

MYSHARE
SCPI



Une performance stable et durable
au cœur des marchés immobiliers européens

Rapport annuel 2022

Chère associée,
cher associé de MyShareSCPI,

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 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. Je vous invite 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

Édito

Le mot du président

Un rendement
supérieur aux
objectifs pour la 5^{ème}
année consécutive

Chères associées,
chers associés,

Vous êtes désormais plus de 3 500 à nous faire confiance pour gérer une partie de votre épargne et nous vous en remercions très chaleureusement.

L'année 2022 marque à bien des égards un changement de paradigme notable sur les marchés. En début d'année, nous quittons la pandémie de COVID et tous les indicateurs étaient au vert pour une reprise normale des activités économiques. C'était sans compter sur l'invasion de l'Ukraine par la Russie et le choc géopolitique, économique et énergétique qui s'en est suivi. Le conflit a progressivement conduit à une résurgence de l'inflation. Pour faire face à cette poussée inflationniste, les banques centrales ont procédé à des remontées successives de leurs taux directeurs ayant pour conséquence une hausse du coût de l'argent et donc un resserrement des conditions de financement. Face à la remontée des taux obligataires et consécutivement la réduction de la prime de risque liée à l'immobilier, la décompression des taux de rendement immobiliers s'est opérée sur toutes les typologies d'actifs, un décalage s'est créé entre les prix espérés par les vendeurs et ceux proposés par les acquéreurs et plusieurs immeubles ont été retirés du marché au cours des derniers mois de l'année. Le marché est devenu sans conteste plus favorable aux acheteurs.

Dans ce contexte, les SCPI ont affiché une stabilité et une résilience sur 2022 avec un record de collecte à 10,20Mds€ et une capitalisation proche des 90Mds€.



Le mot du président

**MyShareSCPI a soufflé
en janvier sa 5^{ème} bougie
et a refermé l'année 2022
sur un bilan très positif.**

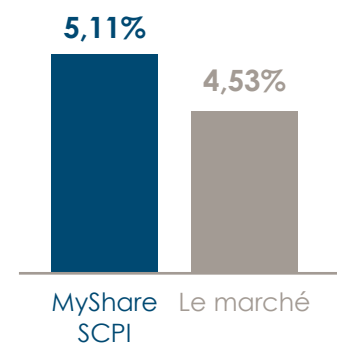
En affichant un taux de distribution de 5,11% ainsi que des indicateurs immobiliers et financiers extrêmement favorables, votre SCPI démontre, en raison de fondamentaux solides et d'un patrimoine très mutualisé, sa résilience et ses très bonnes performances.

**Revenons sur les principaux faits
marquants de l'année 2022.**

4 ans sont passés, et votre SCPI a délivré chaque année un rendement d'environ 5,00%, supérieur à son objectif de surperformer le taux de distribution moyen des SCPI d'immobilier d'entreprise (4,53% en 2022, source IEIF). L'obtention du Label ISR le 7 février constitue l'un des

faits majeurs de 2022 pour MyShareSCPI. Obtenu pour une durée de 3 ans, ce Label est le reflet de nos convictions. Il repose sur l'évaluation et le suivi de plusieurs critères avec pour objectifs principaux de réduire la consommation d'énergie et l'empreinte carbone de nos immeubles, d'améliorer le confort, la santé, la sécurité, l'accessibilité et la qualité des services offerts à nos locataires en visant une approche holistique des enjeux environnementaux, sociétaux et de gouvernance.

Taux de distribution



Dans le même temps, la collecte brute a atteint encore un nouveau palier avec 496 969 parts nouvellement souscrites pour un montant de 92,34M€ portant ainsi la capitalisation à 322,96M€.

Il est à noter que le taux de rotation des parts (c'est-à-dire le nombre de parts en retrait sur la totalité des parts en circulation) est resté très faible à 0,30%, là où la moyenne de la profession a été de 1,60% (source : ASPIM/IEIF), preuve encore une fois de la confiance des associés en la stratégie de la Société de Gestion.

Sur le plan des investissements, 27 nouvelles acquisitions pour un volume de 97M€ AeM ont été réalisées. Elles ont permis d'accroître notre diversification typologique (commerces, locaux d'activité, résidence hôtelière...) et géographique par un renforcement de notre implantation en Zone euro. Ainsi, en 2022, nous avons acquis 4 nouveaux immeubles en Espagne (Barcelone, Madrid et Pampelune) et opéré notre 1^{ère} acquisition aux Pays-Bas (Amsterdam) sur un bail ferme de 12 ans avec Manpower.

Il faut souligner que sur le marché du financement, nous avons pu constater une véritable tension tant au niveau de l'accès au crédit que de son coût. Nous privilégions donc une stratégie full Equity tout en conser-

vant une ligne court terme permettant l'adéquation entre collecte et investissements. Le ratio de dette de MyShareSCPI est, au 31 décembre 2022, très faible à 4,43% (ratio Aspim).

Concernant les indicateurs de performance immobiliers de votre SCPI, nous pouvons noter la forte progression du Taux d'Occupation Financier annuel moyen qui passe de 93,10% (en 2021) à 96,79% avec un pic au 4^{ème} trimestre 2022 à 97,98%. De même, le taux de recouvrement est resté supérieur à 98,00%. Je tiens à cette occasion à exprimer ma reconnaissance envers nos équipes de gestion, qui font preuve d'une grande implication et d'un fort engagement professionnel.

Taux d'occupation financier moyen



La WALB (Durée résiduelle moyenne jusqu'aux prochaines échéances) et la WALT (Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'au terme) s'établissent respectivement à 4,54 ans et 7,72 ans. Ces indicateurs s'améliorent avec des durées élevées en raison de baux longs signés avec certains locataires.

Le poids du bail le plus important à 3,77% de l'ensemble des loyers (Societad General de Aguas, filiale de Suez à Madrid), est en baisse par rapport à l'année précédente. La dilution se poursuit donc et augmente de ce fait directement la mutualisation du risque locatif.

Par ailleurs, le prix de la part de la SCPI a été revalorisé pour la 2^{ème} année consécutive de 1,90% au 1^{er} août 2022, le portant à 188,00€. Cette nouvelle augmentation permet de redistribuer la création de valeur du patrimoine acquis aux porteurs de part. Le prix de la part avait déjà augmenté de 2,50 % en 2021.

La politique d'investissement pertinente et sélective, ainsi que la gestion agile des actifs immobiliers menées par votre Société de Gestion, aura ainsi permis de préserver au mieux la valorisation et le rendement de votre patrimoine. Dans un contexte marqué par le relèvement

rapide des taux d'intérêt par les Banques Centrales en réponse à la forte poussée inflationniste, votre SCPI affiche une baisse très limitée des valeurs d'expertise : - 0,31% à périmètre constant sur un an.

Sans entrer dans une explication technique qui n'a pas lieu d'être dans cet édito, la hausse des taux a un impact négatif sur la valeur des immeubles, à l'instar de ce que l'on a sur les valeurs de croissance type l'Oréal ou LVMH, avec cependant une certaine inertie dans le temps. Néanmoins, cet impact est compensé en tout ou partie par l'indexation des loyers, véritable bouclier contre l'inflation, ce qu'on ne trouve pas sur d'autres produits de placement.

Il y a donc une tension entre l'indexation des loyers qui poussent à la hausse ou au maintien les valeurs du patrimoine et la hausse des taux de rendement pour reconstituer une prime de risque immobilière. Cette dernière tire les valeurs vers le bas d'où une certaine stabilité de celles-ci, mais nous n'avons peut-être pas encore atteint complètement cet équilibre et des corrections peuvent encore intervenir en 2023.

Cette gestion locative dynamique et la poursuite de notre politique d'acquisition opportuniste nous ont permis de distribuer un dividende brut de 9,43€ par part en pleine jouissance, assurant ainsi un rendement annuel brut avant fiscalité de 5,11% tout en accroissant la capacité de distribution avec un report à nouveau d'environ 4 mois. Le dividende après fiscalité s'est élevé en 2022 à 9,21€ soit un rendement net d'environ 5,00%.

La performance réelle de votre placement, c'est-à-dire le double accroissement de valeur (dividendes versés plus revalorisation du prix de la part) a été de 7,01% en 2022 et le TRI à 5 ans, publié pour la 1^{ère} fois cette année, à 4,00% (3,62% pour la moyenne du marché).

Pour 2023, les perspectives restent bonnes pour MyShareSCPI qui conserve un objectif de distribution de 5,00%*.

Nous vous remercions pour votre confiance.

Philippe IFERGANE
Président de MyShareCompany

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

01

Rapport d'activité

Les faits marquants	10
2022 en chiffres	12
Perspectives.....	13
Indicateurs clés	16
Cartographie du patrimoine	17
Décryptage	18
Les actifs marquants	20

02

Rapport de gestion

Chiffres significatifs	30
Evolution du Capital & marchés des parts.....	31
Investissements	32
Financement des investissements.....	33
Arbitrages.....	34
Composition du patrimoine	35
Gestion locative & immobilière.....	36
Résultat/revenus distribués.....	37
Expertises des immeubles et valeurs de la société	39
Fiscalité.....	41
État du patrimoine	43
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres.....	45
Annexe aux comptes annuels.....	57
État du patrimoine	60
Variation des capitaux propres	64
Rapport du Conseil de Surveillance	68
Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels.....	70

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	73
--	-----------

Assemblée Générale à caractère ordinaire	76
---	-----------

Gouvernance de MyshareCompany	78
--	-----------

Sommaire général



Les faits marquants	10
2022 en chiffres	12
Perspectives	13
Indicateurs clés	16
Cartographie du patrimoine	17
Décryptage	18
Les actifs marquants	20

01 Rapport d'activité

| Les faits marquants



01 JANVIER 2022

MyShareSCPI affiche 5% de rendement pour la 4^{ème} année consécutive

MyShareSCPI affiche un rendement stable de 5% nettement supérieur à la moyenne du marché (4,45% en 2021, source IEIF) alors même que le prix de souscription avait été réévalué de +2,50% en octobre 2021.



04 JUILLET 2022

MyShareSCPI acquiert 2 immeubles en Espagne

Ces 2 acquisitions renforcent la présence de MyShareSCPI en Espagne et accentuent la diversification typologique du patrimoine de la SCPI.



05 AOÛT 2022

Revalorisation de +1,90% du prix de la part

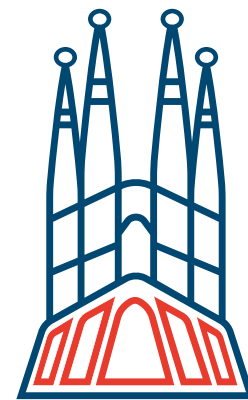
MyShareSCPI a revalorisé de +1,90% le prix de souscription, soit une 2^{ème} augmentation en moins d'un an qui traduit la qualité des investissements réalisés et l'appréciation du patrimoine immobilier de la SCPI.



02 FÉVRIER 2022

Obtention du Label ISR

MyShareCompany labellise sa SCPI ISR et affiche ses convictions sur la gestion ISR à long terme en répondant à une demande croissante des investisseurs, qui souhaitent « donner du sens » à leur épargne.



03 MARS 2022

3^{ème} acquisition en Espagne (Barcelone)

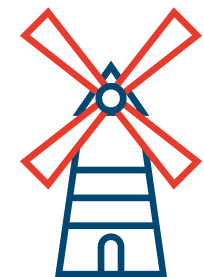
MyShareSCPI achète un immeuble de bureau au cœur de Barcelone, fidèle à sa stratégie de diversification paneuropéenne.



06 SEPTEMBRE 2022

Augmentation du 3^{ème} acompte sur dividende de +1,73%

MyShareSCPI a augmenté l'acompte sur dividende trimestriel de +1,73% contribuant à offrir un taux de distribution supérieur à 5% pour 2022.

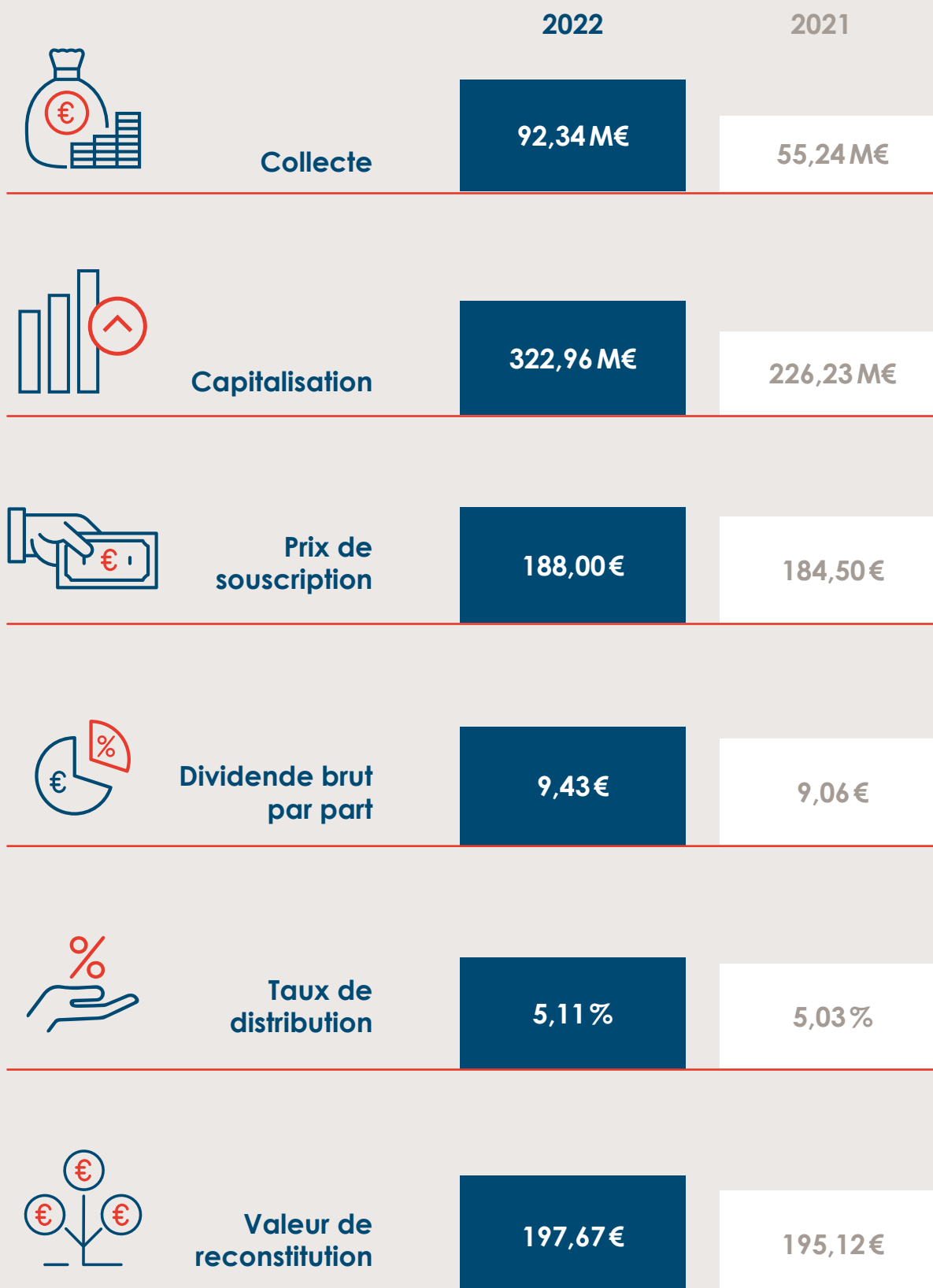


07 DÉCEMBRE 2022

1^{ère} acquisition aux Pays-Bas

MyShareSCPI acquiert son 1^{er} immeuble à Amsterdam, aux Pays-Bas, et renforce sa position en Europe où elle combine sécurisation des revenus locatifs et performance extra-financière.

| 2022 en chiffres



| Perspectives

Un nouveau contexte économique, porteur d'opportunités

Pour la 3^{ème} année consécutive, nous démarrons ces perspectives dans un contexte mondial très chahuté.

Nous pensions réellement qu'après la pandémie et le net rebond de la croissance qui a eu lieu en sortie de crise, la situation allait se stabiliser. Ce 24 février 2022 a néanmoins vite douché nos espoirs.

L'année 2022 a évidemment été marquée par l'invasion de l'Ukraine par la Russie. Celle-ci marque le retour vers une situation géostratégique « normale » de rivalités régionales et de confrontations stratégiques entre puissances, après une période de 30 ans de paix initiée avec la chute du mur de Berlin et la fin de l'URSS. Ce conflit débouchera probablement sur un ancrage européen de l'Ukraine et asiatique de la Russie, cela signifierait de nouveaux centres de gravité géopolitiques avec un renforcement de la position chinoise sur la scène européenne.

De fait, certaines conséquences de ce conflit sont bien identifiées comme le retour de l'inflation et l'augmentation du coût de l'énergie.

Concernant l'inflation, en 2019, celle-ci était de 1% en Europe et dans un tel contexte, la politique monétaire a été très permissive, notamment pour financer les déficits publics, assurer la soutenabilité des états et les dépenses d'investissement. Brutalement, en 2021,



après la crise sanitaire, l'inflation avait atteint 7% dans les pays de l'OCDE et 5% en Europe.

Après l'entrée en guerre de l'Ukraine et de la Russie, l'inflation a été supérieure à 10% dans de nombreux pays de l'OCDE.

La conjoncture française peut aujourd'hui s'apprécier au regard de 3 éléments.

Tout d'abord, une surprise positive avec une contraction évitée (de peu) au 4^{ème} trimestre 2022, le risque que des pénuries d'énergie affectent la croissance ne s'étant pas matérialisé.

Le 2^{ème} élément est lié aux autres chocs dont les effets continuent de se diffuser à l'économie et qui affaiblissent ses fondamentaux. L'inflation ne devrait certes plus augmenter, mais les hausses de prix s'accumulent : l'anticipation d'une inflation à 5,9% en moyenne en 2023 fait suite aux 5,9% de 2022, ce qui ne manque pas d'affecter la consommation des ménages (-1,2% trimestre/trimestre au 4^{ème} trimestre). En outre, la hausse des taux d'intérêt produit déjà des effets sur l'investissement des ménages, dont la contraction a été importante au 2^{ème} semestre 2022, et devrait se poursuivre.

Enfin, un 3^{ème} élément qui concerne la levée progressive des freins à la croissance, qui pourrait permettre d'éviter la récession. Il s'agit notamment de l'atténuation des pénuries de semi-conducteurs et de la réouverture de l'économie chinoise.

Dans ce contexte de forte inflation, les banques centrales ont pour objectif de juguler l'inflation à 2%. Ainsi, la hausse des taux directeurs a été très rapide en 2022 mais les récentes difficultés rencontrées par quelques banques régionales américaines ont ravivé le débat sur un éventuel conflit entre la poursuite de la stabilité des prix et le maintien de la stabilité financière. En mars 2023, la FED et la BCE au nom de la solidité globale des systèmes bancaires, du manque de visibilité sur les conséquences des récentes turbulences et de l'attention extrêmement importante portée au risque inflationniste, ont décidé de maintenir le cap et de poursuivre leur hausse des taux.

Cette situation économique a évidemment un impact sur le marché immobilier, notamment sur le marché de l'investissement puisque la prime de risque immobilière a fortement diminué et est devenue quasiment inexistante sur certaines classes d'actifs. En effet, l'OAT 10 ans a bondi de 0,2% en janvier 2022 à 2,6% en janvier 2023. Elle a aussi un impact sur le marché locatif puisque l'augmentation du coût de l'énergie entraîne des conséquences notables sur les charges payées par les locataires et donc le coût global de l'immobilier dans leur compte d'exploitation.

Aussi, le marché de l'investissement a connu une année assez décevante avec de très bons 2^{ème} et 3^{ème} trimestres mais un 4^{ème} trimestre très faible (en baisse de 43% par rapport à la moyenne décennale). L'année a surtout été marquée par un retrait de plus de 6 Mds€ de dossiers durant l'été à la suite d'une volonté de revoir les prix à la baisse pour les acquéreurs mais non acceptée par les vendeurs qui ont préféré attendre.

Les premiers chiffres au 31 mars laissent entrevoir une année 2023 relativement compliquée puisque les volumes investis sont en baisse de 26% d'une année sur l'autre.

Le marché locatif a été performant en 2022 avec un volume de transaction très proche de la moyenne décennale et en hausse de 10% par rapport à 2021

en Ile-de-France. La situation est encore meilleure en régions puisque la demande placée est supérieure de 22% à la moyenne décennale et en hausse de 5% par rapport à 2021.

Perspectives 2023 MyShareSCPI

Collecte :

La collecte de MyShareSCPI a atteint un nouveau record en 2022, à 92,34M€* et nous espérons bien entendu réitérer cette performance en 2023.

Le 1^{er} trimestre est encourageant, avec une hausse de 34% de la collecte par rapport au 1^{er} trimestre 2022.

Le taux de rotation de 0,31% sur l'année 2022 est toujours nettement inférieur à la moyenne du marché (1,60%), preuve de la confiance de nos associés en MyShareSCPI.

Revenus locatifs :

Au début de l'année 2022 et en sortie de pandémie, nous nous attendions à vivre une année difficile sur l'aspect locatif car un certain nombre de dispositifs de soutien à l'économie allaient naturellement disparaître (PGE, etc.). Pour autant, et ce malgré le conflit russo-ukrainien, notre taux de recouvrement a constamment été supérieur à 98%.

La résurgence de l'inflation a eu des vertus sur nos revenus locatifs puisqu'une importante part de l'inflation est répercutée sur les indices servant de bases à nos indexations. Nous sommes néanmoins extrêmement vigilants à la santé financière de nos locataires

pour lesquels l'augmentation des loyers s'ajoutent à l'envolée des prix de l'énergie.

Nous appliquons aux locataires concernés le plafonnement de l'indexation à 3,5% et restons à l'écoute des demandes d'accompagnements des entreprises dont la santé est fragile.

Enfin, notre stratégie pour 2023 restera identique avec une volonté forte de :

Maintenir, voire augmenter, la pérennité des revenus de MyShareSCPI. Cela a été réalisé puisque la durée ferme résiduelle moyenne à fin 2022 s'établit à 4,54 ans (contre 4,4 ans au 31/12/2021).

Entretenir la mutualisation locative du patrimoine. Le nombre de baux sous gestion s'établit à 328 à fin 2022, et ce pour un total de loyer sous gestion de l'ordre de 19,6M€, soit un loyer moyen par bail de 60 000€.

Accroître la diversification typologique de notre patrimoine immobilier. La quote-part de bureaux a continuellement été réduite en 2022 puisqu'elle est passée de 62% (en 2021) à 55% du patrimoine immobilier. Nous souhaitons continuer ce travail de rééquilibrage et réduire notre exposition aux actifs de bureaux à moins de 50% du patrimoine à fin 2023.

Compte-tenu de l'augmentation de notre report à nouveau qui a été porté à 115 jours de distribution par part en pleine jouissance et de la prudence avec laquelle nous établissons nos business plans, nous maintenons pour 2023 un taux de distribution cible de 5,00%.

Investissements :

MyShareSCPI est une SCPI diversifiée, aussi, elle investit dans toutes les classes d'actifs.

Comme évoqué précédemment, le marché évolue rapidement et le contexte économique n'y est pas étranger.

Nous sommes aujourd'hui à l'affût de toutes les opportunités et ce notamment en Europe. Nous avons

particulièrement renforcé notre présence en Espagne avec 4 acquisitions en 2022 et une déjà en 2023, nous avons également acquis un 1^{er} immeuble aux Pays-Bas. Nous sommes actuellement sous promesse sur un actif en Espagne et regardons attentivement des opportunités en Allemagne et en Irlande.

Nous restons vigilants aux niveaux de loyers pratiqués et à la solvabilité des entreprises.

Le niveau d'endettement s'élevait à fin 2022 à moins de 4% de la capitalisation, très largement inférieur à l'autorisation de 30% qui nous est donnée par l'Assemblée Générale et que nous représentons à votre suffrage. Ce ratio d'endettement devrait rester bas en 2023. Nous constatons un réel renchérissement des conditions de financement et il n'est aujourd'hui plus intéressant pour la performance de financer les acquisitions avec de la dette.

Valeurs de parts :

Comme précisé dans ce Rapport Annuel, les valeurs d'expertises ont légèrement baissé (-0,31%) à périmètre égal par rapport à 2021. Cela s'explique notamment par un contexte de marché qui a nettement évolué en 2022, puisque les taux de rendement se sont corrigés sur certaines classes d'actifs. De plus, nous avons nommé en 2022 un nouvel expert immobilier qui a apporté un œil neuf sur notre patrimoine.

Convaincus de la qualité de notre patrimoine et la valeur de nos actifs, nous avons décidé d'augmenter pour la 2^{ème} fois en moins d'un an le prix de la part au mois d'août 2022, à 188€ soit +1,90%. Ce prix est toujours en décote de 5,14% par rapport à la valeur de reconstitution.

Le Gérant.

| Indicateurs clés 2022



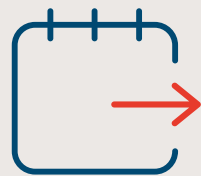
Report à nouveau par part
en pleine jouissance

2,96 €



Nombre d'associés
à fin 2022

3 328



Report à nouveau en jours
de distribution

115 jours



Variation du prix
de souscription

+ 1,90%

| Cartographie du patrimoine

Patrimoine et investissements



Immeubles livrés

124



Investis en 2022

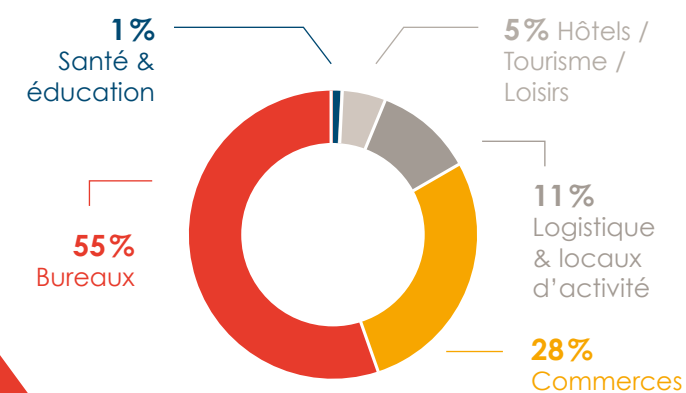
96,6M€



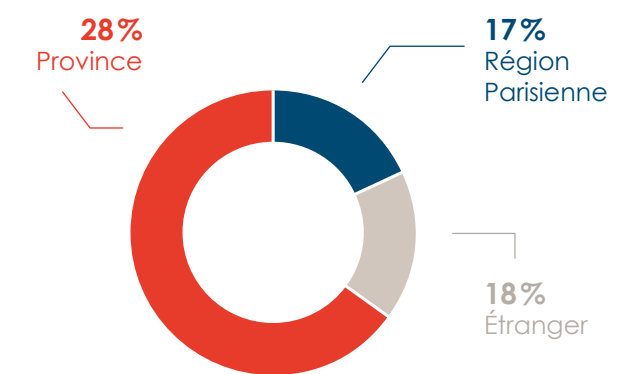
Baux

328

Répartition typologique en % des valeurs vénale



Répartition géographique en % des valeurs vénale



Décryptage

La fiscalité des revenus de source étrangère

Les SCPI qui investissent à l'étranger sont de plus en plus appréciées par les épargnants français car elles peuvent permettre d'offrir des rendements plus élevés que la moyenne, une forte diversification et une imposition plus avantageuse.

Principe

Le patrimoine immobilier est soumis à la fiscalité du pays dans lequel il se trouve et non à celui du lieu de résidence du souscripteur.

Les loyers d'un immeuble situé en Europe seront imposés sous le régime de la fiscalité de ce pays, même si ce bien est détenu par une SCPI française dont les associés sont fiscalement domiciliés en France.

Des conventions fiscales sont signées entre les États membres de l'Union européenne afin que les épargnants français puissent éviter une double imposition sur la base de la quote-part d'actifs fonciers qu'ils détiennent à l'étranger.

Pour cela, les investisseurs en SCPI européennes ont à leur disposition un formulaire de déclaration spécifique 2047.

De plus, les revenus ne sont pas soumis aux prélèvements sociaux, les investisseurs réalisant ainsi une économie fiscale de 17,2%.

MyShareSCPI détient des actifs situés en Europe, en Espagne et aux Pays-Bas. Pour les revenus issus de ces actifs, les conventions fiscales applicables prévoient des mécanismes visant à éviter une double imposition des revenus fonciers de source européenne entre les mains des associés résidents de France, tout en préservant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus des associés imposés en France.

En effet, ces conventions fiscales prévoient généralement :

- soit que les revenus fonciers de source étrangère sont exonérés d'impôt en France mais pris en compte pour calculer le taux d'imposition effectif applicable aux autres revenus imposés en France (ex : revenus des immeubles situés en Belgique, au Portugal, en Finlande, aux Pays-Bas ou en Irlande),
- soit que les revenus fonciers de source étrangère sont également imposés en France entre les mains des associés mais que ces derniers bénéficient alors d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français correspondant à ces revenus étrangers (ex : revenus des immeubles situés en Allemagne, Italie ou en Espagne).

La méthode du taux effectif donne exactement le même résultat que celle du crédit d'impôt.

Le calcul se fait en 2 temps :

On procède au calcul du taux moyen d'imposition effectif puis on applique ce dernier à la base d'imposition française.

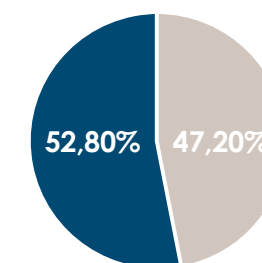
* Les développements ci-dessus ne sont fournis qu'à titre indicatif. Nous vous invitons à consulter la documentation administrative officielle ou à vous rapprocher de votre conseil fiscal.

Il n'est pas toujours aisé pour nos associés de comprendre tous ces mécanismes et le bénéfice qu'ils en retirent. On dit souvent qu'une représentation graphique est plus parlante qu'une description.

Prenons l'exemple d'un investisseur personne physique résident en France dont la TMI (Tranche Marginale d'Imposition) est de 30% et qui a comme choix, soit une SCPI 100% investie en France, soit une SCPI 100% investie hors de France.



IMMEUBLES 100% EN FRANCE



- Imposition en France

Fiscalité en France de l'associé sur les revenus de source française réalisés par la SCPI.

30%

- Prélèvements sociaux

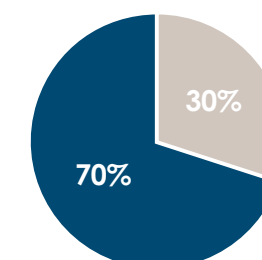
17,20%

- Dividende net de fiscalité

52,80%



IMMEUBLES 100% HORS DE FRANCE



- Imposition locale

Fiscalité étrangère payée par la SCPI pour le compte de l'associé.

20% moyen

- Imposition en France*

Fiscalité en France de l'associé sur les revenus de source étrangère réalisés par la SCPI et tenant compte des conventions fiscales internationales pour éviter la double imposition (mécanismes du crédit d'impôt ou du taux effectif).

environ 10%

- Prélèvements sociaux

Absence de prélèvement sociaux sur les revenus fonciers de source étrangère.

0%

- Dividende net de fiscalité

70%

* Les revenus fonciers de source étrangère sont imposés en France à un taux égal à la différence entre le taux de la tranche marginale d'imposition du contribuable et le taux effectif, ce qui peut entraîner une imposition complémentaire en France.

Les actifs marquants

Barcelone

233 calle de Roger de Flor,
08025 Barcelone (Espagne)



Bureaux

Date d'acquisition :
mars 2022

Prix acte
en main

2 900 000 €

Rendement
acte en main*

5,85 %

Actif situé à Barcelone, capitale de la Catalogne, au sein du quartier mixte d'Eixample (bureaux, commerces, restaurants, logements...). Eixample, connu pour son architecture moderniste, est une zone recherchée par les entreprises en raison de son emplacement central. L'immeuble bénéficie d'une excellente accessibilité par les transports en commun (lignes de métro à 240 m, stations de libre-service de vélo à 100 m, lignes de bus à 300 m...).

Il s'agit d'un immeuble de 632 m² à usage de bureaux détenu en copropriété. Actif entièrement rénové en 2021 et classé par la commission du patrimoine.

Situation locative :

Cette opération consiste à acquérir un ensemble immobilier, auprès de **Psquared The Haus S.L.**, qui sera intégralement pris à bail par sa filiale **Plugnpay Studio S.L** selon un bail commercial de 15 ans à compter de mars 2022 (avec la possibilité de donner congé au bout de 5 ans puis tous les 2 ans).

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



Mulhouse

rue de la Fonderie/8 rue Saint Sauveur, 68100 Mulhouse



Hôtellerie

Date d'acquisition : juin 2022

Prix acte
en main

6 950 600 €

Rendement
acte en main*

6,00 %



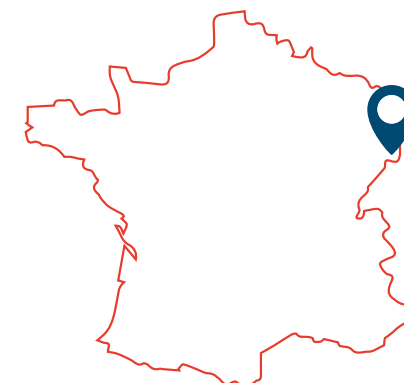
Résidence hôtelière idéalement située en plein cœur du quartier de la Fonderie à Mulhouse, à proximité notamment du Campus Universitaire de la Fonderie, de la Cité du Numérique, du Palais des Sports, de la Cité de l'Automobile. Le quartier de Fonderie est une zone en pleine mutation bénéficiant d'une forte attraction touristique. L'immeuble dispose également d'une bonne accessibilité par les transports en commun gare TGV (10 mn), Tram (5 mn), station Vélocité (3 mn), Centre-Ville (10 mn).

Actif existant de 3042 m² intégralement réhabilité en résidence hôtelière dont la livraison a eu lieu en juin 2022. La résidence hôtelière se compose de 81 appartements entièrement équipés, d'espaces séminaires, d'un espace bien-être avec piscine et de 29 emplacements de stationnement.

Situation locative :

Actif loué intégralement à l'un des principaux gestionnaires de résidences de tourisme en France dans le cadre d'un bail de 12 ans ferme à compter de la livraison de l'immeuble (15 juin 2022).

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



Montcada

Carrer del Mig 67, 08110 Montcada i Reixac – Barcelone (Espagne)



Activité

Date d'acquisition :
juillet 2022

Prix acte
en main

6 307 000€

Rendement
acte en main*

5,92%



Actif localisé à Montcada i Reixac au nord de Barcelone. Montcada propose un environnement dynamique mixte d'activité et de commerce. L'immeuble se situe à 20 minutes en voiture du centre-ville de Barcelone et à 35 minutes de l'Aéroport International Barcelone El Prat. Montcada i Reixac est la première zone d'activités de l'agglomération barcelonaise.

Immeuble d'activité construit en 2007, détenu en pleine propriété, d'une surface totale de 3 872 m² en rez-de-chaussée sur un terrain de 5 000 m².

Situation locative :

Actif intégralement loué à un locataire fiable et reconnu à l'international **ITW Reagents Panreac** (société cotée au NYSE spécialisée dans la fabrication et la vente de réactifs de laboratoire et produits chimiques à usage industriel), dans le cadre d'un bail de 5 ans fermes ayant démarré en juillet 2021 (WALB : 3,5 ans - WALT : 13,5 ans au 31/12/2022). **ITW Reagents Panreac** est présent dans l'immeuble depuis sa construction en 2007.

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



Villiers-en-Bière

Zone commerciale Carrefour, 77190 Villiers-en-Bière



Commerces

Date d'acquisition :
juillet 2022

Prix acte
en main

10 832 000€

Rendement
acte en main*

6,71%



Actif situé à Villiers en Bière, entre Melun et Fontainebleau dans le département de la Seine et Marne 77. Ensemble immobilier implanté au cœur de la zone commerciale dominante de Melun, qui bénéficie d'une zone de chalandise importante (272 000 personnes à 20 mn en voiture), portée par l'hypermarché **Carrefour** figurant dans le top 10 des magasins français de l'enseigne en termes de CA.

Ensemble immobilier, détenu en lots de volume, composé de 5 actifs indépendants à usage de commerces totalisant une surface de 5 124 m² et bénéficiant de nombreux emplacements de stationnement extérieurs.

Situation locative :

Actif loué à 5 enseignes nationales, parmi lesquelles figurent notamment **ACTION**, **FITNESS PARK** et **CHAUSSEA**, dans le cadre de baux commerciaux dont la durée résiduelle s'élève à 4,2 ans jusqu'à leurs termes (WALT).

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



Soissons

ZAC de l'Archer, 02200 Soissons



Commerces

Date d'acquisition :
juillet et août 2022

Prix acte
en main

6 174 800 €

Rendement
acte en main*

6,53 %



Portefeuille composé de 3 immeubles de commerces d'une surface totale de 4882m² situés à Soissons au sein de la ZAC de l'Archer, 1^{ère} zone commerciale de Soissons. Cette zone accueille de nombreuses enseignes nationales telles que *Gifi*, *Darty*, *McDonald's* portées par le centre commercial *Cora*. L'ensemble immobilier dispose d'une bonne accessibilité par les axes routiers. Il bénéficie également d'une excellente visibilité depuis la N31 et d'un emplacement en tête de zone commerciale.

Un bâtiment du portefeuille a fait l'objet d'une rénovation en 2021. Sur ces trois actifs, deux sont détenus en pleine propriété et un en copropriété.

Situation locative :

Ensemble immobilier loué en totalité à 5 locataires reconnus à l'échelle nationale, dont la plupart sont présents sur site depuis plus de 10 ans. La durée résiduelle des baux jusqu'à leurs termes (**WALT) s'élève à 7 ans.

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



Diemen

Diemerhof 16-18, 1112 XN Diemen (Pays-Bas)



Bureaux

Date d'acquisition :
décembre 2022

Prix acte
en main

9 279 000 €

Rendement
acte en main*

5,72 %



Ensemble immobilier implanté au sud d'Amsterdam dans la commune de Diemen aux Pays Bas. Véritable quartier de bureaux, Diemen est l'un des marchés recensant le moins de surfaces vacantes de l'agglomération d'Amsterdam. Situé à 15 mn du centre-ville d'Amsterdam, l'actif bénéficie d'une excellente desserte par les transports en commun (métro à 500 m, trains, bus et d'une bonne accessibilité par les axes routiers).

Actif à usage de bureaux d'une surface de 3683m² élevé en R+8 sur un rez-de-chaussée bénéficiant de 119 emplacements de stationnement extérieurs.

Situation locative :

L'immeuble est intégralement loué à un locataire international de renom **MANPOWER**. Le bail a été renouvelé dans le cadre d'un bail de 10 ans ferme à compter de mars 2024 (**WALB : 11,2 ans - ***WALT : 16,2 ans au 31/12/2022). Le locataire entreprend d'importants travaux de rénovation (pose de panneaux solaires en toiture, bornes de recharge pour véhicules électriques, éclairages LED...).

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



Madrid

Av Premios Nobel 53, 28850 Torrejón de Ardoz – Madrid (Espagne)



Entrepôt/Bureaux

Date d'acquisition :
décembre 2022

Prix acte
en main

8 157 000 €

Rendement
acte en main*

5,98 %



Ensemble immobilier implanté à Tojerrón de Ardoz dans l'aire métropolitaine de Madrid. L'accès privilégié à l'aéroport de Madrid et à l'autoroute A2 font de cette zone un pôle logistique majeur qui attire les grands noms de l'industrie du transport (Volvo Trucks, Scania, MAHLE) et qui est devenu au fil des années un axe majeur pour les logisticiens et investisseurs en Espagne.

Ensemble immobilier totalisant une surface de 6 976 m², à usage d'entrepôts (5 252 m²) et de bureaux (1 723 m²), bénéficiant de 105 emplacements de stationnement extérieurs. Actif détenu en pleine propriété livré en 2016.

Situation locative :

Immeuble intégralement loué à un locataire de qualité (spécialisé dans le développement des hautes technologies notamment dans le domaine aéronautique) dans le cadre d'un bail ferme de 15 ans (**WALB : 15 ans - ***WALT : 30 ans au 31/12/2022). L'actif bénéficie également d'une réserve foncière permettant d'agrandir le bâtiment.

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





Chiffres significatifs	30	État du patrimoine	60
Evolution du Capital & marchés des parts	31	Variation des capitaux propres	64
Investissements	32	Rapport du Conseil de Surveillance	68
Financement des investissements	33	Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels	70
Arbitrages	34	Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	73
Composition du patrimoine	35	Assemblée Générale à caractère ordinaire	76
Gestion locative & immobilière	36	Gouvernance de MyShareCompany	78
Résultat/revenus distribués	37		
Expertises des immeubles et valeurs de la société	39		
Fiscalité	41		
État du patrimoine	43		
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	45		
Annexe aux comptes annuels	57		

02 Rapport de gestion

| Chiffres significatifs

RENTABILITÉ & PRIX DE PART

Prix de souscription au 31/12/2022	188,00 €
Prix de retrait au 31/12/2022	169,20 €
Taux de distribution ⁽¹⁾	5,11%
Variation du prix de la part sur l'année 2022	1,90%

ÉTAT DU PATRIMOINE ET CAPITAUX PROPRES

Capital social (valeur nominale)	257 681 700 €
Total des capitaux propres	270 564 339 €
Immobilisations locatives	284 855 607 €
Valeur vénale/expertise des immeubles	300 565 033 €
Valeur comptable des participations contrôlées	5 514 000 €
Valeur vénale des participations contrôlées	5 319 588 €

AUTRES INFORMATIONS

VALEUR GLOBALE

VALEUR PAR PART⁽²⁾

Loyers + revenus des participations contrôlées 2022	15 951 101 €	12,80 €
Bénéfice 2022	12 973 069 €	10,41 €
Distribution 2022	11 750 140 €	9,43 €

VALEUR DE LA SOCIÉTÉ

VALEUR GLOBALE

VALEUR PAR PART⁽³⁾

Valeur comptable	270 564 339 €	157,50 €
Valeur de réalisation	278 139 365 €	161,91 €
Valeur de reconstitution	339 576 254 €	197,67 €

⁽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 1er 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⁾
2018	22 636 800	26 246 160	150 912	328	2 675 596	180
2019	92 272 500	83 562 840	615 150	1 180	8 361 288	180
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	91 460 874	1 717 878	3 328	9 234 316	188

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

⁽²⁾ Prix payé par le souscripteur.

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 01/01	Demandes de cessions ou retraits en suspens	Délai moyen d'exécution des cessions ou retraits	Rémunération de la gérance sur les cessions ou retraits (en € HT)
2018	0	0,00%	0	NS	0
2019	278	0,18%	0	NS	0
2020	3 569	0,58%	0	NS	0
2021	4 499	0,49%	0	NS	0
2022	5 266	0,43%	0	NS	0

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART (en euros)

	2018	2019	2020	2021	2022
Prix de souscription ou d'exécution au 01/01	180,00€	180,00€	180,00€	180,00€	184,50€
Dividende versé au titre de l'année	9,45€	9,00€	9,00€	9,06€	9,43€
Taux de distribution ⁽¹⁾	5,25%	5,00%	5,00%	5,03%	5,11%
Report à nouveau cumulé par part soucrite ⁽²⁾	0,34€	0,59€	1,08€	1,44€	2,15€
Report à nouveau cumulé par part en pleine jouissance	3,15€	1,50€	1,60€	1,89€	2,39€

⁽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

En 2022, le volume total investi en France en immobilier commercial s'établit à 28,1 milliards d'euros, soit +1,4% par rapport à 2021 mais en léger retrait par rapport à la moyenne décennale (-4%). L'année a néanmoins été atypique avec un rythme d'investissements très soutenu durant les 3 premiers trimestres puis un arrêt brutal au 4^{ème} trimestre, en retrait de 43% par rapport à la moyenne décennale.

Les causes de cet arrêt étaient assez prévisibles avec une remontée brutale des taux d'intérêt suite notamment au conflit russo-ukrainien. Aussi, et c'est un fait nouveau, l'équivalent de 6 Milliards d'euros de dossiers d'investissements a été retiré du marché dès l'été 2022 car les écarts entre les attentes des vendeurs étaient trop importants par rapport aux prix proposés par les acquéreurs.

Au-delà de la correction des prix en fin d'année et de la diminution des volumes transactés, la modification notable du marché en 2022 se situe au niveau de la quote-part investie en bureaux qui passe sous la barre des 50% (49,5% vs 65% en 2020), a contrario, la logistique et le commerce représentent 36,7% des volumes investis.

Du côté de MyShareSCPI, nous avons suivi une tendance globalement similaire à celle du marché. 40% de nos investissements ont été réalisés sur des actifs de bureaux. Fidèle à sa stratégie diversifiée, MyShareSCPI a engagé depuis début 2021 une politique de rééqui-

librage de son patrimoine afin de réduire la quote-part de bureaux à moins de 50%.

Le solde des acquisitions a été réalisé sur des actifs à usage de commerce (45%) et sur des actifs à usage d'activités (15%).

La volonté principale a également été de maintenir voire d'améliorer la durée ferme restante des baux et de conserver une granularité accrue de notre patrimoine.

Ainsi, le volume moyen des acquisitions se situe à moins de 4M€ et le loyer annuel moyen par locataire reste proche de 60 000 €.

A noter, plusieurs faits marquants :

- Un renforcement significatif en Europe avec l'acquisition de 4 immeubles en Espagne et pour la 1^{ère} fois dans 2 actifs à usage principal d'activités, renforçant notre diversification typologique y compris à l'étranger,
- 1^{ère} acquisition aux Pays-Bas en décembre 2022 sur un immeuble de bureaux de 4 000 m² loué intégralement à Manpower dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 12 ans, nous permettant de diversifier encore davantage notre patrimoine.

En synthèse, sur l'exercice 2022, 24 opérations ont été réalisées pour près de 88 millions d'euros Acte en Main. Le taux de rendement moyen net des immeubles acquis (hors immeubles en cours de construction) avoisine 6,31%.

| Financement des investissements

Afin de financer ses acquisitions MyShareSCPI 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.

Pour mémoire, l'Assemblée Générale Mixte du 10 juin 2022 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 2022, la dette bancaire souscrite par MyShareSCPI s'élève à 8,27M€ euros. Cette dette correspond à :

- Un emprunt hypothécaire long terme de 3,23M€ 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,
- Un emprunt hypothécaire In-Fine de 3,61M€ souscrit dans le cadre de l'acquisition, en 2021, d'hôtels de plein air via une SCI dont MyShareSCPI détient 5% du capital,

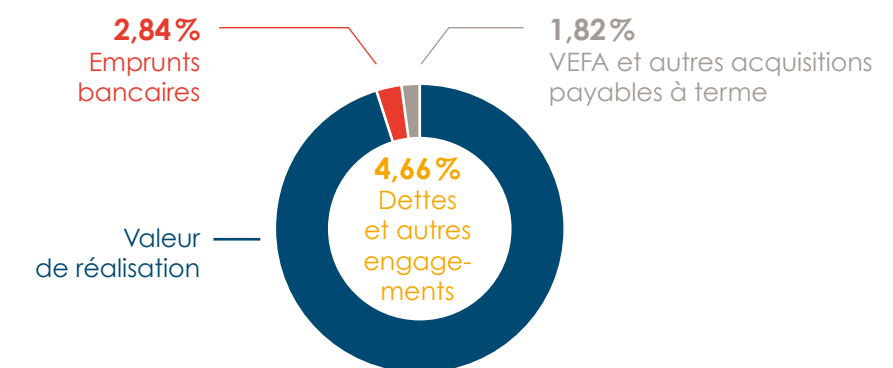
- D'une ligne de découvert de 25M€ utilisée à concurrence de 1,43M€ et permettant l'adéquation entre collecte et investissements.

D'autre-part, les engagements sur des acquisitions en VEFA, s'élevaient au 31 décembre 2022 à 5,31M€ HT.

Ratio dettes et autres engagements

Le ratio, Dettes + engagements immobiliers / Capitalisation, s'établit à 4,21% au 31 décembre 2022.

Dans le cadre des nouvelles modalités de calcul des indicateurs de performance des SCPI applicables depuis le 1^{er} janvier 2022, l'ASPIIM, 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

Pour la première fois depuis la création de MyShareSCPI, deux arbitrages ont été réalisés en 2022. Ces arbitrages ont eu lieu sur opportunité c'est-à-dire que nous avons reçu des offres non sollicitées de la part des acquéreurs. En tout état de cause, ces actifs ne faisaient pas partie d'un éventuel plan d'arbitrage.

Il s'agit de deux lots de copropriété sur l'immeuble Le Bernin situé 4 rue de Berne à Schiltigheim.

La première cession a eu lieu le 7 juillet 2022 sur une surface de 404,30 m² et un prix de vente de 779 400 €.

La seconde cession a eu lieu le 7 octobre 2022 sur une surface de 140,60 m² et un prix de vente de 281 200 €.

Ces deux arbitrages ont dégagé une plus-value nette comptable de 28 933 € et ont permis à MyShareSCPI de vendre deux lots de copropriété vacants.

| Composition du patrimoine

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN % DE LA VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES AU 31/12/2022*

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux Industriels	Locaux d'Habitation	Divers	Total
Paris	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Région Parisienne	10,66%	6,03%	0,08%	0,00%	0,00%	16,77%
Province	30,32%	21,83%	6,59%	0,00%	6,42%	65,16%
DOM-TOM	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Etranger	13,87%	0,00%	4,20%	0,00%	0,00%	18,07%
Totaux	54,85%	27,86%	10,87%	0,00%	6,42%	100,00%

* 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 31/12/2022*

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux Industriels	Locaux d'Habitation	Divers	Total
Paris	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²
Région Parisienne	9 247 m²	8 386 m²	193 m²	0 m²	0 m²	17 826 m²
Province	43 809 m²	32 379 m²	15 881 m²	0 m²	5 339 m²	97 408 m²
DOM-TOM	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²
Etranger	16 101 m²	0 m²	9 684 m²	0 m²	0 m²	25 785 m²
Totaux	69 157 m²	40 765 m²	25 758 m²	0 m²	5 339 m²	141 019 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 2022 s'établit à 96,79 % contre 93,10 % en 2021. 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 2022.

Contentieux

Le poste « provisions pour créances douteuses » d'un montant de 348 347 € est constitué principalement du locataire espagnol JEFF LABS pour 207 012,74 €. A l'heure où nous rédigeons ces lignes, certaines de ces provisions ont été reprises puisque nous avons recouvré certains de ces loyers dont celui de JEFF LABS.

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 2022, les travaux immobilisés concernent principalement l'immeuble à RENNES pour un montant de 95 505 € de travaux immobilisés et 134 344 € de travaux amortis.

⁽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.

Gros entretien

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

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

Provision pour gros entretien
au 31/12/21 630 858 €

Dotations exercice 2022 320 420 €

Reprise exercice 2022 36 266 €

Provision pour gros entretien
au 31/12/22 915 012 €

Résultat / revenus distribués

ÉVOLUTION DES RÉSULTATS FINANCIERS PAR PART

POUR UNE PART EN PLEINE JOUISSANCE (en euros H.T.)

	2022	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2018	% du total des revenus
Revenus ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	12,51	96,53	11,63	94,9	12,54	97,3	12,85	99,92	16,73	98,35
Produits financiers avant prélèvements ⁽³⁾	0,07	0,57	0,12	1,01	0,24	1,83	0,01	0,08	0,28	1,65
Produits divers	0,09	0,66	0,23	1,91	0,11	0,87	-	-	-	-
Produits financiers liés à l'activité immobilière	0,29	2,25	0,27	2,18	-	-	-	-	-	-
TOTAL REVENUS	12,96	100	12,26	100	12,89	100	12,86	100	17,01	100
Charges ⁽¹⁾										
Commission de gestion	1,27	9,83	1,2	9,78	1,24	9,6	1,28	9,95	1,69	9,94
Autres frais de gestion	0,29	2,23	0,41	3,36	0,49	3,79	0,53	4,12	1,28	7,52
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,04	0,32	0,01	0,07	0,01	0,08	-	-	-	-
Charges locatives non récupérables	0,19	1,47	0,19	1,57	0,17	1,35	-	-	0,09	0,53
Autres charges	0,21	1,63	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total charges externes	2	15,47	1,81	14,78	1,91	14,82	1,81	14,07	3,06	17,99
Charges financières	0,19	1,43	0,12	0,95	0,07	0,57	-	-	-	-
Amortissements nets										
- patrimoine	0,06	0,5	0,07	0,55	0,09	0,69	-	-	-	-
- autres	0,02	0,19	0,06	0,49	0,12	0,95	-	-	-	-
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	0,23	1,76	0,33	2,65	0,31	2,41	0,46	3,58	1,35	7,94
- autres	0,04	0,32	0	0,01	0,36	2,79	0,3	2,33		
Sous-total charges internes	0,54	4,19	0,57	4,66	0,95	7,4	0,76	5,91	1,35	7,94
TOTAL CHARGES	2,55	19,66	2,38	19,44	2,86	22,22	2,57	19,98	4,41	25,93
Résultat	10,41	80,34	9,87	80,56	10,02	77,78	10,29	80,02	12,6	74,07
Variation report à nouveau et autres réserves	0,98	7,57	0,81	6,64	1,02	7,94	1,29	10,03	3,15	18,51
Revenus distribués avant prélèvements ⁽³⁾	9,43	72,77	9,06	73,93	9	69,85	9	69,98	9,45	55,56
Revenus distribués après prélèvements ⁽⁴⁾	9,21	71,08	8,88	72,45	8,84	68,64	9	69,98	9,45	55,56

⁽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.

TABEAU D'EMPLOI DES FONDs (en euros)

	Total 31/12/21*	Variations 2022	Total 31/12/22
Fonds collectés	221 152 902	91 460 874	312 613 776
+ Cessions d'immeubles	0	1 060 600	1 060 600
+ Divers (Emprunt)	0	3 229 500	3 229 500
- Commission de souscription	22 631 696	9 234 316	31 866 012
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	206 012 391	79 142 195	285 154 586
- Divers travaux	7 555 933	5 410 404	12 966 337
- Frais d'acquisition	8 661 709	4 463 682	13 125 391
- Agencements & Aménagements	396 915	151 726	548 641
- Divers	97 999	64 624	162 623
= Somme restant à investir**	-24 203 741	2 715 973	-26 919 714

* 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 2022 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, il peut être demandé à Cushman & Wakefield Valuation France de réaliser un examen critique des valeurs de son confrère, ça n'a pas été le cas en 2022.

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

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

Les experts utilisent une approche multicritère qui peut comprendre la méthode par capitalisation du revenu net ou méthode par le rendement, méthode par comparaison et méthode par cash-flows actualisés (Discounted Cash Flow). Pour la campagne d'expertise au 31/12/2022, 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 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 31/12/2022 s'élève à 297 029 621 €, soit une légère contraction à périmètre égal de -0,31%, par rapport au 31/12 de l'année précédente.

La légère baisse des valeurs vénale est due à un repositionnement global du marché immobilier. Certains actifs de commerce situés en centre-ville ont été corrigés. Cette baisse a néanmoins été compensée par une hausse de nos actifs à usage d'activités. Concernant nos immeubles de bureaux, les valeurs sont globalement stables. Cette stabilité des expertises nous conforte dans notre politique d'investissement qui privilégie la diversification typologique et la mutualisation locative.

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

Valeur comptable	Valeur de réalisation ⁽¹⁾	Valeur de reconstitution ⁽²⁾
270 564 339 €	278 139 365 €	339 576 254 €
157,50 € / Part	161,91 € / Part	197,67 € / 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 m² (pondérée par le % de détention)					906,60 m²			
Prix d'acquisition à l'acte hors droit					8 298 197			
Valeurs estimées du patrimoine					8 855 000			

Financements mis en place

Type d'actifs	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	3 229 500	3 613 892	6 843 392
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-	-
Lignes de crédits	-	-	-
Découverts bancaires	1 427 361	-	1 427 361

Résultats retenus en pourcentage de détention

Composants du résultat immobilier	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Loyers	15 667 320	478 822	16 146 142
Charges non récupérables	- 476 777	- 5 724	- 482 501
Travaux non récupérables et gros entretien	- 51 063	-	- 51 063
Impact des douteux	- 313 764	-	- 313 764
Composants du résultat d'exploitation			
Commission de gestion de la SGP	- 1 539 188	47 882	- 1 491 306
Autres charges d'exploitation	- 231 942	- 8 227	- 240 169
Composants du résultat financier			
Intérêts des emprunts	- 65 777	- 71 200	- 136 977
Autres charges financières	- 164 887	-	- 164 887
Produits financiers	91 650	-	91 650
Composant du résultat exceptionnel			
Résultat exceptionnel	26 601	-	26 601
Contrôle	12 942 173	441 553	13 383 726
Mouvements de PGE	- 284 154		
Commissions gestion MS filiales	- 47 882		
Produits financiers filiales	362 931		
Résultat net	12 973 069		
Etats Fi	12 973 069		

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

Fiscalité

Les associés résidents de France

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

prélèvement sera par la suite imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. L'option pour le barème progressif peut donc entraîner un complément d'impôt lors de l'imposition définitive. Toutefois, les contribuables peuvent aussi demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence est inférieur à un seuil fixé par la loi.

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

Les associés non-résidents de France

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

Prélèvement à la source

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

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

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI sont imposées, pour la quote-part des associés soumis à l'impôt sur le revenu, selon les mêmes règles que celles applicables aux plus-values immobilières des particuliers (au taux actuel de 19% plus prélèvements sociaux au taux de 17,2%). Les plus-values sur cessions ou retraits de parts de SCPI sont également 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 31/12/2022		Exercice au 31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements Immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	+ 281 988 358	+ 291 710 033	+ 196 056 463	+ 210 112 632
Agencements et aménagements	+ 548 641		+ 396 915	
Amortissements sur agencements et aménagements	- 198 953		- 118 766	
Immobilisations en cours	+ 2 517 561		+ 5 468 897	
Avances et acomptes versés sur immobilisations	+ 545 421	+ 545 421		
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-		-	
Gros entretien	- 915 012		- 630 858	
Provisions pour risques et charges	-		-	
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	+ 5 514 000	+ 5 319 588	+ 5 514 000	+ 5 001 117
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+ 94 565	+ 94 565	+ 90 430	+ 90 430
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-		-	
Provisions pour risques et charges	-		-	
TOTAL Placements immobiliers	290 094 581	297 669 607	206 777 081	215 204 179
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Dépôts et cautionnement	+ 108 333	+ 108 333	+ 108 333	+ 108 333
Actifs immobilisés	+	+	+	+
Amortissement des actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	+	+	+	+
Immobilisations incorporelles	+	+	+	+
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 1 182 180	+ 1 182 180	+ 852 848	+ 852 848
Autres créances	+ 2 043 062	+ 2 043 062	+ 2 552 862	+ 2 552 862
Provisions pour dépréciation des créances	- 348 347	- 348 347	- 297 356	- 297 356
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	+	+	+	+
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 1 298 834	+ 1 298 834	+ 590 337	+ 590 337

	Exercice au 31/12/2022		Exercice au 31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Provisions générales pour risques et charges :	-	-	-	-
Dettes				
Dettes financières	- 8 122 167	- 8 122 167	- 13 620 671	- 13 620 671
Dettes d'exploitation	- 3 000 833	- 3 000 833	- 1 335 923	- 1 335 923
Dettes diverses	- 12 544 953	- 12 544 953	- 3 923 649	- 3 923 649
TOTAL actifs et passifs d'exploitation	- 19 383 890	- 19 383 890	- 15 073 218	- 15 073 218

Comptes de regularisation actif et passif

Charges constatées d'avance	+	3 445	+	3 445	+	471	+	471
Produits constatés d'avance	-	184 548	-	184 548	-	188 482	-	188 482
Autres comptes de régularisation	+	34 751	+	34 751	+	52 500	+	52 500
TOTAL actifs et passifs d'exploitation		- 146 351		- 146 351		- 135 511		- 135 511
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES		270 564 339				191 568 351		
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE				278 139 365				199 995 449

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (en euros) - Évolution au cours de l'exercice

	Exercice au 31/12/2021	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Exercice au 31/12/2022
Capital				
Capital souscrit	183 926 250		73 755 450	257 681 700
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission et de fusion				
Prime d'émission	37 226 652		16 999 618	54 226 269
Prime de fusion				
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-31 344 642		-13 715 747	-45 060 389
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	28 933
Réserves				
Report à nouveau	1 001 519	758 572	705 806	2 465 898
Résultat N-1 en instance d'affectation				
Résultat de l'exercice	9 206 515	-9 206 515	12 973 069	12 973 069
Acomptes sur distribution	-8 447 943	8 447 943	-11 751 140	-11 751 140
TOTAL GÉNÉRAL	191 568 351		78 995 988	270 564 339

| Engagements hors-bilan

	31/12/2022	31/12/2021
Dettes garanties		
Emprunts à taux fixe		
Privilèges de prêteur de denier	3 229 500	0
Hypothèques	0	0
Emprunts à taux variable		
Privilèges de prêteur de denier	0	0
Hypothèques	1 427 361	11 310 441
Swaps de taux d'intérêts (montant notionnel)	0	0
Engagements donnés		
Offres signées	11 480 000	10 340 000
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	5 735 000	0
Paie ment de prix à terme (VEFA)	4 578 777	3 453 380
Engagements reçus		
Offres signées	0	0
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	0	0
Garanties données	0	0
Garanties reçues	0	0
Aval, caution	0	0

DETTES GARANTIES

Les ratios financiers liés aux financements ont été respectés à tout moment sur l'exercice 2022.

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 2022, 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 bénéfice de garanties locatives dans le cadre d'acquisitions d'immeubles.

Les conditions d'endettement maximales liées aux financements ont été respectées à tout moment sur l'exercice 2022.

| Compte de résultat de l'exercice

Produits immobiliers (en euros)	Exercice au 31/12/2022	Exercice au 31/12/2021
Loyers	15 588 170	10 843 962
Charges facturées	3 425 801	2 232 540
Produits annexes	79 150	221 946
Reprises de provisions pour créances douteuses	372 255	98 284
Reprises de provisions pour gros entretien	36 266	2 000
Transferts de charges immobilières	4 476 882	2 223 353
Produits financiers liés à l'activité immobilière	362 931	249 564
TOTAL Produits immobiliers	24 341 455	15 871 648

Charges immobilières (en euros)		
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 425 801	2 232 541
Travaux de gros entretiens	36 266	2 000
Charges d'entretien du patrimoine locatif	14 797	6 411
Dotations aux provisions pour créances douteuses	423 247	99 392
Dotations aux provisions pour gros entretien	320 420	305 338
Dotations aux amortissements	111 136	119 659
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	5 010 817	2 424 815
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
Charges financières liées à l'activité immobilière	325 141	212 608
TOTAL Charges immobilières	9 667 625	5 402 765
Résultat de l'activité immobilière	14 673 831	10 468 883

Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	9 334 919	5 524 466
TOTAL Produits d'exploitation	9 334 919	5 524 466

Charges d'exploitation	Exercice au 31/12/2022	Exercice au 31/12/2021
Commissions de la Société de Gestion	1 587 070	1 117 044
Charges d'exploitation de la société	9 566 861	5 781 963
Diverses charges d'exploitation		
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
TOTAL Charges d'exploitation	11 153 931	6 899 007
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-1 819 012	-1 374 540

Produits financiers		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	91 650	115 558
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL Produits financiers	91 650	115 558

Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL Charges financières		
Résultat financier	91 650	115 558

Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	26 676	2 105
Reprises de provisions exceptionnelles		
TOTAL Produits financiers	26 676	2 105

Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	76	5 491
Dotations aux amortissements et aux provisions exception- nels		
TOTAL Charges exceptionnelles	76	5 491
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	26 601	- 3 386
RÉSULTAT NET	12 973 069	9 206 515

Inventaire détaillé des placements immobiliers

DÉTENTION DIRECTE

Bureaux

Date d'acquisition	Quote -part	Actif	Adresse	Département	Région	Surface	Valeur nette comptable	Locataire
27/3/2018	100%	Rueil - Malmaison	30 boulevard Belle Rive	92	Région parisienne	201 m²	1 010 000 €	Loft Design
27/7/2018	100%	Annecy	rue Andromède	74650	Province	717 m²	1917 600 €	Derka/Alpine Lodges
28/12/2018	50%	Villeneuve d'Ascq	Boulevard de Mons	59650	Province	1 100 m²	2 739 750 €	Savoye/Ecoburotic
24/1/2019	100%	Schiltigheim	4 rue de Berne	67300	Province	1 200 m²	1 133 292 €	Geofit/Mail Order Finance
4/3/2019	50%	Meylan	1 bis A / 2A chemin du Pré Carré	38240	Province	939 m²	2 385 764 €	Dolphin
19/3/2019	50%	Marseille - Estaque	8 rue Jean-Jacques Vernazza	13016	Province	1 662 m²	2 950 870 €	Nextira One/DHL
7/6/2019	10%	Bezons	rue Julius et Ethel Rosen	95870	Région parisienne	1 172 m²	5 278 351 €	Nielsen Services/ Stop & Work / Pharmacie du Bord de Seine/ La Royale
17/6/2019	40%	Aix en Provence	rue René Des- cartes	13951	Province	2 010 m²	3 602 268 €	Oracle/CGSI/Eaton Industries/Team-it/ WE+/Verlingue/ Venathec/Courant Faible Distribution/ LR Technologies Temis/Umanis/ Ask Group/Ateya Vacances/Soge- dev/Bibby Factor France/De Vinci Aero/SPIE
1/7/2019	50%	La Chapelle sur Erdre	rue de Sain- tonge	44240	Province	1 094 m²	2 495 442 €	Isocel/Ville de la Chapelle Sur Erdre
15/7/2019	40%	Schiltigheim	1 avenue de l'Europe	67300	Province	4 860 m²	7 885 211 €	Crédit Agricole/ Egis Villes et Transports/Mu- tuelle Alsacienne/ Mutuelle Générale de l'Education Nationale/Open/ Orange/SFEIR Est/ Tokyo - Totoro/col- lège de Paris

26/7/2019	100%	Nice HB3	Les Taissounières	06560	Province	1 658 m²	3 662 040 €	Gieps/AD Premier/ Livepepper/Shin Etsu/Weibis/Meta-line Division
23/8/2019	100%	Montpellier	rue Samuel Morse	34000	Province	2 049 m²	4 614 307 €	Vogo/Conserto/ Fiduciaire Interna-tionale/Agirc-Arrco/IE Sud/SCC France
17/9/2019	100%	Gennevilliers	2 allée des Barbanniers	92230	Région parisienne	414 m²	945 000 €	Nexity/Ostendi
14/10/2019	100%	Bezons	1 boulevard du Général Delambre	95870	Région parisienne	607 m²	1 467 201 €	Elior Services FM
21/10/2019	50%	Carquefou	9 rue Thomas Edisor	44470	Province	829 m²	1 843 316 €	UGI Finagaz/Com-pass
5/11/2019	40%	Roubaix	6 quai de Boulogne	59100	Province	3 915 m²	8 795 004 €	Sogea Caroni Vinci/ La Maison Bleue/ Adecco
2/12/2019	10%	Voisin le Bretonneux	2 rue René Caudron	78960	Région parisienne	992 m²	2 792 197 €	Xilinx/Orege/Zoll
9/12/2019	40%	Nancy	20 boulevard de la Mothe	54000	Province	2 369 m²	4 867 036 €	Ministère de la Justice/UFF/MAIF Assurances/Rands-tad France/ Credistor
18/2/2020	100%	Madrid	Santa Leonor n°37 39	Espagne	Zone euro	4 025 m²	12 584 345 €	Agbar (Suez)
31/1/2020	100%	Bezons	1 boulevard du Général Delambre	95870	Région parisienne	607 m²	1 429 777 €	Otolift
13/5/2020	10%	Nanterre	83-85 rue Barbusse	92000	Région parisienne	1 117 m²	8 754 726 €	Vinci Construction France Habitat
12/6/2020	30%	Montpellier - Pérols	300 impasse John Locke	34470	Province	809 m²	1 860 404 €	Pôle Emploi
1/7/2020	50%	Mulhouse	20 rue de Chemnitz		Province	1 983 m²	2 963 645 €	Mutuelle Alsacienne/Accenture/ Adecco/Suneris/ UDAF 68/Securi-tas/BCA Exper-tise/NC Numé-ricable/L'offre RH/Bureautique Rhenane
25/9/2020	50%	Rennes	7 avenue Charles Tillon	35000	Province	1 480 m²	3 515 222 €	Société Générale/ In Extenso/GIP SIB/Orange/Fidu-ciaire Internatio-nale
30/9/2020	10%	Toulouse	3 avenue Hubert Curien	31100	Province	4 285 m²	6 708 060 €	Pierre Fabre
17/11/2020	10%	Nancy - Mothe	44 boulevard de la Mothe	54000	Province	443 m²	1 317 142 €	Colas

RAPPORT DE GESTION

15/12/2020	30%	Montpellier - Arion I (Pérols)	270/300 rue Nina Simone	34000	Province	1 221 m²	3 509 400 €	EDF/Waapi/Bras-sart
8/4/2021	100%	Valence - La Centrifugadora	Islas Canarias n°86	Espagne	Zone euro	3 621 m²	9 643 100 €	Mr Jeff
5/8/2021	100%	Cergy - Saint Christophe	1 avenue de Béguines	95800	Région parisienne	669 m²	840 000 €	RCH 95
1/9/2021	100%	Nancy - Austrasian	96 boulevard d'Austrasie	54000	Province	708 m²	1 503 050 €	AXA
16/9/2021	10%	Mougin - Mar-co Polo	790 avenue du Docteur Mau-rice Donat	06250	Province	1 229 m²	3 031 045 €	Orange/HP/ HUAWEI/M2I/Ra-kon France/Finan-cière Toscane/R/ Notaires Sophia Antipolis/Bidco Emera
14/3/2022	100%	Barcelone - Roger de Flor	233 calle de Roger de Flor	Espagne	Zone euro	630 m²	2 805 804 €	Plugnplay Studio
20/4/2022	10%	Suresnes - Gallieni	22 quai Gallieni	92150	Région parisienne	1 089 m²	5 081 040 €	Dataneo/ Europro-pulsion/Voluntis/ Lexmark Inter-national/Release Capital/BBCM
/2022	30%	Montpellier - Arion II (Pérols)	300 impasse John Locke	34470	Province	439 m²	1 283 783 €	Waapi/IP Forma-tion
29/7/2022	100%	Pampelune - Cordovilla	Calle Pol - Cor-dovilla	Espagne	Zone euro	2 487 m²	6 008 830 €	Vodafone/Indra
3/8/2022	100%	Coulommiers - Général Leclerc	37 avenue du Général Leclerc	77120	Région parisienne	639 m²	810 000 €	Tessi
30/9/2022	25%	Tours - Eu-gène Gouin	2 avenue Eu-gène Gouin	37200	Province	1 684 m²	3 351 275 €	EDF
9/12/2022	100%	Diemen - Diemerhof	Diemerhof 16-18	Pays-Bas	Zone euro	3 943 m²	8 566 398 €	Manpower

Bureaux / Logistique et locaux d'activités

20/6/2019	100%	Saclay - Azur	4 rue René Razel	91400	Région parisienne	1 932 m²	2 540 560 €	Ermes/Arthesys 1&2/ Pfeiffer Vaccum SAS/ Arthesys 3
16/12/2019	10%	Reims - Enedis	2 rue Saint Charles	51100	Province	1 072 m²	2 126 736 €	Enedis
1/4/2020	25%	Lesquin - Parc Vendome	rue du Pic au Vent	59810	Province	5 756 m²	9 480 678 €	Tesla/Eqiom/Savoie Métal Toiture/SANA/ Eiffage/Orapi/Evancia/ Constructys/JMB/Wei-shaupt/L'Envol/Axima/ Dungs/Mitsubishi/Findis/ Manpower/Seti/Locacli-ma/Craemer/Arban/Sico-mor/Christophe Bouchez/ GRI/TPF/Octe/Fockedey/ ASL/Cabinet Levesque/ AS24/Les Interimaires professionnels/Lumiplan/ Cofedie/Preventis

27/7/2021	100%	Epernay - UP	7 allée de la Côte des Blancs	51200	Province	1 633 m²	1 781 878 €	UP
30/12/2022	100%	Madrid - Torrejon de Ardoz	Avenue Premios Nobel 53	Espagne	Zone euro	6 976 m²	8 003 000 €	Iberica del Espacio

Bureaux / Santé et Education

27/9/2018	100%	Lyon	16 rue Jean Desparmet	69008	Province	1 971 m²	5 192 000 €	Decitre/La Fourmi/Avicenne & Associés
-----------	------	------	-----------------------	-------	----------	----------	-------------	---------------------------------------

Commerces

18/7/2018	100%	Rennes	278 rue de Fougère	35700	Province	200 m²	514 366 €	Maaf
3/8/2018	100%	Rennes - Pacé	18 rue du Docteur Léon	35740	Province	317 m²	385 000 €	C&G
29/11/2018	70%	Narbonne	Avenue de la Côte des Roses	11100	Province	1 923 m²	3 762 877 €	Buffalo Grill /Lyc'Ange/ Lansalot/ TC Optique Atoll/Bose/Terrabio Est/ Pivoine
5/12/2018	100%	Saint Brieuc	27 rue Saint-Guillaume	22000	Province	455 m²	800 300 €	Burton
21/6/2019	100%	La Baule	17 avenue Pierre Loti	44500	Province	88 m²	980 000 €	Sodif
7/10/2019	50%	Seclin	ZAC de l'Epinette	59113	Province	1 703 m²	2 734 941 €	Stokomani/Beers and Co
27/12/2019	100%	Bourgoin Jallieu	59 rue de la Liberté	38300	Province	233 m²	712 500 €	Pimkie
26/3/2020	50%	Herblay	174 boulevard du Havre	95220	Région parisienne	572 m²	3 634 475 €	Celio/Jennyfer/Promod
28/9/2020	10%	Buffalo Grill - Bailly Ro-mainvilliers	5 Boulevard des Artisans	77700	Région parisienne	39 m²	136 636 €	Buffalo Grill
28/9/2020	10%	Buffalo Grill - Cernay	2 Rue de Normandie	68700	Province	39 m²	127 649 €	Buffalo Grill
28/9/2020	10%	Buffalo Grill - Choisey	Lieu-dit "Les Prairierottes	39100	Province	53 m²	229 824 €	Buffalo Grill
28/9/2020	10%	Buffalo Grill - Dommar-tin-les-Toul	Lieudit "La Haie Plaisante"	54200	Province	39 m²	142 627 €	Buffalo Grill
23/9/2020	10%	Buffalo Grill - Granville	Chemin de Mitou	50400	Province	41 m²	128 648 €	Buffalo Grill
28/9/2020	10%	Buffalo Grill - Saint Egreve	3 Rue des Platanes	38120	Province	47 m²	189 558 €	Buffalo Grill
28/9/2020	10%	Buffalo Grill - La Flèche	3 Allée des Futreaux	72200	Province	38 m²	150 769 €	Buffalo Grill
28/9/2020	10%	Buffalo Grill - Loudeac	17 Rue Honoré Michard	22600	Province	35 m²	110 902 €	Buffalo Grill

28/9/2020	10%	Buffalo Grill - Noyon	avenue des Frères Lumières	60400	Province	36 m²	125 407 €	Buffalo Grill
28/9/2020	10%	Buffalo Grill - Rivesaltes	Rue Marc Allégret	66600	Province	47 m²	116 723 €	Buffalo Grill
28/9/2020	10%	Buffalo Grill - Barentin	343 Rue Alexandre Dumas & fils	76360	Province	42 m²	140 630 €	Buffalo Grill
28/9/2020	10%	Buffalo Grill - Saint Quentin	Avenue Archimède	02100	Province	55 m²	195 381 €	Buffalo Grill
28/9/2020	10%	Buffalo Grill - Tarnos	56 Boulevard Jacques Duclos	40220	Province	50 m²	128 266 €	Buffalo Grill
28/9/2020	10%	Buffalo Grill - Portes les Valences	Rue du Maré-chal De Lattre De Tassigny	26800	Province	38 m²	140 333 €	Buffalo Grill
28/9/2020	10%	Buffalo Grill - Epinay sur Seine	22 à 26 avenue Joffre	93800	Région parisienne	51 m²	105 568 €	Buffalo Grill
1/10/2020	100%	Cormontreuil	avenue des Goïsses	51350	Province	2 376 m²	5 707 200 €	Etienne Bocquillon/ Nesoi/Ange/Andi'Med Santé/DSD Bio
18/12/2020	10%	Entreprôt du Bricolage - Dijon	5 rue Georges Bourgoin	21121	Province	423 m²	633 940 €	SAMSE
18/12/2020	10%	Entreprôt du Bricolage - La Tour du Pin	51 route de la Bourbe	38110	Province	223 m²	330 588 €	SAMSE
18/12/2020	10%	Entreprôt du Bricolage - Pont de Beauvoisin	RN6 - La Baronnie	73300	Province	222 m²	349 622 €	SAMSE
18/12/2020	10%	Entreprôt du Bricolage - Saint-Jean de Maurienne	Chemin Combe Paillarde	73300	Province	288 m²	430 766 €	SAMSE
18/12/2020	10%	SAMSE - Margencel	117 route Champ Courbe	74200	Province	123 m²	290 481 €	SAMSE
18/12/2020	10%	SAMSE - Le Pont Beauvoisin	5521F Zone Industrielle Baronnie	73300	Province	110 m²	237 422 €	SAMSE
18/12/2020	10%	Doras - Dijon	20 rue de Mayence	21000	Province	212 m²	266 474 €	SAMSE
18/12/2020	10%	Doras - Beaune	476 rue André Marie Ampère	21200	Province	304 m²	285 508 €	SAMSE
14/9/2021	100%	Arras - Décathlon	Lieu-dit "Les Bonnettes"	62000	Province	2 005 m²	3 705 916 €	Decathlon
30/9/2021	30%	Stokomani - Chapelle Saint Aubin	43 Rue Louis Delage	72650	Province	627 m²	1 044 165 €	Stokomani
30/9/2021	30%	Stokomani - Saint Ouen l'Aumone	1 Rue des Préaux	95310	Région parisienne	818 m²	1 331 528 €	Stokomani
30/9/2021	30%	Stokomani - Vert Saint Denis	Route nationale 6	77240	Région parisienne	601 m²	1 061 418 €	Stokomani
30/9/2021	30%	Stokomani - Nogent sur Oise	279 Rue Jean Monnet - allée de Saulcy	60180	Province	747 m²	585 349 €	Stokomani
19/10/2021	20%	Intersport - Hénin Beaumont	Avenue du Bord des Eaux	62110	Province	1 013 m²	2 374 739 €	Intersport

19/10/2021	20%	Intersport - Hautmont Louvroil	Boulevard John Cockerill	59330	Province	705 m²	1 186 879 €	Intersport
19/10/2021	20%	Intersport - Denain	1 et 3 rue Pierre Beriot	59220	Province	720 m²	493 763 €	Intersport
19/10/2021	20%	Intersport - Hazebrouck	rue du Milieu	59190	Province	303 m²	564 863 €	Intersport
19/10/2021	20%	Intersport - Fourmies	rue du Général Raymond Chomel	59610	Province	363 m²	716 863 €	Intersport
19/10/2021	20%	Intersport - Beauvais	« La Marette »	60000	Province	444 m²	1 473 336 €	Intersport
28/12/2021	50%	Libourne - Ballastière	13 avenue de la Ballastière	33500	Province	2 045 m²	3 011 616 €	BMSO
18/1/2022	50%	Epernay - Pierry	PAC Les Forges	51530	Province	3 050 m²	5 344 765 €	Calsun Holding/Chaussea/New MTF/Verd'Optic
1/3/2022	100%	Buffalo Grill - Cébazat	147 avenue de la République	63118	Province	654 m²	1 568 841 €	Buffalo Grill
8/6/2022	100%	Buffalo Grill - Amiens	49 avenue de Grèce	80090	Province	641 m²	2 535 850 €	Buffalo Grill
8/6/2022	100%	Buffalo Grill - Belfort (Andelnans)	Route de Montbéliard 20	90400	Province	601 m²	2 250 850 €	Buffalo Grill
8/6/2022	100%	Buffalo Grill - Les Ulis Courtaboeuf (Villejust)	Avenue de l'Océanie	91140	Région parisienne	1 181 m²	1 620 850 €	Buffalo Grill
9/6/2022	100%	Villiers-en-Bières - Pièce du Chapeau	RN 7 - Lieu-dit Pièce de Chapeau	77190	Région parisienne	5 124 m²	10 093 069 €	Chaussea/Courtepaille/Action/Gym Three/V2P
28/6/2022	100%	Buffalo Grill - Chambly	107 rue Léonard de Vinci	60230	Province	524 m²	1 470 850 €	Buffalo Grill
28/6/2022	100%	Buffalo Grill - Lamballe	Parc d'Activité de la Tourelle	22400	Province	366 m²	545 850 €	Buffalo Grill
28/6/2022	100%	Buffalo Grill - Saint Pierre Elboeuf	Parc d'activités des Bords de Seine	76320	Province	543 m²	1 717 850 €	Buffalo Grill
30/6/2022	100%	Mulhouse - Lagrange	8 rue Saint Sauveur	68100	Province	3 044 m²	6 810 020 €	SMAS Tourisme Lagrange
22/7/2022	100%	Soissons - Jacques Brel	Zac de l'Archer	02200	Province	1 177 m²	1 670 378 €	Farm Food/Label Habitat
29/7/2022	100%	Le Mans - Roger de la Fresnaye	15 rue Roger de la Fresnaye	72000	Province	482 m²	719 000 €	Zeeman
29/7/2022	100%	Buffalo Grill - Vichy (Bellerive-sur-Allier)	Avenue de Vichy	03700	Province	556 m²	2 039 341 €	Buffalo Grill
31/8/2022	100%	Soissons - Yves Basquin	ZAC de l'Archer	02200	Province	450 m²	517 302 €	Lomnios
31/8/2022	100%	Soissons - Marcel Paul	ZAC de l'Archer	02200	Province	3 255 m²	3 604 880 €	GIFI/Lumio/Yanh Diout
23/12/2022	100%	Avrillé - Biocoop	44 avenue Simone Veil	49240	Province	664 m²	1 590 000 €	Biocoop

Commerces / Bureaux

1/7/2019	50%	Saint Herblain	17 place Magellan	44800	Province	1 370 m²	3 063 868 €	Optical Center/New Ouest/Sushi Shop/Precom/Forma-Pro/SMT
----------	-----	----------------	-------------------	-------	----------	----------	-------------	--

Logistique et Locaux d'Activités

10/9/2018	100%	Lyon	39 cours Albert Thomas	69003	Province	350 m²	688 275 €	Cyclocity
16/4/2019	100%	Valenciennes - Famars I	rue Joseph-Louis Lagrange	59300	Province	980 m²	1 057 277 €	Mecasem/Solmob/Clie-ma/Caeli
18/11/2019	10%	Portefeuille Blue - Narbonne	205 rue Pech Redon	11100	Province	257 m²	320 000 €	Chronopost
18/11/2019	10%	Portefeuille Blue - Le Mans	Lieu-dit « Chapeau »	72190	Province	769 m²	382 000 €	Chronopost
18/11/2019	10%	Portefeuille Blue - Saintes	Lieu-dit « Les Coudrières »	17810	Province	372 m²	739 000 €	Chronopost
18/11/2019	10%	Portefeuille Blue - Trégueux	ZAC des Châtelets	22950	Province	274 m²	279 000 €	Chronopost
26/6/2020	100%	Valenciennes - Famars II	rue Jo-seph-Louis Lagrange		Province	807 m²	770 000 €	MMSI/Fastenal
15/4/2021	100%	Tourcoing - Parc de l'Etoile	99 rue Rotterdam	59200	Province	2 371 m²	2 881 896 €	My Pack/La Salle Blanche/Melchior/LFI/CPH Parfums
8/7/2021	50%	Guipavas - Andrée Chedid	rue Andrée Chedid	29490	Province	1 513 m²	1 017 425 €	Idea Logistic
13/12/2021	30%	Le Mans - Pierre Piffault	9 boulevard Pierre Lefaucheux 62 avenue Pierre Piffault	72100	Province	3 814 m²	3 685 628 €	Wurth/Mabeo Industries/Saretec France/Comeca France/Thyssenkrup Materials France/Themis
29/7/2022	100%	Montcada - Carrer del Mig (Barcelone)	Carrer del Mig 67	Espagne	Zone euro	4 103 m²	6 126 981 €	Panreac Quimica

Santé et Education

9/7/2018	100%	Rennes	227 rue de Chateaugiron	35000	Province	205 m²	374 638 €	Mensa
TOTAL						140 544 m²	282 338 046 €	

PATRIMOINE EN DÉVELOPPEMENT (VEFA)

Bureaux

Date d'acquisition	Quote -part	Actif	Adresse	Département	Région	Surface	Valeur nette comptable	Locataire
15/10/2021	10%	Villeneuve d'Ascq - Le Tweed	220 rue Jean Jaurès	59491	Province	334 m²	614 546 €	
28/10/2022	100%	Vitrolles - Cap Horizon	14 drailles des Tribales	13127	Province	1 974 m²	1 542 000 €	
TOTAL						2 308 m²	2 156 546 €	

AUTRES

Bureaux

Date d'acquisition	Quote -part	Actif	Adresse	Département	Région	Surface	Valeur nette comptable	Locataire
1/7/2022	10%	Nancy - Colas	44 boulevard de la Mothe	54000	Province	347 m²	361 015 €	Colas
TOTAL						347 m²	361 015 €	

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES

Bureaux

Date d'acquisition	Quote -part	Actif	Adresse	Département	Région	Surface	Valeur nette comptable	Locataire
20/4/2021	5%	SCI Hopla	France entière	N/A	Province	907 m²	5 514 000 €	Vacances Select
TOTAL						907 m²	5 514 000 €	

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Valeurs bilanciell	Valeurs estimées	Ecart	Valeurs bilanciell	Valeurs estimées	Variation
	au 31/12/2022 (€)	au 31/12/2022 (€)	(%)	au 31/12/2021 (€)	au 31/12/2021 (€)	valeurs estimées 2022/2021 (%)
Bureaux	159 903 983	163 839 998	2%	129 091 870	134 291 000	22%
Commerces	80 597 423	82 143 000	2%	44 788 278	46 886 000	75%
Résidentiel	-	-	0%	-	-	0%
Logistique et locaux d'activités	31 536 782	32 662 400	4%	18 964 765	19 567 000	67%
Hôtels, tourisme, loisirs	6 810 020	6 790 000	0%	-	-	0%
Santé et éducation	3 489 838	3 662 000	5%	3 489 700	3 792 000	-3%
Alternatifs	-	-	0%	-	-	0%
TOTAL des actifs détenus en direct	282 338 046	289 097 398	2%	196 334 613	204 536 000	41%
Hôtels, tourisme, loisirs	5 514 000	5 319 588	-4%	5 514 000	5 001 117	6%
TOTAL Immobilisations financières contrôlées	5 514 000	5 319 588	-4%	5 514 000	5 001 117	6%
Bureaux	2 517 561	2 612 635	4%	369 897	477 632	447%
Commerces	-	-	0%	5 099 000	5 099 000	-100%
TOTAL patrimoine en développement (VEFA)	2 517 561	2 612 635	4%	5 468 897	5 576 632	-53%
TOTAUX	290 369 607	297 029 621	2%	207 317 510	215 113 749	38%

Annexe
aux comptes annuels

Faits caractéristiques
de l'exercice

Environnement
macroéconomique
et incertitudes actuelles

L'année 2022 a été marquée par une bonne collecte brute qui s'établit à 92,34M€ contre 55,24M€ l'exercice précédent.

Cette collecte a permis à MyShareSCPI de poursuivre la diversification de son patrimoine au niveau géographique, avec des acquisitions en Espagne(Barcelone, Pampelune, Madrid) et Aux Pays-Bas.

Cette diversification s'est également exprimée en termes de typologie d'actifs avec l'acquisition de commerces, locaux d'activité et de bureaux dont l'exposition a encore été réduite.

Sur le plan macro-économique, les conséquences financières directes du conflit entre la Russie et l'Ukraine ont été limitées pour la SCPI mais elle est néanmoins concernée par le contexte de hausse des taux d'intérêts observé ces derniers mois, qui a des incidences sur les conditions de financements des investissements actuels et futurs 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).

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	2021	Acquisitions	Cessions	Transferts	2022
Terrains nus	0				0
Terrains et construction	173 665 076	53 097 364	1 022 485	5 162 318	230 902 273
Terrainset construction Espagne	22 391 387	20 128 300			42 519 687
Terrain et construction Pays Bas	0	8 566 398			8 566 398
Agencement aménagements	396 915	151 726			548 641
Construction sur sol d'autrui	0				0
Immobilisation en cours de construction	5 468 897	2 210 982		-5 162 318	2 517 561
Immobilisation financières contrôlées	5 514 000				5 514 000
Avances liées aux immobilisation financières contrôlées	90 430	4 135			94 565
agencements brutes	0				0
Autres ⁽¹⁾	0	545 421			545 421
TOTAL	207 526 705	84 704 325	1 022 485	0	291 208 545

⁽¹⁾ Immobilisations en cours d'acquisition.

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS (en euros)

Evolution des amortissements	2021	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	2022
Amortissement des agencements aménagements	118 766	80 187	0	198 953

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (en euros)

	Montant provision 01/01/2022	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2022
		Achat immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2022	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2022	
Dépenses prévisionnelles sur N+1	336 058	0	267 956		199 558	404 456
Dépenses prévisionnelles sur N+2	146 800	0	159 016		61 600	244 216
Dépenses prévisionnelles sur N+3	18 000	0	56 340		0	74 340
Dépenses prévisionnelles sur N+4	66 000	0	76 000		0	142 000
Dépenses prévisionnelles sur N+5	64 000	0	6 000		20 000	50 000
TOTAL	630 858	0	565 312	0	281 158	915 012
Total dotations / reprises hors ventes d'immeubles			320 420		36 266	
Total dotation / reprise nette			284 154			

IMMOBILISATIONS FINANCIERES (en euros)

Les titres de participations détenus¹ se décomposent comme suit au 31 décembre 2022 (chiffres exprimés en quotes-parts MyShareSCPI) :

Société détenue	Date d'acquisition	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat 2022	Capitaux Propres	Quote-part détenue
SCI HOPLA	20/04/2021	5 514 000 €	5 319 588 €	551 400 €	310 965 €	4 666 764 €	5%

¹ Contrôlés au sens du règlement ANC 2016-03

Filiale	Décomposition	Valeur comptable d'acquisition	Valeur estimée au 31/12/2022
SCI HOPLA	VNC des Immeubles	8 298 197	
	Ecart d'acquisition affecté ¹	817 083	
	Total immeubles :	9 115 280	8 855 000
	Dettes bancaires	- 3 601 280	- 3 601 280
	Autres actifs et passifs	-	65 867
	Ecart d'acquisition non affecté	-	-
TOTAL		5 514 000	5 319 587

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.

	2022	2021
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	94 565	90 429

ACTIFS IMMOBILISÉS (en euros)

Décomposition des postes du bilan	2022	2021
Autres actifs		
Dépôts et cautionnement étrangers	108 333	108 333

CRÉANCES (en euros)

Décomposition des postes du bilan	2022	2021
Créances locataires		
Créances locataires	768 441	404 011
Créances douteuses	413 739	448 837
TOTAL	1 182 180	852 848

Evolution des dépréciations	2021	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	2022
Dépréciation des créances locatives	297 356	423 247	372 255	348 347

Décomposition des postes du bilan	2022	2021
Autres créances		
Avances fournisseurs	83 817	41 289
Etat et autres collectivités	718 784	1 319 889
Syndics	787 958	594 638
Autres débiteurs	452 503	597 046
TOTAL	2 043 062	2 552 862

VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS (en euros)

Décomposition des postes du bilan	2022	2021
Valeurs mobilières de placement		
Autres disponibilités	1 298 834	590 337

DETTES FINANCIÈRES (en euros)

Décomposition des postes du bilan	2022	2021
Emprunts	3 229 500	
Emprunts intérêts courus		
Concours bancaires courants	1 427 361	11 310 411
Total des dettes envers les établissements de crédit	4 656 861	11 310 411
Total des dépôts de garantie reçus	3 465 305	2 310 260
TOTAL	8 122 167	13 620 671

DETTES D'EXPLOITATIONS (en euros)

Décomposition des postes du bilan	2022	2021
Honoraires dus à la Société de Gestion	1 370 333	719 746
Fournisseurs	26 047	8 603
Fournisseurs d'immobilisation	879 090	80 550
Locataires créditeurs	725 363	527 023
TOTAL	3 000 833	1 335 923

DETTES DIVERSES (en euros)

Décomposition des postes du bilan	2022	2021
Etat et autres collectivités	308 369	283 600
Syndics		
Dividendes du 4 ^{ème} trimestre	3 425 922	2 371 375
Associés divers		
Associés sosucrptions en attente	200 205	345 649
Dettes diverses	8 170 895	403 461
Divers charges à payer	439 563	519 564
TOTAL	12 544 953	3 923 649

COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF (en euros)

Décomposition des postes du bilan	2022	2021
Charges constatées d'avance	3 445	471
Produits constatés d'avance	-184 548	-188 482
Autres comptes de régularisation (frais de montage d'emprunt à répartir sur plusieurs exercices)	34 751	52 500
TOTAL	-146 352	-135 512

Variation des capitaux propres

Capital social	Exercice 2022
Souscriptions réalisées au cours de l'exercice, en valeur nominale	74 545 350
Parts retirées au cours de l'exercice, en valeur nominale	789 900
SOIT, CAPITAL AU 31/12/22	73 755 450
Prime d'émission	
Sur les souscriptions 2022	17 797 806
Sur les retraits 2022	92 382
Prime d'émission affectée au RAN	705 806
Prélèvement sur la prime d'émission	13 715 747
Dont commissions de souscriptions	9 234 316
Dont frais d'acquisition	4 463 682
Résultat de l'exercice	
Le résultat de l'exercice 2022	12 973 069
Distribution 2022	11 750 140

Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale du 16 juin 2023.

Compte de résultat de l'exercice

PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (en euros)

	2022	2021
Loyers facturés	15 588 170	10 843 962
Charges et taxes refacturés aux locataires	3 425 801	2 232 540
Produits annexes	79 150	221 946
Reprise de provisions pour créances douteuses	372 255	98 284
Reprise de provisions pour gros entretien	36 266	2 000
Transfert de charges immobilières à des comptes de bilan	4 476 882	2 223 353
Produits financiers liés à l'activité immobilière	362 931	249 564
TOTAL	24 341 455	15 871 649

CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (en euros)

	2022	2021
Charges ayant leur contrepartie en produits ⁽¹⁾	3 425 801	2 232 541
Gros entretien	36 266	2 000
Charges d'entretien du patrimoine locatif	14 797	6 411
Dotations aux provisions pour créances douteuses	423 247	99 392
Dotations aux provisions pour gros entretien	320 420	305 338
Dotations aux amortissements des agencements	111 136	119 659
Autres charges immobilières ⁽²⁾	5 010 817	2 424 815
Charges financières liées à l'activité immobilière (intérêts d'emprunts sur acquisition)	325 141	212 608
TOTAL	9 667 625	5 402 764
Charges ayant leur contrepartie en produits ⁽¹⁾		
Charges locatives récupérables	1 765 198	1 206 055
Impôts et taxes récupérables	1 660 603	1 026 486
TOTAL	3 425 801	2 232 541
Autres charges immobilières ⁽²⁾		
Charges locatives non récupérables	116 497	134 842
Impôts et taxes non récupérables	219 901	149 694
Frais sur acquisitions	4 382 405	2 118 851
Pertes sur créances irrécouvrables	262 772	0
Autres charges	29 242	21 428
TOTAL	5 010 817	2 424 815

PRODUITS D'EXPLOITATION (en euros)

Décomposition des postes du résultat	2022	2021
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	9 334 919	5 524 466
TOTAL	9 334 919	5 524 466

CHARGES D'EXPLOITATION (en euros)

Décomposition des postes du résultat	2022	2021
Commission de la Société de Gestion	1 587 070	1 117 044
Charges d'exploitation de la société ⁽¹⁾	9 566 861	5 781 963
Diverses charges d'exploitation (charges à répartir sur montage d'emprunts) Dotations aux provisions d'exploitation		
TOTAL	11 153 931	6 899 007
Charges d'exploitation de la société ⁽¹⁾		
Commissions sur souscriptions	9 234 316	5 524 466
Honoraires des commissaires aux comptes	13 886	11 680
Honoraires de relocations	29 574	90 720
Honoraires de dépositaire	58 014	30 725
Honoraires d'expertises immobilières	32 230	42 270
Honoraires degrevements impots	0	1 551
Honoraires divers	23 650	44 316
Honoraires et gestion étranger	65 909	26 637
Frais d'actes et contentieux	4 331	2 704
Frais de déplacement du conseil	1 370	462
Autre frais	103 582	6 430
TOTAL	9 566 861	5 781 963

PRODUITS FINANCIERS (en euros)

Décomposition des postes du résultat	2022	2021
Intérêts sur placement de la trésorerie		
Rémunération de VEFA	79 321	115 558
Autres produits financiers	12 328	
TOTAL	91 650	115 558

PRODUITS EXCEPTIONNELS (en euros)

Décomposition des postes du résultat	2022	2021
Produits exceptionnels	26 676	2 105
TOTAL	26 676	2 105

CHARGES EXCEPTIONNELLES (en euros)

Décomposition des postes du résultat	2022	2021
Charges exceptionnelles	76	5 491
TOTAL	76	5 491

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 & DÉTENTION DE SCI – RAPPORT ANNUEL 2022 – MYSHARESCPI

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

Commissions de gestion : 1 587 070 €

Commissions de souscription : 9 234 316 €

En 2022, les biens acquis en indivision représentent un total de 13 777 080,20 € de la valeur des immobilisations locatives en valeur comptable, soit un total de 17,31% des investissements réalisés en 2022. Ils sont constitués de :

Détention dans une SCI

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

Événement post-clôture

Suite à l'audit de suivi réalisé par l'AFNOR en date du 13 février 2023, MyShareSCPI a obtenu une décision favorable pour le maintien de la Labellisation ISR. MyShareSCPI a fait jouer la garantie financière qu'elle

Actifs en indivision entre :

La SCPI EPARGNE PIERRE (50%) et MyShareSCPI (50%) : Pierry - 9001 avenue du Sacré Coeur

La SCPI EPARGNE PIERRE (90%) et MyShareSCPI (10%) : Suresnes - 22 quai Gallieni

La SCPI EPARGNE PIERRE (75%) et MyShareSCPI (25%) : Tours - 2 avenue Eugène Gouin

La SCPI EPARGNE PIERRE (90%) et MyShareSCPI (10%) : 44 boulevard de la Mothe - 54000 NANCY (VEFA)

avait obtenue du locataire de Valence, JEFF LABS et recouvré les loyers qui étaient impayés et provisionnés au 31 décembre 2022.

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2022, conformément aux statuts de notre société et aux dispositions qui régissent les SCPI.

Au cours de l'année 2022, nous avons reçu toutes les informations et explications de la part de la Société de Gestion et du Commissaire aux comptes nous permettant de suivre l'activité de notre SCPI et d'assurer ainsi notre mission dans de bonnes conditions.

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

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

Le 10 mars 2023, le Conseil de Surveillance s'est réuni afin d'examiner l'activité de la société ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

MyShareSCPI fait preuve de résilience malgré le contexte économique morose avec pour la 5^{ème} année consécutive, un rendement supérieur ou égal à 5 %. De plus, il faut souligner l'obtention du Label ISR au mois de février 2022. Ce label repose sur 32 critères environnementaux, sociaux et de gouvernance illustrant une démarche visant à améliorer l'impact environnemental et sociétal des actifs de notre SCPI.

A noter également, l'ouverture aux Conseillers en Gestion de Patrimoine via la plateforme AXA THEMA qui devrait augmenter le potentiel de collecte.

Il faut apprécier une 2^{nde} revalorisation de la part en moins d'1 an soit +1.90 % portant la valeur de la part à 188 €, illustrant la pertinence de la stratégie d'investissement de nos gérants ainsi qu'une augmentation des

3^{ème} et 4^{ème} acomptes sur dividende, respectivement de +1,73 % et +4,68 %.

En 2022, MyShareSCPI réalise 27 nouvelles acquisitions pour un volume de 97M€ AeM dont 4 nouveaux immeubles en Espagne (Barcelone, Madrid et Pampelune) et une 1^{ère} acquisition aux Pays-Bas (Amsterdam) sur un bail ferme de 12 ans avec Manpower. MyShareSCPI accentue ainsi sa diversification géographique.

L'année 2022 aura été celle d'une collecte record avec de 92,34M€ portant ainsi sa capitalisation à 322,96M€, 3 328 associés et un taux de rotation de 0,30 % du nombre de parts illustrant la confiance de nos associés.

Le patrimoine de MyShareSCPI est constitué de 126 immeubles situés en France et Europe avec une répartition satisfaisante de typologie d'actifs permettant une diversification et une mutualisation des risques pour nos associés.

Notre rendement moyen du patrimoine à l'acquisition de 6,55 %, un patrimoine locatif très mutualisé avec 328 locataires pour un montant de 19,52M€ annuels de loyers sous gestion et une durée résiduelle moyenne des baux supérieurs à 4,54 ans.

A l'occasion du Conseil de Surveillance du 10 mars 2023, nous avons pris connaissance des expertises immobilières réalisées à la fin de l'exercice 2022 ainsi que des nouvelles valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la Société de Gestion, servant, à compter de leur publication, de valeurs de référence pour les intervenants sur le marché des parts.

Le résultat net de notre SCPI s'élève à 10,41 euros par part en pleine jouissance, la Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale des associés de distribuer 9,43 euros par part en pleine jouissance au titre de l'année 2022. Ce dividende correspond à un Taux de Distribution

de 5,11 %, supérieur à la moyenne des SCPI d'immobilier d'entreprise du marché (4,53 % en 2022) et permettant de constituer un report à nouveau prudentiel d'environ 115 jours de distribution par part en pleine jouissance.

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

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

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

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

À l'Assemblée Générale des associés de la société civile de placement immobilier My Share SCPI,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier My Share SCPI relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabi-

lités 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble 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.

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 par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de Gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

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

nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

Responsabilité de la Société de Gestion

Il appartient à la Société de Gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion.

Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes

ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

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

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

Fait à Saint-Marcel, le 12 mai 2023

Le Commissaire aux comptes - AGM AUDIT LEGAL
Yves LLOBELL

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

À l'Assemblée Générale des associés de la société civile de placement immobilier **My Share SCPI**,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

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

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

Avec la Société de Gestion My Share Company

Conformément à la résolution adoptée en Assemblée Générale constitutive de votre SCPI, dont la transcrip-

tion se retrouve à l'article 17 des statuts de la SCPI, la société.

My Share Company est devenue Société de Gestion de votre SCPI à compter de son agrément par l'AMF en date du 9 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 2022 s'élève à 1 587 070 euros.

Commission de souscription

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

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

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

La rémunération perçue par la Société de Gestion au titre de cette convention s'élève à 9 234 316 euros hors taxes au cours de l'exercice 2022.

Commission de cession de parts

En cas de cession de parts, la Société de Gestion percevra une commission de cession.

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

→ Si la cession de parts s'effectue sans l'intermédiaire de la Société de Gestion, la Société de Gestion perçoit un forfait de 100 euros hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) par cessionnaire.

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

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

Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

→ En cas de cession d'un immeuble, la Société de Gestion percevra une commission de cession d'actifs immobiliers uniquement en cas de réalisation d'une plus-value nette fiscale. Cette commission a pour objet de rémunérer la constitution d'un dossier de vente en intégrant le régime juridique de détention notamment propriété indépendante ou copropriété, l'établis-

sement de la documentation juridique relative aux actifs cédés, la commande et l'analyse des différents diagnostics réglementaires, la recherche d'un acquéreur, la négociation et la signature des promesses et actes notariés, et assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la cession d'un immeuble dépendant du patrimoine immobilier de la société.

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

- 1 % hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix net vendeur si celui-ci fait apparaître une plus-value nette fiscale comprise entre 5 % et 10 %;
- 1,25 % hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix net vendeur si celui-ci fait apparaître une plus-value nette fiscale supérieure à 10 %.

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

→ Une commission d'acquisition est également perçue par la Société de Gestion lors du réinvestissement des produits générés par la vente d'actifs immobiliers. Cette commission est égale à 1 % hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur), du montant de l'acquisition déduction faite du montant de tout financement bancaire.

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

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

Une commission de suivi et de pilotage des travaux est prélevée par la Société de Gestion uniquement en cas de réalisation de travaux relevant d'une déclaration de travaux, d'autorisation administrative de construire ou de rénovation lourde (plus de 250 000 € hors taxes de travaux par chantier avec multiplicité de corps d'état).

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

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

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

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

Fait à Saint-Marcel, le 12 mai 2023
Le Commissaire aux comptes - AGM AUDIT LEGAL
Yves LLOBELL

Assemblée Générale à caractère ordinaire

Assemblée Générale ordinaire du 16 juin 2023 (sur 1^{ère} convocation) et 26 juin 2023 (sur 2^{nde} convocation)

Résolutions proposées à titre ordinaire

Première résolution : Approbation des comptes clos le 31 décembre 2022

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 2022 tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations tra-
duites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution : Quitus à la Société de Gestion pour l'exercice de son mandat au titre de l'exercice écoulé

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve de son mandat pour l'exer-
cice clos le 31 décembre 2022.

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 2022 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 :12 973 069 €
 - augmenté du report à nouveau de :2 465 898 €
- dont 705 806 € prélevé sur la prime d'émission
pour reconstitution du report à nouveau par part
- constitue un bénéfice distribuable de : 15 438 967 €

• Décide de l'affecter :

- à la distribution d'un dividende
à hauteur de :11 751 140 €
- au compte report à nouveau,
à hauteur de :3 687 827 €

L'Assemblée Générale prend acte que le report à nouveau après affectation s'élèvera à 3 687 827 €.

Cinquième résolution : Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2022

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 2022
- 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 2022 telles qu'elles figurent dans l'an-
nexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

- **valeur comptable**
270 564 339 €, soit 157,50 € par part
- **valeur de réalisation**
278 139 365 €, soit 161,91 € par part
- **valeur de reconstitution**
339 576 255 €, soit 197,67 € par part

Sixième 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 2023.

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, autorise, conformément à l'ar-
ticle 18 (Attribution et pouvoirs de la Société de Ges-
tion) 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, mon-
tant 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'orga-
nisme prêteur ou au vendeur dont le prix est payable à terme toutes sûretés réelles ou personnelles corres-
pondantes, 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 2023.

Huitième résolution : Prolongation de la mission du dépositaire

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 prolonger la mission en tant que Dépositaire de Société Générale, société anonyme au capital de 1 009 641 917,50 € dont le siège social est sis 29, boulevard Haussmann - 75009 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 120 222 pour une durée indéterminée.

Neuvième résolution : Pouvoirs pour les formalités

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accom-
plissement de toutes les formalités légales de dépôt et de publicité.

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, qui était jusqu'alors gérée par la Société de Gestion Atland Voisin, et dont le capital est très majoritairement souscrit par des particuliers. Ledit agrément a été délivré au regard d'une organisation, forte de fonctions précises, moyens humains et informatiques, et procédures internes. Au nombre de ces fonctions qui agissent en toute indépendance,

en amont des activités de distribution de parts de SCPI et de gestion immobilière, figurent la CONFORMITE ET LE CONTROLE INTERNE. Ceux-ci ont pour objet de vérifier :

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

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

Pour l'actif de vos SCPI : le Comité d'Investissement décide de l'engagement des investissements et des ventes d'immeubles. Les compétences des membres du comité et la collégialité des décisions assurent la conformité de celles-ci avec la stratégie des fonds telle que portée à votre connaissance. L'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 ges-

tion 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 2022, enregistré 1 004 195 € au titre des commissions nettes de souscription et 339 904 € au titre des commissions de gestion (commissions nettes de rétrocessions). Le contrôle de la provenance des fonds est exercé afin de lutter contre le blanchiment de capitaux issus d'une activité illégale (DISPOSITIF TRACFIN). Des contrôles systématiques sont effectués sur les dossiers de souscription et achat de parts de SCPI en fonction de critères prédéfinis.

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

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

société SAGALINK Consulting a également effectué des contrôles périodiques externes tout au long de l'année 2022. 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 2022 a représenté 453 163 € pour un effectif au 31/12/2022 de 4 personnes.

La Société de Gestion MY SHARE COMPANY a consacré un budget de 74,9 % (dont 51,7 % en rémunération fixe et 23,2 % 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 :

La SCPI relève de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019 sur les informations à fournir 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 :

- L'efficacité énergétique
- La performance énergétique
- Les émissions de gaz à effet de serre
- Les sources d'énergie
- Les dispositifs de tri présent sur le site
- La biodiversité
- La mobilité
- La sécurité et la santé des occupants
- Les services rendus aux occupants
- L'accessibilité
- Les relations utilisateurs
- La résilience du bâtiment

Ces incidences sont traitées dans le cadre du Label ISR présenté dans la section précédente.

Les informations relatives aux principales incidences négatives sont également disponibles dans le rapport périodique.

Prise en compte des risques de durabilité :

La Société appréhende le risque de durabilité la manière suivante :

Risques physiques :

- **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. La Société s'est engagée dans une démarche de diagnostic de l'actif, afin de pouvoir engager des mesures nécessaires à la durabilité de celui-ci. L'objectif fixé est d'avoir une cartographie de l'exposition aux risques physiques (via l'outil Bat-Adapt ou équivalent). De plus, des plans d'actions pour amoindrir ce risque seront planifiés pour les actifs qui le nécessitent en fonction des résultats de leur diagnostic.
- **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. S'agissant de l'enjeu de la biodiversité (et notamment de l'incidence négative de son activité), la Société a l'ambition de faire un diagnostic écologique sur l'ensemble des actifs bénéficiant d'un espace pleine terre.

Risques de contentieux ou de responsabilité :

Il s'agit de l'engagement de la responsabilité de la Société de Gestion du fonds d'investissement immobilier au sens :

- **Juridique**, du fait d'une allégation d'infraction à la réglementation en vigueur; Une telle allégation entraîne une altération de la réputation de la SGP 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 SGP.
- La Société intègre la **prise en compte des principales incidences négatives sur l'environnement et/ou sur la société**, et, va au-delà de la réglementation et met en œuvre les meilleures pratiques du marché en ce sens.

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 badre 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 ?

☐ Oui	☒ Non
☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ____%	☐ 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
☐ Dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE	☐ 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
☐ Dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE	☐ 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
	☐ Ayant un objectif social
☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ____%	☒ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier 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 800m 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 2022 :

La consommation d'énergie :
La consommation d'énergie finale, tous usages, tous fluides du patrimoine de My Share SCPI est de 211,65 kWh/m² sur un taux de couverture de 68% du patrimoine en m².

Émissions de gaz à effet de serre :

La performance environnementale du fonds est de 17,13 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-économes ont été mis en place sur 37% du patrimoine de My Share SCPI.

Biodiversité :

68% du patrimoine de My Share SCPI bénéficie d'au moins un équipement favorisant la biodiversité (y compris pleine terre et espace végétalisé).

Mobilité :

86 % du patrimoine en valeur vénale dispose d'au moins une station de transport en commun à moins de 800 m.

Indicateurs	2021	2022
Consommation énergétique réelle tout fluide et tout usage rapporté au m²	138,96 kWh/m²	211,65 kWh/m²
Émission de GES rapporté au m²	13,50 kgCO²eq/m²	17,13 kgCO²eq/m²
Part du patrimoine bénéficiant d'au moins un équipement favorisant la biodiversité	12,68%	68 % 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
Part du patrimoine avec des système de gestion de l'eau	x	37 % 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
Part des actifs qui ont un service de proximité à moins de 800m	x	90 % 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

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.

Sécurité et santé des occupants :

26% du patrimoine en valeur vénale dispose d'une mesure de qualité de l'eau et/ou de l'air.

Services rendus aux occupants :

90% du patrimoine en valeur vénale a au moins un service de proximité à moins de 800 mètres.

Accessibilité :

97% du patrimoine immobilier de la SCPI My Share SCPI traite de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

... Et par rapport aux périodes précédentes ?

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement 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** : 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 ;

⁽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.

- Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers.
- **Résultats sur 2022** :
 - Émissions de GES de niveau 1 générées par des actifs immobiliers = 2448,45 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 = pas de données disponibles ;
 - 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.

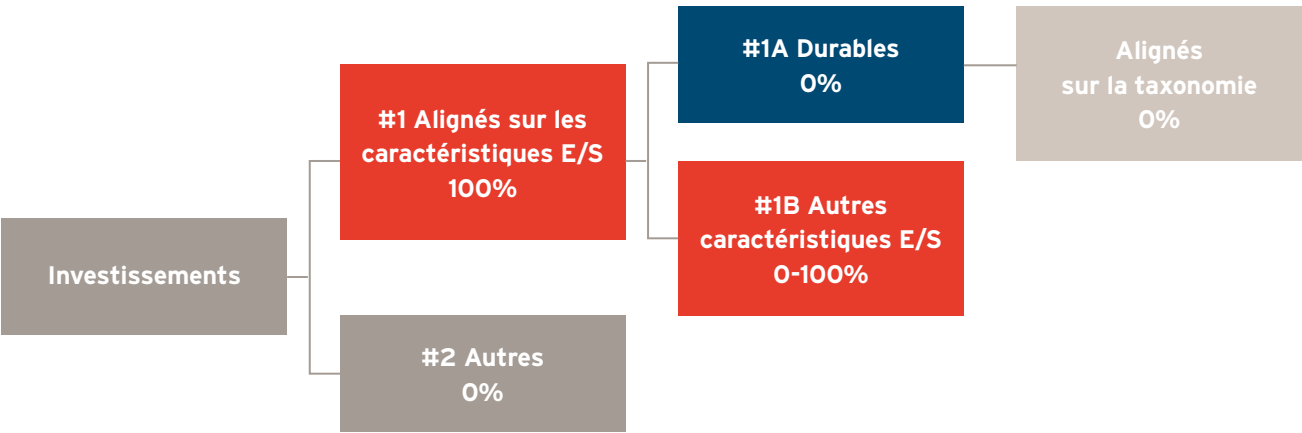
- **Consommation d'énergie** : Intensité de consommation d'énergie
 - **Indicateur de mesure** : Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus en kWh par m² ;
 - **Résultat** : 211,65 kWh/m²/an.

- **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 2022** : 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 0,8 (données avril 2023).

Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
164 857 633 €	Bureau	55%	Espagne, France, Pays-Bas
83 738 000 €	Commerce	28%	Espagne, France
32 662 400 €	Logistique et locaux d'activité	11%	Espagne, France
15 645 000 €	Hôtel / tourisme/ Loisir	5%	France
3 662 000 €	Santé et éducation	1%	France

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%.

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 taxonomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Le pourcentage d'investissements aligné sur la taxonomie 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 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%.

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 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.

This image shows a full page of white paper with horizontal grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. At the top center, there is a small red header area containing the word "NOTES" in black capital letters.

NOTES

NOTES

Société Civile de Placement Immobilier

faisant offre au public

Capital social au 31/12/2022 : 257 681 700 €

RCS DIJON 834 460 156

Siège social : 15 Place Grangier BP 62686
21026 DIJON CEDEX

Tél. 03.80.30.14.44

E-mail : pifergane@mysharecompany.com

Site internet : www.mysharecompany.com



MYSHARE
SCPI