

MYSHARE
SCPI



Rapport annuel 2023



MyShareSCPI inspirée par l'esprit olympique
Un parcours gagnant depuis 6 ans

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Chers associés,

Comme chaque année, les mois de mai-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.

- La Direction de MyShareCompany

Le mot du président

Chers associés,

C'est avec un grand plaisir et une profonde gratitude que je m'adresse à vous aujourd'hui pour introduire le rapport annuel de notre SCPI. Alors que nous célébrons notre 6^{ème} exercice d'activité, je suis fier de constater les succès que nous avons accomplis ensemble malgré les défis sans précédent auxquels nous avons dû faire face.

Les années écoulées ont été marquées par une série de turbulences économiques mondiales, allant de la pandémie de la Covid-19 à l'escalade des tensions en Ukraine, qui ont entraîné des répercussions sur les marchés financiers et immobiliers. Dans ce contexte difficile, notre SCPI a su maintenir le cap avec résilience et détermination.

L'année 2023 a été une période marquante, caractérisée par une série de défis majeurs pour le secteur des SCPI.

Dans ce contexte compliqué, de nombreuses SCPI ont été confrontées à des difficultés et ont été contraintes de réduire le prix de leurs parts pour faire face à la baisse de la valeur de leur patrimoine immobilier. Cependant, je suis fier de vous annoncer que notre SCPI a su résister à ces pressions externes et maintenir sa stabilité financière.

Malgré la baisse (-3,40% à périmètre égal) de la valeur de notre portefeuille immobilier, nous n'avons pas été contraints de réduire le prix de souscription de la part qui reste sensiblement égal à la valeur de reconstitution, témoignant ainsi de la pertinence de notre stratégie d'investissement, de la solidité de notre gestion et de notre engagement envers nos



associés. Cette réussite n'aurait pas été possible sans la confiance continue que vous nous accordez. Je suis pleinement conscient que la période actuelle peut susciter des inquiétudes légitimes quant à l'avenir des SCPI. Cependant, je tiens à vous rassurer en vous assurant que notre équipe reste pleinement engagée à protéger vos intérêts et à préserver la valeur de votre investissement. Notre approche stratégique axée sur la diversification, la sélection rigoureuse des actifs et une gestion prudente des risques reste inchangée, et nous sommes convaincus que cela continuera à porter ses fruits à long terme. En ce qui concerne la collecte de fonds, au cours de l'année 2023 nous avons observé une tendance qui reflète les défis rencontrés par l'ensemble du secteur des SCPI. Dans un contexte où la collecte nette globale des SCPI a diminué de 50% par rapport à l'année précédente, qui avait été une année record depuis la création des SCPI, notre SCPI n'a pas été épargnée. En effet, notre collecte brute a atteint 65,02M€, en baisse par rapport aux 92,34M€ collectés en 2022. Malgré cette diminution, il est important de souligner que notre SCPI maintient une position solide sur le marché, comme en témoigne le faible pourcentage de rachats de parts, représentant

seulement 0,45% des parts en circulation, contre 0,31% l'année précédente. Ce faible taux de rachat, combiné à l'absence de demande de parts en attente de retraits, démontre la confiance continue de nos plus de 4 000 associés et notre capacité à offrir des performances stables et attractives.

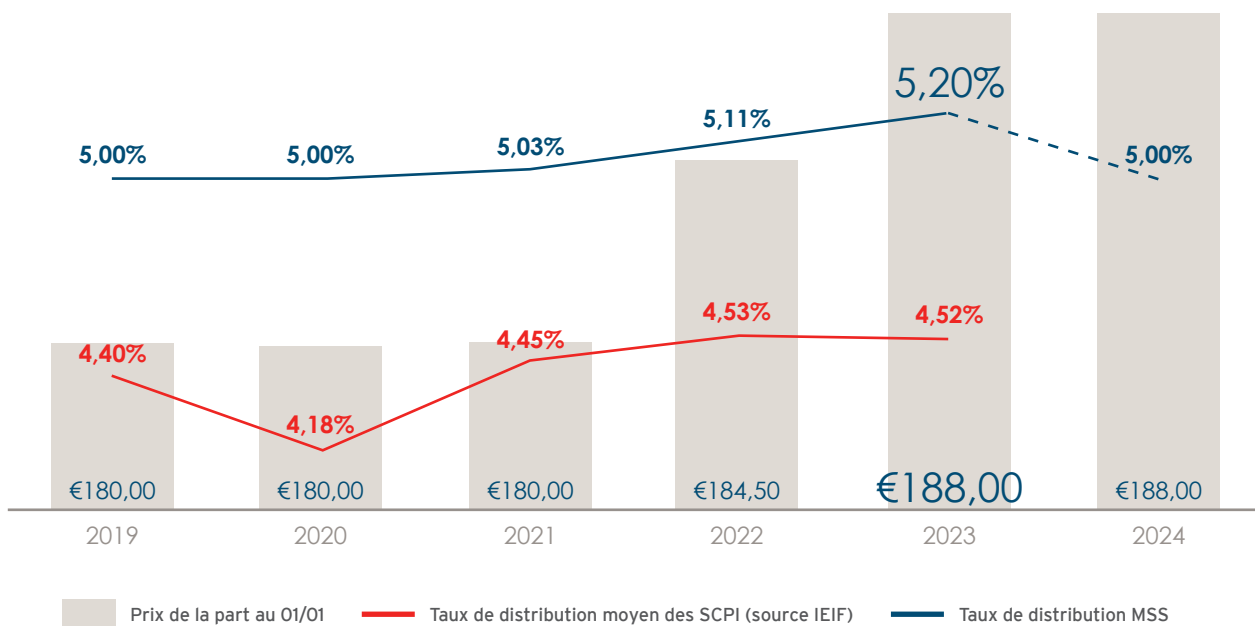
Le capital détenu est représenté par 2 054 738 parts, la SCPI capitalisant plus de 386M€.

Cette collecte nous a permis de réaliser 15 acquisitions (immeubles livrés) pour un montant total de 64M€ AeM (dont 4 acquisitions en Espagne venant porter à 10 le nombre d'immeubles espagnols). Nous renforçons ainsi notre position à l'étranger avec 21% d'actifs hors hexagone. Quant à la composition typologique de notre portefeuille, nous maintenons une stratégie de diversification solide malgré une légère prédominance des bureaux, représentant 52% de notre portefeuille. Cet objectif de diversification nous permet de mieux gérer les risques et de tirer parti des opportunités dans différents segments du marché immobilier.

Nos performances financières ont été solides*, malgré les obstacles rencontrés. Le taux de distribution (rendement) de la SCPI est cette année encore en augmentation* à 5,20% contre 5,11% en 2022. Pour rappel, le taux de distribution moyen des SCPI en 2023 est de 4,52% (Source IEIF). Les bons résultats enregistrés nous ont permis d'augmenter le dividende versé (9,78€ contre 9,43€ en 2023) sans avoir à entamer le report à nouveau qui reste supérieur à 3 mois de distribution.

De même, le TRI 5 ans de la SCPI à 4,03% est en phase avec le TRI 5 ans des SCPI diversifiées du marché.

Le mot du président

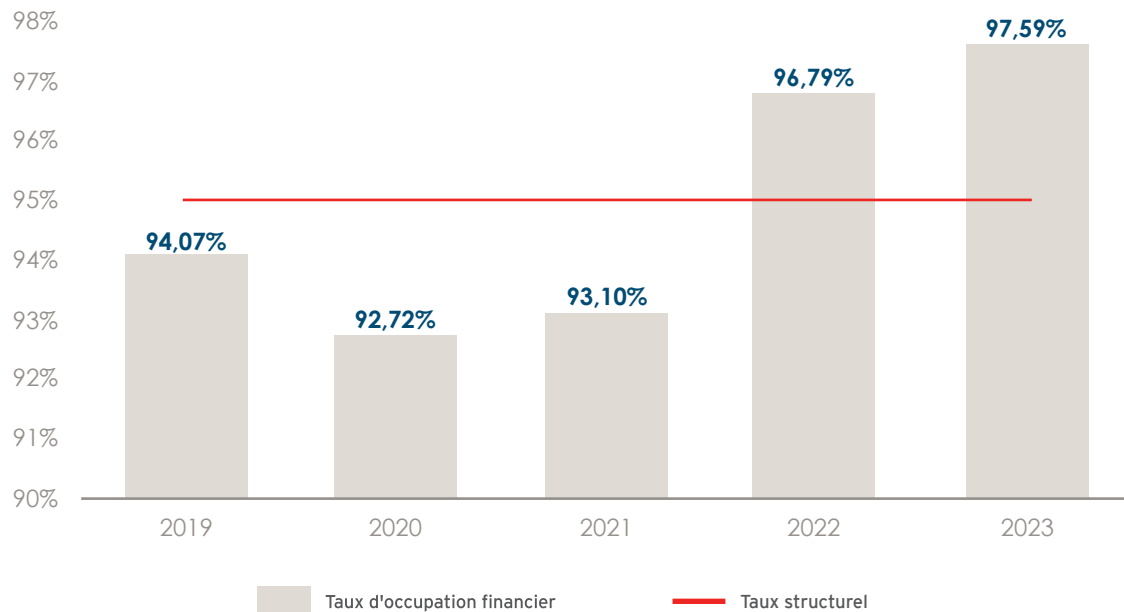


Depuis sa création, la régularité et la stabilité de la performance de la SCPI ne s'est pas démentie, nous gardons comme objectif 2024, un taux de distribution de 5,00%. Le taux de recouvrement moyen des loyers demeure élevé à environ 98%. Cette performance atteste de la qualité de nos locataires, de la robustesse de nos baux et de la détermination de nos équipes de gestion.

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

De plus, le taux d'occupation financier a connu une augmentation, passant à 97,59% cette année, contre 96,79% l'année précédente.

Cette progression démontre notre capacité à maintenir un portefeuille immobilier attractif et à répondre efficacement à la demande du marché.



Par ailleurs, nos indicateurs de durée moyenne pondérée des baux restant à courir jusqu'à la fin du bail (WALT : 8,12 ans) et de durée moyenne pondérée des baux restant à courir jusqu'à la prochaine échéance (WALB : 5,08 ans) ont également connu une augmentation notable (4,54 ans au 31/12/22). 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.

La décision de labelliser notre SCPI ISR (Investissement Socialement Responsable) dès le début de l'année 2022 témoigne de notre engagement envers des pratiques durables et éthiques. Cette orientation stratégique s'est avérée être un catalyseur de nos bonnes performances. En intégrant des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans notre processus de sélection d'actifs, nous avons renforcé la qualité et la durabilité de notre portefeuille immobilier. Bien qu'il soit encore trop tôt pour mesurer directement

l'impact financier de cette approche responsable, nous ambitionnons une création de valeur à long terme tout en minimisant les risques associés à des pratiques non durables. Ainsi, la labellisation ISR de notre SCPI s'inscrit dans notre engagement envers nos associés, visant à leur offrir non seulement des rendements attractifs, mais aussi une contribution positive aux enjeux sociaux et environnementaux de notre époque.

La Société de gestion se projette sur cette année 2024 avec confiance, le patrimoine de votre SCPI continuera à évoluer tout en bénéficiant des opportunités de marché actuelles, nous restons plus que jamais au service de votre épargne.

Je vous remercie pour votre attention et votre confiance renouvelée.

Philippe IFERGANE

Président de MyShareCompany

Avertissements : Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les montants d'acquisitions sont droits inclus. L'investissement dans ce fonds comporte des risques, dont le risque de perte en capital. Le capital investi n'est pas garanti. Source des données chiffrées : MyShareCompany - IEIF - ASPIM.

01

Rapport d'activité

bx-0s2-0 s' / É s7&-	
&7012j'x-	
f x' -9xu&2x-	
Tv2is&xÉ' -05 -C	
Fs' &80' s91&0É 9s& 2 82'x	
G u' 9&s0x	
bx-0u/ É2 227-0 s' / É s7&x-	

Sommaire général

02

Rapport de gestion

F12y'x-G2D722p's82j-	
è8é8870É0s92s5 6 s'u1 0x-0s'8-	
Tèx-82-x6 x78-	
L2s7ux6 x780x- 2'èx-82-x6 x78-	
D't 2' s0x-	
F86 98-8870É0s8' 2 82'x	
Px-88708us82xC 2 6 8t 22'x	
h -É8s800xèx7É-028'2É -	
l 9x'82x-0x-06 xÉt5x-08ès5É'-C vx0808u2 8	
L2us8	
8s80É0s8' 2 82'x	
l st5sÉ0 s7s5-x0x 5 ès'28870 vx- us92sÉ 9'89'x-	
l 70s0x6 x78-0 8'- t 257	
F86 98x0xC -É8s80x 5x x'u2ix	
Tèx78s2x0 8s25 0x- 95ux6 x78- 06 8t 22'- D77x x8É 086 98x-077Éx5	
8s80É0s8' 2 82'x	
ns'28870x- us92sÉ 9'89'x-	
F86 98x0xC -É8s80x 5x x'u2ix	

Rapport du Conseil de Surveillance	67
---	-----------

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels	68
---	-----------

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	71
Assemblée Générale à caractère ordinaire et extraordinaire	74
Gouvernance de MyShareCompany	78
Règlement "disclosure" pour le fonds MyShareSCPI	81



Les faits marquants	10
2023 en chiffres	12
Perspectives	13
Indicateurs clés 2023	16
Cartographie du patrimoine	17
Décryptage	18
Les acquisitions marquantes	21

01 Rapport d'activité

Les faits marquants



Janvier 2023

4^{ème} acompte sur dividende (exercice 2022), en hausse de +4,68%



Mars 2023

- Taux d'occupation financier supérieur à 98% au 31 mars
- Capitalisation de 343M€



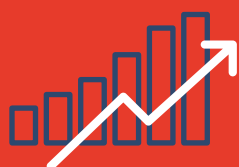
Avril 2023

1^{er} acompte sur dividende de 2,35€ pour l'exercice 2023 (sur une base de 5% d'objectif de taux de distribution)



Juin 2023

- Taux d'occupation financier supérieur à 97% au 30 juin
- Capitalisation de 362M€



MARS 2023

MyShareSCPI atteint une capitalisation supérieure à 343 M€



FÉVRIER 2023

Audit de suivi du label ISR

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 en 2022.



JUIN 2023

Prix de la solidité financière : MyShareSCPI a été récompensée par Mieux Vivre Votre Argent.

L'occasion de souligner la régularité de ses performances depuis sa création et la solidité de ses réserves de report à nouveau qui s'élevaient à 115 jours de distribution en 2022.



7^{ème} acquisition en Espagne

MyShareSCPI réalise sa 2^{ème} implantation à Barcelone, la 7^{ème} en Espagne, avec un actif à usage de bureaux intégralement loué à Psquared, nous permettant de poursuivre notre partenariat avec ce dernier après l'opération de Roger de Flor (mars 2022).



JUILLET 2023

2 nouvelles acquisitions en Espagne

MyShareSCPI acquiert un bâtiment d'activité à Andoain au Pays-Basque, loué avec un bail ferme de 5 ans, et un magasin dans un retail park à Valladolid loué à une enseigne de bricolage avec un bail ferme de 6 ans.



Juillet 2023

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



Septembre 2023

- Taux d'occupation financier supérieur à **97,54%** au 30 septembre
- Capitalisation de **377 M€**



Octobre 2023

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



Décembre 2023

- Taux d'occupation financier annuel moyen : **97,59%**
- Capitalisation de **386 M€**
- Augmentation du dividende du 4^{ème} trimestre 2023 de **16,18%**



AOÛT 2023

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.



Publication du 1^{er} Rapport extra-financier

Les 4 000 associés de la SCPI ont pu prendre connaissance des résultats et des moyens mis en œuvre pour atteindre les objectifs fixés dans le cadre du label ISR.



OCTOBRE 2023

Signature d'un bail avec un nouveau locataire pour l'actif à Valence

Preuve d'un actif travail d'asset management, une relocation a notamment eu lieu sur le site de Valence, un des plus importants de MyShareSCPI. En effet, le locataire Jeff Labs a quitté les locaux début octobre et l'immeuble a été reloué dès début novembre à la société S2, spécialisée dans la cybersécurité dans le cadre d'un bail ferme de 8 ans .










DÉCEMBRE 2023

Objectif battu avec un taux de distribution de 5,20%

MyShareSCPI affiche un rendement 2023 de 5,20%, supérieur à celui de 2022 (5,11%) et à l'objectif affiché. Une performance qui s'avérera nettement supérieure à la moyenne du marché des SCPI en 2023 (4,52%, source : IEIF). Les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures.

2023 en chiffres

	2023	2022
 <p>Collecte</p>	65,02M€	92,34M€
 <p>Capitalisation</p>	386,29M€	322,96M€
 <p>Prix de souscription</p>	188,00€	188,00€
 <p>Dividende brut par part</p>	9,78€	9,43€
 <p>Taux de rendement interne 5 ans</p>	4,03%	4,00%
 <p>Taux de distribution</p>	5,20%	5,11%
 <p>Valeur de reconstitution</p>	188,52€	197,67€

Perspectives

2024, l'année du rebond ?

Une fois n'est pas coutume, la rédaction de ces lignes se produit au lendemain d'une année 2023 marquée par un bouleversement du paysage économique mondial.

Avec le recul, l'année 2022 n'était finalement que le 1er volet d'une crise économique traduite par une remontée expresse de l'inflation.

L'année 2023 aura donc été le 2nd volet caractérisé cette fois par une volonté farouche des différentes banques centrales (FED et BCE en premier lieu) de juguler cette inflation en augmentant de manière extrêmement rapide et forte ses taux directeurs. Nous l'écrivions ici même l'an dernier, la FED a augmenté ses taux de 525 points de base entre juillet 2022 et juillet 2023. Dans le même temps, la BCE a augmenté ses taux de 450 points de base entre juillet 2022 et septembre 2023.

De ce fait, les économies mondiales ont évolué en ordre dispersé, la croissance américaine a atteint 3,5% contre 0,5% en Zone Euro. Les dernières prévisions de croissance (note de conjoncture OCDE) en Zone Euro pour 2024 font état d'un taux de croissance annuel moyen de 0,6% en 2024 puis 1,3% en 2025.

Du côté de l'inflation dans les économies du G20, elle devrait refluer de 3,6% en 2023 à 2,6% en 2024 et 2,4% en 2025. Ainsi, l'inflation devrait



être en ligne avec les objectifs des banques centrales à fin 2025.

Pour autant, il ne faut pas négliger les risques géopolitiques actuels, l'issue des élections américaines à venir mais aussi des effets différés des mesures de resserrement monétaires déjà prises sur la croissance et l'emploi. En effet, les dettes contractées avec des taux d'emprunt très faibles (avant 2022) vont petit à petit arriver à échéance et les conditions de refinancement ne sont aujourd'hui plus les mêmes.

Il est néanmoins probable que la FED et la BCE décident d'abaisser leurs taux directeurs, ce qui apportera nécessairement de la lucidité et de la visibilité aux investisseurs quant à la valorisation des actifs immobiliers.

Comme évoqué ci-avant, la situation économique et la remontée rapide des taux directeurs ont eu un impact significatif sur les marchés immobiliers. La prime de risque immobilière a disparu assez brutalement avec la remontée de l'OAT 10 ans et pour que celle-ci se reconstitue, les taux de rendement attendus ont augmenté et les prix des actifs ont mécaniquement baissé.

L'impact sur le volume de transactions a été important puisque celui-ci a baissé de -51% par rapport à 2022.

Dans le détail, l'investissement en immobilier de bureaux reste majoritaire (44%) suivi par les locaux d'activités et entrepôts (21%), le commerce (21%) et enfin l'hôtellerie (14%).

Néanmoins, les variations les plus fortes concernent les bureaux et les locaux d'activités avec des baisses annuelles de l'ordre de -55%.

Cette contraction du volume d'investissement s'explique notamment par un besoin accru des investisseurs de retrouver des taux de rendements attractifs afin de reconstituer la prime de risque immobilière (différence entre le taux de rendement à l'acquisition et l'OAT 10 ans). Compte-tenu de l'évolution de l'OAT sur les 3 premiers trimestres 2023, avec un pic à plus de 3,5% début octobre, les investisseurs ont eu énormément de mal à valoriser les actifs ce qui a grippé le marché de l'investissement.

Les annonces de la FED et de la BCE en fin d'année dernière ont permis à l'OAT 10 ans de rester dans une fourchette comprise entre 2,5% et 3%. De plus, les probables futures baisses des taux directeurs devraient permettre aux investisseurs de retrouver un nouveau souffle et de relancer en douceur le marché de l'investissement.

Toutefois, le consensus du marché est que les volumes transactés en 2024 devraient rester bas et proches de ceux de 2023.

Concernant le marché locatif, la performance 2023 est honorable bien qu'en légère baisse par rapport à 2022. Les volumes transactés en Ile-de-France en bureaux sont 12% inférieurs à 2022 et 11% par rapport à la moyenne décennale. Ces chiffres sont à mettre en perspective en fonction des secteurs géographiques et des types de surfaces.

Les grandes transactions (> à 5 000 m²) sont en recul de plus de 28% là où les petites et moyennes surfaces résistent avec une baisse contenue à -11% seulement.

D'un point de vue géographique, Paris monopolise la demande avec 46% des transactions et une embellie notable pour les secteurs Sud. A contrario, la Boucle Nord et la 1^{er} couronne Nord souffrent et affichent des taux de vacance élevés.

Du côté des régions, la baisse a été de 13% par rapport à l'année précédente avec des disparités assez fortes en fonction des métropoles. Dans des villes comme Lyon, Lille ou Aix-Marseille, la baisse est supérieure à 24%.

Au niveau des loyers en revanche, il nous paraît important de souligner une stabilité des valeurs locatives sur tous les secteurs, ce qui est une bonne nouvelle dans le cadre des relocations que nous pourrions avoir à gérer sur notre parc immobilier.

La tendance en ce début d'année semble indiquer que les volumes transactés en 2024 devraient être en phase avec ceux de l'an passé⁽¹⁾.

Perspectives 2024 MyShareSCPI

Collecte :

La collecte brute de MyShareSCPI s'est établie à 65,02M€ en 2023, en baisse de 29,59% sur un an. Cette baisse est à mettre en perspective avec la performance du marché qui fait état d'une baisse globale de la collecte brute de l'ordre de 34%.

Aussi, il est important de souligner que l'année 2023 a été vrappée par un changement brutal du rythme de la collecte entre le 1^{er} et le 2^{ème} semestre puisque celle-ci a été divisée par 2. Cela est principalement dû aux baisses de prix de parts annoncées par des centaines de sociétés de gestion en juillet 2023.

(1) Source : BNPPRE/JLL/CBRE

Le taux de rotation de 0,44% sur l'année 2023 est toujours nettement inférieur à la moyenne du marché (2,42%), preuve de la confiance de nos associés en MyShareSCPI.

A ce jour, le niveau de collecte de MyShareSCPI est en phase avec le 2nd semestre 2023 et nous permet de maintenir notre objectif compris entre 45M€ et 50M€ pour l'année 2024.

Revenus locatifs :

Le maintien de l'inflation à un niveau élevé en 2023 a eu un impact positif sur nos revenus locatifs puisque les indices servant de base aux indexations prennent en compte une grande partie de l'inflation. Rares ont été les demandes d'accompagnement et nous avons comme toujours analysé au cas par cas les demandes de plafonnement de loyers formulées par nos locataires. Les indices (ILAT/ILC) utilisés pour les indexations seront probablement encore à des niveaux élevés au 1^{er} semestre 2024 (environ 5%) avant une baisse en milieu d'année. Cela aura nécessairement un impact positif sur les revenus de la SCPI.

Enfin, convaincus du succès de notre stratégie nous nous efforcerons en 2024 de :

- Maintenir, voire augmenter, la pérennité des revenus de MyShareSCPI. Cela a encore une fois été réalisé puisque la durée ferme résiduelle moyenne à fin 2023 s'établit à 5,08 ans (contre 4,54 ans au 31/12/2022). Cela a été possible notamment grâce à des renégociations de baux et à l'acquisition d'actifs dont la situation locative est extrêmement pérenne.
- Entretenir la mutualisation locative du patrimoine. Le nombre de baux sous gestion s'établit à 356 à fin 2023, et ce pour un total de loyer sous gestion de l'ordre de 23,59M€, soit un loyer moyen par bail de 66 000€.

- Accroître la diversification typologique de notre patrimoine. Conformément à notre stratégie dite diversifiée, la réduction de notre exposition au bureau reste un objectif important. Ladite quote-part a continuellement diminué depuis 2021 pour s'établir, à fin 2023, à 53% du patrimoine. Ces perspectives de revenus nous permettent de maintenir un taux de distribution cible de 5,00%.

Investissements :

MyShareSCPI est une SCPI ayant un objectif de diversification, aussi, elle investit dans toutes les classes d'actifs. Compte-tenu du niveau de collecte au 1^{er} trimestre 2024, qui est dans la droite lignée de celle du 4^{ème} trimestre 2023, nous sommes aujourd'hui en phase d'observation du marché de l'investissement et à l'affût d'opportunités que ce soit en France et en Europe et envisageons de reprendre nos investissements au 2nd semestre 2024. Le niveau d'endettement s'élevait à fin 2023 à moins de 8% de la capitalisation, très largement inférieur à l'autorisation de 30% accordée par l'Assemblée Générale et que nous représentons à votre suffrage. Ce ratio d'endettement restera bas en 2024. Les taux de financement sont aujourd'hui trop élevés pour que nous souhaitions faire appel à de la dette supplémentaire. Seule une réelle opportunité de marché nous permettant de faire jouer l'effet de levier pourrait être étudiée.

Valeurs de parts :

Nous l'avons évoqué dans ce Rapport Annuel, les valeurs d'expertise ont baissé de -3,40% à périmètre égal (hors titres SCI Hopla et hors VEFA livrées en 2023).

De manière générale, cette baisse est liée à l'évolution de la prime de risque immobilière qui a dû se reconstituer en 2023 à la suite de l'augmentation des taux directeurs. Plus précisément, les baisses les plus importantes se sont concentrées en Zone Euro sur des actifs à usage de bureaux.

Néanmoins, l'extrême granularité du portefeuille et la bonne tenue locative de celui-ci nous ont permis une relative stabilité dans l'évolution des valeurs d'expertise. Le prix de part reste inchangé à 188,00€/part au 31 décembre 2023 puisqu'il se situe peu ou prou au niveau de la valeur de reconstitution qui s'élève à 188,52€/part.

Indicateurs clés 2023



Report à nouveau
par part en pleine
jouissance

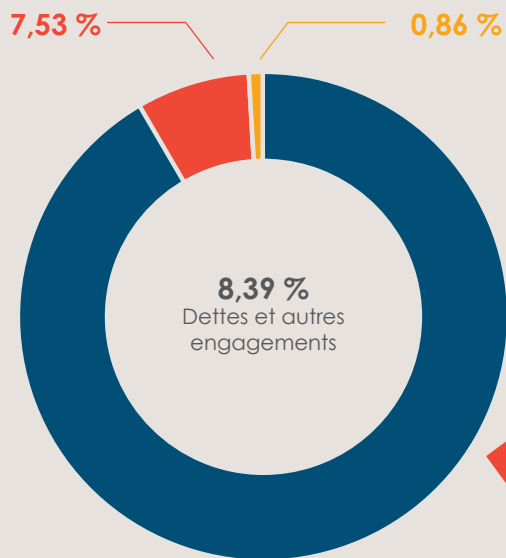
2,55€



Report à nouveau
en jours de distribution

95 jours

Dettes et autres engagements⁽¹⁾



- Valeur de réalisation
- Emprunts bancaires
- VEFA* et autres acquisitions payables à terme



Nombre d'associés
à fin 2023

4 055

* Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

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

Cartographie du patrimoine

Patrimoine et investissements



Immeubles livrés

141⁽¹⁾



Investis en 2023

64 M€

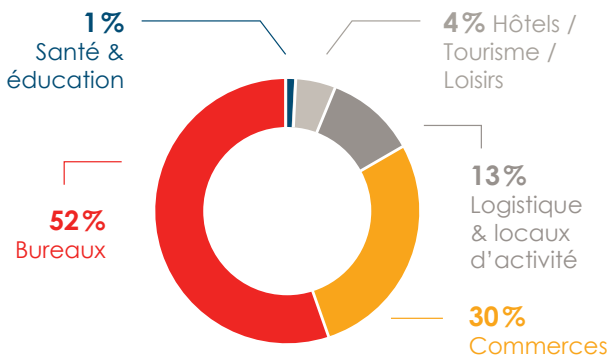


Baux

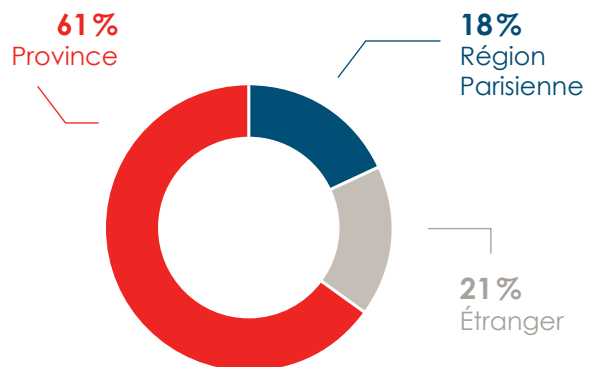
356

(1) Hors immeubles acquis en VEFA et non livrés

Répartition typologique en % des valeurs vénale



Répartition géographique en % des valeurs vénale



Décryptage

Gros Travaux, Petites Inquiétudes : comprendre la Provision pour Gros Entretiens des SCPI

Introduction

Durant des décennies et afin de palier au non-amortissement des immeubles, les SCPI ont constitué des provisions pour gros travaux, appelées « **Provisions pour Grosses Réparations (PGR)** » et calculées par application d'un taux forfaitaire assis sur les loyers ou sur les valeurs comptables ou vénales des immeubles. Ce mode de calcul ne faisait pas la différence entre les immeubles qui nécessitaient de gros travaux, de ceux qui n'en avaient pas besoin car couverts par la garantie décennale, achetés neufs ou en l'état futur achèvement, de ceux pour qui l'utilisateur était contraint par son bail d'en assumer la charge, ou encore de ceux faisant partie d'un plan d'arbitrage ou tout simplement pour lesquels le diagnostic technique réalisé par les équipes internalisées des Sociétés de Gestion, les bureaux d'étude ou les Property Managers mandatés, ne concluait pas à la nécessité de réaliser de Gros travaux.

Fort de ce constat, une nouvelle approche planifiée des travaux est adoptée le 1er janvier 2017, à la suite de l'entrée en vigueur du Règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016, modifiant profondément le plan comptable des SCPI.

Ce dernier prévoit en particulier, le remplacement de la Provision pour Grosses Réparations (PGR) et fait du plan quinquennal glissant, la source obligatoire de calcul et de comptabilisation de la Provision pour Gros Entretiens (PGE).

Le principe de la provision reste inchangé : mettre de côté chaque année une partie des revenus générés par la SCPI afin de constituer une réserve financière, cette dernière servant ensuite à financer certains travaux qui permettront le maintien en état des immeubles du patrimoine de la SCPI ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

La Provision pour Gros Entretiens en quelques mots

La loi du 31 décembre 1993 dispense les SCPI d'amortir leurs immobilisations (immeubles). Toutefois, ces dernières dotent chaque année une Provision pour Gros Entretiens destinée à faire face à des travaux dont la réalisation est rendue nécessaire pour le maintien des immeubles dans un état conforme à leur destination.

À quoi ça sert ?

La Provision pour Gros Entretiens est une réserve nécessaire pour les SCPI. Elle permet d'anticiper et de calculer les sommes à planifier dans un plan pluriannuel remis à jour chaque année pour réaliser les travaux du patrimoine immobilier pour les 5 années à venir.

Ces travaux de Gros Entretiens doivent être évalués individuellement immeuble par immeuble.

Comment ça marche ?

Critères

Les dépenses de gros entretiens éligibles à la Provision pour Gros Entretiens, sont les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

Les SCPI peuvent provisionner des travaux pour gros entretiens seulement dans le cas où la provision remplit les critères suivants :

- Les travaux sont individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante
- Les travaux sont inscrits dans le plan pluriannuel de travaux
- Les travaux sont prévus pour les 5 prochaines années.

Quelles dépenses ?

Les travaux de gros entretiens programmés doivent représenter une opération d'importance concernant l'ensemble immobilier ou une partie significative de l'immeuble.

Les dépenses présumées éligibles à la Provision pour Gros Entretiens sont :

- Les travaux de peinture des façades, traitement, nettoyage (ravalement sans amélioration)
- Les travaux de peinture des parties communes, menuiseries et réfections des sols
- Les travaux de Gros Entretiens et de remplacement de petits équipements (chauffe-eau, portes palières, boîte aux lettres, interphone, etc...)
- Les travaux d'entretien des couvertures et traitements des charpentes.

Les dépenses présumées non éligibles à la Provision pour Gros Entretiens (dépenses ne faisant pas l'objet d'une programmation pluriannuelle) sont :

- Les travaux d'entretien des descentes d'eaux pluviales
- Les travaux de réparation des menuiseries (opérations isolées)
- Les travaux isolés de remplacement des menuiseries et des équipements intérieurs des logements

- Les travaux d'entretien des aménagements extérieurs
- Le curage des égouts
- Les travaux d'élagage
- Les travaux de remise en état de locaux suite au départ des locataires
- Les dépenses d'entretien courant

Les dépenses qui ne sont pas programmables (travaux imprévus), ne sont pas éligibles à la PGE.

Évolution de la provision au fil du temps : ajustements et révisions.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années. La provision est constatée à la clôture des comptes à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur 5 ans, à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.

La dotation aux provisions au titre de l'année correspond à la différence entre l'évaluation des provisions au titre de l'année et les provisions au titre de l'exercice antérieur après prise en compte des reprises de provisions.

Les dépenses de Gros Entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprise en résultat à due concurrence du montant provisionné.

Calcul

La provision est constituée en fonction de l'horizon de réalisation des dépenses inscrites dans le plan quinquennal, à savoir : 100% à 1 an, 80% à 2 ans, 60% à 3 ans, 40% à 4 ans et 20% à 5 ans.

Illustration avec un exemple concret

Dépenses programmables	Plan pluriannuel					TOTAL
	2024	2025	2026	2027	2028	
Immeuble 1	250	150	500	500	600	2 000
Nature 1						
Nature 2, etc...						
Immeuble 2	600	500	400	450	550	2 500
Nature 1						
Nature 2, etc...						
Immeuble 2	200	600	500	500	250	2 050
Nature 1						
Nature 2, etc...						
Total des dépenses provisionnelles	1 050	1 250	1 400	1 450	1 400	6 550
Taux	100 %	80 %	60 %	40 %	20 %	
Provisions à la clôture	1 050	1 000	840	580	280	
TOTAL			3 750			

Provision de 3 750€ en clôture pour des dépenses provisionnables de 6 550€.

Impacts sur les investisseurs

La Provision pour Gros Entretien permet à la SCPI de financer ces travaux sans compromettre sa capacité à distribuer des revenus réguliers aux associés. Les investisseurs sont rassurés de savoir que la SCPI prend des mesures pour préserver la valeur et la qualité de ses actifs immobiliers.

Ainsi, la constitution et la gestion efficace d'une Provision pour Gros Entretien peuvent contribuer à améliorer la rentabilité des investissements et à soutenir la valorisation des parts d'une SCPI.

Les acquisitions marquantes

Barcelone

68 calle Ciutat de Granada
08005 Barcelone (Espagne)



Bureaux

Date d'acquisition :
février 2023

Prix acte
en main

8 797 213€

Rendement
acte en main*

5,25%

Actif idéalement situé à Barcelone (Poble Nou), capitale de la Catalogne, au sein d'un environnement mixte en plein développement (projet « 22@ »). Ce renouvellement urbain mise sur la qualité de vie, l'efficacité des infrastructures et la durabilité. L'immeuble bénéficie d'une excellente accessibilité par les transports en commun (lignes de métro et de bus au pied de l'immeuble, stations de libre-service de vélo à 100 m, Gare de Barcelone à 13 minutes, Aéroport de Barcelone à 19 km).

Ensemble immobilier totalisant une surface de 1885 m² (R+7 sur RDC), à usage de bureaux. Actif détenu en pleine propriété intégralement restructuré en 2022.

Situation locative :

L'immeuble est intégralement loué à **Plugnpay Studio S.L** (filiale de **Psquared**) dans le cadre d'un bail de 15 ans à compter de février 2023 (WALB : 4,1 ans - WALT : 14,1 ans au 31/12/2023). Fondée en 2019 à Barcelone, Psquared est une entreprise qui acquiert puis transforme des actifs en espaces de travail flexibles.

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

Andoain

Poligono industrial de Larramendi – 20140 Andoain (Espagne)



Locaux d'activité

Date d'acquisition :
juillet 2023

Prix acte
en main

4 802 117€

Rendement
acte en main*

5,74%



Ensemble immobilier implanté à Andoain (commune du Guipuscoa), zone attractive du Pays-Basque (Nord de l'Espagne) à proximité de Saint-Sébastien (15 km) et de la frontière française (30 km). L'actif dispose d'une bonne desserte par les transports en commun (bus, trains...) et les axes routiers (autoroutes A1, A15 et A68). Il bénéficie également d'une bonne visibilité de par sa position donnant sur l'autoroute A15 et se situe à 25 minutes en voiture (30 km) de l'aéroport de Saint-Sébastien. Actif d'une surface totale de 4 071 m² de locaux d'activité bénéficiant de 35 emplacements de stationnement extérieurs. Actif détenu en pleine propriété livré en mai 2023.

Situation locative :

Actif intégralement loué à un locataire **Beralan** (société fondée en 1987 qui fournit un service de logistique, de transport, de distribution et de commercialisation dans le domaine de l'édition), dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 5 ans à compter de juin 2023 (WALB : 4,4 ans - WALT : 9,5 ans au 31/12/2023).

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



La Ville-du-Bois

Rue de la Croix-Saint-Jacques – 91 620 La Ville-du-Bois



Commerces

Date d'acquisition :
juillet 2023

Prix acte
en main

5 879 684€

Rendement
acte en main*

5,25%



Actif situé à La Ville-du-Bois, commune située à 23 km de Paris dans le département de l'Essonne (91) en Île-de-France. L'actif est situé au sein de la ZAC des Gravieres, zone commerciale majeure du département où sont présentes de nombreuses enseignes nationales dont 2 locomotives (Truffaut et Brico Dépôt). Il bénéficie d'une bonne accessibilité par les axes routiers notamment par la Route Nationale 20, artère structurante du sud de l'Île-de-France.

L'ensemble immobilier est détenu en pleine propriété et bénéficie de 165 emplacements de stationnement extérieurs dont 44 pré-équipés électriques.

Situation locative :

Ensemble immobilier composé de 3 bâtiments faisant chacun l'objet d'un bail à construction. L'actif est intégralement loué à 3 locataires de qualité (enseignes nationales), dans le domaine de la restauration rapide, pour une durée ferme résiduelle moyenne de 22 ans (au 31/12/2023). La signature de 3 baux commerciaux est prévue au terme des baux à construction. L'actif très nettement sous-loué offre un potentiel de réversion important.

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



Cordoue

Calle Astronomo Azarquiel 31 – 17071 Cordoue (Espagne)



Locaux d'activité

Date d'acquisition :
août 2023

Prix acte
en main

3 199 264€

Rendement
acte en main*

6,60%



Ensemble immobilier situé à Cordoue, commune figurant parmi les villes les plus peuplées de l'Andalousie (Espagne), au sein du *Parque Científico Tehnologico Rabanales*. La situation géographique de l'actif offre de nombreux avantages : un accès à un réseau d'entreprises du secteur logistique et d'excellentes connexions avec le centre-ville. L'immeuble bénéficie également d'une bonne desserte par les transports en commun (bus, train) et les axes routiers (route nationale N-IV, autoroutes A4 et CO-31).

Ensemble immobilier à usage de locaux d'activité d'une surface de 5 008 m² (R+1) bénéficiant de 47 emplacements de stationnement extérieurs. Actif neuf détenu en pleine propriété livré au 3^{ème} trimestre 2023.



Situation locative :

Immeuble intégralement loué à un locataire **PiensoyMascota.com** (l'un des principaux acteurs du commerce en ligne dédié aux animaux de compagnie en Espagne et au Portugal) dans le cadre d'un bail ferme de 12 ans (WALB/WALT : 11,6 ans au 31/12/2023).

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

Valladolid

Poligono Industrial San Cristobal, Calle Niquel 6 – 47012 Valladolid (Espagne)



Commerces

Date d'acquisition :
octobre 2023

Prix acte
en main

9 966 200€

Rendement
acte en main*

6,35%



Ensemble immobilier situé à Valladolid, ville espagnole appartenant à la communauté autonome de Castille-et-León. Idéalement situé à l'entrée d'une zone commerciale et industrielle affluente, l'immeuble dispose d'une bonne accessibilité par les axes routiers (autoroutes A1, A2 et A6) et les transports en commun (bus, aéroports).

L'immeuble de 9 227 m², rénové intégralement en 2021, est certifié BREEAM. L'actif compte 257 emplacements de stationnement extérieurs.

Situation locative :

Ensemble immobilier intégralement loué à un locataire résilient, **OBRAMAT** (enseigne spécialisée dans la vente de produits haut de gamme pour les constructeurs professionnels), pour une durée ferme de 6 ans (WALB/WALT : 5,94 ans au 31/12/2023).

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



Savigny-le-Temple

140 rue de l'Industrie – 77176 Savigny-le-Temple



Bureaux

Date d'acquisition :
décembre 2023

Prix acte
en main

8 948 000€

Rendement
acte en main*

6,81%



Ensemble immobilier situé à Savigny-le-Temple, commune du département de Seine-et-Marne en région Ile de France, à 40 km au sud de Paris. Membre de la communauté d'agglomération Grand Paris communes, Savigny-le-Temple bénéficie d'une bonne situation aux abords des principaux axes routiers du sud de la région parisienne (A5, A6, N6 et N104). L'actif dispose également d'une bonne desserte par les transports en commun (RER D, lignes de bus...).

Actif restructuré en 2023 détenu en pleine propriété, composé de 3 bâtiments totalisant une surface de 5 629 m² et bénéficiant de nombreux emplacements de stationnement extérieurs.

Situation locative :

Actif intégralement loué à un locataire de renom, **Enedis** (principal gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité en France métropolitaine et continentale), avec une durée ferme résiduelle de 9 ans.

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



Villeneuve-d'Ascq

Borne de l'Espoir (Bâtiment B1) – 59650 Villeneuve-d'Ascq



Bureaux

Date d'acquisition :
décembre 2023

Prix acte
en main

3 929 543€

Rendement
acte en main*

5,40%



Ensemble immobilier situé au cœur du parc de la Borne de l'Espoir à Villeneuve-d'Ascq, commune de la métropole lilloise. Cette dernière constitue la 3^{ème} métropole française en termes de population, la 1^{ère} concentration de sièges sociaux (hors Paris) et le 2^{ème} marché tertiaire en région. L'immeuble bénéficie d'une excellente desserte par les transports en commun (métro, bus...) et les axes routiers.

Actif neuf livré en décembre 2023 labellisé BREEAM Excellent, BBCA & E2C1. L'actif est catégorisé ERP pour le rez-de-chaussée. Il bénéficie de 36 places de parkings couverts privatifs et d'un joint d'un parking mutualisé de 477 emplacements.

Situation locative :

Ensemble immobilier loué en totalité à 2 locataires reconnus, **Enedis** et **Collège de Paris**, avec une durée ferme résiduelle moyenne de 8 ans (WALB : 8,3 ans - WALT : 8,9 ans au 31/12/2023).

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





Chiffres significatifs	30	Variation des capitaux propres	63
Évolution du Capital & marché des parts	31	Compte de résultat de l'exercice	64
Investissements	32	Rapport du Conseil de Surveillance	67
Financement des investissements	33	Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels	68
Arbitrages	34	Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	71
Composition du patrimoine	34	Assemblée Générale à caractère ordinaire et extraordinaire	74
Gestion locative & immobilière	35	Gouvernance de MyShareCompany	78
Résultat / revenus distribués	36	Règlement « disclosure » pour le fonds MyShareSCPI	81
Expertises des immeubles et valeurs de la société	38		
Fiscalité	40		
État du patrimoine	42		
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	44		
Engagements hors-bilan	45		
Compte de résultat de l'exercice	46		
Inventaire détaillé des placements immobiliers	48		
Annexe aux comptes annuels	57		
État du patrimoine	59		

02 Rapport de gestion

Chiffres significatifs

RENTABILITÉ & PRIX DE PART

Prix de souscription au 31/12/2023	188,00€
Prix de retrait au 31/12/2023	169,20€
Taux de distribution ⁽¹⁾	5,20%
Variation du prix de la part sur l'année 2023	0%

ÉTAT DU PATRIMOINE ET CAPITAUX PROPRES

Capital social	308 210 700€
Total des capitaux propres	325 495 694€
Valeur comptable des immeubles	350 758 310€
Valeur vénale/expertise des immeubles	344 432 950€
Valeur comptable participations contrôlées	5 555 173€
Valeur vénale/expertise des participations contrôlées	5 070 679€

AUTRES INFORMATIONS

	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART ⁽²⁾
Loyers + revenus des participations contrôlées 2023	21 092 748€	12,18€
Bénéfice 2023	16 940 076€	9,78€
Distribution 2023	16 934 434€	9,78€

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART ⁽³⁾
Valeur comptable	325 495 694€	158,41€
Valeur de réalisation	320 116 228€	155,79€
Valeur de reconstitution	387 362 696€	188,52€

(1) 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.

(2) Par part en pleine jouissance.

(3) 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⁾
2019	92 272 500	83 562 840	615 150	1 180	8 361 288	180€
2020	138 846 900	55 889 280	925 646	1 780	5 653 170	180€
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€
2023	308 210 700	63 498 260	2 054 738	4 055	6 501 548	188€

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

⁽²⁾ Prix payé par le souscripteur.

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION 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)
2019	278	0,18%	0	NS	0
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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART (en euros)

Evolution du prix de la part (en €)	2019	2020	2021	2022	2023
Prix de souscription ou d'exécution au 01/01	180,00€	180,00€	180,00€	184,50€	188,00€
Dividende versé au titre de l'année	9,00€	9,00€	9,06€	9,43€	9,78€
Taux de distribution ⁽¹⁾	5,00%	5,00%	5,03%	5,11%	5,20%
Report à nouveau cumulé par part soucrite ⁽²⁾	0,59€	1,08€	1,44€	2,15€	2,15€
Report à nouveau cumulé par part en pleine jouissance	1,50€	1,60€	1,89€	2,39€	2,55€

⁽¹⁾ 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.

⁽²⁾ Nombre total de parts.

Investissements

L'année 2023 a été marquée par une hausse inédite des taux directeurs de la BCE et une forte volatilité de l'OAT 10 ans entraînant une plus grande sélectivité des investisseurs et une correction des prix.

En 2023, le volume des transactions en immobilier d'entreprise en France s'établit à 14,3 milliards d'euros, soit -49% par rapport à 2022. Cette baisse significative reflète, sans conteste, les multiples défis auxquels fait face le marché de l'investissement depuis le 4^{ème} trimestre 2022 : inflation, resserrement des conditions de financement, correction des prix...

Nombreux sont les dossiers qui, faute d'accord entre le vendeur et l'acheteur, ont été retirés du marché.

Compte-tenu de la baisse de la collecte des SCPI, leurs investissements en immobilier d'entreprise ont mécaniquement connu une forte baisse en 2023 avec 5,5 milliards d'euros investis contre 10,7 en 2022. 45% de ces investissements ont été réalisés en dehors de l'hexagone : l'Allemagne restant en tête (610 M€) suivi par l'Espagne (461 M€), les Pays-Bas (400 M€) et le Royaume-Uni (380 M€).

Avec 2,2 milliards d'euros investis dans l'immobilier de bureaux, cette classe d'actif demeure majoritaire (38%).

S'agissant de MyShareSCPI, 15 acquisitions ont été réalisées en 2023 pour un montant total de 64 M€ AeM. Le taux de rendement moyen net des immeubles acquis (hors immeubles en cours de construction) avoisine 6,10%.

Malgré la correction des valeurs sur les immeubles de bureaux, 41% de ces investissements ont été réalisés sur cette classe d'actif, notamment avec l'acquisition en fin d'année d'un actif de bureaux loué dans le cadre d'un bail de 9 ans fermes. Cette acquisition représentait une réelle opportunité pour MyShareSCPI, à un prix tout à fait différent qu'un an auparavant.

Au 31 décembre 2023, la quote-part de bureaux a légèrement diminué pour s'établir à 52% du patrimoine global de MyShareSCPI (contre 55% à fin 2022). Ceci, témoignant de la volonté de cette dernière de réduire son exposition à cette typologie d'actif conformément à la stratégie dite diversifiée de votre SCPI.

Les locaux commerciaux constituent 38% des acquisitions de l'année 2023 (soit 30% du patrimoine total). Ces acquisitions portent notamment sur 2 opérations faisant l'objet de baux à construction dont les durées fermes sont de 22 et 40 ans à compter de la date de signature, ce qui renforce considérablement la pérennité de nos revenus locatifs.

La part des investissements en actifs de logistique et d'activité s'élève, quant à elle, à 21% des opérations de l'année avec notamment 2 actifs en Espagne.

D'autre part, fidèle à son objectif de renforcer sa position en Zone Euro, 4 nouvelles acquisitions en Espagne viennent compléter le patrimoine de MyShareSCPI portant ainsi à 11 le nombre d'immeubles hors de l'hexagone. La part des actifs à l'étranger représente, au 31 décembre 2023, 21% du patrimoine total de MyShareSCPI.

En résumé, 3 faits marquants en 2023 du point de vue des investissements :

- MyShareSCPI réalise, en octobre 2023, sa 10^{ème} acquisition en Espagne ;
- La part des actifs à l'étranger dépasse les 20% (contre 18% en 2022) ;
- Première acquisition d'un actif de commerce en zone euro, renforçant ainsi notre diversification typologique à l'étranger. Il est question d'un ensemble immobilier de 9 227 m², situé à Valladolid (Castille-et-León), loué intégralement à Obramat (enseigne espagnole de bricolage) dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 6 ans.

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 26 juin 2023 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 2023, la dette bancaire souscrite par MyShareSCPI s'élève à 26,3M€ euros. Cette dette correspond :

- au capital restant dû d'un emprunt hypothécaire long terme de 3,13M€ souscrit dans le cadre de l'acquisition, en 2022, de l'immeuble de Suresnes dont le taux d'intérêt 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 *in fine* de 3,75M€ souscrit dans le cadre de l'acquisition, en 2021, d'hôtels de plein air via une SCI dont MyShareSCPI détient 5% du capital,

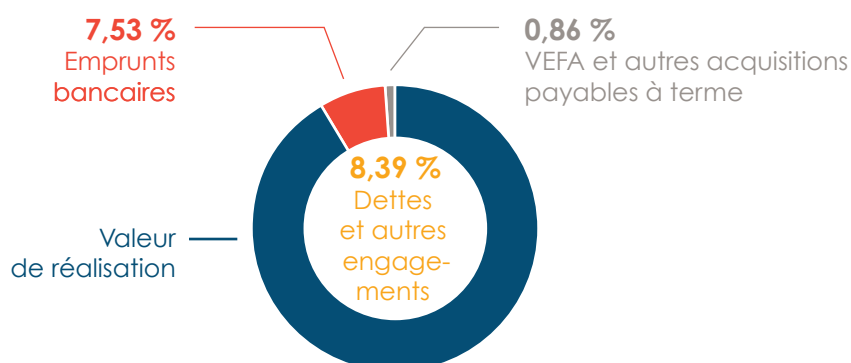
- à une ligne de découvert de 25M€ utilisée à concurrence de 19,41M€ et permettant l'adéquation entre collecte et investissements. Il est précisé que l'utilisation importante de la ligne de crédit est liée à l'acquisition le 19 décembre 2023 de l'actif situé à Savigny-le-Temple pour un montant supérieur à 9M€.

D'autre-part, les engagements sur des acquisitions en VEFA, s'élevaient au 31 décembre 2023 à 3,01M€ 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 + engagements immobiliers / Capitalisation, s'établit à 7,59% au 31 décembre 2023.

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 + engagements immobiliers/Actif brut de la SCPI. Il tient compte principalement des emprunts bancaires (dont participations indirectes) et des VEFA ou autres acquisitions payables à termes (voir graphique).



Arbitrages

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

Composition du patrimoine

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN % DE LA VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES AU 31/12/2023*

	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	11,33 %	7,00%	0,07%	0,00%	0,00%	18,39%
Province	29,08 %	20,12%	7,10%	0,00%	4,31%	60,60%
DOM-TOM	0,00 %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Etranger	12,72 %	2,79%	5,49%	0,00%	0,00%	21,01%
Totaux	53,12%	29,91%	12,66%	0,00%	4,31%	100%

* 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 31/12/2023*

	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	14 876 m ²	10 278 m ²	193 m ²	0 m ²	0 m ²	25 347 m ²
Province	50 376 m ²	37 432 m ²	20 628 m ²	0 m ²	5 339 m ²	113 775 m ²
DOM-TOM	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Etranger	17 986 m ²	9 227 m ²	18 763 m ²	0 m ²	0 m ²	45 976 m ²
Totaux	83 237 m²	56 937 m²	39 584 m²	0 m²	5 339 m²	185 098 m²

* 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 moyen pour l'exercice 2023 s'établit à 97,59% contre 96,79% en 2022. Ce taux d'occupation est en hausse notamment en raison de la relocation de certains locaux vacants et de l'acquisition d'actifs intégralement loués en 2023.

Contentieux

Au cours de l'exercice, une reprise de la provision pour créances douteuses a été comptabilisée pour 539 000€. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 567 786€. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 28 786€. Au 31 décembre 2023, la provision pour créances douteuses s'établit à 377 134€.

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 :

BURTON - Saint Briec	59 334,93€
Parti (procédure collective)	
DSD BIO - Cormontreuil	93 838,27€
Parti (procédure collective)	
MYPACK - Tourcoing - Parc de l'Etoile	77 838,28€
Parti (procédure collective)	
NEW COURT - Villers-en-bière	43 932,39€
Parti (procédure collective)	

(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) Pour comprendre le fonctionnement de la Provision pour Gros Entretien, nous vous invitons à lire la rubrique "Decryptage" en début de ce Rapport.

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

Pour rappel, la provision pour dépréciation de la créance devenue irrecouvrable du locataire espagnol Jeff Labs a été reprise à concurrence de 216 934,60€. L'actif a été reloué en novembre à la société S2, spécialisée dans la cybersécurité dans le cadre d'un bail ferme de 8 ans.

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 2023, les travaux immobilisés concernent principalement les immeubles à RENNES, MOUGINS, SCHILTIGHEIM et VILLIERS EN BIERE.

Gros entretien

La provision pour gros entretien⁽²⁾ 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 31/12/22	915 012€
Dotations exercice 2023	519 342€
Reprise exercice 2023	3 967€
Provision pour gros entretien au 31/12/23⁽³⁾	1 430 387€

Résultat / revenus distribués

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

	2023	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2019	% du total des revenus
Revenus ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	11,95	96,78	12,51	96,53	11,63	94,9	12,54	97,3	12,85	99,92
Produits financiers avant prélèvements ⁽³⁾	0,09	0,69	0,07	0,57	0,12	1,01	0,24	1,83	0,01	0,08
Produits divers	0,08	0,70	0,09	0,66	0,23	1,91	0,11	0,87	-	-
Produits financiers liés à l'activité immobilière	0,23	1,84	0,29	2,25	0,27	2,18	-	-	-	-
TOTAL	12,35	100	12,96	100	12,26	100	12,89	100	12,86	100
Charges ⁽¹⁾										
Commission de gestion	1,20	9,69	1,27	9,83	1,2	9,78	1,24	9,6	1,28	9,95
Autres frais de gestion	0,33	2,65	0,29	2,23	0,41	3,36	0,49	3,79	0,53	4,12
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,02	0,17	0,04	0,32	0,01	0,07	0,01	0,08	-	-
Charges locatives non récupérables	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	15,28	2	15,47	1,81	14,78	1,91	14,82	1,81	14,07
Charges financières	0,28	2,24	0,19	1,43	0,12	0,95	0,07	0,57	-	-
Amortissements nets										
- patrimoine	0,07	0,59	0,06	0,5	0,07	0,55	0,09	0,69	-	-
- autres	0,02	0,15	0,02	0,19	0,06	0,49	0,12	0,95	-	-
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	0,30	2,41	0,23	1,76	0,33	2,65	0,31	2,41	0,46	3,58
- autres	0,02	0,13	0,04	0,32	0	0,01	0,36	2,79	0,3	2,33
Sous-total charges internes	0,68	5,52	0,54	4,19	0,57	4,66	0,95	7,4	0,76	5,91
TOTAL CHARGES	2,57	20,80	2,55	19,66	2,38	19,44	2,86	22,22	2,57	19,98
Résultat	9,78	79,20	10,41	80,34	9,87	80,56	10,02	77,78	10,29	80,02
Variation report à nouveau et autres réserves	0,00	0,03	0,98	7,57	0,81	6,64	1,02	7,94	1,29	10,03
Revenus distribués avant prélèvements ⁽³⁾	9,78	79,17	9,43	72,77	9,06	73,93	9	69,85	9	69,98
Revenus distribués après prélèvements ⁽⁴⁾	9,52	77,06	9,21	71,08	8,88	72,45	8,84	68,64	9	69,98

(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 31/12/22*	Variations 2023	Total 31/12/23
Fonds collectés	312 613 776	63 498 260	376 112 035
+ Cessions d'immeubles	1 060 600	0	1 060 600
+ Divers (Emprunt)	3 229 500	-95 500	3 134 000
- Commission de souscription	31 866 012	6 501 548	38 367 559
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	285 154 586	65 244 898	350 399 484
- Divers travaux	12 966 337	0	12 966 337
- Frais d'acquisition	13 125 391	2 334 618	15 460 009
- Agencements & Aménagements	548 641	294 101	842 743
- Divers	162 623	54 574	217 197
= Somme restant à investir **	-26 919 714	-11 026 979	-37 946 693

* Depuis l'origine de la société.** Hors engagements sur les acquisitions d'immeubles.

Expertises des immeubles et valeurs de la société

L'expertise et l'actualisation des immeubles à fin 2023 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 Epargne 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 2023.

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

Compte tenu de la hausse des taux d'intérêt et de l'impact sur la valeur des portefeuilles, nous avons réalisé une évaluation interne des valeurs à mi-année. D'ailleurs, le principe pérenne de revue des valeurs à mi-année a été décidé par le collège de l'AMF et devrait être transcrit dans le Code monétaire et financier, d'ici la fin du mois de juillet 2024 au plus tard.

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 31/12/2023, l'intégralité des immeubles a été évalué selon les méthodes par comparaison, par le rendement mais également par cash-flows actualisés.

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

Le montant hors droits des expertises au 31/12/2023 s'élève à 349 503 629 €. Ceci traduit une baisse de 3,4%, par rapport à la campagne d'expertise précédente (hors titres SCI Hopla et VEFA livrées en 2023).

Dans l'ensemble, cette légère baisse des valeurs vénales est principalement due aux pressions inflationnistes ayant affecté l'économie européenne au cours de ces deux dernières années qui a conduit à une forte augmentation des taux d'intérêt depuis le mois de juillet 2022. Cette hausse a donc eu un impact sur la prime de risque immobilière et mécaniquement une baisse des valeurs vénales.

Il nous paraît également judicieux de préciser que les principales baisses concernent les actifs situés en Zone Euro, l'ajustement des valeurs vénales s'étant fait plus rapidement et de façon plus importante dans ces pays. Néanmoins, et de manière générale les valeurs d'expertise restent relativement stables, et ce, grâce à notre politique de diversification typologique, à la forte mutualisation et la bonne tenue de notre patrimoine locatif et à la taille unitaire relativement faible de nos actifs qui leur confère une prime de liquidité sur le marché actuel.

Sur la base des expertises (actualisations, expertises quinquennales ou initiales) des immeubles, il a été procédé à la détermination de 3 valeurs de la SCPI qui doivent être approuvées chaque année par l'Assemblée Générale⁽¹⁾:

Valeur comptable	Valeur de réalisation ⁽¹⁾	Valeur de reconstitution ⁽²⁾
325 495 694€	320 116 228€	387 362 696€
158,41€/PART	155,79€/PART	188,52€/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)

DONNÉES ESSENTIELLES DE L'ENSEMBLE ÉCONOMIQUE TRANSPARISÉ EN QUOTE PART DE DÉTENTION*

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)					906,60m ²			
Prix d'acquisition à l'acte hors droit					8 298 197			
Valeurs estimées du patrimoine					8 703 500			

Financements mis en place

	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	3 134 000	3 747 018	6 881 018
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-	-
Lignes de crédits	-	-	-
Découverts bancaires	19 413 764	-	19 413 764

Résultats retenus en pourcentage de détention

Composants du résultat immobilier	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Loyers	20 822 943	505 796	21 328 739
Charges non récupérables	-615 129	-5 449	- 620 578
Travaux non récupérables et gros entretien	-35 770	-280	-36 050
Impact des douteux	- 275 130	-	-275 130
Composants du résultat d'exploitation			
Commission de gestion de la SGP	-2 021 030	-50 580	-2 071 609
Autres charges d'exploitation	-456 683	-5 810	-462 493
Composants du résultat financier			
Intérêts des emprunts	-91 905	-75 900	-167 805
Autres charges financières	-387 714	-	-387 714
Produits financiers	147 643	0	147 643
Composant du résultat exceptionnel			
Résultat exceptionnel	25 997	-	25 997

* Uniquement les sociétés contrôlées, données exprimées en pourcentage de détention

(1) Un projet d'ordonnance portant modernisation du cadre juridique de la gestion d'actifs, pris en application de l'art.39 de la Loi Industrie Verte, intègre des mesures de simplification du processus de validation des valeurs de reconstitution et de réalisation des SCPI.

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 imposées 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 31/12/23		Exercice au 31/12/2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements Immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	+ 349 236 004	+ 344 432 950	+ 281 988 358	+ 291 710 033
Agencements et aménagements	+ 842 743		+ 548 641	
Amortissements sur agencements et aménagements	- 324 187		- 198 953	
Immobilisations en cours	+ 1 003 750		+ 2 517 561	
Avances et acomptes versés sur immobilisations	+ 10 306	+ 10 306	+ 545 421	+ 545 421
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-		-	
Gros entretien	- 1 430 387		- 915 012	
Provisions pour risques et charges	-		-	
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	+ 5 555 173	+ 5 070 679	+ 5 514 000	+ 5 319 588
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+ 99 599	+ 99 599	+ 94 565	+ 94 565
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-		-	
Provisions pour risques et charges	-		-	
TOTAL Placements immobiliers	354 993 001	349 613 535	290 094 581	297 669 607

(En euros)	Exercice au 31/12/23		Exercice au 31/12/2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Dépôts et cautionnement	+ 378 775	+ 378 775	+ 108 333	+ 108 333
Actifs immobilisés	+	+	+	+
Amortissement des actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	+	+	+	+
Immobilisations incorporelles	+	+	+	+
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 1 654 021	+ 1 654 021	+ 1 182 180	+ 1 182 180
Autres créances	+ 5 706 426	+ 5 706 426	+ 2 043 062	+ 2 043 062
Provisions pour dépréciation des créances	- 377 134	- 377 134	- 348 347	- 348 347
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	+	+	+	+
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 623 137	+ 623 137	+ 1 298 834	+ 1 298 834
Provisions générales pour risques et charges :				
	-	-	-	-
Dettes				
Dettes financières	- 27 404 193	- 27 404 193	- 8 122 167	- 8 122 167
Dettes d'exploitation	- 2 334 974	- 2 334 974	- 3 000 833	- 3 000 833
Dettes diverses	- 6 772 462	- 6 772 462	- 12 544 953	- 12 544 953
TOTAL actifs et passifs d'exploitation	-28 526 404	-28 526 404	- 19 383 890	- 19 383 890
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+ 3 445	+ 3 445	+ 3 445	+ 3 445
Produits constatés d'avance	- 1 034 388	- 1 034 388	- 184 548	- 184 548
Autres comptes de régularisation	+ 63 486	+ 63 486	+ 34 751	+ 34 751
TOTAL actifs et passifs d'exploitation	-970 902	-970 902	- 146 351	- 146 351
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	325 495 694		270 564 339	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE		320 116 228		278 139 365

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

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

	Exercice au 31/12/2022	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Exercice au 31/12/2023
Capital				
Capital souscrit	257 681 700		50 529 000	308 210 700
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission et de fusion				
Prime d'émission	54 226 269		13 675 066	67 901 335
Prime de fusion				
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-45 060 389		- 9 999 097	-55 059 486
Prélèvement sur prime de fusion				
Ecart d'évaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	28 933		-2 404	26 528
Réserves				
Report à nouveau	2 465 898	1 221 929	723 149	4 410 975
Résultat N-1 en instance d'affectation				
Résultat de l'exercice	12 973 069	-12 973 069	16 940 076	16 940 076
Acomptes sur distribution	-11 751 140	11 751 140	-16 934 434	-16 934 434
TOTAL Général	270 564 339	0	54 931 355	325 495 694

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Engagements hors-bilan

	31/12/2023	31/12/2022
Dettes garanties		
Emprunts à taux fixe		
Privilèges de prêteur de denier	3 134 000	3 229 500
Hypothèques		0
Emprunts à taux variable		
Privilèges de prêteur de denier		0
Hypothèques	19 413 764	1 427 361
Swaps de taux d'intérêts (montant notionnel)		0
Engagements donnés		
Offres signées	0	11 480 000
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	0	5 735 000
Paiement de prix à terme (VEFA)	3 011 250	4 578 777
Engagements reçus		
Offres signées	0	0
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	0	0
Garanties données	0	0
Garanties reçues		0
Aval, caution		0

Engagements hors-bilan

DETTES GARANTIES

Les ratios financiers (covenants) liés aux financements ont été respectés à tout moment sur l'exercice 2023.

PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES

Les autres engagements liés aux participations contrôlées, au titre des dettes garanties d'emprunts à taux variable avec privilèges de prêteur de denier, s'élèvent à un montant de 3 601 280€ au 31 décembre 2023, ainsi que des instruments de couverture swap s'y rapportant, pour un montant notionnel de 3 601 280€.

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.

Les conditions d'endettement maximales liées aux financements ont été respectées à tout moment sur l'exercice 2023.

Compte de résultat de l'exercice

Compte de résultat de l'exercice

Produits immobiliers (en euros)	Exercice au 31/12/2023	Exercice au 31/12/2022
Loyers	20 699 939	15 588 170
Charges facturées	3 796 248	3 425 801
Produits annexes	123 004	79 150
Reprises de provisions pour créances douteuses	539 000	372 255
Reprises de provisions pour gros entretien	3 967	36 266
Transferts de charges immobilières	2 334 619	4 476 882
Produits financiers liés à l'activité immobilière	392 809	362 931
TOTAL Produits immobiliers	27 889 586	24 341 455
Charges immobilières (en euros)		
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 796 248	3 425 801
Travaux de gros entretiens	3 967	36 266
Charges d'entretien du patrimoine locatif	31 803	14 797
Dotations aux provisions pour créances douteuses	567 786	423 247
Dotations aux provisions pour gros entretien	519 342	320 420
Dotations aux amortissements	156 499	111 136
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	2 908 822	5 010 817
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
Charges financières liées à l'activité immobilière	610 391	325 141
TOTAL Charges immobilières	8 594 858	9 667 625
Résultat de l'activité immobilière	19 294 728	14 673 831
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	6 556 122	9 334 919
TOTAL Produits d'exploitation	6 556 122	9 334 919

	Exercice au 31/12/2023	Exercice au 31/12/2022
Charges d'exploitation		
Commissions de la Société de Gestion	2 071 610	1 587 070
Charges d'exploitation de la société	7 012 805	9 566 861
Diverses charges d'exploitation		
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
TOTAL Charges d'exploitation	9 084 414	11 153 931
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	- 2 528 292	-1 819 012
Produits financiers		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	147 643	91 650
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL Produits financiers	147 643	91 650
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL Charges financières		
Résultat financier	147 643	91 650
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	29 275	26 676
Reprises de provisions exceptionnelles		
TOTAL Produits financiers	29 275	26 676
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	3 278	76
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL Charges exceptionnelles	3 278	76
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	25 997	26 601
RÉSULTAT NET	16 940 076	12 973 069

Inventaire détaillé des placements immobiliers

DÉTENTION DIRECTE

Bureaux

Date d'acquisition	Quote -part	Actif	Adresse	Département	Région	Surface	Valeur nette comptable	Locataire
27/03/2018	100%	Rueil-Malmaison	30 boulevard Belle Rive	92	Région parisienne	201 m ²	1 010 000 €	Loft Design
27/07/2018	100%	Anancy	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	767 m ²	1 270 034 €	Geofit/Mail Order Finance
04/03/2019	50%	Meylan - Taillefer	1 bis A / 2A chemin du Pré Carré	38240	Province	939 m ²	2 332 083 €	Dolphin
19/03/2019	50%	Marseille - Estaque	8 rue Jean-Jacques Vernazza	13016	Province	1 662 m ²	2 963 966 €	Nextira One/DHL
07/06/2019	10%	Bezons - Scénéo	rue Julius et Ethel Rosen	95870	Région parisienne	1 172 m ²	5 277 923 €	Nielsen Services/Stop & Work / Pharmacie du Bord de Seine / HVDP/Consultech
17/06/2019	40%	Aix en Provence	rue René Descartes	13951	Province	2 010 m ²	3 630 943 €	Oracle/We+/Sogedev/Temis/ Eaton Industries/CGSI/ Venathec/Konecta/Team-IT/ Cofadis/LR Technologies/AsK Group/CGI France/De Vinci Aero/Bibby Factor France/Spie Citynetworks/Alveen
01/07/2019	50%	La Chapelle sur Erdre	rue de Saintonge	44240	Province	1 094 m ²	2 497 099 €	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	7 975 338 €	Crédit Agricole/Egis Villes et Transports/Mutuelle Alsacienne/ Mutuelle Générale de l'Education Nationale/Open/ Orange/SFEIR Est/Tokyo - Totoro/Collège de Paris

RAPPORT DE GESTION

Date d'acquisition	Quote-part	Actif	Adresse	Département	Région	Surface	Valeur nette comptable	Locataire
26/07/2019	100%	Nice HB3	Les Taissounières	06560	Province	1 658 m ²	3 662 040 €	Gieps/AD Premier/Livepepper/Shin Etsu/Metaline Division/SSI/TETRA
23/08/2019	100%	Montpellier - Centuries II	rue Samuel Morse	34000	Province	2 049 m ²	4 614 307 €	SCC/Koovea/Société Fiduciaire Internationale/IE Sud/Agirc Arrco
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	1 467 201 €	Elior Services FM
21/10/2019	50%	Carquefou - Yosemite	9 rue Thomas Edisor	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	8 795 054 €	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/Orege/Zoll
09/12/2019	40%	Nancy - Onyx	20 boulevard de la Mothe	54000	Province	2 369 m ²	4 874 271 €	Ministère de la Justice/UFIFRANCE/MAIF Assurances/Randstad France/Credistor/Lan Actinium
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	1 860 404 €	Pôle Emploi
01/07/2020	50%	Mulhouse - Chemnitz	20 rue de Chemnitz	68100	Province	1 983 m ²	2 963 645 €	MEWO/Accenture/Adecco/Suneris/Securitas/BCA Expertise/NC Numéricable/L'offre RH/Bureautique Rhenane
25/09/2020	50%	Rennes - Tillon	7 avenue Charles Tillon	35000	Province	1 480 m ²	3 722 200 €	Société Générale/In Extenso/Fiduciaire Internationale/Forma Priv
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	726 m ²	2 405 864 €	Colas/Bouygues Bat Nord Est
15/12/2020	30%	Montpellier - Arion I (Pérols)	270/300 rue Nina Simone	34000	Province	1 221 m ²	3 509 400 €	EDF/Brassart
08/04/2021	100%	Valence - La Centrifugadora	Islas Canarias n°86	Espagne	Zone euro	3 621 m ²	9 640 260 €	S2

Inventaire détaillé des placements immobiliers

Date d'acquisition	Quote-part	Actif	Adresse	Département	Région	Surface	Valeur nette comptable	Locataire
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
16/09/2021	10%	Mougin - Marco Polo	790 avenue du Docteur Maurice Donat	06250	Province	1 229 m ²	3 314 563 €	Orange/HP/Huawei/M2I/Rakon France/Financière Toscane/R/ Dr Andrieux/Bidco Emera
14/03/2022	100%	Barcelone - Roger de Flor	233 calle de Roger de Flor	Espagne	Zone euro	630 m ²	2 805 804 €	Plugnplay Studio
20/04/2022	10%	Suresnes - Gallieni	22 quai Gallieni	92150	Région parisienne	1 089 m ²	5 167 125 €	Light & Shadows/Stanley Security France/Voluntis/Lexmark Internation/Republik/E Message/Marken/TP Vision Europe/Release Capital
/2022	30%	Montpellier - Arion II (Pérols)	300 impasse John Locke	34470	Province	439 m ²	1 313 612 €	Waapi/IP Formation
29/07/2022	100%	Pampelune - Cordovilla	Calle Pol - Cordovilla	Espagne	Zone euro	2 487 m ²	6 008 830 €	Vodafone/Indra
03/08/2022	100%	Coulommiers - Général Leclerc	37 avenue du Général Leclerc	77120	Région parisienne	639 m ²	810 000 €	Tessi
30/09/2022	25%	Tours - Eugène Gouin	2 avenue Eugène Gouin	37200	Province	1 684 m ²	3 352 100 €	EDF
09/12/2022	100%	Diemen - Diemerhof	Diemerhof 16-18	Pays-Bas	Zone euro	3 943 m ²	9 237 505 €	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	5 251 680 €	Alten/SII
06/12/2023	20%	Villeneuve d'Ascq - Le Hope	273 boulevard de Tournai	59650	Province	1 133 m ²	3 868 703 €	Enedis/Collège de Paris
12/12/2023	10%	Villeneuve d'Ascq - Le Tweed	220 rue Jean Jaurès	59491	Province	336 m ²	878 817 €	The Good Space Company/Saretec
19/12/2023	100%	Savigny-le-Temple - rue de l'Industrie	140 rue de l'Industrie	77176	Région parisienne	5 629 m ²	8 770 000 €	Enedis

Bureaux / Logistique et locaux d'activités

Date d'acquisition	Quote -part	Actif	Adresse	Département	Région	Surface	Valeur nette comptable	Locataire
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	2 126 736 €	Enedis
01/04/2020	25%	Lesquin - Parc Vendome	rue du Pic au Vent	59810	Province	5 756 m ²	9 537 280 €	Axima/Weishaupt/Eqjom/ Dungs/Seti/Evancia/TFF/ Preventis/Cabinet Levesque/ Lumiplan/Cofedie/Socoldis/ ASL/Manpower/Arban-Grofillex/Savoie Metal Toiture/ Loca clima/Findis/L'Envol/ JMB/Phytocontrol Analytics France/Craemer France/Octé/ Eiffage/Schneider Electric/ Mitsubishi Electric/Entreprise C. Bouchez/Orapi Hygiène/ SPie/Tesla/Constructys/ Sicomor/TPF/Bollore Logistics/AS24/CRIT/ Euromaster/Start People
27/07/2021	100%	Epernay - UP	7 allée de la Côte des Blancs	51200	Province	1 633 m ²	1 781 878 €	UP
30/12/2022	100%	Madrid - Torrejon de Ardoz	Avenue Premios Nobel 53	Espagne	Zone euro	6 976 m ²	8 274 548 €	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 Education

Date d'acquisition	Quote -part	Actif	Adresse	Département	Région	Surface	Valeur nette comptable	Locataire
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
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	3 762 877 €	Buffalo Grill /Lyc'Ange/ Lansalot/ TC Optique Atoll/Bose/Terrabio Est/ Pivoine
05/12/2018	100%	Saint Briec - 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	3 634 475 €	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

Date d'acquisition	Quote-part	Actif	Adresse	Département	Région	Surface	Valeur nette comptable	Locataire
28/09/2020	10%	Buffalo Grill - Cernay	2 Rue de Normandie	68700	Province	39 m ²	127 649 €	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	142 627 €	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	150 769 €	Buffalo Grill
28/09/2020	10%	Buffalo Grill - Loudeac	17 Rue Honoré Michard	22600	Province	35 m ²	110 902 €	Buffalo Grill
28/09/2020	10%	Buffalo Grill - Noyon	avenue des Frères Lumières	60400	Province	36 m ²	122 482 €	Buffalo Grill
28/09/2020	10%	Buffalo Grill - Rivesaltes	Rue Marc Allégret	66600	Province	47 m ²	123 025 €	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	128 266 €	Buffalo Grill
28/09/2020	10%	Buffalo Grill - Portes les Valences	Rue du Maréchal De Lattre De Tassigny	26800	Province	38 m ²	137 058 €	Buffalo Grill
28/09/2020	10%	Buffalo Grill - Epinay sur Seine	22 à 26 avenue Joffre	93800	Région parisienne	51 m ²	105 568 €	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
18/12/2020	10%	Entreprôt du Bricolage - Dijon	5 rue Georges Bourgoïn	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	330 588 €	SAMSE
18/12/2020	10%	Entreprôt du Bricolage - Pont de Beauvoisin	RN6 - La Baronnie	73300	Province	222 m ²	349 622 €	SAMSE
18/12/2020	10%	Entreprôt 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	290 481 €	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	285 508 €	SAMSE
14/09/2021	100%	Arras - Decatlon	Lieu dit "Les bonnettes"	62000	Province	2 005 m ²	3 705 916 €	Decatlon
30/09/2021	30%	Stokomani - Chapelle Saint Aubin	43 Rue Louis Delage	72650	Province	627 m ²	1 046 535 €	Stokomani
30/09/2021	30%	Stokomani - Saint Ouen l'Aumone	1 Rue des Préaux	95310	Région parisienne	818 m ²	1 331 528 €	Stokomani
30/09/2021	30%	Stokomani - Vert Saint Denis	Route nationale 6	77240	Région parisienne	601 m ²	1 061 418 €	Stokomani
30/09/2021	30%	Stokomani - Nogent sur Oise	279 Rue Jean Monnet- allée de Saulcy	60180	Province	747 m ²	590 779 €	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

Date d'acquisition	Quote-part	Actif	Adresse	Département	Région	Surface	Valeur nette comptable	Locataire
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	1 473 336 €	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/New MTF/ 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	1 568 841 €	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	2 250 850 €	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	5 124 m ²	10 287 031 €	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	1 670 378 €	Farm Food/Label Habitat
29/07/2022	100%	Le Mans - Roger de la Fresnaye	15 rue Roger de la Fresnaye	72000	Province	482 m ²	719 000 €	Zeeman
29/07/2022	100%	Buffalo Grill - Vichy (Bellerive-sur-Allier)	Avenue de Vichy	03700	Province	556 m ²	2 039 341 €	Buffalo Grill
31/08/2022	100%	Soissons - Yves Basquin	ZAC de l'Archer	02200	Province	450 m ²	517 302 €	Lomnios
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 Beaulme
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/Macap/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	980 m ²	1 057 277 €	Mecasem/Solmob/Cliema/Caeli
18/11/2019	10%	Portefeuille Blue - Narbonne	205 rue Pech Redon	11100	Province	257 m ²	320 000 €	Chronopost
18/11/2019	10%	Portefeuille Blue - Le Mans	Lieudit « Chapeau »	72190	Province	769 m ²	382 000 €	Chronopost
18/11/2019	10%	Portefeuille Blue - Saintes	Lieudit « Les Coudrières »	17810	Province	372 m ²	739 000 €	Chronopost
18/11/2019	10%	Portefeuille Blue - Tréguieux	ZAC des Châtelets	22950	Province	274 m ²	279 000 €	Chronopost
26/06/2020	100%	Valenciennes - Famars II	rue Joseph-Louis Lagrange	59300	Province	807 m ²	770 000 €	MMSI/Fastenal
15/04/2021	100%	Tourcoing - Parc de l'Etoile	99 rue Rotterdam	59200	Province	2 371 m ²	2 888 154 €	My Pack/La Salle Blanche/Melchior/LFI/LPVJ
08/07/2021	50%	Guipavas - Andrée Chédid	rue Andrée Chédid	29490	Province	1 513 m ²	1 017 425 €	Idea Logistic
13/12/2021	30%	Le Mans - Pierre Piffault	9 boulevard Pierre Lefauchaux 62 avenue Pierre Piffault	72100	Province	3 814 m ²	3 685 628 €	Wurth/Mabeo Industries/Saretec France/Comeca 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 Education

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						182 213 m²	349 754 560 €	

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	1 003 750 €	
TOTAL						1 978 m²	1 003 750 €	

AUTRES

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES

Date d'acquisition	Quote -part	Actif	Adresse	Département	Région	Surface	Valeur nette comptable	Locataire
20/04/2021	5%	SCI Hopla	France entière	N/A	Province	907 m ²	5 555 173 €	Vacances Select
TOTAL						907 m²	5 555 173 €	

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Valeurs bilancielleres au 31/12/2023 (€)	Valeurs estimées au 31/12/2023 (€)	Valeurs bilancielleres au 31/12/2022 (€)	Valeurs estimées au 31/12/2022 (€)
Bureaux	190 577 433	184 668 000	159 903 983	163 839 998
Commerces	104 003 327	104 539 200	80 597 423	82 143 000
Résidentiel	-	-	-	-
Logistique et locaux d'activités	44 873 442	44 244 000	31 536 782	32 662 400
Hôtels, tourisme, loisirs	6 810 520	6 630 000	6 810 020	6 790 000
Santé et éducation	3 489 838	3 348 000	3 489 838	3 662 000
Alternatifs	-	-	-	-
TOTAL des actifs détenus en direct	349 754 560	343 429 200	282 338 046	289 097 398
Hôtels, tourisme, loisirs	5 555 173	5 070 679	5 514 000	5 319 588
TOTAL Immobilisations financières contrôlées	5 555 173	5 070 679	5 514 000	5 319 588
Bureaux	1 003 750	1 003 750	2 517 561	2 612 635
TOTAL patrimoine en développement (VEFA)	1 003 750	1 003 750	2 517 561	2 612 635
TOTAUX	356 313 483	349 503 629	290 369 607	297 029 621

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 2023 n'a pas eu d'incidence sur le prix de souscription des parts de la SCPI.

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.

Evaluation et comptabilisation des placements immobiliers

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition déterminé conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03.

Ce coût d'acquisition est constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement attribuables engagés pour favoriser la mise en location des immeubles (hors frais d'acquisition des immeubles prélevés sur la prime d'émission).

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

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions de terrains et de constructions locatives ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisées dans un compte de réserves. Les constructions sur sol d'autrui sont comptabilisées à leur coût d'acquisition conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03. Ils sont amortis sur leur durée d'utilisation estimée, limitée à leur durée contractuelle.

Les 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. A la clôture des comptes, le placement immobilier est présumé être à usage locatif.

Les valeurs vénales résultent de l'évaluation des placements immobiliers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle, l'expertise est actualisée chaque année.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

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

- **méthode par comparaison** : une valeur est ainsi obtenue par comparaison avec le marché immobilier des biens similaires ou approchants ;
- **méthode par le revenu** : cette méthode permet d'obtenir une valeur à partir, soit d'un revenu constaté, soit d'un revenu théorique auquel est appliqué un taux de capitalisation ;

- **méthode par actualisation des flux financiers à venir** : cette approche consiste en une projection de la valeur du bien selon la méthode financière dite du DCF (Discounted Cash Flows), qui est un mode de calcul de la Valeur Vénale par actualisation des revenus nets futurs ;
- **méthode par le coût de remplacement** : cette méthode consiste à déterminer la valeur de reconstitution de l'ensemble immobilier, à partir d'une évaluation du terrain, à laquelle s'ajoute la valeur de reconstruction des bâtiments à l'identique. Celle-ci est ensuite pondérée par différents abattements dépendants de l'âge, de l'état d'entretien, de l'obsolescence...

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

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

Prélèvement sur prime d'émission

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

Comptabilisation et évaluation des titres de participation

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

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

État du patrimoine

PLACEMENTS IMMOBILIERS (en euros)

Ventilation par nature - valeur brute	2022	Acquisitions	Cessions	Transferts	2023
Terrains nus	0		-	-	
Terrains et construction	230 902 273	37 019 059	-	3 062 982	270 984 314
Terrains et construction Espagne	42 519 687	26 494 498	-	-	69 014 185
Terrain et construction Pays Bas	8 566 398	671 108	-	-	9 237 505
Agencement amenagements	548 641	294 101	-	-	842 743
Construction sur sol d'autrui	0	-	-	-	0
Immobilisation en cours de construction	2 517 561	1 003 750	-	- 2 517 561	1 003 750
Immobilisation financières contrôlées	5 514 000	41 173	-	-	5 555 173
Avances liées aux immobilisation financières contrôlées	94 565	5 034	-	-	99 599
agencements brutes	0	-	-	-	0
Autres ⁽¹⁾	545 421	10 306		- 545 421	10 306
TOTAL	291 208 545	65 538 999	0	0	356 747 574

⁽¹⁾ Immobilisations en cours d'acquisition.

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS (en euros)

Evolution des amortissements	2022	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	2023
Amortissement des agencements amenagements	198 953	125 234	0	324 187

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (en euros)

	Montant provision 01/01/2023	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2023
		Achat immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2023	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2023	
Dépenses prévisionnelles sur N+1	404 456	0	340 759	0	57 000	688 215
Dépenses prévisionnelles sur N+2	244 216	0	127 799	0	55 455	316 560
Dépenses prévisionnelles sur N+3	74 340	0	52 272	0	9 000	117 612
Dépenses prévisionnelles sur N+4	142 000	0	90 000	0	36 000	196 000
Dépenses prévisionnelles sur N+5	50 000	0	62 000	0	0	112 000
TOTAL	915 012	0	672 830	0	157 455	1 430 387
Total dotations / reprises hors ventes d'immeubles			519 342		3 967	
Total dotation / reprise nette			515 375			

IMMOBILISATIONS FINANCIERES (en euros)

Les titres de participations détenus¹ se décomposent comme suit au 31 décembre 2023 (chiffres exprimés en quote-part MyShareSCPI) :

Société détenue	Date d'acquisition	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat 2023	Capitaux Propres	Quote-part détenue
SCI HOPLA	30/03/2021	5 555 173€	5 070 679€	555 800€	339 753€	4 654 880€	5%

¹ Contrôlés au sens du règlement ANC 2016-03

Filiale	Décomposition	Valeur comptable d'acquisition	Valeur estimée au 31/12/2023
	VNC des Immeubles	8 298 197	
	Ecart d'acquisition affecté ¹	858 256	
	Total immeubles :	9 156 453	8 703 500
	Dettes bancaires	- 3 601 280	- 3 733 280
	Autres actifs et passifs	-	100 459
	Ecart d'acquisition non affecté	-	-
TOTAL		5 555 173	5 070 679

⁽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.

	2023	2022
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	99 599	94 565

ACTIFS IMMOBILISÉS (en euros)

Décomposition des postes du bilan	2023	2022
Autres actifs		
Dépôts et cautionnement étrangers	378 775	108 333

CRÉANCES (en euros)

Décomposition des postes du bilan	2023	2022
Créances locataires		
Créances locataires	1 295 552	768 441
Créances douteuses	358 469	413 739
TOTAL	1 654 021	1 182 180

Evolution des dépréciations	2022	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	2023
Dépréciation des créances locatives	348 347	567 786	539 000	377 134

Décomposition des postes du bilan	2023	2022
Autres créances		
Avances fournisseurs	114 003	83 817
Etat et autres collectivités	3 605 010	718 784
Syndics	1 507 340	787 958
Autres débiteurs	480 073	452 503
TOTAL	5 706 426	2 043 062

VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS (en euros)

Décomposition des postes du bilan	2023	2022
Valeurs mobilières de placement		
Autres disponibilités	623 137	1 298 834

DETTES FINANCIÈRES (en euros)

Décomposition des postes du bilan	2023	2022
Emprunts	3 134 000	3 229 500
Emprunts intérêts courus		
Concours bancaires courants	19 413 764	1 427 361
Total des dettes envers les établissements de crédit	22 547 764	4 656 861
Total des dépôts de garantie reçus	4 856 429	3 465 305
TOTAL	27 404 193	8 122 167

DETTES D'EXPLOITATIONS (en euros)

Décomposition des postes du bilan	2023	2022
Honoraires dus à la Société de Gestion	888 366	1 370 333
Fournisseurs	59 441	26 047
Fournisseurs d'immobilisation	528 259	879 090
Locataires créditeurs	858 908	725 363
TOTAL	2 334 974	3 000 833

DETTES DIVERSES (en euros)

Décomposition des postes du bilan	2023	2022
Etat et autres collectivités	266 042	308 369
Syndics		
Dividendes du 4 ^{ème} trimestre	5 159 295	3 425 922
Associés divers		
Associés souscriptions en attente	35 607	200 205
Dettes diverses	483 535	8 170 895
Divers charges à payer	827 983	439 563
TOTAL	6 772 462	12 544 953

COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF (en euros)

Décomposition des postes du bilan	2023	2022
Charges constatées d'avance	0	3 445
Produits constatés d'avance	- 1 034 388	-184 548
Autres comptes de régularisation (frais de montage d'emprunt à répartir sur plusieurs exercices)	63 486	34 751
TOTAL	-970 902	-146 352

Variation des capitaux propres

	Exercice 2023
Capital social	
Souscriptions réalisées au cours de l'exercice, en valeur nominale	51 874 050
Parts retirées au cours de l'exercice, en valeur nominale	1 345 050
SOIT, CAPITAL AU 31/12/23	50 529 000
Prime d'émission	
Sur les souscriptions 2023	13 141 426
Sur les retraits 2023	172 166
Prime d'émission affectée au RAN	723 149
Prélèvement sur la prime d'émission	9 999 097
Dont commissions de souscriptions	6 501 548
Dont frais d'acquisition	2 334 619
Résultat de l'exercice	
Le résultat de l'exercice 2023	16 940 076
Distribution 2023	16 934 434

Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale du 12 juin 2024 (sur 1^{ère} convocation) ou du 19 juin 2024 (sur 2^{nde} convocation)

Variation des capitaux propres

Compte de résultat de l'exercice

PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (en euros)

	2023	2022
Loyers facturés	20 699 939	15 588 170
Charges et taxes refacturés aux locataires	3 796 248	3 425 801
Produits annexes	123 004	79 150
Reprise de provisions pour créances douteuses	539 000	372 255
Reprise de provisions pour gros entretien	3 967	36 266
Transfert de charges immobilières à des comptes de bilan	2 334 619	4 476 882
Produits financiers liés à l'activité immobilière	392 809	362 931
TOTAL	27 889 586	24 341 455

CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (en euros)

	2023	2022
Charges ayant leur contrepartie en produits ⁽¹⁾	3 796 248	3 425 801
Gros entretien	3 967	36 266
Charges d'entretien du patrimoine locatif	31 803	14 797
Dotations aux provisions pour créances douteuses	567 786	423 247
Dotations aux provisions pour gros entretien	519 342	320 420
Dotations aux amortissements des agencements	156 499	111 136
Autres charges immobilières ⁽²⁾	2 908 822	5 010 817
Charges financières liées à l'activité immobilière (intérêts d'emprunts sur acquisition)	610 391	325 141
TOTAL	8 594 858	9 667 625

Charges ayant leur contrepartie en produits ⁽¹⁾

Charges locatives récupérables	1 811 348	1 765 198
Impôts et taxes récupérables	1 984 900	1 660 603
TOTAL	3 796 248	3 425 801

Autres charges immobilières ⁽²⁾

Charges locatives non récupérables	225 361	116 497
Impôts et taxes non récupérables	201 547	219 901
Frais sur acquisitions	2 203 848	4 382 405
Pertes sur créances irrécouvrables	246 344	262 772
Autres charges	31 721	29 242
TOTAL	2 908 822	5 010 817

PRODUITS D'EXPLOITATION (en euros)

Décomposition des postes du résultat	2023	2022
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	6 556 122	9 334 919
TOTAL	6 556 122	9 334 919

CHARGES D'EXPLOITATION (en euros)

Décomposition des postes du résultat	2023	2022
Commission de la Société de Gestion	2 071 610	1 587 070
Charges d'exploitation de la société ⁽¹⁾	7 012 805	9 566 861
Diverses charges d'exploitation (charges à répartir sur montage d'emprunts) Dotations aux provisions d'exploitation		
TOTAL	9 084 414	11 153 931

Charges d'exploitation de la société ⁽¹⁾		
Commissions sur souscriptions	6 501 548	9 234 316
Honoraires des commissaires aux comptes	14 166	13 886
Honoraires de relocations	114 301	29 574
Honoraires de dépositaire	46 330	58 014
Honoraires d'expertises immobilières	34 001	32 230
Honoraires degrevements impots	19 213	0
Honoraires divers	78 645	23 650
Honoraires et gestion étranger	37 488	65 909
Frais d'actes et contentieux	108 543	4 331
Frais de déplacement du conseil	596	1 370
Autre frais	57 975	103 582
TOTAL	7 012 805	9 566 861

PRODUITS FINANCIERS (en euros)

Décomposition des postes du résultat	2023	2022
Intérêts sur placement de la trésorerie		
Rémunération de VEFA	129 495	79 321
Autres produits financiers	18 148	12 328
TOTAL	147 643	91 650

PRODUITS EXCEPTIONNELS (en euros)

Décomposition des postes du résultat	2023	2022
Produits exceptionnels	29 275	26 676
TOTAL	29 275	26 676

CHARGES EXCEPTIONNELLES (en euros)

Décomposition des postes du résultat	2023	2022
Charges exceptionnelles	3 278	76
TOTAL	3 278	76

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

² Dotations de l'exercice diminuées des reprises.

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

INDIVISIONS – RAPPORT ANNUEL 2023– MYSHARESCPI

Transactions effectuées entre la SCPI MY SHARE SCPI et la Société de Gestion MY SHARE COMPANY :

Commissions de gestion : 2 071 610€

Commissions de souscription : 6 501 548€

Actifs en indivision entre :

La SCPI Epargne Pierre (80%) et MyShareSCPI (20%) : Villeneuve d'Ascq - Lieudit les carrières

Événement 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,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2023, conformément aux statuts de notre société et aux dispositions qui régissent les SCPI.

Au cours de l'année 2023, nous avons reçu toutes les informations et explications de la part de la société de gestion et du Commissaire aux comptes nous permettant de suivre l'activité de notre SCPI et d'assurer ainsi notre mission dans de bonnes conditions.

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

Le 11 mars 2024, le Conseil de Surveillance s'est réuni afin d'examiner l'activité de la société ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

Malgré un contexte économique difficile et un marché de l'immobilier tendu, MyShareSCPI a distribué un rendement de 5,20% supérieur à l'objectif initial à comparer à un taux du marché des SCPI 2023 à 4,52%. Outre cette belle performance 2023, récompensant à nouveau, la qualité de gestion de la part de nos gérants, nous pouvons désormais apprécier la « performance moyen-terme » via le taux de rentabilité interne sur 5 ans qui s'élève à 4.03 %, l'un des plus haut du marché français.

A noter que MyShareSCPI conserve son Label ISR suite à l'audit du mois de Février 2023 contrôlant plus de 32 critères environnementaux, sociaux et de gouvernance rassurant nos investisseurs sur l'impact environnemental et sociétal des actifs en portefeuille.

MyShareSCPI a également été récompensée en juin 2023 d'un prix de « Solidité Financière » par la presse économique.

MyShareSCPI réalise 15 acquisitions en France dont 4 en Espagne permettant de consolider sa diversification géographique au sein de l'Europe.

La capitalisation de MSS au 31/12/2023 est de 386,29 M€ avec une collecte 2023 qui s'élève à 65,02M€.

MyShareSCPI est désormais constituée de 141 immeubles situés en Ile de France (18%), province (61%) et Europe (2%) avec une répartition satisfaisante de typologie d'actifs (53 % de bureaux, 30% de commerces, 12% de logistique et locaux d'activité, % d'hôtels/tourisme et 1% de santé et éducation) permettant une diversification et une mutualisation des risques pour nos associés.

Notre taux d'occupation financier reste élevé à 97,59%. Le patrimoine est composé de 356 locataires, 23,59M€ de loyers sous gestion et la durée résiduelle moyenne des baux a augmenté pour s'établir à 5,08 ans.

A l'occasion du Conseil de Surveillance du 11 mars 2024, nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées à la fin de l'exercice 2023 ainsi que des nouvelles valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la société de gestion, servant, à compter de leur publication, de valeurs de référence pour les intervenants sur le marché des parts.

Le résultat de notre SCPI s'élève à 9,78€ par part en pleine jouissance et le report à nouveau reste stable à 2,55€ par part en pleine jouissance soit 95 jours de distribution.

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

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

**Pour le Conseil de Surveillance, son Président,
M. Benjamin Tardío**

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

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 2023, 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 2023 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.

Evaluation 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 13 mai 2024
Le Commissaire aux comptes
AGM AUDIT LEGAL
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 2023

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 MyShareCompany 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 2023 s'élève à 2 071 610 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^{er} du Code général des impôts) ;
- Des frais de recherche et d'investissement à hauteur de 1% hors taxes, majoré de la TVA au taux en vigueur.

La rémunération perçue par la société de gestion au titre de cette convention s'élève à 6 501 548 euros hors taxes au cours de l'exercice 2023.

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.

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

Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

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 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 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 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 13 mai 2024

Le Commissaire aux comptes

AGM AUDIT LEGAL

Yves LLOBELL

Associé

Assemblée Générale à caractère ordinaire et extraordinaire

Du mercredi 12 juin 2024 (sur 1^{ère} convocation) / mercredi 19 juin 2024
(sur 2^{nde} convocation)

Résolutions ordinaires

Première résolution : Approbation des comptes clos le 31 décembre 2023

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 2023 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 2023.

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 2023 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 : 16 940 076€
- augmenté du report à
nouveau de : 4 410 975€

dont 723 149€ prélevé sur la prime d'émission pour reconstitution du report à nouveau par part

constitue un bénéfice distribuable de : 21 351 051€

• **Décide de l'affecter :**

- à la distribution d'un dividende
à hauteur de : 16 934 434€
- au compte report à nouveau,
à hauteur de : 4 416 617€

L'Assemblée Générale prend acte que le report à nouveau après affectation s'élèvera à 4 416 617€.

Cinquième résolution : Approbation des valeurs de la Société arrêtées au 31 décembre 2023

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

- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023
- des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes

- de l'expertise des immeubles réalisée par Cushman & Wakefield Valuation France approuve les différentes valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2023 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :
- **valeur comptable**
325 495 694€, soit 158,41 € par part
- **valeur de réalisation**
320 116 228€, soit 155,79 € par part
- **valeur de reconstitution**
387 362 696€, soit 188,52 € par part

Sixième résolution : Nomination des membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires et après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers et de l'article 22 (Conseil de Surveillance) des statuts de la Société aux termes duquel le Conseil de Surveillance de la Société est composé de 7 membres au moins et de 9 membres au plus :

- ratifie la cooptation de M. Jean-Luc DEPOLLIER, à la suite de la démission de M. Christophe DE LIGNIVILLE. Etant précisé que M. DEPOLLIER a été nommé pour la durée restant à courir du mandat de M. DE LIGNIVILLE ;
- constate l'échéance des mandats des 7 membres du Conseil de Surveillance, à savoir : (1) M. Christian CUENCA, (2) M. Gil DROUADAIN, (3) M. Anthony DUTEIL, (4) M. Benjamin TARDIO, (5) M. Sylvain ROY, (6) SC EXPIMMO représentée par M. CALCIO GAUDINO et (7) M. Jean-Luc DEPOLLIER ;
- prend acte que, conformément à la réglementation et aux Statuts, sont exclusivement pris en compte les voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée Générale.
- décide en conséquence de ce qui précède de nommer ou de renouveler en qualité de membres du Conseil de surveillance, pour une durée de 3 années soit jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026, les 7 candidats choisis parmi les personnes figurant dans la liste ci-après et ayant obtenu le plus grand nombre de voix :

Nom – Prénom / dénomination sociale	Année naissance	Adresse	Nbre de parts	Fonction occupée dans la SCPI	Activité/Profession
DEPOLLIER Jean-Luc	1967	1730 rte de Tamié 73460 VERRENS-ARVEY	60	Membre sortant	Agent Général d'Assurance
DUTEIL Anthony	1969	8 rue Just Vieil 76600 LE HAVRE	59	Membre sortant	Gérant de Société
DROUADAIN Gil	1985	68 RUE DE L'ARMISTICE 33150 CENON	59	Membre sortant	Banquier privé
NAULEAU Loïc	1961	17 rue des Cottages 21240 TALANT	410	Nouvelle candidature	Agent Général d'Assurance
ROMAN Jean-Luc	1956	78 ROUTE DE LA GARE 86240 ITEUIL	274	Nouvelle candidature	Retraité (Ingénieur commercial collectivités locales)
ROY Sylvain	1975	19 rue des Rosiers 17770 ECOYEUX	556	Membre sortant	Agent Général d'Assurance
TARDIO Benjamin	1982	23 RUE DE PIERRE LYS 31240 L'UNION	59	Président sortant	Agent Général d'Assurance

Septième 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 2024.

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise, conformément à l'article 18 (Attribution et pouvoirs de la Société de Gestion) des statuts de la 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 2024.

Neuvième résolution : Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes titulaire

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide, sur proposition de la Société de gestion, de renouveler dans ses fonctions de Commissaire aux comptes titulaire, AGM AUDIT LEGAL, représentée par M. Yves LLOBELL, pour une durée de six ans qui prendra fin le jour de l'Assemblée Générale 2030 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

RESOLUTION EXTRAORDINAIRE

Dixième résolution : Introduction d'un mécanisme de compensation différée des souscriptions et retraits et modifications corrélatives de l'article 9 des statuts et du Chapitre II de la note d'information

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générale extraordinaires, après avoir entendu le rapport de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance :

- (i) décide de préciser que les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné peuvent être compensées avec les souscriptions collectées au cours des 12 derniers mois et non encore investies, dans la limite de 2% par mois de la valeur de reconstitution de la Société ;
- (ii) décide, en conséquence, de modifier l'article 9 « Retrait des associés » des statuts en insérant un nouveau paragraphe après le 3^{ème} paragraphe qui sera rédigé comme suit :

« Les demandes de retrait enregistrées au cours d'un mois donné peuvent être compensées avec les fonds non encore investis dans des actifs immobiliers et issus des souscriptions collectées au cours des 12 derniers mois, dans la limite de 2% par mois de la valeur de reconstitution de la Société. Etant précisé que ces retraits ne pourront avoir pour effet de réduire le capital social effectif à un montant inférieur à celui prévu par l'article 7 ci-dessus. Ce mécanisme de compensation différée est précisé dans la note d'information. »

(iii) décide, en conséquence, de modifier la note d'information de la manière suivante :

- Ajout de la phrase suivante dans le paragraphe « 1. Facteurs de risques » de la note d'information :

« L'investissement dans une Société Civile de Placement Immobilier est un placement dont la rentabilité est fonction :

- des éventuels dividendes versés. Ces derniers dépendant des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire à la hausse comme à la baisse en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau des loyers),
- du montant du capital que l'associé percevra lors de la vente ou de la cession de ses parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.

De plus,

- le capital investi n'est pas garanti, cet investissement comporte un risque de perte de capital pouvant aller jusqu'à la totalité du capital investi ;
- conformément aux dispositions relatives aux sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société dans les limites des clauses de variabilité fixées par les statuts. La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'est possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie. **Un mécanisme de compensation différée a été mis en place au sein de la SCPI ;**
- en cas d'acquisition des parts de SCPI à crédit, si le rendement des parts n'est pas suffisant pour rembourser le crédit ou en cas de baisse du prix des parts lors de la revente, l'investisseur devra payer la différence. »
- Ajout du paragraphe suivant après le paragraphe « Prix de retrait » de l'article 1 « Retrait des Associés » du Chapitre II - Modalités de sortie de la note d'information :

« Mécanisme de compensation différée :

Les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné peuvent être compensées avec les fonds non encore investis dans des actifs immobiliers et issus des souscriptions collectées au cours des 12 derniers mois, dans la limite d'un montant de 2% par mois de la valeur de reconstitution de la SCPI.

Les souscriptions non encore investies de plus de 12 mois ne peuvent pas être utilisées pour compenser les retraits.

Les sommes issues des souscriptions, qui n'auront pas encore été investies dans des actifs immobiliers et qui pourront être utilisées dans le cadre de la mise en œuvre du Mécanisme de Liquidité, seront placées dans l'attente de leur utilisation dans des actifs liquides. Ces sommes feront l'objet d'un suivi extracomptable et d'une inscription sur un compte spécifique.

L'utilisation de ce mécanisme fera l'objet d'une information des Associés dans les bulletins périodiques d'information et le rapport annuel, notamment s'agissant du montant disponible et des opérations de compensations réalisées au cours de la période écoulée.

Lors de la mise en œuvre de ce mécanisme, la Société de Gestion agira de manière indépendante et prendra en compte les intérêts des Associés restants.

Ce mécanisme de compensation pourra être mis en œuvre dès son adoption y compris sur les sommes collectées au cours des 12 derniers mois. »

RESOLUTION 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 une SCPI, MY SHARE SCPI, et dont le capital est très majoritairement souscrit par des particuliers. Ledit agrément a été délivré au regard d'une organisation, forte de fonctions précises, moyens humains et informatiques, et procédures internes. Au nombre de ces fonctions qui agissent en toute indépendance, en amont des activités de distribution de parts de SCPI et de gestion immobilière, figurent la CONFORMITE ET LE CONTROLE INTERNE. Ceux-ci ont pour objet de vérifier :

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

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

Pour l'actif de vos SCPI : le Comité d'Investissement décide de l'engagement des investissements et des ventes d'immeubles. Les compétences des membres du comité et la collégialité des décisions assurent la conformité de celles-ci avec la stratégie des fonds telle que portée à votre connaissance. L'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 2023, enregistré 678 341 € au titre des commissions nettes de souscription et 517 902 € au titre des commissions de gestion (commissions nettes de rétrocessions). Le contrôle de la provenance des fonds est exercé afin de lutter contre le blanchiment de capitaux issus d'une activité illégale (DISPOSITIF TRACFIN). Des contrôles systématiques sont effectués sur les dossiers de souscription et achat de parts de SCPI en fonction de critères prédéfinis.

Pour assurer votre INFORMATION, une synthèse des activités de votre SCPI tant à l'actif (acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, situation locative, travaux et événements majeurs) qu'au passif (collecte de capitaux, liquidité de votre placement) ainsi que leur traduction financière et comptable vous sont données dans différents documents (bulletins périodiques d'information et rapport annuel). MY SHARE COMPANY présente également ses travaux au Conseil de Surveillance de votre SCPI qui est réuni régulièrement et conformément à la note d'information.

La note d'information de votre SCPI qui vous a été remise lors de votre souscription détaille également le fonctionnement de votre SCPI. Ce fonctionnement est contrôlé, outre par les équipes internes de MY SHARE COMPANY en charge du contrôle, également par voie EXTERNE : par votre commissaire aux comptes qui audite et vérifie les comptes de votre SCPI, par un dépositaire qui, pour l'essentiel, contrôle les flux financiers au sein de votre SCPI au passif (souscription et cession de parts), à l'actif (achat et vente d'immeubles) et en termes d'exploitation (loyers, charges et travaux). La société BEAM & SAGALINK a également effectué des contrôles périodiques externes tout au long de l'année 2023. Un expert externe en évaluation est chargé de donner la valeur de chacun des immeubles de votre SCPI.

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

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

- garantir la fiabilité des enregistrements comptables en termes d'exactitude et d'exhaustivité.
- promouvoir un reporting financier présentant un degré satisfaisant de pertinence.
- produire des comptes annuels en conformité avec la réglementation en vigueur. La fiabilité des informations comptables et financières est confortée par un ensemble de règles, de procédures et de contrôles. Le traitement des informations comptables est assuré par les logiciels suivants :
 - « PREMIANCE », pour la comptabilité générale, intégré au système de gestion des immeubles.
 - « UNICIA », pour la gestion des parts. Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la

Société de Gestion MY SHARE COMPANY a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

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

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

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

Le montant total des rémunérations brutes versées par MY SHARE COMPANY pour l'exercice 2023 a représenté 547 295 € pour un effectif au 31/12/2023 de 3 personnes.

La Société de Gestion MY SHARE COMPANY a consacré un budget de 85,3% (dont 59,2% en rémunération fixe et 26,1% 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. A 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 : scope 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", My Share SCPI 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/ Etat 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. A 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 physique 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. A 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 ?

My Share Company s'est engagée dans une démarche de promotion des caractéristiques environnementales et sociales pour sa SCPI My Share SCPI 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, My Share Company (pour le compte de My Share SCPI) 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 : Présence d'équipements permettant une meilleure gestion de l'eau.

Biodiversité : Part du patrimoine bénéficiant d'au moins un équipement favorisant la biodiversité.

Mobilité : Part des 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 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 (Norme AFNOR XP-X 43-40 ou équivalent).

Services rendus aux occupants : Présence de services présents au sein du bâtiment et ceux présents à moins de 800m.

Accessibilité : Surface de chaque site accessible aux personnes à mobilité réduite.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Ci-dessous le résultats des indicateurs en 2023 :

La consommation d'énergie :

La consommation d'énergie finale, tous usages, tous fluides du patrimoine de My Share SCPI est de 105,38 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 9,04 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 64% du patrimoine de My Share SCPI.

Biodiversité :

62% du patrimoine de My Share SCPI bénéficie d'au moins un équipement favorisant la biodiversité (y compris pleine terre et espace végétalisé).

Mobilité :

96% du patrimoine en valeur vénale dispose d'au moins une station de transport en commun à moins de 800 m.

Sécurité et santé des occupants :

63% du patrimoine en valeur vénale dispose d'une mesure de qualité de l'eau et/ou de l'air.

Services rendus aux occupants :

96% du patrimoine en valeur vénale a au moins un service de proximité à moins de 800 mètres.

Accessibilité :

99% du patrimoine immobilier de la SCPI My Share SCPI traite de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

... Et par rapport aux périodes précédentes ?

Indicateurs	2021	2022	2023
Consommation énergétique réelle tout fluide et tout usage rapporté au m ²	138,96 kWh/m ²	211,65 kWh/m ²	105,38 kWh/m ²
Émission de GES rapporté au m ²	13,50 kgCO ₂ eq/m ²	17,13 kgCO ₂ eq/m ²	9,04 kgCO ₂ eq/m ²
Part du patrimoine bénéficiant d'au moins un équipement favorisant la biodiversité	12,68%	68 % du patrimoine en valeur vénale	62% du patrimoine en valeur vénale
Part du patrimoine bénéficiant d'au moins un équipement favorisant le tri sélectif	84,97%	87 % du patrimoine en valeur vénale	99,91du patrimoine en valeur vénale
Part du patrimoine avec des système de gestion de l'eau	x	37 % du patrimoine en valeur vénale	64% du patrimoine en valeur vénale
Part des actifs qui ont une station de transports en commun à moins de 800m	90,48%	86 % du patrimoine en valeur vénale	96 % du patrimoine en valeur vénale
Part des actifs qui ont un service de proximité à moins de 800m	x	90 % du patrimoine en valeur vénale	96% du patrimoine en valeur vénale
Part des actifs disposant de facilités pour les mobilités alternatives (vélo, trottinette, voiture électrique)	17,16%	65 % du patrimoine en valeur vénale	99% du patrimoine en valeur vénale

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

My Share SCPI 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. My Share SCPI 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. My Share SCPI 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 ?

My Share SCPI 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 immobilier
 - **Indicateur de mesure** : Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles ;
 - **Résultats 2023** : 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 ;
 - **Modalités de prise en compte** : En cours de consolidation.
- **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.

→ **Résultats sur 2023 :**

- Émissions de GES de niveau 1 générées par des actifs immobiliers = 1903 Tonnes eq CO2 (uniquement lié aux consommations d'énergie, sur l'ensemble des actifs de My Share SCPI) ;
- Émissions de GES de niveau 2 générées par des actifs immobiliers = 1221 Tonnes eq CO2 ;
- Émissions de GES de niveau 3 générées par des actifs immobiliers = pas de données disponibles ;
- Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers = données incomplètes.

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

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

→ **Résultat** : 105,38 kWh/m²/an.

- **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 2023** : La Société de Gestion est partie du CBS ⁽¹⁾ pour en déduire cet indicateur. Le coefficient de biotope de surface (CBS) des projets où sont présents des espaces extérieurs végétalisés a été calculé (ce qui est demandé ici est le pendant) : la moyenne pour le fonds My Share SCPI est de 0,31 (données avril 2024).

→ **Résultats 2023** : 61% des parcelles ne sont pas végétalisées.

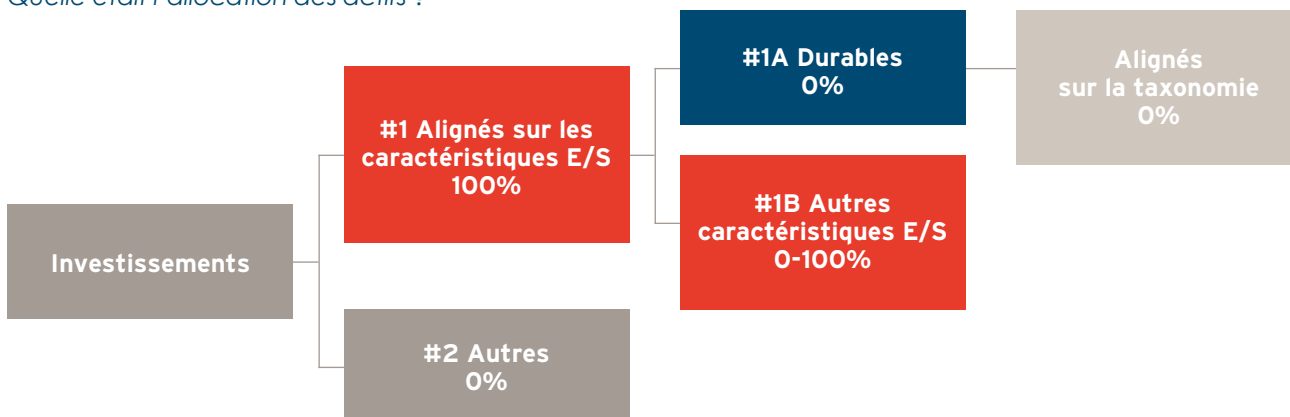
Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
179 627 973 €	Bureau	52%	Espagne, France, Pays-Bas
103 631 523 €	Commerce	30%	Espagne, France
44 906 003 €	Logistique et locaux d'activité	13%	Espagne, France
13 617 536 €	Hôtel / tourisme/ Loisir	4%	France
34 54 384 €	Santé et éducation	1%	France

(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.

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

Quelle était l'allocation des actifs ?



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

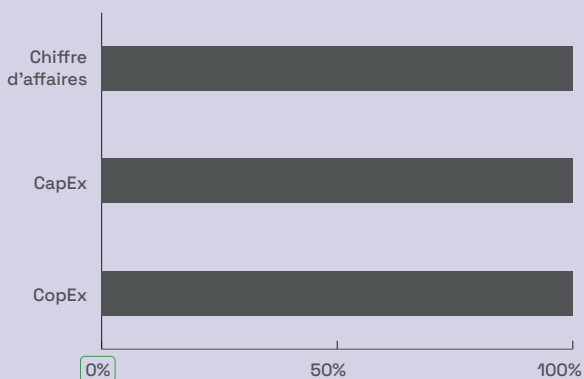
Les investissements ont été réalisés dans des actifs immobiliers à 100%.

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

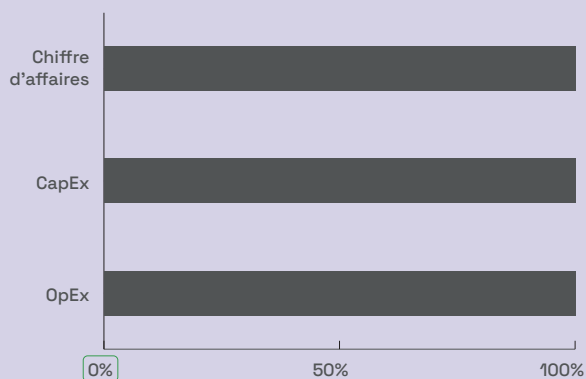
Le fonds n'a pas poursuivi d'investissement durable, l'alignement de tels investissements sur la taxinomie s'élève donc logiquement à 0%.

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.

1. Alignement des investissements sur la taxinomie, obligations souveraines incluses*



2. Alignement des investissements sur la taxinomie, hors 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 alignés 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 ?

Le fonds n'a pas réalisé d'investissements concernés par la catégorie « Autres ».

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 My Share SCPI 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 différait-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 31/12/2023 : 308 210 700 €

RCS DIJON 834 460 156

N° TVA FR 18 834 460 156

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