de serre : niveau 1 et 2 et total
- L'intensité de consommation d'énergie
- La biodiversité
- L'intensité des émissions de gaz à effet de serre

Ces incidences sont aussi traitées dans le cadre du Label ISR et publiées dans le rapport extra-financier par la Société de Gestion. La SCPI est classifiée "Article 8" selon le Règlement SFDR.

Prise en compte des risques de durabilité :

Dans le cadre du Règlement (UE) n° 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019, dit "Règlement *Disclosure*" ou "SFDR", MyShareSCPI a conçu et mise en place une méthodologie d'intégration des risques liés à la durabilité :

Risques physiques :

L'exposition des actifs, donc du portefeuille, aux risques physiques est évaluée de manière continue et revue annuellement.

Risques physiques liés au changement climatique :

Le changement climatique tel qu'étudié par le GIEC, induit des phénomènes climatologiques (vagues de chaleur, gonflement d'argile, inondations...) qui pourront avoir une incidence sur la structure et l'usage des bâtiments, ainsi qu'une possible incidence sur la valeur de l'actif.

Afin de prendre en compte les risques physiques liés au changement climatique, la SCPI a retenu la méthodologie suivante :

1. État des lieux
2. Priorisation des risques climatiques
3. Diagnostic du site
4. Plan d'action

Engagée dans une démarche responsable, la Société de Gestion se veut actrice de la transition du parc immobilier. À ce titre, les analyses réalisées au moment de l'acquisition servent à la définition de l'éventuel plan d'action nécessaire pour adapter et faire évoluer le bien.

Risques physiques liés à la perte de biodiversité :

La nouvelle période d'extinction des espèces que l'humanité est en train de vivre, constitue un enjeu majeur en ce qu'elle met en péril les services écosystémiques qui participent aux activités, à la santé et à l'alimentation des êtres humains. Cependant, cette perte de la biodiversité aurait un impact économique et social tel qu'il ne serait pas mesurable à l'échelle d'un actif immobilier.

La quasi-totalité des acquisitions réalisée par la Société de Gestion s'effectue en zone fortement urbanisée où l'enjeu principal n'est plus la conservation de la biodiversité, mais bien sa redynamisation. Dès lors, la société de Gestion préfère se concentrer sur la redynamisation du patrimoine après acquisition plutôt que sur son exclusion à l'investissement.

Une stratégie Biodiversité est en cours de développement au sein du fonds. S'agissant de l'enjeu de la biodiversité (et notamment de l'incidence négative de son activité), le fonds a l'ambition de mettre en place des actions de redynamisation de la biodiversité sur les sites qui seront identifiés comme disposant d'un potentiel d'évolution.

Pour les acquisitions en VEFA, en fonction de l'état d'avancement du projet, la Société de Gestion formule des recommandations auprès des promoteurs pour qu'ils intègrent dans leurs études, une étude écologique et mettent en place les plans d'actions qui en ressortent.

Risques de transition :

• Risques de transition liés au changement climatique :

Le risque de transition équivaut ici à l'exposition des actifs aux évolutions induites par la mise en place d'un modèle économique bas-carbone orienté vers la réduction des émissions de gaz à effet de serre. L'évolution de la réglementation en faveur d'une économie toujours plus décarbonée pourrait entraîner un risque de dévaluation des actifs les moins performants sur le marché.

Dans les métiers d'exploitation de bâtiment, la première source d'émission de gaz à effet de serre est liée aux consommations énergétiques, c'est pourquoi, pour prendre en compte ce risque, la Société de Gestion mesure la consommation énergétique des actifs immobiliers détenus par les fonds qu'elle gère, en kWh par m² et par an. La Société de Gestion fera son possible pour récupérer les consommations énergétiques auprès des occupants. Un des objectifs du fonds d'un point de vue ISR est de réduire les consommations énergétiques des actifs sous gestion.

Engagée dans une démarche responsable, la Société de Gestion se veut actrice de la transition du parc immobilier. À ce titre, les analyses réalisées au moment de l'acquisition servent à la définition de l'éventuel plan d'action nécessaire pour adapter et faire évoluer le bien, notamment en matière de décarbonation de la source énergétique.

• Risques de transition liées à la biodiversité :

Concernant le thème de la biodiversité, le risque de transition équivaut à l'exposition des actifs à de nouvelles normes plus restrictives induites par la mise en place d'un modèle économique aligné sur les objectifs de long terme liés à la Convention sur la diversité biologique. L'évolution de la réglementation en faveur de la conservation de la diversité biologique et de l'utilisation durable de la diversité biologique pourrait, si le patrimoine géré par la SCPI ne prend pas suffisamment en compte ces aspects, entraîner une dévaluation de la valeur des actifs les moins performants sur le marché.

Afin de prendre ce risque en compte, la SCPI agit à son niveau pour une préservation et une redynamisation de la biodiversité via sa stratégie d'alignement aux objectifs de long terme liés à la biodiversité et contribue par ce biais, à la réduction du risque et de ses expressions systémiques.

Par ailleurs, concernant l'acquisition de VEFA, depuis 2023, un cahier des charges est imposé aux promoteurs retenus intégrant l'exigence de la réalisation d'au moins une action favorisant la biodiversité, telles que : réalisation d'une étude écologique ; mise en place d'équipements favorisant la biodiversité ; réduction de l'artificialisation ; mise en place de plantes utiles à la faune.

Risques de contentieux ou de responsabilité :

Il s'agit de l'engagement de la responsabilité de la Société de Gestion du fonds de la SCPI :

- **Juridique**, du fait d'une allégation d'infraction à la réglementation en vigueur. Une telle allégation pourrait entraîner une altération de la réputation de la Société de Gestion et par effet de ricochet, une altération de la valeur du produit. La Société respecte la réglementation en vigueur et va même au-delà en mettant en œuvre les meilleures pratiques du marché.
- **Réputationnel**, du fait d'une controverse lancée par un ou des tiers à la Société de Gestion. Une telle allégation pourrait entraîner une altération de la réputation de la Société de Gestion et par effet de ricochet, une altération de la valeur du produit. MyShareEducation est exposée aux risques de responsabilité vis-à-vis de la gestion de l'ensemble de son patrimoine et le prend en compte dans la définition de ses actions de gestion.

La société MyShareSCPI intègre la prise en compte des principales incidences négatives sur l'environnement et/ou sur la société, et, en s'engageant dans une démarche d'amélioration continue proposée par le cadre du label ISR, va au-delà de la réglementation et met en œuvre les meilleures pratiques du marché en ce sens.

Annexe mise en conformité règlement « disclosure »

Informations précontractuelles pour les produits financiers relevant de l'article 8 paragraphes 1, 2 et 2 bis du Règlement (UE) 2019/2088 et de l'article 6, premier alinéa du règlement 2020/852.

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

| <input type="checkbox"/> Oui | <input checked="" type="checkbox"/> Non |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ___% | <input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion minimale de 0% d'investissements durables |
| <input type="checkbox"/> Dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE | <input type="checkbox"/> Ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE |
| <input type="checkbox"/> Dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE | <input type="checkbox"/> Ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE |
| | <input type="checkbox"/> Ayant un objectif social |
| <input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ___% | <input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables |

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales ont-elles été atteintes ?

MyShareCompany s'est engagée dans une démarche de promotion des caractéristiques environnementales et sociales pour sa SCPI MyShareSCPI par la prise en compte des principales incidences négatives dans ses décisions d'investissements.

Lors des phases d'acquisition et de gestion d'un bâtiment, MyShareCompany (pour le compte de MyShareSCPI) a pris en compte les incidences négatives environnementales et sociales suivantes, assorties de leurs indicateurs de durabilité :

Performance énergétique : Consommation énergétique réelle tout fluide et tout usage rapporté au m².

Émissions de gaz à effet de serre : Émissions de gaz à effet de serre rapportées au m².

Gestion de l'eau : Part du patrimoine en valeur vénale bénéficiant d'un équipement permettant une meilleure gestion de l'eau

Biodiversité : Part des investissements ayant au moins un équipement / aménagement faunistique et/ou floristique tel que des espaces de pleine terre, des surfaces végétalisées, les toitures ou terrasses végétalisées, des nichoirs, des hôtels à insectes...

Mobilité : Part des investissements en valeur vénale actifs qui ont une station de transports en commun à moins de 800 m et part des actifs disposant de facilités pour les mobilités alternatives (vélo, trottinette, voiture électrique).

Sécurité et santé des occupants : Part du patrimoine en valeur vénale justifiant de mesures de la qualité de l'air intérieur et/ou de l'eau, selon des modalités issues des normes en vigueur ou l'état de l'art.

Services rendus aux occupants : Part du patrimoine en valeur vénale ayant des services présents au sein du bâtiment ou à moins de 800m.

Accessibilité : Part des investissements dans des biens étant traités en accessibilité aux personnes à mobilité réduite (sont pris en compte les actifs dont plus de 50% de la surface sont traitées).

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Ci-dessous les résultats des indicateurs en 2024 :

La consommation d'énergie :

La consommation d'énergie finale, tous usages, tous fluides du patrimoine de MyShareSCPI est de 105,47 kWh/m² sur un taux de couverture de 86% du patrimoine en m².

Émissions de gaz à effet de serre :

La performance environnementale du fonds est de 1,49 kgCO₂eq/m² pour les émissions de gaz à effet de serre sur le périmètre des scopes 1 et 2.

Gestion de l'eau :

Des systèmes hydro-économiques ont été mis en place sur 70% du patrimoine de MyShareSCPI.

Biodiversité :

62% du patrimoine de MyShareSCPI bénéficie d'au moins un équipement favorisant la biodiversité (y compris pleine terre, nichoirs, hôtel à insectes, espace végétalisé...).

Mobilité :

85 % du patrimoine en valeur vénale dispose d'au moins une station de transport en commun à moins de 800m et 67% du patrimoine en valeur vénale dispose de facilités pour les mobilités alternatives (vélo, trottinette, voiture électrique).

Sécurité et santé des occupants :

44% du patrimoine en valeur vénale a mis en œuvre des mesures de qualité de l'eau et/ou des mesures de qualité de l'air.

Services rendus aux occupants :

85% du patrimoine en valeur vénale a au moins un service de proximité à moins de 800 mètres.

Accessibilité :

70% du patrimoine immobilier de la SCPI MyShareSCPI traite de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

... Et par rapport aux périodes précédentes ?

| Indicateurs | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Commentaire |
|--|---------------------|--------------------|---------------------|--------|---|
| Consommation énergétique finale réelle tout fluide et tout usage rapporté au m ² par an (kWh/m ²) | 138,96 ² | 211,65 | 105,38 ² | 105,47 | Le périmètre est le même que l'année dernière, il y a une stabilité dans les consommations |
| Émission de GES en kgCO ₂ eq/m | 13,50 | 17,13 ² | 9,04 | 1,49 | Les émissions relatives aux consommations des parties privatives sont comptabilisées dans le scope 3, alors qu'elles faisaient précédemment partie des scopes 1 et 2. |
| Part du patrimoine en valeur vénale avec des systèmes de gestion de l'eau | | 37% | 64% | 70% | Un travail a été réalisé sur l'installation d'équipement hydro-économe. |
| Part du patrimoine bénéficiant d'au moins un équipement favorisant la biodiversité | 12,68% | 68% | 62% | 62% | Le pourcentage reste stable sur les dernières années. |
| Part des actifs qui ont une station de transports en commun à moins de 800m | 90,48% | 86% | 86% | 85% | Le pourcentage reste stable sur les dernières années. |
| Part des actifs ayant fait l'objet d'une étude/mesures de la qualité de l'air et d'eau. | x | 26% | 40% | 44% | En 2023, le taux de 63% n'était pas juste, des doublons ont été comptabilisés, le nouveau taux est de 40%. Ce qui fait une évolution de 4% entre 2023 et 2024. |
| Part des actifs qui ont un service de proximité à moins de 800m | 90% | 90% | 96% | 97% | Le pourcentage reste stable sur les dernières années. |
| Part des actifs disposant de facilités pour les mobilités alternatives (vélo, trottinette, voiture électrique) | 17,16% | 65% d | 71% | 67% | Le pourcentage reste stable sur les dernières années. |
| Part des investissements dans des biens étant traités en accessibilité aux personnes à mobilité réduite | / | / | 99% | 83% | Une modification du niveau de prise en compte a changé ce qui a réduit le pourcentage. Au lieu de prendre tout actif traité, nous choisissons de prendre en compte ceux dépassant un 50% de traitement en termes de surface accessible. |

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?

MyShareSCPI ne poursuivait pas d'objectif d'investissement durable.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Non applicable. MyShareSCPI ne poursuivait pas d'objectif d'investissement durable.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?

Non applicable. MyShareSCPI ne poursuivait pas d'objectif d'investissement durable.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

MyShareSCPI a pris en considération les principales incidences négatives dans son processus d'évaluation ESG à travers sa grille de notation des actifs.

Celle-ci se traduit notamment par une amélioration continue de la note ESG des actifs du produit en particulier sur les principales incidences négatives ci-dessous :

- **Combustibles fossiles** : Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers.
 - **Indicateur de mesure** : Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles ;
 - **Résultat 2024** : 0%.

- **Efficacité énergétique** : Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique.
 - **Indicateur de mesure** : Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ;
 - **Résultat 2024** : le calcul est basé sur les DPE réglementaire ainsi qu'une estimation de la classe du DPE à partir des consommations d'énergie annuelle des actifs ne disposant pas de DPE réglementaire. La part d'investissement dans des actifs inefficaces est de 72% en valeur vénale.

- **Émissions de gaz à effet de serre** (émissions de GES)

→ **Indicateurs de mesure** :

- Émissions de GES de niveau 1 générées par des actifs immobiliers ;
- Émissions de GES de niveau 2 générées par des actifs immobiliers ;
- Émissions de GES de niveau 3 générées par des actifs immobiliers ;
- Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers.

→ **Résultat sur 2024** :

Le taux de couvertures des remontées des consommations d'énergie est de 92% du patrimoine en m².

- Émissions de GES de niveau 1 générées par des actifs immobiliers = 1,7 Tonnes eq CO₂ ;
- Émissions de GES de niveau 2 générées par des actifs immobiliers = 551,36 Tonnes eq CO₂ ;
- Émissions de GES de niveau 3 générées par des actifs immobiliers = 2 846,46 Tonnes eq CO₂ ;
- Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers = 3 399 511,30 Tonnes eq CO₂.

- **Consommation d'énergie** : Intensité de consommation d'énergie

→ **Indicateur de mesure** : Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus en kWh par m² ;

→ **Résultat 2024** : 105,47 kWh/m²/an sur 92% du patrimoine.

• **Biodiversité** : Artificialisation des sols

→ **Indicateur de mesure** : Part de surface non végétale (surface des sols sans végétation, ainsi que les toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs ;

→ **Modalités de prise en compte et résultat sur 2024** :

La société de gestion est partie du CBS⁽¹⁾ pour en déduire cet indicateur. Le coefficient de biotope de surface (CBS) des projets a été calculé sur 58% du patrimoine en valeur vénale principalement ceux avec des espaces verts extérieurs, pour le reste le CBS pris en compte est de 0, c'est-à-dire aucune surface extérieure perméable. La moyenne du CBS pour le fonds MyShareSCPI est de 0,12.

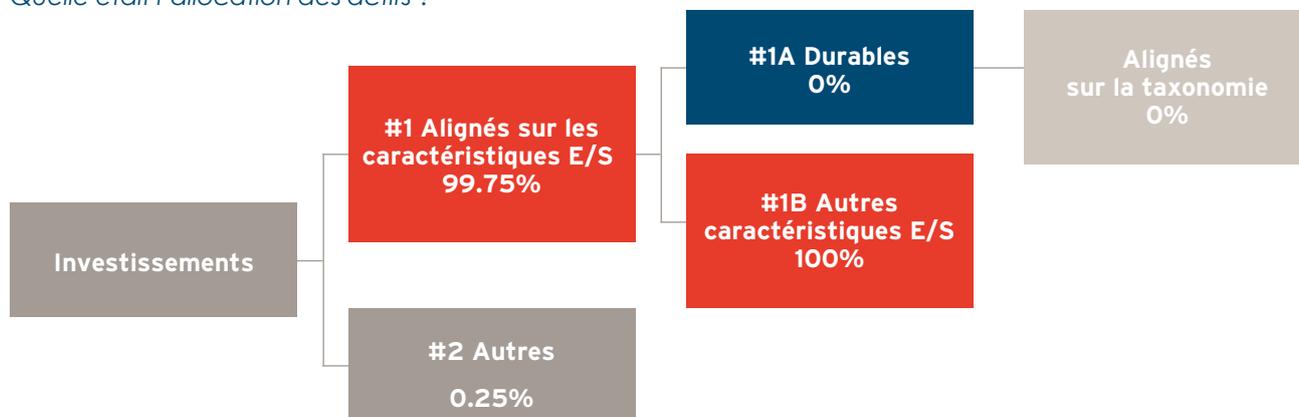
→ **Résultat 2024** : En moyenne 88% de la surface des parcelles ne sont pas végétalisées.

Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

| Investissements les plus importants | Secteur | % d'actifs | Pays |
|-------------------------------------|---------------------------------|------------|-----------------------------|
| 189 231 500€ | Bureaux | 52% | Espagne ; France ; Pays-Bas |
| 104 568 916€ | Commerce | 29% | Espagne ; France |
| 29 100 000€ | Logistique et locaux d'activité | 8% | Espagne ; France |
| 33 979 500€ | Hôtel / tourisme/ Loisir | 9% | France |
| 5 310 000€ | Santé et éducation | 2% | France |

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation des actifs ?



Le schéma est mis à jour avec les informations au 31/12/2024.

Nous pouvons constater que l'objectif de 90% d'alignement sur les caractéristiques E/S sont atteints.

(1) Le CBS désigne la part (le pourcentage) d'une surface aménagée qui sera définitivement consacrée à la Nature (surface végétalisée et/ou favorable aux écosystèmes locaux et aux espèces locales) dans la surface totale d'une parcelle à aménager ou aménagée.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Les investissements ont été réalisés dans des actifs immobiliers à 100%.

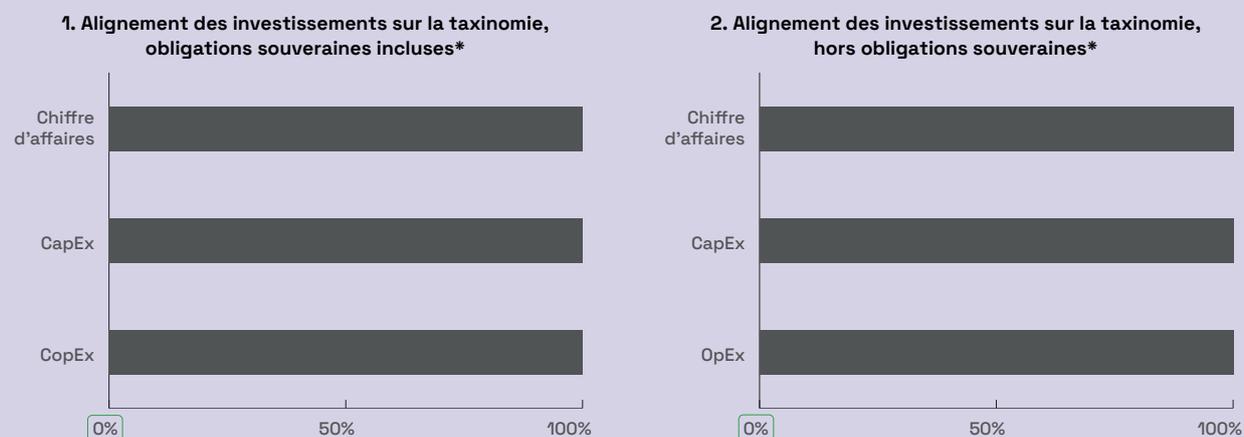
Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Le fonds n'a pas poursuivi d'investissement durable, l'alignement de tels investissements sur la taxinomie s'élève donc logiquement à 0%.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE3 ?

Non.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

La proportion d'investissements réalisés dans les activités transitoires et habilitantes est de 0%.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Le pourcentage d'investissements aligné sur la taxinomie n'a pas évolué et est resté à 0%.

Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Le fonds n'a pas poursuivi d'investissement durable, l'alignement de tels investissements sur la taxinomie s'élève donc logiquement à 0%.

Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

Le fonds n'a pas réalisé d'investissement durable sur le plan social.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Dans la catégorie « #2 Autres », il est compris les liquidités sur comptes bancaires et compte à terme ont vocation à être investit dans les actifs immobiliers donc à intégrer la catégorie « #1 Alignés sur les caractéristiques E/S ». Cette poche de 0,25%, n'a aucune garantie environnementale ou sociale minimale.

Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Les caractéristiques environnementales et sociales prises en compte par MyShareSCPI dans sa grille ESG sont les suivantes :

• **Concernant l'impact sur l'Environnement (pilier E) :**

- Pour la performance énergétique, nous avons :
 - Étendu le suivi des consommations d'énergie privatives et communes ;
 - Réalisé des études de faisabilité pour l'implantation d'énergie renouvelable ;
 - Négocié de nombreux contrats de performance.
- Pour la biodiversité, nous avons :
 - Calculé le coefficient de biotope des actifs ayant des espaces de pleine terre ou des espaces végétalisés ;
 - Recensé les actifs ayant un équipement d'accueil de la biodiversité.
- Pour la gestion des déchets, nous avons :
 - Créé de nouveaux espaces de stockage lorsque cela était possible.

• **Concernant l'impact sur le Social (pilier S) :**

- Pour la sécurité et santé des occupants, nous avons :
 - Réalisé des mesures de qualité de l'air ou qualité de l'eau ;
 - Réalisé les mesures correctives pour la mise aux normes si nécessaire.

• **Concernant l'impact sur la Gouvernance (pilier G) :**

- Pour la gestion de la chaîne d'approvisionnement, nous avons :
 - Intégré les clauses ESG dans l'ensemble des nouveaux contrats d'assistant ou gestionnaire technique ;
 - Réalisé l'évaluation de l'ensemble des prestataires sous l'œil RSE.
- Pour la relation utilisateurs, nous avons :
 - Transmis des guides des éco-gestes à l'ensemble des locataires ;
 - Réalisé des comités verts quand cela était prévu.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

Non concerné. Le fonds ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marché large ?

Non applicable. Aucun indice de référence n'a été défini.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

Non applicable. Aucun indice de référence n'a été défini.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable. Aucun indice de référence n'a été défini.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable. Aucun indice de référence n'a été défini.

Conception et Réalisation



pomelo-paradigm.com/pomdocpro/



Société Civile de Placement Immobilier

faisant offre au public

Capital social au 31/12/2024 : 323 232 600€

RCS DIJON 834 460 156

Siège social : 15 Place Grangier BP 62686

21026 DIJON CEDEX

Tél. 03.80.59.90.90

E-mail : pifergane@mysharecompany.com

Site internet : www.mysharecompany.com



MYSHARE
SCPI