

2018

RAPPORT ANNUEL

MyShare SCPI







SOMMAIRE

Edito	Page 5	Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	Page 26
Trajectoire de votre SCPI	Page 6	Compte de résultat de l'exercice	Page 28
Patrimoine et acquisitions de votre SCPI	Page 8	Inventaire détaillé des placements immobiliers	Page 30
RAPPORT DE GESTION		Annexe aux comptes annuels	Page 31
Chiffres significatifs	Page 15	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	Page 39
Évolution du capital et marché des parts	Page 16	RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	Page 40
Investissements	Page 17	RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE	Page 42
Arbitrages	Page 18	GOVERNANCE DE VOISIN	Page 46
Composition du patrimoine	Page 18		
Gestion locative et immobilière	Page 19		
Résultats / revenus distribués	Page 20		
Valeurs de la Société	Page 22		
Fiscalité	Page 23		
Perspectives	Page 24		
État du patrimoine	Page 25		

Chers associé(e)s,

Après neuf mois d'une activité soutenue, nous sommes heureux de vous adresser le premier Rapport Annuel de MyShareSCPI statuant sur l'exercice 2018.

Avec une capitalisation de 27,2 millions d'euros dès l'année de sa création, une collecte largement investie, et un taux d'occupation financier de 100%, MyShareSCPI a distribué en 2018 un dividende de 9,45 euros par part pour neuf mois de pleine jouissance, soit un taux de distribution annualisé de 7 %.

MyShareSCPI se place ainsi dès sa première année dans le top 5 des SCPI en termes de taux de distribution sur la valeur de marché (TDVM).

Ce résultat est la conséquence de la confiance des associés dans cette nouvelle SCPI, et nous les en remercions.

Grâce à un marché de l'épargne favorable, mais également grâce à sa proximité avec les réseaux de distribution d'AXA, MyShareSCPI a pu en effet mettre rapidement en œuvre sa stratégie d'investissement et anticiper la collecte, atteignant ainsi l'objectif fixé par les gérants de surperformer le rendement moyen des SCPI d'immobilier d'entreprise (4,35 % en 2018).

Cette stratégie d'investissement, basée sur la constitution d'un patrimoine diversifié pour saisir toutes les opportunités de marché quels que soient le segment et la géographie, privilégie de petits volumes d'investissement, entre 1 et 10 millions d'euros. Au total, 10 acquisitions ont été réalisées en 2018, soit plus de 18 millions d'euros investis, sur la base d'un taux de rendement immobilier moyen de 6,47 %.

A fin 2018, près d'une vingtaine de locataires composait le patrimoine de votre SCPI, formant

ainsi un socle solide et mutualisé de revenus locatifs. Au 31 décembre, la durée ferme moyenne résiduelle de l'ensemble des baux du patrimoine était en effet supérieure à 4,3 ans.

La valeur de reconstitution, fixée cette année à 184,76 euros par part (à comparer avec le prix de souscription de 180 euros par part), témoigne enfin de la bonne valorisation du patrimoine de votre SCPI par les experts immobiliers à l'issue de cette première année d'existence.

Dans un contexte économique et politique où la visibilité reste faible, les SCPI offrent encore une prime de risque élevée et confortent leur place parmi les placements d'épargne préférés des français.

Les taux d'intérêt toujours bas, le maintien d'une politique monétaire accommodante, mais également l'amélioration du marché du travail et la reprise des investissements des entreprises nous rendent aujourd'hui mesurément optimistes pour cette nouvelle année qui se profile.

Tous ces éléments conjugués maintiennent notre volonté de poursuivre une stratégie prudente et vigilante afin de bénéficier de bons résultats dans un marché des SCPI où la tendance des rendements est à la baisse.

A ce jour et depuis le début de l'année 2019, plusieurs acquisitions ont d'ores et déjà été effectuées, d'autres sont également à l'étude dans l'optique de continuer le développement de votre SCPI et de vous offrir des performances en phase avec les objectifs présentés.

C'est l'une des raisons pour lesquelles nous soumettons à votre vote, une résolution visant à augmenter le capital social maximum statutaire plafond, en deçà duquel les souscriptions peuvent être reçues, en le portant de 100 000 050 euros à 500 000 100 euros.

La Société de Gestion

MyShareSCPI

UN LANCEMENT RÉUSSI

À fin 2018, 9 mois après l'ouverture des souscriptions au public, MyShareSCPI a collecté 27,1 M€.

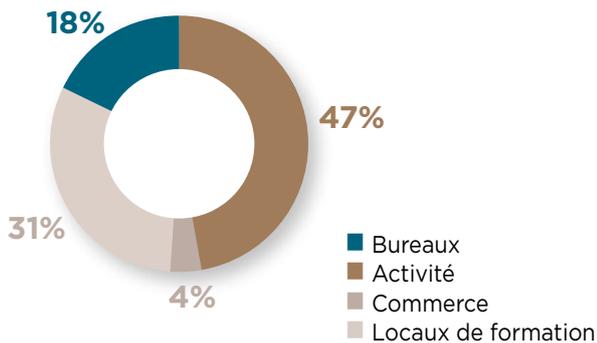


DES RÉSULTATS AU RENDEZ-VOUS

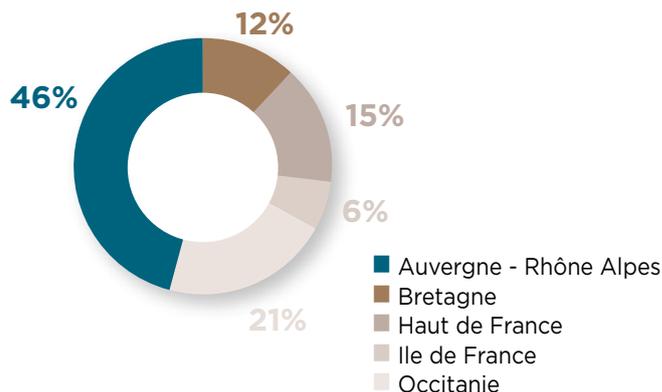
(CHIFFRES AU 31 DÉCEMBRE 2018)



RÉPARTITION TYPOLOGIQUE



RÉPARTITION RÉGIONALE





NOMBRE D'ACTIFS

2018  10

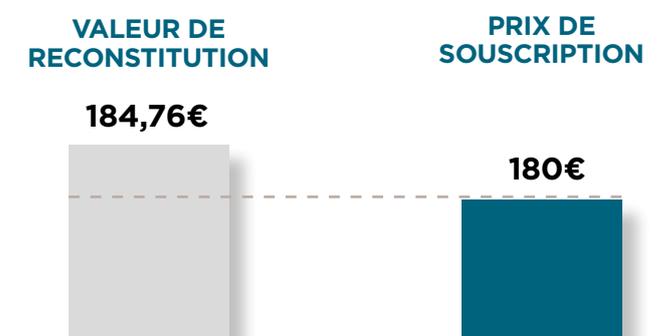
NOMBRE DE BAUX

2018  18

MyShareSCPI

UN PORTEFEUILLE DÉJÀ DIVERSIFIÉ ET MUTUALISÉ

EN 2018 MyShareSCPI a constitué un portefeuille de 10 actifs et 18 locataires, répartis sur l'ensemble du territoire. Les acquisitions réalisées cette année affichent des valeurs d'expertise en hausse, qui se traduisent par une valeur de reconstitution supérieure au prix de souscription.



La valeur de reconstitution reflète la valeur du patrimoine de MyShareSCPI au 31 décembre de l'année, sur la base des valeurs d'expertise établies par l'expert externe en évaluation. Le différentiel avec le prix de souscription reflète le potentiel de valorisation des parts.

(Pour retrouver la définition de la valeur de reconstitution : Voir glossaire)

ACQUISITIONS DU PREMIER TRIMESTRE 2018

BUREAUX RUEIL MALMAISON (92)

102, boulevard Franklin Roosevelt

Prix d'acquisition (acte en mains) : **1 037 000 €**

Descriptif : Lots de copropriété à usage de bureaux dans un immeuble neuf, d'une surface totale de 201 m², situés en bord de Seine à proximité immédiate du centre tertiaire de Rueil 2000, de l'A86 et à 10 minutes à pieds de la gare RER A de Rueil Malmaison.

Locataire : Loft Design (promotion immobilière).



ACQUISITIONS DU DEUXIÈME TRIMESTRE 2018

LOCAUX DE FORMATION RENNES (35)

227, rue de Chateaugiron

Prix d'acquisition (acte en mains) : **399 000 €**

Descriptif : Dans un immeuble tertiaire, le 1er étage à usage de locaux de formation d'une surface totale de 205 m².

Locataire : MENSA Formation.



BUREAUX ANNEY (74)

Rue Andromède - Parc Altaïs

Prix d'acquisition (acte en mains) : **1 956 655 €**

Descriptif : Quatre lots de copropriété dans un immeuble neuf de bureaux livré en septembre 2018, d'une surface totale de 717 m².

Locataire : DEKRA (troisième entreprise mondiale d'inspection de véhicules et de systèmes techniques).

ACQUISITIONS DU TROISIÈME TRIMESTRE 2018

COMMERCES PACÉ (35)

118, rue du Docteur Léon

Prix d'acquisition (acte en mains) : 413 000 €

Descriptif : Murs de restaurant bistrannique d'une surface de 317 m² en périphérie de Rennes, avec terrasse.

Locataire : SARL G&G (restauration).



COMMERCES RENNES (35)

278 rue de Fougères

Prix d'acquisition (acte en mains) : 525 000 €

Descriptif : Local commercial neuf totalisant 200 m² et 4 places de parking extérieures, au sein d'un programme immobilier mixte bureaux-commerces-logements

Locataire : MAAF Assurances (mutuelle d'assurance française).



BUREAUX & LOCAUX DE FORMATION LYON (69)

16, rue Jean Desparmet - Lyon 8

Prix d'acquisition (acte en mains) : 5 548 400 €

Descriptif : Au sein d'un immeuble de bureaux, le RDC et une partie du 1^{er} étage, pour une surface totale de 2 062 m² à usage de bureaux et de locaux de formation.

Locataires : DECITRE (réseau de librairies indépendantes), SUPINFO (École Supérieure d'Informatique).



BUREAUX & LOCAUX D'ACTIVITÉS LYON (69)

39, cours Albert Thomas - Lyon 3

Prix d'acquisition (acte en mains) : 740 300 €

Descriptif : Actif mixte bureaux - activités entièrement rénové, d'une surface totale de 389 m², qui sert de camp de base pour les techniciens intervenant sur l'ensemble du parc Vélo'v à Lyon

Locataire : CYCLOCITY, filiale de JC DECAUX (numéro 1 mondial du mobilier urbain et de la publicité dans les transports).



ACQUISITIONS DU QUATRIÈME TRIMESTRE 2018

COMMERCES

NARBONNE (11)

Avenue de la Cote des Roses

Prix d'acquisition (acte en mains) : **3 794 000 €***

Descriptif : Ensemble immobilier neuf à usage de commerces, livré fin 2018, d'une surface totale de 2 336 m², divisé en 7 cellules commerciales.

Locataires : Buffalo Grill, Opticien Atol, Bose, ainsi qu'une boulangerie, un fleuriste, un magasin de décoration et un magasin d'alimentaire.

**Acquisition en indivision avec la SCPI Epargne Pierre également gérée par voisin (70%-30%)*



COMMERCES

SAINT BRIEUC (22)

27, rue Saint-Guillaume

Prix d'acquisition (acte en mains) : **857 100 €**

Descriptif : Local commercial d'une surface totale de 424 m², dans un immeuble vitrine de la Rue Saint Guillaume, principal axe commercial de la ville.

Locataire : BURTON - Groupe Omnium (prêt à porter).



BUREAUX

VILLENEUVE D'ASCQ (59)

Boulevard de Mons

Prix d'acquisition (acte en mains) : **2 795 700 €***

Descriptif : Immeuble neuf à usage de bureaux, livré fin 2018, d'une surface totale de 1 100 m², construit en bois sur pilotis au cœur d'un parc verdoyant.

Locataire : Garantie locative de 12 mois à compter de la date de signature, commercialisation en cours.

**Acquisition en indivision avec la SCPI EPARGNE PIERRE également gérée par voisin (50%/50%).*





SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION

Chiffres significatifs	Page 15
Évolution du capital et marché des parts	Page 16
Investissements	Page 17
Arbitrages	Page 18
Composition du patrimoine	Page 18
Gestion locative et immobilière	Page 19
Résultats / revenus distribués	Page 20
Valeurs de la Société	Page 22
Fiscalité	Page 23
Perspectives	Page 24
État du patrimoine	Page 25
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	Page 26

Compte de résultat de l'exercice	Page 28
Inventaire détaillé des placements immobiliers	Page 30
Annexe aux comptes annuels	Page 31
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	Page 39
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	Page 40
RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	Page 42
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE	Page 44
GOVERNANCE DE VOISIN	Page 46



Glossaire

RETRAIT

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

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

VALEUR VÉNALE (OU D'EXPERTISE)

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

VALEUR DE RÉALISATION

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

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EN EUROS)

RENTABILITE ET PRIX DE PART

Prix de souscription au 31/12/2018	180,00 €
Prix de retrait au 31/12/2018	162,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) ⁽¹⁾	7,00 % annualisé
Taux de variation du prix moyen de la part (VPM) ⁽²⁾	N/A

BILAN AU 31/12/2018

Capital social (valeur nominale)	22 636 800 €
Total des capitaux propres	23 782 719 €
Immobilisations locatives	17 414 741 €
Total du bilan	24 711 621 €

AUTRES INFORMATIONS	GLOBAL	PAR PART
Bénéfice distribuable	202 717 €	12,60 €
Dividende distribué	152 055 €	9,45 €

PATRIMOINE	GLOBAL	PAR PART
Valeur vénale/expertise	17 679 000 €	117,15 €
Valeur comptable	23 782 719 €	157,59 €
Valeur de réalisation	24 068 769 €	159,49 €
Valeur de reconstitution	27 882 827 €	184,76 €

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

2) VPM : division de l'écart entre le prix de part acquéreur moyen de l'année n et le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1, par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

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

ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Au 31 décembre 2018, le nombre de parts souscrites est de 150 912 parts représentant une collecte de 27 123 360 €.

Le capital nominal s'élève à 22 636 800 €. Au 31.12.2018, votre SCPI compte 328 associés.

Aucun retrait n'a été enregistré au cours de l'exercice.

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31/12
2018*	22 636 800 €	26 246 160 €	150 912	328	2 675 596 €	180 €

* Ouverture au public des souscriptions le 16/03/2018

ÉVOLUTION DE LA RENTABILITÉ DES PARTS

	2018
Dividende distribué	9,45 €
Dont dividende pris sur le report à nouveau	0 €
Dont dividende pris sur les plus values réalisées	0 €
Prix de souscription	180 €
Prix acquéreur moyen (PMA)	180 €
Variation du prix acquéreur moyen	0 €
Rentabilité sur dividende distribué	
- sur prix de souscription au 31.12.	7 % annualisé
- sur prix acquéreur moyen	7 % annualisé

INVESTISSEMENTS

Sur l'exercice 2018, 10 actifs ont été acquis pour un montant total de plus de 18 M€ Actes en Mains. Sur ces 10 actifs, 3 ont été achetés en pleine propriété, les 7 autres ont été achetés en copropriété. 2 actifs ont par ailleurs été achetés en indivision.

- Des lots de copropriété à usage de bureaux à Rueil Malmaison (92), loués à une entreprise de promotion immobilière, pour un montant total de 1 M€ Acte en Mains soit un rendement de 6,94 %.

- Des lots de copropriété à usage de locaux de formation à Rennes (35), loués à une école, pour un montant total de 400 K€ Acte en Mains soit un rendement de 7,50 %.

- Des lots de copropriété à usage de commerces à Rennes (35), loués à une grande mutuelle d'assurance, pour un montant total de 500 K€ Acte en Mains soit un rendement de 5,90 %.

- Des lots de copropriété neufs à usage de bureaux à Annecy (74), loués à une entreprise multinationale d'inspection de véhicules et de systèmes techniques, pour un montant total de 2 M€ Acte en Mains soit un rendement de 6,30 %.

- Un bâtiment en pleine propriété à usage de commerces à Pacé, en périphérie de Rennes (35), loué à un restaurant, pour un montant total de 400 K€ Acte en Mains soit un rendement de 6,39 %.

- Des locaux d'activité en copropriété au cœur du 3^{ème} Arrondissement de Lyon (69), loués à une filiale d'un acteur majeur du mobilier urbain et de la publicité dans les transports, pour un montant total de 700 K€ Acte en Mains soit un rendement de 6,08 %.

- Des lots de copropriété à usage de bureaux et de locaux de formation au cœur du 8^{ème} Arrondissement de Lyon (69), loués à un groupe de librairies indépendantes et à une école d'informatique, pour un montant total de 5,5 M€ Acte en Mains soit un rendement de 6,19 %.

- Un ensemble immobilier neuf à usage de commerces en pleine propriété situé à Narbonne (11), loués à 100% au moment de sa livraison à des enseignes nationales et régionales, pour un montant total de 3,8 M€ Acte en Mains soit un rendement de 6,91 %.

- Un local commercial de pied d'immeuble en copropriété situé à Saint Brieuc (22), loué à une enseigne nationale, pour un montant total de 900 K€ Acte en Mains soit un rendement de 7 %.

- Un immeuble indépendant neuf à usage de bureaux situé à Villeneuve d'Ascq (59), livré fin 2018, aujourd'hui libre de toute occupation mais couvert par une garantie de rentabilité d'une durée de 12 mois à compter de la date d'achèvement de l'immeuble, pour un montant total de 2,8 M€ Acte en Mains soit un rendement de 6,30 %.

FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

100% des acquisitions ont été effectuées en fonds propres.

ARBITRAGES

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

COMPOSITION DU PATRIMOINE

COMPOSITION DU PATRIMOINE (En % de la valeur vénale au 31/12/2018)

Villes	Bureaux	Commerce	Locaux de formation	Locaux d'activités	Total
Région Parisienne	6 %	0 %	0 %	0 %	6 %
Province	42 %	31 %	18 %	4 %	94 %
Total	47 %	31 %	18 %	4 %	100 %

COMPOSITION DU PATRIMOINE (En m² au 31/12/2018)

Villes	Bureaux	Commerce	Locaux de formation	Locaux d'activités	Total
Région Parisienne	3 %	0 %	0 %	0 %	3 %
Province	39 %	36 %	17 %	5 %	97 %
Total	42 %	36 %	17 %	5 %	100 %

GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE

GESTION LOCATIVE

- Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier¹ 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 pour l'exercice 2018 s'établit à 100%.

- Contentieux

Il n'y a pas de litige en cours sur MyShareSCPI. Aucune provision pour créance douteuse n'a été établie.

1 - Taux d'occupation financier = (Loyers et indemnités d'occupation facturés+indemnités compensatrices de loyer facturées) / Loyers facturables si tout le patrimoine de la SCPI était loué.

GESTION IMMOBILIÈRE

- Travaux immobilisés

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

En 2018, aucun travaux n'a été immobilisés sur MyShareSCPI.

- Gros entretiens

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

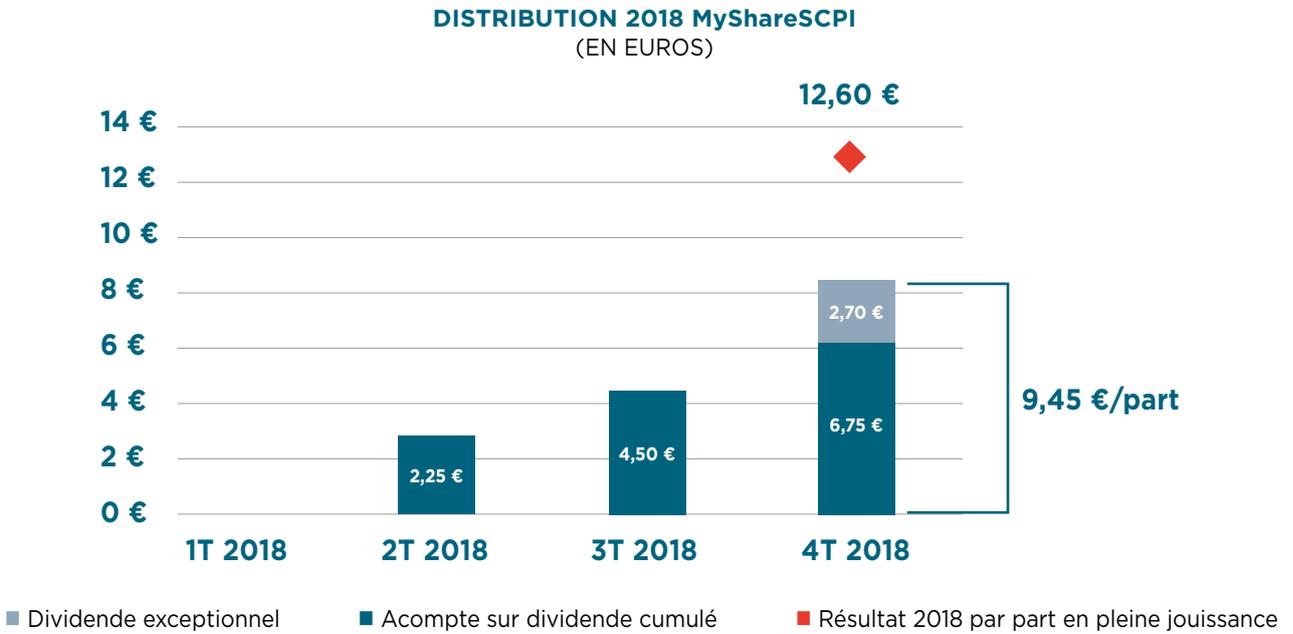
La provision est constatée à hauteur de la quote-part des dépenses futures, rapportée linéairement sur cinq ans.

Dotations exercice 2018 :	21 791 €
Reprises exercice 2018 :	0 €

Provision pour gros entretiens au 31/12/2018 :	21 791 €
---	----------

RÉSULTAT/ REVENUS DISTRIBUÉS

Le résultat de l'exercice 2018 s'est soldé par un résultat bénéficiaire de 202 717 €, soit 12,60 €/part. En plus de l'acompte sur dividende courant de 2,25 € par part, un dividende exceptionnel de 2,70 € par part correspondant à une jouissance de neuf mois a été distribué au titre du 4^e trimestre portant ainsi le dividende total à 9,45 € par part pour les trois derniers trimestres, soit un taux de distribution 2018 annualisé de 7 %.



ÉVOLUTION DES RÉSULTATS FINANCIERS PAR PART
(EN EUROS)

	2018	% du total des revenus
REVENUS		
Recettes locatives brutes	16,73	98,35
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,28	1,65
Produits divers		
TOTAL PRODUITS	17,01	100,00
CHARGES ⁽¹⁾		
Commission de gestion	1,69	9,94
Autres frais de gestion	1,28	7,52
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice		
Charges locatives non récupérées	0,09	0,53
Charges financières		
Sous total charges externes	3,06	17,99
Amortissements nets		
- patrimoine		
- autres		
Provisions nettes ⁽²⁾		
- pour travaux	1,35	7,94
- autres		
Sous total charges internes	1,35	7,94
TOTAL CHARGES	4,41	25,93
RESULTAT COURANT	12,6	74,07
Variation report à nouveau	3,15	18,51
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	9,45	55,56
Revenus distribués après prélèvement libératoire		

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

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises

TABLEAU D'EMPLOI DES FONDS
(EN EUROS)

	Total au 31 décembre 2017	Durant l'exercice 2018	Total au 31 décembre 2018
Fonds collectés		27 123 360	27 123 360
+ cession d'immeubles			
+ divers			
+ emprunts			
- commission de souscription		-2 729 843	-2 729 843
- achat d'immeubles		-20 503 066	-20 503 066
- frais d'acquisitions		-642 734	-642 734
- divers			
- divers (fonds de remboursement)			
- divers (prélèvement sur prime d'émission)		-18 727	-18 727
= somme restant à investir		3 228 990	3 228 990

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

Elles doivent être approuvées chaque année par l'Assemblée. Il résulte de la comptabilité et de l'expertise des immeubles par la Société BNP Paribas Real Estate, les valeurs suivantes pour votre Société :

- VALEUR COMPTABLE : 23 782 719 €,
SOIT 157,59 €/PART

- VALEUR DE RÉALISATION : 24 068 769 €,
SOIT 159,49 €/PART

- VALEUR DE RECONSTITUTION : 27 882 827 €,
SOIT 184,76 €/PART

- Valeur de réalisation : elle tient compte de l'estimation de l'actif et du passif (valeurs estimées de l'Etat du patrimoine).

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

FISCALITÉ

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.

Seule une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers. Ils sont réalisés par la SCPI grâce au placement de sa trésorerie et sont également imposés au niveau de chaque associé.

L'article 28 de la loi de Finances pour 2018 a instauré un prélèvement forfaitaire de 12,8 % correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30 % en tenant compte des 17,2 % des 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 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 donnent 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.

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 vertu des règles prévues par les conventions fiscales internationales, les revenus financiers de source française sont en principe imposables dans le pays de résidence de l'associé. Le droit d'imposer ces revenus peut être aussi accordé à la France (retenue à la source).

En l'absence de convention signée entre la France et le pays de résidence fiscale de l'associé, l'imposition aura lieu en France et dans le pays de résidence de l'associé ce qui présente un risque de double imposition.

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

Les revenus fonciers entrent dans le champ d'application du prélèvement à la source, contrairement aux plus-values immobilières.

Pour ces dernières, les impôts sur le revenu et prélèvements sociaux sont prélevés au moment de la cession (déclaration 2048 IMM qui doit être déposée dans le mois de la vente - pas de changement).

En pratique :

Les revenus fonciers permettent, avec les autres revenus soumis au prélèvement à la source, de déterminer le taux de droit commun du prélèvement à la source. Ce taux de droit commun s'applique dans tous les cas aux revenus fonciers (impossibilité de demander l'application du taux individualisé ou par défaut) ; et les prélèvements sociaux (17,2%) sont ajoutés au taux de droit commun ainsi déterminé.

Principe :

Le prélèvement à la source est effectué sous forme d'acomptes, mensuels ou trimestriels : l'administration fiscale prélève l'acompte sur le compte bancaire renseigné par le contribuable, sans que ce dernier n'ait aucune diligence à effectuer.

L'option pour le prélèvement trimestriel doit être effectuée au plus tard le 1er octobre de l'année qui précède celle au cours de laquelle l'option s'applique.

Exception : la première année de la perception du revenu foncier, le contribuable peut régler lui-même un acompte calculé sur une base estimative ou attendre la déclaration de ses revenus (en n+1) pour régler l'impôt correspondant.

Le montant de l'acompte peut être modulé à la hausse ou à la baisse pour tenir compte d'une hausse ou d'une baisse des revenus (sous condition - prise en compte par l'Administration fiscale au plus tard le troisième mois qui suit la demande).

RALENTISSEMENT DE LA CROISSANCE MONDIALE ET MONTEE DES RISQUES POLITIQUES

La visibilité en matière économique et politique est faible en ce début d'année 2019.

Au niveau mondial, le ralentissement économique est désormais tangible, même si le spectre de la récession reste peu probable. La montée des tentations populistes et protectionnistes dans nos économies développées rappelle qu'au-delà des risques géopolitiques, les problématiques d'accroissement des inégalités liées à la faiblesse de l'inflation salariale et aux inadaptations de nos systèmes de redistribution, sont des facteurs de déstabilisation puissants. En France, la crise des Gilets Jaunes en est l'illustration.

Après une année 2018 de croissance robuste, et malgré les risques invoqués et sauf événement majeur, le scénario économique 2019 retenu pour la France est celui d'un taux de croissance supérieur à 1,5 %, une amélioration du marché du travail et un taux d'investissement des entreprises dynamique.

La BCE demeure quant à elle prudente, et a annoncé que sa politique monétaire allait rester accommodante. Elle a en effet annoncé qu'elle ne compte pas resserrer sa politique monétaire, et qu'elle n'augmentera pas son taux directeur avant l'été 2019. En conséquence, la hausse des taux d'intérêt ne devrait se réaliser que graduellement.

Comment cet inévitable ralentissement économique pourrait-il impacter l'immobilier d'entreprise français ?

Bureaux :

Du côté du volume des transactions locatives et après une année 2018 record, le fléchissement est probable mais dans des proportions faibles. Le ralentissement de la croissance économique aura pour corollaire celui de la création d'emplois, ce qui réduira nécessairement les niveaux de consommation de surfaces de bureaux, même si les entreprises françaises, notamment tertiaires, ont amélioré leurs marges et apparaissent donc mieux armées face aux difficultés. Néanmoins, l'évolution des modes de travail et l'important besoin de modernisation des parcs immobiliers qui en découle constituera un facteur de soutien indéniable de la demande placée en bureaux, et surtout de différenciation qualitative majeure de l'offre.

Locaux d'activités industriels :

Dans un contexte de transformation profonde des modes de consommation et de production, la maîtrise de la logistique est stratégique pour faire face à un accroissement massif des flux. Depuis 2017, le volume des transactions locatives sur ce segment est très supérieur à la moyenne des transactions constatées sur 10 ans.

La vigueur de ce marché devrait se poursuivre en 2019, soutenue à la fois par des projets de grande ampleur en périphérie et par des projets en zone urbaine permettant de répondre à la livraison du dernier kilomètre.

Pour ces deux segments immobiliers et contrairement aux années passées, le niveau de vacance en immobilier d'entreprise est globalement sous contrôle, laissant même apparaître de véritables poches de rareté sur les localisations et les produits les plus ciblés, soutenant la résistance voire la hausse des loyers. Il n'y a donc pas de crise de surproduction immobilière comme dans les années 1990. Au global, les fondamentaux immobiliers restent solides et joueront leur rôle d'amortisseur en cas de choc externe.

Commerces :

Ce segment de marché, après des années de développement et de résilience connaît des difficultés révélées par la concurrence du e-commerce. Cette nouvelle forme de concurrence pour les commerces est un révélateur mais ne représente pas la seule cause des difficultés. Citons les modifications des habitudes de consommation, l'absence de dynamique territoriale homogène quant à l'offre commerciale, le retard de certaines enseignes comme le prêt à porter, qui peine à renouveler son offre face à la concurrence.

Ce segment a vécu une année 2018 délicate tant au niveau du volume de transactions locatives qu'au niveau de l'investissement. Il est à noter cependant que les commerces de périphérie bien situés ont mieux résisté que certains centres commerciaux où les loyers et les charges sont élevés.

Côté investissement immobilier, le marché pour les bureaux et les locaux d'activités apparaît indéniablement plus sain que lors du précédent haut de cycle. Pour les commerces, ce marché restera sous surveillance en 2019 par les investisseurs. Mais un dicton populaire et de bon sens ne disait-il pas : « Il faut acheter au son du canon » ?

Le patrimoine de MyShareSCPI est volontairement orienté vers la diversification des actifs immobiliers afin de saisir les opportunités de chaque segment qui peuvent évoluer différemment, et avec pour objectif de conserver une mutualisation optimale et une plus faible volatilité.

MyShareSCPI a su composer avec cet environnement de marché en 2018, et entend poursuivre en 2019 le développement de son patrimoine immobilier avec toute la vigilance et la prudence nécessaires afin d'assurer la mutualisation des risques et la pérennité des résultats.

ÉTAT DU PATRIMOINE

(EN EUROS)

EXERCICE 2018

	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers		
IMMOBILISATIONS LOCATIVES		
Immobilisations locatives		
Terrains et constructions locatives	+ 17 414 741	+ 17 679 000
Agencements et aménagements		
Amortissements sur agencements et aménagements		
Immobilisations en cours		
Avances et acomptes versés sur immobilisations	+ 3 088 325	3 088 325
Provisions liées aux placements immobiliers		
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives		
Gros entretien	- 21 791	
Provisions pour risques et charges		
Titres financiers contrôlés		
Immobilisations financières contrôlées		
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées		
Provisions pour risques et charges		
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	20 481 275	20 767 325
IMMOBILISATIONS FINANCIERES		
Immobilisations financières non contrôlées		
Dépréciations des immobilisations financières non contrôlées		
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées		
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées		
Dépréciations des avances en compte courant et créances rattachées		
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	0	0
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION		
Actifs immobilisés	+ 18 727	+ 18 727
Amortissement des actifs immobilisés	- 18 727	- 18 727
Associés capital souscrit non appelé		
Immobilisations incorporelles		
CRÉANCES		
Locataires et comptes rattachés	+ 43 117	+ 43 117
Autres créances	+ 1 342 281	+ 1 342 281
Provisions pour dépréciation des créances		
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS		
Valeurs mobilières de placement		
Fonds de remboursement		
Autres disponibilités	+ 2 823 158	+ 2 823 158
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES		
Dettes financières	- 260 446	- 260 446
Dettes d'exploitation	- 273 360	- 273 360
Dettes diverses	- 321 059	- 321 059
TOTAL ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	3 353 691	3 353 691
COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF		
Charges constatées d'avance		
Produits constatés d'avance	- 52 247	- 52 247
Autres comptes de régularisation		
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	-52 247	-52 247
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	23 782 719	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		24 068 769

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES - ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE (EN EUROS)

	Autres mouvements	Exercices au 31/12/2018
Capital		
Capital souscrit	22 636 800	22 636 800
Capital en cours de souscription		
Primes d'émission et de fusion		
Prime d'émission	4 486 560	4 486 560
Prime de fusion		
Primes d'émission en cours de souscription		
Prélèvement sur prime d'émission	-3 391 304	-3 391 304
Prélèvement sur prime de fusion		
Ecarts 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		
Réserves		
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	202 717	202 717
Acomptes sur distribution	-152 055	-152 055
TOTAL GENERAL	23 782 719	23 782 719

ENGAGEMENTS HORS BILAN

(EN EUROS)

31/12/2018**Dettes garanties**

Emprunts à taux fixe
 Privilèges de prêteur de denier
 Hypothèques
 Emprunts à taux variable
 Privilèges de prêteur de denier
 Hypothèques
 Swaps de taux d'intérêts (montant notionnel)

Engagements donnés (achats)

Offres signées
 Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes
 Paiement de prix à terme (VEFA)

4 176 000
 2 000 000

Engagements reçus (ventes)

Offres signées
 Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes
 Garanties locatives

Garanties données**Garanties reçues****Aval, caution****Engagements donnés**

Dans le cadre de son activité la SCPI n'a pas consenti de franchises de loyers.

Les franchises en cours proviennent de franchises accordées par les anciens propriétaires, intégralement remboursées à MyShareSCPI lors des acquisitions.

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

(EN EUROS)

EXERCICE 2018

PRODUITS IMMOBILIERS

PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Loyers		268 096
Charges facturées		
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		1 146
Reprises de provisions pour créances douteuses		
Reprises de provisions pour gros entretien		
Transferts de charges immobilières		3 320 805
Produits financiers liés à l'activité immobilière		

TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS

3 590 046

CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Charges ayant leur contrepartie en produits		
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif		
Dotations aux provisions pour créances douteuses		
Dotations aux provisions pour gros entretiens		21 791
Dotations aux amortissements des agencements		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières		3 325 029
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
Charges financières liées à l'activité immobilière		

TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES

3 346 820

RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE

243 226

PRODUITS D'EXPLOITATION

Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation		18 727

TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION

18 727

CHARGES D'EXPLOITATION

Commissions de la société de gestion		27 264
Autres charges d'exploitation de la société		17 790
Diverses charges d'exploitation		
Dotations aux amortissements d'exploitation		18 727
Dotations aux provisions d'exploitation		

TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION

63 781

RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE

-45 054

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

(EN EUROS)

EXERCICE 2018

PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		4 546
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL PRODUITS FINANCIERS		4 546
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES		0
RESULTAT FINANCIER		4 546
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels		
Reprises de provisions exceptionnelles		
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS		0
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles		1
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES		1
RESULTAT EXCEPTIONNEL		-1
RESULTAT NET		202 717

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(EN EUROS)

Date Achat	Ville	Dépt	Adresse	Surface m ²	Nature des locaux	Valeur comptable	Locataires
27/03/18	RUEIL MALMAISON	92	102 bd Franklin Roosevelt	201	Bureaux	1 010 000	LOFT DESIGN
09/07/18	RENNES	35	227 rue de Chateaugiron	205	Locaux de Formation	374 500	MENSA
18/07/18	RENNES	35	278 rue de Fougères	200	Commerce	514 366	MAAF
27/07/18	ANNECY	74	Rue Andromède Parc Altaïs	717	Bureaux	1 917 600	DEKRA
03/08/18	RENNES PACE	35	18 rue Docteur Léon	317	Commerce	385 000	G&G
10/09/18	LYON	69	39 rue Albert Thomas	389	Activité Bureaux	688 275	CYCLOCITY
27/09/18	LYON	69	16 rue Jean Desparmet	2 062	Bureaux Locaux de formation	5 192 000	DECITRE SUPINFO
29/11/18	NARBONNE	11	Avenue de la Côte des Roses	1 635	Commerce	3 794 000	BUFFALO GRILL LYC'ANGE LANSALOT TC OPTIQUE ATOLL BOSE TERRABIO EST PIVOINE
05/12/18	SAINT BRIEUC	22	27 rue Saint Guillaume	424	Commerce	800 300	BURTON
28/12/18	VILLENEUVE d'ASCQ	59	Boulevard de Mons	1 100	Bureau	2 738 700	Garantie locative en cours
TOTAL				7 250		17 414 741	

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(EN EUROS)

EXERCICE 2018

	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise
Bureaux	8 262 300	8 350 000
Commerces	5 493 666	5 534 000
Locaux d'activités	688 275	670 000
Locaux de formation	2 970 500	3 125 000
TOTAL	17 414 741	17 679 000

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Il s'agit du 1^{er} exercice social de MyShareSCPI : les comptes annuels clos au 31 décembre 2018 sont donc présentés sans comparatif.

MÉTHODES COMPTABLES ET RÈGLES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels sont présentés conformément :

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

Evaluation et comptabilisation des placements immobiliers

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilancielle » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition déterminé conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n° 2014-03. Ce coût d'acquisition est constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement attribuables engagés pour favoriser la mise en location des immeubles (hors frais d'acquisition des immeubles prélevés sur la prime d'émission).

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

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions de terrains et de constructions locatives ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisées dans un compte de réserves.

Les constructions sur sol d'autrui sont comptabilisées à leur coût d'acquisition conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03. Ils sont amortis sur leur durée d'utilisation estimée, limitée à leur durée contractuelle.

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine en « valeurs bilantielle » sont inscrites à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations).

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien qui correspondent à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens de

l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprise en résultat à due concurrence du montant provisionné. Les provisions pour gros entretiens antérieurement constituées doivent également être reprises à la date de la cession du placement immobilier sur lequel porte la provision. Cette reprise est incluse dans le résultat de cession du placement immobilier.

La valeur estimée des immobilisations de l'état du patrimoine correspond à leur valeur vénale, c'est-à-dire au prix qu'accepterait de payer un investisseur pour les biens en l'état. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. A la clôture des comptes, le placement immobilier est présumé être à usage locatif.

Les valeurs vénales résultent de l'évaluation des placements immobiliers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle, l'expertise est actualisée chaque année. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

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

- méthode par comparaison : une valeur est ainsi obtenue par comparaison avec le marché immobilier des biens similaires ou approchants

- méthode par le revenu : cette méthode permet d'obtenir une valeur à partir, soit d'un revenu constaté, soit d'un revenu théorique auquel est appliqué un taux de capitalisation.

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

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

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

Prélèvements sur prime d'émission

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

ÉTAT DU PATRIMOINE

PLACEMENTS IMMOBILIERS

(EN EUROS)

Terrains et constructions locatives :

Ventilation par nature-valeur brute	Acquisitions	Cessions	EXERCICE 2018
Terrains nus			
Terrains et construction	17 414 741		17 414 741
Construction sur sol d'autrui			
Immobilisation en cours de construction			
Avances versées sur commandes d'immobilisations corporelles	3 088 325		3 088 325
Agencements bruts			
TOTAL	20 503 066		20 503 066

Les avances correspondent à des fonds versés dans le cadre d'opérations immobilières en cours.

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

(EN EUROS)

	Montant provision 01/01/2018	DOTATION		REPRISE		Montant provision 31/12/2018
		Achat immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2018	Vente immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2018	
dépenses prévisionnelles sur N+1		5 491				5 491
dépenses prévisionnelles sur N+2		4 000				4 000
dépenses prévisionnelles sur N+3		6 300				6 300
dépenses prévisionnelles sur N+4		4 000				4 000
dépenses prévisionnelles sur N+5		2 000				2 000
TOTAL		21 791				21 791

Total dotations/reprises
hors ventes d'immeubles

21 791

Net dotations/reprises
hors ventes d'immeubles

21 791

Total dotation/reprise
au compte de résultat

21 791

Total dotation/reprise nette

21 791

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

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

Ce poste enregistre les frais de constitution imputés sur la prime d'émission pour 18 727 € et principalement les frais de garantie financière prévue par l'instruction AMF.

ACTIFS IMMOBILISES (EN EUROS)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN 2018

Frais d'établissements		18 727
------------------------	--	--------

TOTAL		18 727
--------------	--	---------------

Evolution des amortissements

Dotations de l'exercice Reprises de l'exercice

2018

Amortissement des frais d'établissements	18 727	0	18 727
--	--------	---	--------

TOTAL	18 727	0	18 727
--------------	---------------	----------	---------------

CRÉANCES (EN EUROS)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN 2018

Créances locataires

Créances locataires		43 117
---------------------	--	--------

Créances douteuses		
--------------------	--	--

TOTAL		43 117
--------------	--	---------------

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN 2018

Autres créances

Avances fournisseurs		13 077
----------------------	--	--------

Etat et autres collectivités		1 323 825
------------------------------	--	-----------

Syndics		5 379
---------	--	-------

Autres débiteurs		
------------------	--	--

TOTAL		1 342 281
--------------	--	------------------

VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS (EN EUROS)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN 2018

Valeurs mobilières de placement		
---------------------------------	--	--

Autres disponibilités		2 823 158
-----------------------	--	-----------

TOTAL		2 823 158
--------------	--	------------------

DETTES FINANCIÈRES (EN EUROS)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE 2018
Emprunts	
Emprunts intérêts courus	
Concours bancaires courants	
Total des dettes envers les établissements de crédit	
Total des dépôts de garantie reçus	260 446
TOTAL	260 446

DETTES D'EXPLOITATION (EN EUROS)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE 2018
Fournisseurs d'immobilisations	206 220
Locataires créditeurs	67 140
TOTAL	273 360

DETTES DIVERSES (EN EUROS)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE 2018
Etat et autres collectivités	
Dividendes du 4 ^{ème} trimestre	117 041
Associés souscriptions en attente	187 814
Dettes diverses	
Divers charges à payer	16 204
TOTAL	321 059

COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF (EN EUROS)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE 2018
Charges constatées d'avance	
Produits constatés d'avance	-52 247
Autres comptes de régularisation (frais de montage d'emprunt à répartir plusieurs exercices)	
TOTAL	-52 247

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres :

Souscriptions réalisées au cours de l'exercice, en valeur nominale : 22 636 800 €
Soit, capital au 31/12/2018 : 22 636 800 €

Prime d'émission :

Sur les souscriptions : 4 486 560 €
Prélèvement sur la prime d'émission : 3 391 304 €, dont :
Commissions de souscriptions : 2 727 368 €
Frais d'acquisitions : 645 209 €
Frais d'établissement : 18 727 €

Résultat de l'exercice :

Résultat de l'exercice 2018 : 202 717 €

Proposition d'affectation :

- Distribution 2018 : 152 055 €
- Report à nouveau : 50 662 €

Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale de juin 2019.

COMPTE DE RESULTAT

PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (EN EUROS)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT

EXERCICE 2018

Loyers facturés	268 096
Charges et taxes refacturés aux locataires	
Produits annexes	1 146
Reprise de provisions pour créances douteuses	
Reprise de provisions pour gros entretiens	
Transfert de charges immobilières à des comptes de bilan	3 320 805
TOTAL	3 590 047

CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (EN EUROS)DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT **EXERCICE 2018**

Charges ayant leur contrepartie en produits	
Gros entretien	21 791
Charges d'entretien du patrimoine locatif	
Dotations aux provisions pour créances douteuses	
Dotations aux provisions pour gros entretiens	
Dotations aux amortissements des agencements	
Autres charges immobilières	3 325 029
Charges financières liées à l'activité immobilière (intérêts d'emprunts sur acquisition)	

TOTAL	3 346 820
--------------	------------------

DÉCOMPOSITION DES AUTRES CHARGES IMMOBILIERES

EXERCICE 2018

Charges locatives non récupérables	1 445
Impôts et taxes non récupérables	2 248
Frais sur acquisitions	645 209
Honoraires sur souscriptions	2 675 596
Pertes sur créances irrécouvrables	
Autres charges	531

TOTAL	3 325 029
--------------	------------------

PRODUITS D'EXPLOITATION (EN EUROS)DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT **EXERCICE 2018**

Reprise d'amortissement d'exploitation	
Reprise de provisions d'exploitation	
Transfert de charges d'exploitation	18 727

TOTAL	18 727
--------------	---------------

CHARGES D'EXPLOITATION (EN EUROS)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT EXERCICE 2018

Commission de la Société de gestion	27 264
Autres charges d'exploitation de la société	17 790
Diverses charges d'exploitation (charges à répartir sur montage d'emprunts)	
Dotations aux provisions d'exploitation	18 727
TOTAL	63 781

DÉCOMPOSITION DES AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

Honoraires des commissaires aux comptes	4 000
Honoraires de relocations	
Honoraires de dépositaire	5 000
Honoraires d'expertises immobilières	7 280
Honoraires divers	
Frais d'actes et contentieux	
Frais de fusion	
Autre frais	1 510
TOTAL	17 790

PRODUITS FINANCIERS (EN EUROS)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT EXERCICE 2018

Intérêts sur placement de la trésorerie	
Rémunération des fonds versés lors d'une VEFA	4 546
TOTAL	4 546

INFORMATIONS AU TITRE DES OPERATIONS REALISEES ENTRE ENTREPRISES LIEES

Transactions effectuées entre la SCPI MyShareSCPI et la Société de gestion VOISIN :

Honoraires de gestion : 27 264 €

Honoraires de souscription : 2 675 596 €

Les biens acquis en indivision représentent un total de 6 532 700 €, de la valeur des immobilisations locatives en valeur comptable, soit un total de 37,51 %. Ils sont constitués de :

Actifs en indivision entre la SCPI EPARGNE PIERRE (30%) et MyShareSCPI (70%) : NARBONNE.

Actifs en indivision entre la SCPI EPARGNE PIERRE (50%) et MyShareSCPI (50%) : VILLENEUVE D'ASCQ.

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de votre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur l'examen des comptes et la gestion de notre société au titre du premier exercice social de MyShareSCPI clos le 31 décembre 2018.

La Société de Gestion nous a soumis les états financiers de notre Société, ainsi que les documents annexes nécessaires à l'accomplissement de notre mission. La Société de Gestion nous a tenus régulièrement informés des principales décisions prises dans le cadre de l'activité de la SCPI. Elle nous a présenté également le projet de son rapport dont vous avez aujourd'hui connaissance. Le 07 mars 2019, le Conseil de Surveillance s'est réuni afin d'examiner l'activité de la société ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

Depuis l'ouverture au public des souscriptions le 16 mars 2018, MyShareSCPI a collecté sur l'année 2018 26 246 160 euros, portant le capital social de la société à 22 636 800 euros. Elle a atteint une capitalisation de 27 164 160 euros et comprend 328 associés détenant 150 912 parts. Au cours de l'année 2018, les investissements ont été réalisés exclusivement en France avec 10 actifs immobiliers acquis pour un total de 18,1 M€ Acte en Mains. Le patrimoine est réparti géographiquement sur 5 régions de France. Les immeubles sont à usage de bureaux (47 %), commerces (31 %), Activité (4 %) et Locaux de Formation (18 %). La taille unitaire des investissements réalisés oscille entre 400 K€ et 5,5 M€ avec un taux de rendement immobilier moyen à l'acquisition de 6,47 % Acte en Mains. Les baux ont une durée moyenne restante à courir de 7,19 ans. La stratégie d'investissement menée dès l'année de création de votre SCPI permet d'obtenir une forte diversification tant en termes de localisation géographique que de typologie immobilière. Il est à préciser que ce patrimoine est intégralement loué avec un taux d'occupation de 100 %. Nous prenons acte de ces investissements dont l'ensemble des caractéristiques nous ont été présentées par la Société de Gestion et qui sont conformes à la stratégie d'investissement de la SCPI.

Les comptes sociaux de MyShareSCPI clos le 31 décembre 2018 qui vous sont présentés, après vérification du Commissaire aux Comptes, ont été examinés par votre Conseil. Le résultat de la SCPI s'élève à un montant de 202 717,19 €. Nous n'avons pas de remarque à formuler sur les comptes annuels audités.

Le Conseil de Surveillance a pris acte de la proposition de distribution qui s'établit à 9,45 € par part en jouissance pour les trois derniers trimestres de l'année 2018, étant précisé qu'un acompte exceptionnel de 2,70 € par part en jouissance (en plus de l'acompte sur dividende courant de 2,25 € par part) a été versé aux associés au titre de l'acompte du 4ème trimestre 2018. Cette distribution permet au taux de distribution moyen annualisé sur valeur de marché 2018 de MyShareSCPI de s'établir à 7 %. Le Conseil de Surveillance a pris acte de la proposition de la Société de Gestion d'affecter la somme de 50.662, 49 € au report à nouveau.

Concernant les propositions de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Extraordinaire, nous vous proposons d'augmenter le capital plafond statutaire pour le porter à 500 000 100 € afin de permettre le développement de MyShareSCPI conformément à sa stratégie d'investissement.

Votre Conseil de Surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation relative aux SCPI.

Nous n'avons pas d'observation sur l'ensemble des résolutions tant extraordinaires qu'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 de la vie de votre SCPI.

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

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

À l'assemblée générale des associés de la société civile de placement immobilier MyShareSCPI,

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

MyShareSCPI relatifs à l'exercice de 11 mois et 20 jours clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

• Référentiel d'audit

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

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

• Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 11 janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

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 prin-

cipes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié la correcte application de cette réglementation comptable en particulier concernant les modalités de détermination de la provision pour gros entretiens.

Evaluation des placements immobiliers

Comme précisé dans la note de l'annexe intitulée « Evaluation et comptabilisation des placements immobiliers », les immobilisations locatives, présentées dans la colonne

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

Vérifications spécifiques

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

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

Responsabilités de la société de gestion

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

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

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

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incerti-

tude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à SAINT MARCEL, le 6 mai 2019

Le commissaire aux comptes
AGM AUDIT LEGAL
YVES LLOBELL

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

En application de l'article L.214-106 du Code Monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes.

AVEC LA SOCIÉTÉ DE GESTION :

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

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

- **Commission de gestion :**

Une commission de gestion versée par la Société à la Société de Gestion est fixée à 10 % hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

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 2018 s'élève à 27 264 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 2 675 596 euros hors taxes au cours de l'exercice 2018.

- **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 percevra 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 percevra une rémunération forfaitaire de 100 euros hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) par bénéficiaire.

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

- En cas de cession d'un immeuble, la Société de Gestion percevra une commission de cession d'actifs immobiliers uniquement en cas de réalisation d'une plus-value nette fiscale. Cette commission a pour objet de rémunérer la constitution d'un dossier de vente en intégrant le régime juridique de détention notamment propriété indépendante ou copropriété, l'établissement de la documentation juridique relative aux actifs cédés, la commande et l'analyse des différents diagnostics réglementaires, la recherche d'un acquéreur, la négociation et la signature des promesses et actes notariés, et assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la cession d'un immeuble dépendant du patrimoine immobilier de la Société.

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

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

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

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

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

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

Une commission de suivi et de pilotage des travaux est prélevée par la Société de Gestion uniquement en cas de réalisation de travaux relevant d'une déclaration de travaux, d'autorisation administrative de construire ou de rénovation lourde (plus de 250.000 € hors taxes de travaux par chantier avec multiplicité de corps d'état).

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

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

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

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

Fait à SAINT MARCEL, le 6 mai 2019

Le commissaire aux comptes
AGM AUDIT LEGAL
YVES LLOBELL

TEXTE DES RÉSOLUTIONS

RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉES A TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION :

Approbation des comptes

L'assemblée générale, 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 2018, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations tra- duites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

DEUXIÈME RÉSOLUTION :

Quitus a la société de gestion

L'assemblée générale donne à la société de gestion quitus entier et sans réserve de son mandat pour l'exercice 2018.

TROISIÈME RÉSOLUTION :

Conventions spéciales

L'assemblée générale, après avoir entendu le rapport du commissaire aux comptes sur les conventions vi- sées à l'article L.214-106 du code monétaire et financier, approuve sans réserve lesdites conventions.

QUATRIÈME RÉSOLUTION :

Affectation des résultats

L'assemblée générale, sur proposition de la société de gestion, décide que le résultat de l'exercice 2018 qui s'élève

à	202 717 €
---	-----------

Sera affecté de la façon suivante :

. Distribution aux associés	152 055 €
. Report à nouveau	50 662 €
Soit un total de	202 717 €

CINQUIÈME RÉSOLUTION :

Valeurs de la société

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance :

- des comptes de l'exercice
- des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes
- de l'expertise des immeubles réalisée par galtier va- luation

approuve les différentes valeurs de la société, à savoir :

- Valeur comptable	23 782 719 €
soit 157.59 € Par part	
- Valeur de réalisation	24 068 769 €
soit 159.49 € Par part	
- Valeur de reconstitution	27 882 827 €
soit 184.76 € Par part	

SIXIÈME RÉSOLUTION :

Autorisation d'emprunt

Après avoir rappelé que l'assemblée générale consti- tutive de la société du 20 décembre 2017 avait fixé la limite maximale de l'endettement de MyShareSCPI à

30% de sa capitalisation et fixé la limite maximale des acquisitions payables à terme à 18 000 000 € ;

L'assemblée générale ordinaire, conformément à l'ar- ticle 18 des statuts, autorise la société de gestion, au nom de my share scpi, dans les conditions fixées par le code monétaire et financier, à contracter des em- prunts, des instruments financiers à terme de type swap, cap, floor, tunnel, assumer des dettes ou procé- der à des acquisitions payables à terme dans la limite au total de 30 % maximum de la capitalisation de la scpi, montant apprécié au moment de la mise en place du crédit ou de l'acquisition payable à terme.

L'assemblée générale ordinaire autorise à cet effet la société de gestion à consentir, au nom de my share scpi, à l'organisme prêteur ou au vendeur dont le prix est payable à terme toutes sûretés réelles ou personnelles correspondante, y compris sous forme hypothécaire.

SEPTIÈME RÉSOLUTION :

Pouvoir pour les formalités

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'ac- complissement de toutes les formalités légales de dé- pôt et de publicité.

RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉES A TITRE EXTRAORDINAIRE

HUITIÈME RÉSOLUTION :

Augmentation du capital social statutaire

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ex- traordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion, décide de porter le capital statutaire de 100.000.050 € À 500 000 100 € et de modifier en conséquence l'article 6.2. des statuts ainsi qu'il suit :

Article 6 - capital social

2 - Capital social statutaire

Le capital social statutaire constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues.

Ce montant pourra être modifié par décision des asso- ciés réunis en assemblée générale extraordinaire.

Le capital social statutaire est fixé à cinq cent millions et cent euros (500 000 100 €).

La suite de l'article est sans changement.

NEUVIÈME RÉSOLUTION :

Pouvoirs pour les formalités

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quo- rum et de majorité des assemblées générales extraor- dinaire, , confère tous pouvoirs :

- à la Société de gestion à l'effet de procéder aux mo- difications de la note d'information consécutives à la décision qui précède ;

- au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de procéder à toutes formalités requises par la loi ou les règlements.

Page laissée volontairement vide.

VOISIN est une filiale de FONCIERE ATLAND (SIIC cotée Euronext Compartiment C). Une organisation a été définie afin d'assurer l'indépendance des activités entre le groupe ATLAND et VOISIN, dans le respect de la réglementation applicable à la gestion de fonds collectifs.

VOISIN 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, VOISIN a été agréée le 22 juillet 2014 sous l'égide des dispositions de la directive européenne AIFM, Cet agrément, uniforme à l'échelle de l'Union Européenne, permet à VOISIN de gérer cinq SCPI dont le capital est très majoritairement souscrit par des particuliers, VOISIN a également obtenu le 27 janvier 2016 une extension d'agrément afin de lui permettre de gérer des Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI), Depuis lors, deux OPCIs dont le capital a été souscrit par des investisseurs institutionnels ont été également agréés. Ces agréments tant pour la gestion des SCPI que pour celle des OPCIs ont été délivrés au regard d'une organisation, forte de fonctions précises, moyens humains et informatiques, et procédures.

Au nombre de ces fonctions qui agissent en toute indépendance, en amont de ses 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 vos 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 immobilier décide de l'engagement des investissements et des ventes d'immeubles. Les compétences des membres du comité, la collégialité des décisions assurent la conformité de celles-ci avec la stratégie des fonds telle que portée à votre connaissance.

La PREVENTION DES CONFLITS D'INTERETS constitue l'un des contrôles majeurs de la fonction conformité et contrôle interne.

Ainsi les critères d'affectation des investissements aux différents fonds gérés sont vérifiés au regard de la stratégie d'investissement et des disponibilités financières de chaque fonds.

Les conditions de recours éventuels aux services fonctionnels du groupe ATLAND dans la gestion de votre SCPI sont encadrées, contractualisées, docu-

mentées et contrôlées dans les limites réglementaires. La gestion locative, comptable et technique des immeubles de votre SCPI est effectuée par 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 », VOISIN s'inscrit dans cette démarche depuis ses débuts en collectant en grande majorité des données nécessaires à l'exécution de ses services, VOISIN 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 vos 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 chacune des SCPI, et enfin les différentes typologies de biens dont elles font l'acquisition en fonction de leurs stratégies d'investissement.

A l'identique, le poids d'un souscripteur de parts est encadré par un ratio prudentiel. Pour les compagnies d'assurance souscrivant pour les unités de compte de leurs contrats, le volume total qu'elles représentent au niveau de chaque SCPI ne pourra pas excéder 30% de la capitalisation au global et 10% par société d'assurance. Pour tout autre souscripteur, il est fixé un plafond d'alerte à 5 millions d'euros. Tout dépassement de ce seuil devant faire l'objet d'une validation de la direction générale sous contrôle du RCCI.

Ponctuellement, au vu du contexte économique ou si la situation du fonds le justifie, la société de gestion pourra suspendre la collecte ou plafonner le montant des souscriptions dans l'intérêt des associés.

Ces mesures ont pour objet d'assurer, outre la bonne gestion de vos 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 VOISIN est assise sur le re-

venu net perçu par vos 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, VOISIN a, au 31 décembre 2018, enregistré 558 249 € au titre des commissions nettes de souscription et 26 492 € au titre des commissions de gestion.

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 trimestriels et rapport annuel). VOISIN présente également ses travaux au Conseil de surveillance de vos 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 CONTRÔLE, outre par les équipes internes de VOISIN et ATLAND en charge du contrôle, également par voie EXTERNE : par votre commissaire aux comptes qui audite et vérifie les comptes de votre SCPI, par un dépositaire qui, pour l'essentiel, contrôle les flux financiers au sein de votre SCPI au passif (souscription et cession de parts), à l'actif (achat et vente d'immeubles) et en termes d'exploitation (loyers, charges et travaux).

La société AGAMA effectue également des contrôles périodiques externes. 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 les SCPI gérées par VOISIN.

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 VOISIN 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 : SCPI/OPPCI ;

- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs. Le comité de rémunération, mis en place au niveau de FONCIERE ATLAND, actionnaire indirect de VOISIN, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques, Il se tient au moins une fois par an.

Le montant total des rémunérations versées par VOISIN pour l'exercice 2018 a représenté 2 270 629 € pour un effectif moyen de 30 personnes.

La Société de Gestion VOISIN a consacré un budget de 46,2 % (19,3 % en rémunération fixe et 26,9 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.



Société Civile de Placement Immobilier faisant
offre au public
Capital social au 31/12/2018 : 22 636 800 €
RC DIJON 834 460 156
Siège social : 15 Place Grangier BP 62686

21026 DIJON CEDEX
Tél. : 03.80.59.90.90
E-Mail : contact@scpi-voisin.com Site internet :
www.scpi-voisin.com
Site internet : www.scpi-voisin.com

SOCIÉTÉ DE GESTION

VOISIN au capital social de 349 400 €

Siège social : 15 Place Grangier
BP 62686 - 21026 DIJON CEDEX
Tél. : 03.80.59.90.90
RC B 310.057.625 DIJON
Agrément AMF : n° GP-14000026 en date du
22/07/2014
www.scpi-voisin.com

RESPONSABLE DE L'INFORMATION

Jean-Christophe ANTOINE

COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

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

DÉPOSITAIRE

SGSS

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Benjamin TARDIO
Membres :
Primo BEACCO
Christian CUENCA
Christophe de LIGNIVILLE
Gil DROUADAINE
Antony DUTEIL
Eric JABOULEY
Mathieu LAGORCE



Société Civile de Placement Immobilier faisant offre au public
Capital social au 31/12/2018 :
RCS DIJON 834 460 156
Siège social : 15 Place Grangier - BP 62686 - 21026 DIJON CEDEX
Tél. : 03.80.59.90.90
E-Mail : contact@scpi-voisin.com Site internet : www.scpi-voisin.com