

# MY SHARE SCPI

SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER  
A CAPITAL VARIABLE

---

## NOTE D'INFORMATION

### A DISPOSITION

### DU PUBLIC

---

Siège Social :  
15 Place Grangier - 21000 Dijon

# SOMMAIRE

## INTRODUCTION

- 1- Facteurs de risques
- 2- Renseignements sur les fondateurs de la Société
- 3- Politique d'investissement
- 4- Capital social
- 5- Variabilité du capital
- 6- Responsabilité des associés
- 7- Garantie bancaire – Souscription inférieure à 15 % du capital statuaire maximum

## I. CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

- 1- Parts sociales
- 2- Modalités de souscription et de versement
- 3- Conditions de l'offre au public

## II. MODALITES DE SORTIE

- 1- Retrait des associés
- 2- Dispositions générales relatives aux cessions
- 3- Organisation d'un marché secondaire

## III. FRAIS

- 1- Rémunération de la société de gestion
- 2- Autres rémunérations de la société de gestion

## IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

- 1- Régime des assemblées
- 2- Répartition des bénéfices
- 3- Provisions pour gros entretien
- 4- Conventions particulières
- 5- Régime fiscal
- 6- Modalités d'information
- 7- Démarchage et publicité

## V. ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

- 1- La Société
- 2- Administration de la Société
- 3- Conseil de Surveillance
- 4- Commissaires aux Comptes
- 5- Expert immobilier
- 6- Dépositaire
- 7- Information – Responsabilité de la note d'information

## VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

# INTRODUCTION

## 1 – FACTEURS DE RISQUES

L'investissement dans une SCPI est un placement dont la rentabilité est fonction :

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

De plus,

- le capital investi n'est pas garanti, cet investissement comporte un risque de perte de capital pouvant aller jusqu'à la totalité du capital investi ;
- conformément aux dispositions relatives aux sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société dans les limites des clauses de variabilité fixées par les statuts. La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'est possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie ;
- en cas d'acquisition des parts de SCPI à crédit, si le rendement des parts n'est pas suffisant pour rembourser le crédit ou en cas de baisse du prix des parts lors de la revente, l'investisseur devra payer la différence.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que MY SHARE SCPI est une SCPI qui peut recourir à l'endettement pour financer ses investissements. Néanmoins, le montant total de la dette souscrite par la SCPI devra rester compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI. L'assemblée générale des associés (l'« **Assemblée Générale** ») fixe ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Cette opération présente un caractère risqué, le capital perçu par les associés lors de la liquidation de la société étant subordonné au remboursement intégral préalable des emprunts contractés par la SCPI.

L'investissement dans une SCPI est un investissement immobilier ; la Société de Gestion recommande une durée de détention minimale d'au moins dix (10) ans.

## 2 – RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS DE LA SOCIETE

La société MY SHARE SCPI (la « **Société** ») a été constituée le 20 décembre 2017 sous la forme d'une société civile de placement immobilier à capital variable (la « **SCPI** ») et dont la gestion a été initialement confiée à ATLAND VOISIN (anciennement dénommée VOISIN), société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») sous le numéro GP-14000026 à effet du 22 juillet 2014.

Conformément à l'article 17 des statuts de la Société, la gestion de la Société est désormais confiée à la société MY SHARE COMPANY, société de gestion de portefeuille ayant obtenu son agrément par l'AMF sous le numéro GP-19000038 à effet du 9 octobre 2019 (la « **Société de Gestion** »).

MY SHARE SCPI a été constituée avec un capital initial de 765.000 euros, divisé en 5.100 parts de 150 euros de valeur nominale.

Une prime d'émission de 22 euros par part, soit 112.200 euros au global, a été versée par les associés fondateurs.

Le capital initial est réparti de la façon suivante :

Associés	Parts	Capital social initial	Prime d'émission
M. BEACCO Primo	60	9 000 €	1 320 €
M. DEPOLLIER Jean-Luc	175	26 250 €	3 850 €
M. et Mme TAYAC Stéphane	120	18 000 €	2 640 €
M. et Mme MERAUD Nicolas	175	26 250 €	3 850 €
Mme DAILLY Sabine	175	26 250 €	3 850 €
LA MUTUELLE BOISSIERE	500	75 000 €	11 000 €
M. et Mme MARTINEZ Olivier	268	40 200 €	5 896 €
M. DE LIGNIVILLE Christophe	291	43 650 €	6 402 €
M. CHARRIER Gilles	146	21 900 €	3 212 €
Mme COTTERET Josiane	146	21 900 €	3 212 €
M. MACHET Benjamin	59	8 850 €	1 298 €
M. LAGORCE Mathieu	59	8 850 €	1 298 €
M. ROIG Denis	117	17 550 €	2 574 €
M. GONSARD Eric	146	21 900 €	3 212 €
Mme YDIER Emmanuelle	145	21 750 €	3 190 €
M. et Mme LE SOUDER Jérôme	128	19 200 €	2 816 €
M. MARTIN-LAPRADE Jerome	291	43 650 €	6 402 €
M. DIDIER Davy	291	43 650 €	6 402 €
SC LE CHEMIN VERT	291	43 650 €	6 402 €
M. BESNARD Nicholas	291	43 650 €	6 402 €
M. LIETZ Frederic	175	26 250 €	3 850 €
M. et Mme DUTEIL Anthony	59	8 850 €	1 298 €
M. et Mme CUENCA Christian	59	8 850 €	1 298 €
M. JABOULEY Eric	30	4 500 €	660 €
M. DROUADAIN Gil	59	8 850 €	1 298 €
M. TARDIO Benjamin	59	8 850 €	1 298 €
Mme SARRAZIN Lucie	349	52 350 €	7 678 €
M. et Mme CORNILLEAU Bruno	291	43 650 €	6 402 €
M. LORTHIOIS Hervé	72	10 800 €	1 584 €
M. VEDIE DE LA HESLIERE Lionel	73	10 950 €	1 606 €
<b>TOTAL</b>	<b>5 100</b>	<b>765 000 €</b>	<b>112 200 €</b>

### 3 – POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

La Société est une SCPI à capital variable ayant pour objectif la constitution d'un patrimoine immobilier diversifié tant sur le plan géographique que locatif permettant d'assurer l'objectif de gestion, à savoir la distribution d'un revenu et la valorisation du prix de la part.

Cet objectif de gestion n'est pas garanti.

Les investissements immobiliers porteront sur des actifs immobiliers de toute nature en France et en Europe.

Il sera constitué sur le moyen terme un patrimoine immobilier diversifié sur le plan économique et géographique :

- la localisation : Paris, Ile de France, Province, France, Europe ;
- la typologie : bureaux, commerces, locaux d'activité, entrepôts, hôtels, parkings, résidences pour personnes âgées et étudiantes.

Les immeubles seront acquis achevés ou en état futur d'achèvement.

MY SHARE SCPI pourra investir dans des immeubles nécessitant des travaux de réhabilitation, rénovation ou travaux spécifiques, dans la limite de la réglementation applicable aux SCPI.

MY SHARE SCPI aura pour objectif d'investir dans des actifs immobiliers en conduisant une politique d'investissement sélective en fonction des opportunités de marché de chacun des segments immobiliers énoncés ci-dessus :

- en adoptant une stratégie d'investissement propre à dégager les objectifs de distribution de MY SHARE SCPI ; et
- en privilégiant le revenu locatif en vue de rechercher une optimisation des loyers potentiels perçus par la SCPI sans nuire à la valorisation des actifs du patrimoine.

Les investissements seront effectués en portant une attention particulière à la combinaison de :

- la profondeur du marché locatif ;
- le dynamisme de la zone géographique ;
- la qualité technique des immeubles ;
- la qualité du locataire et sa sédentarité dans les locaux ; et
- les perspectives d'évolution de la zone et des valeurs locatives et vénales.

MY SHARE SCPI constituera au fur et à mesure de son développement, un patrimoine immobilier permettant une mutualisation des risques du fait :

- d'une diversification en termes de typologie d'actifs ;
- d'une diversification géographique au sein de la zone euro ; et
- d'une mutualisation locative.

Les décisions d'investissement dans certains actifs immobiliers pourront, sur décision de la Société de Gestion, faire l'objet d'analyses complémentaires à l'aide de modèles prédictifs et de comparateurs de données marché. Etant ici précisé que cette solution n'est pour l'instant opérationnelle uniquement pour les actifs situés en Ile de France.

La Société de Gestion pourra, au nom de la SCPI, contracter des emprunts, couvrir en tout ou partie ces emprunts avec des instruments financiers à terme de type swap, cap, floor, tunnel, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans les conditions fixées par le Code monétaire et financier et dans la limite d'un montant maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

L'Assemblée Générale Mixte du 14 juin 2019 a fixé ce montant maximum à 30% de la capitalisation de la SCPI, montant apprécié au moment de la mise en place du crédit ou de l'acquisition payable à terme. Elle a autorisé également la Société de Gestion à consentir, au nom de la SCPI, à l'organisme prêteur ou au vendeur dont le prix est payable à terme, toutes sûretés réelles ou personnelles correspondantes, y compris sous forme hypothécaire.

#### **4 – CAPITAL SOCIAL**

Chaque associé fondateur a versé la valeur nominale de 150 euros augmentée de la prime d'émission de 22 euros de chaque part souscrite et intégralement libérée.

Le capital social initial s'élève à 765.000 euros et il est divisé en 5.100 parts. Les souscriptions des fondateurs ont été réalisées le 20 décembre 2017 et sont inaliénables pendant trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF.

Le capital social statutaire est le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire. Les associés ont décidé en assemblée générale mixte du 14 juin 2019 de fixer le capital social statutaire à CINQ CENT MILLIONS ET CENT EUROS (500.000.100 euros).

#### **5 – VARIABILITE DU CAPITAL**

Le capital social statutaire peut être réduit ou augmenté par l'Assemblée Générale extraordinaire des associés, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à moins de 760.000 euros.

La Société de Gestion constate et arrête pour chaque exercice le montant du capital social effectif, c'est-à-dire le montant du capital souscrit au jour de la clôture de l'exercice, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus. Chaque bulletin périodique d'information mentionne les mouvements de capital constatés au cours du trimestre précédent.

Le capital social effectif peut être augmenté par les souscriptions de parts nouvelles, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social statutaire.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Tout associé pourra se retirer de la Société, si un tel retrait est compensé par une souscription ou, à défaut, s'il peut faire l'objet d'un remboursement par prélèvement sur le fonds de remboursement si, et seulement si, celui-ci a été créé sur décision d'une assemblée générale des associés et dans la limite des sommes y figurant et dans les limites édictées à l'article 9 des statuts (telles que précisées ci-dessous II Modalités de sortie) sous réserve que l'exercice de ce droit n'ait pas pour conséquence que le capital social effectif devienne inférieur à la plus élevée des trois limites suivantes :

- 10 % du capital social statutaire maximum ;
- 90 % du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au terme de l'exercice écoulé ;
- 760.000 euros (capital social minimum pour constituer une SCPI).

## **6 – RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie.

**Conformément à la faculté offerte par l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier, et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la SCPI.**

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

## **7 – GARANTIE BANCAIRE – SOUSCRIPTION INFERIEURE A 15 % DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMUM**

Conformément à l'article L. 214-116 du Code monétaire et financier, le capital social maximal à la date de constitution, soit 30.000.000 euros, devait être souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit 4.500.000 euros dans un délai d'une (1) année après la date d'ouverture à la souscription. Si cette obligation n'était pas satisfaite, la SCPI devait être dissoute et tous les associés devaient être remboursés du montant de leur souscription.

Pour faire face au remboursement des souscriptions une garantie bancaire, telle que prévue à l'article L. 214-86 du Code monétaire et financier et à l'article 422-190 du RGAMF et approuvée par l'AMF, couvrant un montant de 6.277.200 euros représentant 15 % du capital statutaire maximal prime d'émission incluse ainsi que le montant des souscriptions (prime d'émission incluse) des associés fondateurs, a été délivrée le 29 janvier 2018 par LCL.

La garantie bancaire ne pouvait être mise en jeu :

- que si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice du Bulletin des annonces légales obligatoires (le « **BALO** »), et l'expiration du délai d'une (1) année à compter de cette date, n'atteignaient pas 15 % du capital maximum de la SCPI tel que fixé par ses statuts ;
- qu'après justification de l'envoi dans un délai de quinze (15) jours à compter de l'échéance du délai légal d'une (1) année susmentionné, par la Société de Gestion de la SCPI à l'AMF et à LCL, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'Assemblée Générale extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser ; et
- qu'après la remise par la SCPI à LCL :
  - du procès-verbal de l'Assemblée Générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI ;
  - de la liste complète des associés avec leur nom et adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Cette garantie bancaire est devenue automatiquement caduque, les quinze pour cent (15%) du capital social ayant été souscrits par le public avant le délai d'un (1) an à compter de l'ouverture au public, après production par le Commissaire aux comptes, les 16 et 17 octobre 2018 auprès de l'AMF et de LCL d'une attestation justifiant de ladite souscription.

## **I. CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS**

### **1 – PARTS SOCIALES**

#### Valeur nominale

Le capital social est composé de parts sociales dont la valeur nominale est de 150 euros. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

#### Forme des parts

Les parts sont nominatives et numérotées. Les droits de chaque associé résultent de leur inscription sur le registre des associés.

Des attestations de propriété de parts sociales pourront être délivrées à tout associé qui en fait la demande. Ces attestations ne sont pas cessibles.

Les attestations nominatives devront obligatoirement être restituées à la Société avant toute inscription de demande de retrait ou de cession sur les registres.

En cas de perte ou de vol, destruction ou non réception d'une attestation, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte du document en question signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original. A réception de cette attestation de perte, une nouvelle attestation de propriété portant la mention « Duplicata » sera délivrée.

#### Modalités du calcul du prix de souscription

Conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, la fixation du prix de la part s'appuie sur les notions de valeur de réalisation et de valeur de reconstitution de la SCPI.

La valeur de réalisation : elle est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert immobilier indépendant, la valeur nette des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part.

La 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 commission de la Société de Gestion), le tout ramené à une part.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation des associés réunis en Assemblée Générale.

L'émission de parts nouvelles se fait à la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission destinée à :

- amortir les frais engagés pour la prospection des capitaux et la recherche des immeubles ainsi que ceux relatifs à l'acquisition des immeubles ;
- prendre en compte l'évolution de la valeur du patrimoine et d'assurer l'égalité entre les associés.



Le prix de souscription est constitué de la valeur nominale de la part augmentée de la prime d'émission.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts, supérieur à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'Autorité des marchés financiers.

## **2 – MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS**

### Composition du dossier de souscription

Préalablement à la souscription, un dossier de souscription doit être remis à tout souscripteur. Il comprend :

- la note d'information en cours de validité ayant reçu le visa de l'AMF, et le cas échéant son actualisation ;
- les statuts de la SCPI ;
- le dernier rapport annuel ;
- le dernier bulletin périodique d'information ; et
- le bulletin de souscription en trois exemplaires dont l'un demeure entre les mains du souscripteur et comporte les conditions de souscriptions en cours.

Avec l'accord préalable du souscripteur, la souscription pourra être réalisée par voie électronique. Dans ce cas, le souscripteur validera qu'il a bien reçu l'ensemble des documents énoncés ci-dessus et procédera à la signature électronique de son bulletin de souscription.

### Modalités de versement du montant des souscriptions

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de souscription en particulier le prix de souscription et leur date d'entrée en jouissance.

Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être totalement libéré dès la souscription. Les souscriptions payées comptant ne seront validées qu'à la date d'encaissement des fonds. En cas de souscriptions financées à crédit, elles ne seront validées qu'après encaissement de l'intégralité des fonds.

### Minimum de souscription

Trente (30) parts lors de la première souscription, aucun minimum pour les souscriptions suivantes.

### Minimum de détention en cas de cession partielle

Trente (30) parts.

### Lieu de souscription et de versement

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège social de la SCPI, 15 Place Grangier, 21000 Dijon.

### Jouissance des parts

Les parts souscrites porteront jouissance le premier jour du sixième (6<sup>ème</sup>) mois suivant le mois de la souscription et de la réception des fonds.

Exemple :

- parts souscrites et réglées en octobre 2021: jouissance à compter du 1er avril 2022
- parts souscrites à crédit en octobre 2021 et fonds issus du crédit versés en novembre 2021 : jouissance à compter du 1er mai 2022

**Classification des souscripteurs de parts de SCPI**

En application de la réglementation en vigueur issue de la Directive sur les Marchés et Instruments Financiers (MIF), la Société de Gestion procède à la catégorisation de tous les souscripteurs de parts de SCPI. Par défaut, les souscripteurs de parts de SCPI sont considérés comme des « clients de détail ».

Chaque souscripteur peut cependant demander un changement de cette classification en « client professionnel » sous réserve de répondre aux critères prévus par la réglementation.

**Restrictions**

**« US person »**

Aucune souscription de parts de MY SHARE SCPI ne pourra être réalisée par une « *US person* » telle que définie par la réglementation américaine « Régulation S » dans le cadre de l'U.S. Securities Act de 1933, tel que modifié par la suite.

**3 – CONDITIONS DE L'OFFRE AU PUBLIC**

**Offre au public**

L'offre au public est destinée à porter le capital social statutaire à 500.000.100 euros. Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence de ce plafond.

**Prix de souscription d'une part**

Le prix de souscription d'une part depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2021 est de 184,50 euros se décomposant comme suit :

- Valeur nominale : 150,00 euros
- Prime d'émission : 34,50 euros

La prime d'émission intègre notamment la commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion, soit 10 % HT du prix de souscription (prime d'émission incluse) majoré le cas échéant de la TVA au taux en vigueur.

En effet, 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% en exonération de TVA (commission de souscription exonérée de TVA conformément à l'article 261-C-1<sup>er</sup> du Code général des impôts) ; et
- des frais de recherche et d'investissement à hauteur de 1% HT, majoré de la TVA au taux en vigueur, soit actuellement 1,20 % TTC.

Le prix de souscription s'entend net de tous autres frais. La date d'ouverture au public est le 16 mars 2018.

## Traitement préférentiel

Les associés fondateurs bénéficient d'une prime d'émission réduite à 22 € compte tenu de frais de collecte de capitaux réduits au moment de la constitution.

## **II. MODALITES DE SORTIE**

Tout porteur de part qui souhaite se retirer partiellement ou en totalité de la SCPI dispose de deux moyens :

- le retrait demandé à la Société de Gestion, correspondant au remboursement de ses parts si un tel retrait est compensé par une souscription ou, à défaut, s'il peut faire l'objet d'un remboursement par prélèvement sur le fonds de remboursement si, et seulement si, celui-ci a été créé sur décision d'une assemblée générale des associés et dans la limite des sommes y figurant ;
- la cession réalisée, avec ou sans intervention de la Société de Gestion.

**La SCPI ne garantit ni la cession des parts, ni le retrait. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie, à savoir un acquéreur en cas de cession ou un souscripteur en cas de retrait, ou encore l'existence d'un fonds de remboursement si et seulement si l'assemblée générale de la SCPI a autorisé la mise en place d'un tel mécanisme, sur proposition de la Société de Gestion et dans la limite de la dotation effective du fonds de remboursement de MY SHARE SCPI.**

### **1 – RETRAIT DES ASSOCIES**

#### Modalités de remboursement et effets du retrait

Les demandes de retrait mentionnant le nombre de parts en cause sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception et sont inscrites par ordre chronologique d'arrivée sur le registre des demandes de retrait. Elles seront satisfaites par ordre d'inscription dans les limites de la clause de variabilité.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe sur le registre des demandes de retrait, des demandes non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Le remboursement des parts rend effectif le retrait de l'associé de son inscription sur le registre des associés.

Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation. Les parts remboursées sont annulées.

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts le premier jour du mois de retrait effectif.

## Prix de retrait

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait déterminé selon les conditions suivantes :

- si les demandes de souscription existent pour un montant au moins égal aux demandes de retrait, le prix de retrait correspond au prix de souscription du moment diminué de la commission de souscription hors taxe. Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

Le prix de retrait depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2021 s'établit comme suit :

- Prix de souscription .....184,50 euros
  - Commission de souscription de 10 % HT ... - 18,45 euros HT
  - soit..... 166,05 euros
- si le retrait n'est pas compensé et si la SCPI dispose d'un fonds de remboursement, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation, ni à un prix inférieur à celle-ci diminuée de dix (10) %, sauf autorisation de l'AMF.

En application de l'article 422-219 du RGAMF, en cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet.

Sans réponse de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec avis de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix.

## Fonds de remboursement

La Société de Gestion pourra, si elle le juge nécessaire, soumettre à l'Assemblée Générale des associés, la création d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts.

Ce fonds sera alimenté par le produit des cessions d'éléments d'actifs du patrimoine locatif ou de bénéfiques affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont uniquement destinées au remboursement des associés.

La reprise des sommes disponibles sur ce fonds doit être autorisée par décision d'une Assemblée Générale des associés, après production d'un rapport de la Société de Gestion et information préalable de l'AMF.

## Blocage des retraits

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins dix (10) % des parts émises par la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze (12) mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-93, II du Code monétaire et financier, en informerait sans délai l'AMF et convoquerait une Assemblée Générale extraordinaire dans les deux (2) mois de cette information.

Dans ces conditions, la Société de Gestion proposerait à l'Assemblée Générale extraordinaire la cession partielle ou totale du patrimoine de la SCPI et toute autre mesure appropriée.

En particulier, en cas de blocage des retraits, la Société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale des associés l'organisation d'un marché secondaire, dans les conditions fixées par l'instruction de l'AMF et selon les modalités décrites au paragraphe 3 du II de la présente notice.

Les rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et les projets de résolutions sont transmis à l'AMF un (1) mois avant la date de l'Assemblée Générale extraordinaire.

## **2 – DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CESSIONS**

Les associés ont la possibilité de vendre directement leurs parts sans intervention de la Société de Gestion.

### **La Société ne garantit pas la revente des parts.**

#### La cession de parts entre associés

Ce type de cession est libre. Il convient de la signifier à la Société de Gestion. Il en est de même pour la transmission de part par voie de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux et de cession à un conjoint, à un ascendant ou un descendant. La Société de Gestion doit toujours être informée de la cession par le cédant ou de la transmission des parts par leur bénéficiaire, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire, nombre de parts cédées et prix de la transaction.

#### La cession de parts à un acquéreur non associé

Ce type de cession est soumis à l'agrément de la Société de Gestion. A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

L'agrément ne pourra pas être octroyé à une personne ou une société considérée comme une « *US Person* » telle que définie par la réglementation américaine « Régulation S » dans le cadre de l'U.S. Securities Act de 1933, tel que modifié par la suite.

Dans les deux (2) mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux (2) mois indiqué ci-dessus, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers soit, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Si, à l'expiration du délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

#### Registre des transferts

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés, réputé constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil.

Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la Société et aux tiers.

Pour toute transcription de mutations ou de cessions sur le registre des associés, les attestations représentatives des parts délivrées doivent être restituées à la Société de Gestion.

Toute cession (ou transmission) de parts sera considérée comme réalisée et opposable à la Société à la date de son inscription sur le registre des associés.

Pour toute cession réalisée directement par l'associé, l'inscription de la cession se fera à la diligence de l'une ou de l'autre des parties sur présentation ou à réception par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Société de Gestion :

- de l'acte de cession signé par le titulaire des parts comportant les renseignements de l'état civil du bénéficiaire de la cession, le nombre de parts cédées et de l'acceptation du transfert par le bénéficiaire de la cession ;
- de la justification du paiement des droits d'enregistrement (5 % à la date du visa apposée à la note d'information).

### Répartition des revenus

En cas de cession, le vendeur cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a lieu. L'acheteur commence à en bénéficier à la même date. Le solde des revenus annuels est réparti *pro rata temporis* chacun pour sa quote-part exprimée en nombre de mois.

### Règlement et frais

Un droit d'enregistrement (au taux de 5 % actuellement en vigueur, sous réserve de minima légaux) du montant de la transaction est applicable à la charge du cessionnaire. Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acquéreur.

La Société de Gestion perçoit un forfait de cent (100) euros hors taxes (à majorer de la TVA, soit cent-vingt (120) euros pour une TVA à un taux de vingt (20) %) par cessionnaire.

### Délai de versement des fonds

Sous réserve que la cession ait été réalisée, le versement des fonds intervient directement entre les associés dans un délai d'un (1) mois, sauf circonstances particulières, à compter de la réalisation de la cession.

### Nantissement

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société.

### Exclusion

L'exclusion d'un associé peut être prononcée, sur proposition de la Société de Gestion, par l'Assemblée Générale extraordinaire des associés, statuant à la majorité fixée pour la modification des statuts.

Elle doit être motivée et l'associé concerné est entendu au préalable. Sont considérés comme des motifs d'exclusion :

- les manquements graves ou répétés aux obligations incombant aux associés, en ce compris les obligations d'information requises par la Société pour respecter ses propres obligations ;
- la liquidation amiable ;
- le redressement judiciaire ;

- la liquidation judiciaire ;
- l'acquisition de la qualité d'*US Person*.

Les parts appartenant aux associés exclus leur seront remboursées dans les conditions prévues à l'article II – 1. Retrait.

### **3 – ORGANISATION D'UN MARCHÉ SECONDAIRE**

Dans l'hypothèse où l'Assemblée Générale extraordinaire, réunie en cas de blocage des retraits en application du paragraphe 1 du II de la présente notice, prendrait la décision de la mise en place d'un marché secondaire, les ordres d'achat et de vente seraient, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société de Gestion dans les conditions fixées par l'instruction de l'AMF.

#### Registre des ordres

Les ordres de vente (ainsi que les ordres d'achat) sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société. Seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum et les ordres de vente à prix minimum.

Seuls les ordres d'achat et les ordres de vente adressés par courrier recommandé avec accusé de réception directement à la Société de Gestion seront recevables.

Les annulations ou modifications d'ordres en cours sont soumis aux mêmes modalités de traitement.

Avant toute inscription, la Société de Gestion vérifie la validité des ordres et les horodate. Ils sont ensuite inscrits sur le registre de manière chronologique. Un ordre de vente portant sur des parts nanties ne sera inscrit qu'après accord écrit du bénéficiaire du nantissement.

Les ordres d'achat peuvent indiquer une durée de validité maximum correspondant à un nombre de périodes de confrontation. La durée de validité d'un ordre de vente est d'un an à compter de son horodatage. Il peut être prorogé de douze (12) mois maximum sur demande expresse de l'associé.

Les ordres ne sont valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre, que s'ils comportent les caractéristiques prévues dans les formulaires d'ordre d'achat ou de vente ou le formulaire de modification -annulation des ordres, selon le cas.

Les cinq (5) prix d'achat les plus élevés et les cinq (5) prix de vente les plus faibles figurant sur le registre, ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix, pourront être communiqués à toute personne qui en fait la demande (Site internet : [www.mysharecompany.com](http://www.mysharecompany.com) ).

Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à exécution que s'il est satisfait en totalité.

La Société de Gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'AMF.

Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement par courrier ses donneurs d'ordres ou les intermédiaires.

La Société de Gestion assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public, par son site internet : [www.mysharecompany.com](http://www.mysharecompany.com)

## Couverture des ordres

L'inscription des ordres d'achat est subordonnée à la couverture d'une somme égale au montant global maximum de la transaction, frais inclus. Les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution par la Société de Gestion.

## Périodicité des prix d'exécution

La Société de Gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres (achat et vente) inscrits sur le registre.

La Société de Gestion procède à la confrontation des ordres d'achat et de vente chaque période d'un mois. Le prix d'exécution est ainsi déterminé le dernier mardi de chaque mois à onze (11) heures ou le dernier jour ouvrable précédant si ce jour est un jour férié.

Pour s'adapter aux contraintes du marché, la Société de Gestion peut, le cas échéant, modifier la périodicité de la confrontation des ordres. Dans ce cas, elle en informe les donneurs d'ordres et les intermédiaires par courrier, et le public par son site internet ([www.mysharecompany.com](http://www.mysharecompany.com)) au moins six (6) jours avant la date d'effet. Elle joint également une note modificative à tout envoi de documentation.

Le prix d'exécution est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible. Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics le jour de l'établissement du prix sur le site internet suivant : [www.mysharecompany.com](http://www.mysharecompany.com) En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, la Société de Gestion publie dans les mêmes conditions qu'à l'alinéa précédent le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible, accompagnés pour chacun de ces prix des quantités de parts proposées.

## Exécution

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix.

Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible. A limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

La Société de Gestion inscrit sans délai sur le registre des associés les transactions ainsi effectuées. Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et rend opposable à la Société et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

La Société ne garantit pas la revente des parts.

## Mode de transmission des ordres

Une fois le formulaire d'ordre d'achat ou de vente est rempli et signé, l'acheteur et le vendeur peuvent l'adresser par courrier recommandé avec accusé de réception directement à la Société de Gestion, ou l'adresser à un intermédiaire qui le transmette à la Société de Gestion par courrier recommandé avec accusé de réception.



Tout donneur d'ordre peut modifier ou annuler son ordre de vente ou d'achat. La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat ;
- augmente la quantité de parts ;
- modifie le sens de son ordre.

La Société de Gestion adresse sans frais les formulaires d'ordre d'achat ou de vente ou de modification-annulation. Les ordres de vente doivent être accompagnés des certificats de propriété correspondants, détenus par le cédant.

### Répartition des revenus

En cas de cession, le vendeur cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a lieu. L'acheteur commence à en bénéficier à la même date. Le solde des revenus annuels est réparti *pro rata temporis* chacun pour sa quote-part exprimée en nombre de mois.

### Règlement et frais

Un droit d'enregistrement (au taux de 5 % actuellement en vigueur, sous réserve de minima légaux) du montant de la transaction est applicable à la charge du cessionnaire. Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acquéreur

La Société de Gestion perçoit une commission de cession à la charge de l'acquéreur, de 5 % hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 6 % pour une TVA à 20 %), du prix net vendeur.

Le versement des fonds revenant au cédant intervient dans le mois suivant l'exécution de l'ordre.

## **III. FRAIS**

### **REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

Conformément à l'article 422-224 du RGAMF, la Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions dans les conditions suivantes :

- Commission de souscription

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

En effet, 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% HT en exonération de TVA (commission de souscription exonérée de TVA conformément à l'article 261-C-1<sup>o</sup>e du Code général des impôts)
- des frais de recherche et d'investissement à hauteur de 1% HT, majoré de la TVA au taux en vigueur, soit actuellement 1,20 % TTC.

- Commission de gestion

Une commission de gestion versée par la Société à la Société de Gestion est fixée à 10 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code Monétaire et Financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), soit actuellement une commission de 12 % TTC.

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

Cette commission de gestion correspond à la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices.

La Société règle directement tous les autres frais sans exception et notamment :

- Le prix et les frais, droits, honoraires liés à l'acquisition des biens.
- Les frais d'entretien et les travaux d'aménagement ou de réparation des immeubles.
- Les frais et honoraires d'architecte ou de bureau d'études se rapportant aux travaux sur les immeubles.
- La rémunération et les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance.
- Les honoraires du Commissaire aux Comptes.
- Les frais et honoraires de l'expert externe en évaluation,
- Les frais et honoraires du dépositaire,
- Les frais engendrés par la tenue des Conseils de Surveillance et Assemblées Générales, ainsi que les frais d'expédition de tous les documents.
- Les frais d'impression et d'expédition de tout document d'information obligatoire.
- Les frais de contentieux et de procédure, honoraires d'huissier et d'avocat.
- Les assurances.
- Les impôts, droits et taxes divers.
- Le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustibles et, en général, toutes les charges d'immeubles, honoraires de syndic, de gestionnaire technique et gérant d'immeuble.
- Les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la (re)location des immeubles vacants.
- Toutes autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la Société.

- Commission de cession :

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

Si la cession de parts s'effectue par l'intermédiaire de la Société de Gestion, une commission de cession sera mise à la charge de l'acquéreur, de 5 % HT du prix net vendeur, à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit actuellement 6 % TTC.

Si la cession de parts s'effectue sans l'intermédiaire de la Société de Gestion, la Société de Gestion perçoit un forfait de cent (100) euros hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) par cessionnaire, soit actuellement un montant de cent vingt (120) euros TTC.

En cas de transmission à titre gratuit (successions, donations), la Société de Gestion perçoit une rémunération forfaitaire de cent (100) euros hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) par bénéficiaire, soit actuellement un montant de cent vingt (120) euros TTC.

- 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 sera égale à :

- 1% HT (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 % - soit actuellement 1,20 % TTC ;
- 1,25% HT (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 % - soit actuellement 1,50 % TTC.

Elle 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 sera prélevée au jour de la signature de l'acte authentique définitif.

En outre, une commission d'acquisition sera perçue par la Société de Gestion lors du réinvestissement des produits générés par la vente d'actifs immobiliers. Cette commission sera égale à 1% HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur), soit actuellement 1,20 % TTC, du montant de l'acquisition déduction faite du montant de tout financement bancaire.

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

Une commission de suivi et de pilotage des travaux sera 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 € HT de travaux par chantier avec multiplicité de corps d'état). Elle sera égale à 2,5 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur), soit actuellement 3 % TTC, du montant des travaux immobilisés HT et sera prélevée au fur et à mesure de la comptabilisation de ces derniers.

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.

## **IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE**

### **1 – REGIME DES ASSEMBLEES**

#### Convocation des associés :

L'Assemblée Générale est convoquée par la Société de Gestion.

A défaut, elle peut être également convoquée :

- par le Conseil de Surveillance,
- par un Commissaire aux Comptes,
- par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence,
- soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- le cas échéant, par les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation inséré au BALO et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée, sauf pour les associés qui auraient donné leur accord préalable pour une convocation par voie électronique.

Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date d'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée, est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.

Les Assemblées Générales Extraordinaires ont pour objet de délibérer sur toutes modifications des Statuts.

Toute autre décision relève de la compétence des Assemblées Générales Ordinaires.

Pour délibérer valablement sur première convocation, les associés présents, représentés ou votant par correspondance doivent détenir au moins le quart du capital social s'il s'agit d'une Assemblée Générale ordinaire, et au moins la moitié s'il s'agit d'une Assemblée Générale extraordinaire.

A défaut d'atteindre les quorums ci-dessus, lors d'une première assemblée, une nouvelle Assemblée Générale ordinaire ou extraordinaire peut valablement délibérer sur les mêmes résolutions, quel que soit le nombre d'associés participants. La deuxième Assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus ; l'avis et les lettres rappellent la date de la première Assemblée. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis. Toutes les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents, représentés ou votant par correspondance.

Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale ordinaire pour l'approbation des comptes de l'exercice, dans les six mois de la clôture dudit exercice.

#### Information des associés – Participation aux assemblées

Avec la convocation à l'Assemblée, tout associé recevra, sans frais pour lui, à sa dernière adresse connue, une brochure regroupant les documents et renseignements prévus par le décret, à savoir :

- le rapport de la Société de Gestion
- le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- la ou les formules de vote par correspondance ou par procuration,
- s'il s'agit de l'Assemblée Générale ordinaire, le compte de résultat, le bilan et l'annexe.

Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux assemblées générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens à la Société de Gestion.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander de la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale sous réserve du respect d'un délai de quarante-cinq (45) jours avant l'Assemblée Générale.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social. Tout associé peut se faire représenter par un mandataire qui devra obligatoirement être choisi parmi les associés. Qu'il s'agisse d'une Assemblée Générale ordinaire ou d'une Assemblée Générale extraordinaire, les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance.

Les décisions prises conformément aux Statuts obligent tous les associés.

Un ou plusieurs associés représentant au moins cinq (5) % du capital peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolution. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à 760.000 euros, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4 % pour les 760.000 premiers euros ;
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 euros et 7.600.000 euros ;
- 1 % pour la tranche comprise entre 7 600.000 euros et 15.200.000 euros ;
- 0,5 % pour le surplus du capital.

Le texte des projets de résolution peut être assorti d'un bref exposé des motifs.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de cinq (5) jours à compter de cette réception. Les projets de résolution sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée.

#### Consultation par correspondance

La Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par écrit sur des questions qui ne sont pas de la compétence, telle que prévue par la loi, des Assemblées Générales ordinaires ou extraordinaires.

#### Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance dans les conditions prévues par le Code monétaire et financier et ses textes d'application.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société au plus tard trois (3) jours avant le jour de l'Assemblée.

Les formulaires reçus par la Société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

## **2 – REPARTITION DES BENEFICES**

Le bénéfice distribuable, déterminé par l'Assemblée Générale ordinaire, est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L. 232-11 du Code de commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserves ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance, comme il est précisé au § « Répartition des revenus. »

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

La Société de Gestion a qualité pour décider de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de répartition.

La Société de Gestion est également autorisée à :

- procéder, sur la base de situations comptables intermédiaires, à des distributions prélevées sur le compte « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs », sous condition de la délivrance par le commissaire aux comptes de la Société, et pour chaque distribution, d'une attestation certifiant le caractère distribuable des sommes à verser ;
- procéder, au nom et pour le compte des associés concernés au paiement des impôts, prélèvements, et taxes dus à l'occasion des cessions d'actifs immobiliers réalisées par la Société au cours d'un exercice.

Les pertes, s'il en existe seront supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance, comme il est précisé au § « Répartition des revenus ».

## **3 – PROVISION POUR GROS ENTRETIEN**

Une provision pour gros entretien, conforme au nouveau règlement relatif aux règles comptables appliquées aux SCPI publié au Journal Officiel du 19 juillet 2016 (Règlement de l'ANC n°2016-03 du 15 avril 2016) est constituée afin de faire face aux dépenses de gros entretien et de grosses réparations nécessitées par l'état des immeubles.

Cette provision est évaluée sur la base d'un plan quinquennal de travaux actif par actif et réajustée annuellement.

## **4 – CONVENTIONS PARTICULIERES**

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière, doit, sur le rapport du Commissaire aux Comptes être approuvée par l'Assemblée Générale des associés de la Société.

Préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, cette dernière s'engage à faire évaluer l'immeuble par un expert indépendant.

## **5 – REGIME FISCAL**

Les SCPI ayant un objet conforme à celui défini à l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier (notamment l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, la gestion d'un patrimoine immobilier affecté à la location et l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elles font construire exclusivement en vue de leur location) et qui sont autorisées à procéder à une offre au public de titres financiers dans les conditions prévues par l'article L. 214-86 du Code monétaire et financier (notamment sous réserve que les parts détenues par les membres fondateurs représentent une valeur totale au moins égale à un capital social minimal de 760.000 euros et qu'elles justifient d'une garantie bancaire), sont soumises au régime fiscal prévu par l'article 8 du Code Général des Impôts (ci-après le « CGI ») imposant le revenu entre les mains des associés, personne physique ou personne morale, proportionnellement au nombre de parts qu'ils possèdent et selon leur régime fiscal propre, en application de l'article 239 septies du CGI.

Les conditions exposées ci-après sont celles en vigueur 31 mars 2021.

Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peuvent être dépendants de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

Des règles particulières s'appliquent en cas de démembrement de parts de SCPI.

### **A) REGIME DE L'IMPOT SUR LES BENEFICES**

Concerne généralement : sociétés de capitaux ou sociétés de personnes (en particulier les SCI) ayant opté pour l'impôt sur les sociétés et les entreprises placées de plein droit sous un régime de bénéfice réel (entreprises industrielles, commerciales, artisanales ou agricoles).

La quote-part des résultats sociaux qui revient à l'associé (loyers, produits financiers et plus-values) est déterminée et imposée en fonction du régime d'imposition de cet associé (impôt sur les sociétés si l'associé y est assujéti, bénéfices industriels et commerciaux, bénéfices agricoles dans les autres cas - cf. notamment articles 38 et 39 du CGI).

### **B) REGIME DE L'IMPOT SUR LE REVENU**

Concerne notamment : personnes physiques ou personnes morales (en particulier les SCI n'ayant pas opté pour l'impôt sur les Sociétés) relevant de l'article 8 du Code général des impôts.

Chaque associé personne physique est personnellement passible de l'Impôt sur le Revenu (IR) au barème progressif et aux prélèvements sociaux pour la part des bénéfices sociaux et des produits financiers correspondant à ses droits dans la Société.

La quote-part de résultat ainsi déterminé est imposable entre les mains de l'associé, que cette quote-part soit ou non effectivement distribuée (dans le cas d'une mise en réserve ou en report à nouveau par exemple) par la Société à l'associé.

Corrélativement, les résultats distribués par la Société à l'associé, et correspondant au montant ou à une partie du montant de sa quote-part de résultat déjà taxée, ne sont jamais imposables entre les mains de l'associé.

Ces recettes comprennent essentiellement des revenus fonciers (loyers) et, accessoirement, des produits financiers générés :

- par la trésorerie courante de la Société,
- par les capitaux en attente d'investissement.

**(i) Revenus fonciers :**

Les associés résidents de France :

Ils sont constitués par les recettes locatives et bénéficient d'un certain nombre de déductions : frais de gérance, travaux de réparation et d'entretien, taxe foncière, prime d'assurance, frais de procédure, frais de relocation...

La Société de Gestion détermine chaque année les éléments du revenu foncier imposable pour chaque associé (revenus bruts, charges déductibles, éventuellement intérêt d'emprunt, revenu net) et adresse à chacun un relevé individuel indiquant ses quotes-parts à déclarer.

Déficit : dans les SCPI dites « classiques », tel que MY SHARE SCPI, il est peu probable que le résultat fiscal se solde par un déficit. Toutefois, chaque associé, au niveau de sa déclaration personnelle de revenus fonciers, peut le cas échéant, aboutir à un résultat déficitaire (par exemple s'il a d'autres revenus fonciers déficitaires ou s'il a emprunté pour acquérir ses parts de SCPI). Le déficit foncier global peut alors être déduit de son revenu global dans la limite d'un plafond de 10.700 euros. La fraction supérieure est imputable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

Si le revenu du souscripteur est insuffisant pour absorber le déficit, l'excédent est imputable sur les revenus globaux des 6 années suivantes (cette imputation n'est toutefois définitivement acquise que lorsque l'associé conserve ses parts pendant jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant l'imputation et que la société maintient l'affectation de l'immeuble à la location pendant la même durée).

Le déficit généré par les seuls intérêts d'emprunt ne peut cependant être déduit que des revenus fonciers.

Les associés personnes physiques sont soumis de plein droit au régime fiscal du « micro foncier » (abattement de 30 % sur les revenus fonciers bruts) lorsque :

- ils sont par ailleurs propriétaires en direct de biens immobiliers donnés en location nue ;
- le montant annuel de leurs revenus fonciers bruts c'est-à-dire les loyers en principal, les recettes accessoires et le revenu brut annuel correspondant à leur quote-part dans les sociétés immobilières ne dépasse pas 15.000 euros.

Les associés peuvent aussi choisir de renoncer au régime micro foncier et opter pour le régime d'imposition réel de droit commun. Cette option est globale et irrévocable pour une période de trois ans.

Les contribuables résidents fiscaux français sont redevables de l'impôt sur le revenu sur leurs revenus mondiaux. Les revenus fonciers étrangers sont donc taxables en France. Néanmoins, les conventions fiscales de non double imposition signées par la France accordent généralement le droit d'imposer les revenus fonciers dans le pays de la situation de l'immeuble.

Dans cette hypothèse, ces revenus sont :

- soit non compris dans l'assiette de l'impôt français mais pris en compte pour le calcul du taux effectif d'imposition en France ;
- soit compris dans l'assiette taxable en France mais dans ce cas un crédit d'impôt égal à l'impôt français sur ces revenus est généralement accordé.



Les revenus fonciers des contribuables résidents fiscaux français sont en outre assujettis aux prélèvements sociaux au taux global de 17,2%.

Le recouvrement de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux a lieu en deux temps : par la voie d'un prélèvement à la source (acompte prélevé directement sur le compte bancaire renseigné par le souscripteur) et à l'issue du dépôt de la déclaration de revenus fonciers, en n+1 (cf. infra).

#### Les associés non-résidents de France :

Sous réserve des règles spécifiques prévues par les conventions fiscales internationales, les revenus fonciers des associés personnes physiques sont imposables en France au barème progressif de l'impôt sur le revenu avec un taux minimum de :

- 20% applicable à la fraction du revenu net imposable inférieure à 25.710 euros (taux réduit à 14,4% pour les revenus ayant leur source dans un DOM) ;
- 30% applicable à la fraction du revenu net imposable supérieure à 25.710 euros (taux réduit à 14,4% pour les revenus ayant leur source dans un DOM).

Ces taux minimums ne s'appliquent pas si le contribuable justifie que le taux moyen qui résulterait de l'imposition en France de l'ensemble de ses revenus (français + étrangers) est inférieur au taux de 20 % ou 30%.

Les associés non-résidents de France qui ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français, mais affiliés au sein d'un pays membre de l'Espace Economique Européen (UE, Islande, Norvège, Liechtenstein), ou de la Suisse sont soumis au prélèvement de solidarité de 7,5%.

Les autres associés non-résidents sont soumis aux prélèvements sociaux de 17,2 %.

Le recouvrement de l'impôt a lieu sans les mêmes conditions et modalités que celles qui sont applicables aux contribuables résidents (cf. infra).

Les contribuables non-résidents doivent donc déposer une déclaration annuelle de revenus en France.

A noter cependant que les non-résidents hors UE (+ Islande et Norvège) peuvent être tenus de désigner un représentant fiscal en France, sur demande de l'Administration. Dans cette hypothèse, la correspondance de l'Administration est adressée au représentant fiscal, à charge pour lui de communiquer avec le contribuable.

Les associés personnes morales, non résidentes, doivent s'assurer du traitement fiscal de leur quote-part de revenu de la SCPI taxable, notamment au regard des conventions fiscales internationales applicables. La SCPI est un sujet fiscal bien que n'étant pas un contribuable : les associés non-résidents sont imposables à hauteur de la quote-part des bénéfices leur revenant même en l'absence d'établissement stable en France.

#### **(ii) Revenus financiers :**

##### Les associés résidents de France :

L'essentiel des revenus de My Share SCPI est imposable dans la catégorie des revenus fonciers.

Seule une petite partie des revenus est imposable dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

Ils sont réalisés par la Société lors du placement de sa trésorerie et sont également imposés au niveau de chaque associé par un Prélèvement Forfaitaire Unique (ci-après le « **PFU** ») 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 PFU 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 PFU.

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, cette attestation est téléchargeable sur le site internet de la Société de Gestion via l'adresse suivante : [www.mysharecompany.com/documentations](http://www.mysharecompany.com/documentations) ou sur simple demande via le formulaire de contact à l'adresse suivante : <https://www.mysharecompany.com/>

En outre, les revenus financiers sont soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 % (cf. § (iv) « Prélèvements sociaux forfaitaires » ci-dessous).

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 Conventions fiscales internationales, les intérêts de source française sont en principe imposables uniquement dans le pays de résidence de l'associé sans subir de retenue à la source en France.

Cependant, les intérêts versés dans un Etat ou Territoire Non Coopératif (défini par l'article 238-0 A du CGI) se verront appliquer une retenue à la source de 75%, quelle que soit la qualité du bénéficiaire et le lieu de son domicile fiscal ou de son siège social.

#### **(iii) Plus-values :**

Les associés personnes morales assujetties à l'IS résidentes ou non résidentes subissent l'impôt sur les sociétés au taux normal, de 26,5% en 2021 (les sociétés non-résidentes subissent le même taux de prélèvement en raison du prélèvement spécifique de l'article 244 bis A du CGI – les modalités de calcul de la plus-value diffèrent selon que la société cédante est résidente ou non d'un Etat de l'Espace Economique Européen).

Sous réserve des conventions internationales, les associés personnes physiques résidents et non-résidents de France (pour ces derniers un prélèvement spécifique est prévu à l'article 244 bis A du CGI) sont soumises à un prélèvement forfaitaire libératoire de 19 % et à des prélèvements sociaux de 17,2 % (ou 7,5% pour les contribuables non-résidents – sous conditions).

La plus-value brute (prix de cession – prix d’acquisition) est diminuée d’un abattement progressif tenant compte de la durée de détention.

Sur le prélèvement forfaitaire de 19 % :

- aucun abattement n’est pratiqué au titre des 5 premières années de détention
- un abattement de 6 % est appliqué pour chaque année de détention de la 6<sup>e</sup> à la 21<sup>e</sup> année
- un abattement de 4 % est appliqué à la 22<sup>ème</sup> année de détention

Sur les prélèvements sociaux de 17,2 % :

- aucun abattement n’est pratiqué au titre des 5 premières années de détention
- un abattement de 1,65 % est appliqué pour chaque année de détention de la 6<sup>e</sup> à la 21<sup>e</sup> année
- un abattement de 1,60 % est appliqué à la 22<sup>e</sup> année de détention
- un abattement de 9 % est appliqué pour chaque année de détention de la 23<sup>e</sup> à la 30<sup>e</sup> année

Ainsi l’exonération totale intervient après 22 ans de détention pour le prélèvement de 19 % et après 30 ans pour les prélèvements sociaux.

Une taxe sur les plus-values immobilières élevées, assise sur les plus-values imposables à l’impôt sur le revenu, est due par le cédant dès que le montant de la plus-value nette imposable réalisée est supérieur à 50.000 euros.

Les redevables dont le montant de la plus-value imposable se trouve juste au-dessus des seuils d’entrée de chacune des tranches du barème bénéficient d’une décote.

Les taux du barème suivant sont applicables au montant total de la plus-value imposable correspondante réalisée par le cédant, et cela dès le premier euro de plus-value imposable réalisée par le cédant soit :

Montant de la plus-value imposable	Montant de la taxe
de 50 001 à 60 000 €	2 % PV – (60 000 – PV) x 1/20
de 60 001 à 100 000 €	2 % PV
de 100 001 à 110 000 €	3 % PV – (110 000 – PV) x 1/10
de 110 001 à 150 000 €	3 %
de 150 001 à 160 000 €	4 % PV – (160 000 – PV) x 15/100
de 160 001 à 200 000 €	4 %
de 200 001 à 210 000 €	5 % PV – (210 000 – PV) x 20/100
de 210 001 à 250 000 €	5 %
de 250 001 à 260 000 €	6 % PV – (260 000 – PV) x 25/100
+ de 260 000 €	6 %
	PV = montant de la plus-value imposable après abattement

Les cessions exonérées d’impôt sur le revenu (ou du prélèvement spécifique applicable aux non-résidents) en raison notamment de l’abattement pour durée de détention sont également exonérées de cette surtaxe sur les plus-values immobilières excédant 50.000 euros.

Ce régime s’applique :

- Lorsque la Société vend un immeuble : l’éventuel impôt sur la plus-value est prélevé par le notaire au moment de l’acte puis recouvré auprès des associés qui en sont les débiteurs.

Remarque : pour les personnes morales, la quote-part de plus-value à déclarer est ajoutée à leur quote-part de revenus imposables annuels.

- Lorsqu'un associé cède ses parts : l'éventuelle plus-value imposable est déclarée, et l'imposition due, lors de l'enregistrement de la cession.

#### Cession des titres de la Société par un de ses associés – Modalités pratiques si la cession a lieu par l'intermédiaire de la Société de Gestion

L'associé vendeur adresse à la Société de Gestion, en même temps que son ordre de vente, une « annexe à l'ordre de vente » contenant déclaration sur l'honneur du prix d'acquisition de ses parts (ou de la valeur déclarée s'il s'agit de parts reçues par succession ou donation).

Après réalisation de la cession, la Société de Gestion se charge des déclarations et formalités :

- imprimé 2759 pour le paiement des droits d'enregistrement (taux actuellement en vigueur de 5 %) ;
- imprimé 2048 pour le calcul de la plus-value éventuelle et le paiement de l'impôt correspondant. La Société de Gestion rembourse au cédant le produit net de la vente.

#### Cession des titres de la Société par un de ses associés – Modalités pratiques si la cession sans l'intervention de la Société de Gestion

Les parties assurent elles-mêmes les formalités et paiements des droits d'enregistrement et de l'éventuelle plus-value.

#### **(iv) Prélèvements sociaux forfaitaires :**

Les prélèvements sociaux forfaitaires constituent une charge globale de 17,20 %.

Les non-résidents qui relèvent d'un régime de sécurité sociale au sein de l'Espace Economique Européen et de la Suisse et qui ne sont pas à la charge d'un régime de sécurité sociale français sont assujettis au seul prélèvement de solidarité au taux de 7,5%.

Ils s'appliquent :

- sur les revenus fonciers : ils ne sont pas prélevés par la Société de Gestion, mais inclus dans l'impôt sur les revenus déclarés par chacun,
- sur les revenus financiers : ils sont retenus à la source par la Société de Gestion (cf. ci-dessus « (ii) Revenus financiers »),
- sur les plus-values dans les conditions décrites ci-dessus.

#### **(v) Contribution Exceptionnelle sur les Hauts Revenus (ci-après « CEHR ») :**

Sont assujettis à la CEHR les contribuables (résidents ou non-résidents fiscaux français) passibles de l'impôt sur le revenu dont le revenu fiscal de référence excède :

- 250.000 euros, s'il s'agit de contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés ;
- 500.000 euros, s'il s'agit de contribuables mariés ou pacsés, soumis à imposition commune.

Le barème progressif applicable est le suivant :

Fraction du revenu fiscal de référence	Célibataire, veuf, séparé, divorcé	Marié, pacsé, avec imposition commune
< 250 000 Euros	na	na
Entre 250 001 et 500 000 Euros	3%	
Entre 500 001 et 1M Euros	4%	3%
> 1M Euros		4%

Un mécanisme spécifique permet d'atténuer l'imposition des contribuables qui franchissent le seuil d'imposition en raison de la perception d'un revenu exceptionnel.

**(vi) Prélèvement à la source :**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu est entré en vigueur. Ce prélèvement ne concerne pas tous les revenus des contribuables.

Les revenus financiers (dividendes, intérêts) ou les plus-values immobilières ne sont pas assujettis au prélèvement à la source. Ils subissent néanmoins un Prélèvement Forfaitaire Non Libératoire équivalent (cf « (ii) - Revenus Financiers » ci-dessus).

Les revenus fonciers y sont soumis et entraînent le paiement d'un acompte, qu'ils soient déterminés selon le régime réel ou du micro foncier.

Dès lors, le recouvrement de l'impôt sur le revenu foncier et des prélèvements sociaux a lieu en deux temps :

- **Janvier – Décembre année n** : Un prélèvement à la source est effectué par la voie d'un acompte mensuel (ou trimestriel sur option), prélevé sur le compte bancaire que le contribuable a indiqué à l'Administration (au moment du dépôt de sa déclaration d'impôt) :
  - L'assiette de l'acompte Janvier – Août de l'année n est constituée du total des revenus fonciers déclarés l'année n-2 ;
  - L'assiette de l'acompte Septembre – Décembre de l'année n est constituée du total des revenus fonciers déclarés l'année n-1.
- **Mai – Septembre n+1** : après le dépôt de la déclaration des revenus fonciers n, au mois de Mai n+1 :
  - soit le prélèvement à la source prélevé par voie d'acompte est insuffisant, en raison notamment de l'augmentation des revenus fonciers, et un complément d'impôt et de prélèvements sociaux est dû au mois de Septembre n+1 ;
  - soit le prélèvement à la source prélevé par voie d'acompte excède le montant de l'impôt sur le revenu calculé, et le trop-perçu est remboursé au contribuable.

La première année de perception du revenu foncier, aucun acompte n'est dû ; en effet, aucune déclaration d'impôt n'ayant été déposée, l'Administration fiscale n'est pas à même de déterminer un acompte.

Le contribuable non-résident peut demander la mise en œuvre d'un acompte, sans attendre le dépôt de sa déclaration des revenus n au mois de mai n+1 en estimant lui-même le montant de son revenu foncier.

Les revenus fonciers sont considérés comme un revenu commun du couple marié ou pacsé : il n'est pas possible de demander l'individualisation du montant de l'acompte à régler.

Néanmoins, le taux de retenue à la source et donc le montant de l'acompte peut être actualisé, à la hausse ou à la baisse par le contribuable, afin de tenir compte d'un changement de situation familiale ou de la variation des revenus et des charges.

Le contribuable qui ne dispose pas de numéro fiscal et de taux de prélèvement à la source doit en obtenir un à l'aide du formulaire n°2043 SD.

**(vii) Impôt sur la fortune immobilière :**

A compter du 1er janvier 2018, si l'impôt sur la fortune immobilière (ci-après « **IFI** ») remplace l'Impôts sur la Fortune, la définition des redevables, le fait générateur (1er janvier de l'année d'imposition), le seuil d'imposition (1.300.000 euros) et le barème restent inchangés par rapport aux règles applicables en matière d'ISF.

Le principal changement se situe dans l'assiette de l'IFI, définie comme l'ensemble des immeubles détenus directement par les redevables mais également des immeubles détenus indirectement via des sociétés ou des organismes de placement lorsque ces immeubles ne sont pas affectés à l'activité des entités en question.

L'article 965 du CGI prévoit qu'entre dans l'assiette de l'IFI « la valeur nette au 1er janvier des parts ou actions de sociétés ou organismes (...) à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers ».

La loi précise ensuite que « pour déterminer la fraction (ci-dessus) il est appliqué à la valeur des parts ou actions (...) un coefficient correspondant au rapport entre, d'une part la valeur vénale réelle des biens ou droits immobiliers imposables et le cas échéant, la valeur des parts ou actions représentatives de ces mêmes biens, et d'autre part, la valeur vénale réelle de l'ensemble des actifs de la société ou de l'organismes ».

Pour les SCPI à capital variable, la valeur nette des parts est déterminée, en principe, à partir de la valeur de retrait.

Pour les SCPI à capital fixe, la dernière valeur de marché est retenue s'il y a eu des transactions pertinentes. A défaut, la valeur de réalisation est retenue. Lors de la 1ère année, le prix de souscription diminué des commissions de souscription est retenu.

Comme indiqué ci-dessus, le coefficient correspondant au rapport entre la valeur vénale des biens et la valeur des parts est appliqué sur la valeur de retrait pour les SCPI à capital variable et à la dernière valeur de marché de l'année pour les SCPI à capital fixe.

**(viii) Revenus étrangers :**

Par application des conventions fiscales bilatérales tendant à éviter les doubles impositions, les revenus fonciers perçus à l'étranger sont imposés dans le pays du lieu de situation de l'immeuble et sont neutralisés au niveau de l'impôt français selon la règle dite du crédit d'imposition (ou du taux effectif dans certains pays), la double imposition est ainsi évitée par l'octroi, en France, d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français.

La Société collecte l'impôt payé à l'étranger pour le compte des associés. Cet impôt payé à l'étranger vient en diminution des dividendes versés.

Pour les revenus financiers de source étrangère, l'impôt retenu à la source est imputé sur l'imposition forfaitaire dans la limite du crédit d'impôt auquel il ouvre droit dans les conditions prévues par les conventions internationales.

## **6- MODALITES D'INFORMATION**

Les informations périodiques adressées aux associés comprennent le bulletin périodique d'information et le rapport annuel.

Ces documents sont disponibles sur le site internet de la Société de Gestion.

### Bulletin périodique d'information

Il fait le point sur :

- le marché des parts (primaire et secondaire) ;
- les acomptes distribués ;
- l'évolution du patrimoine immobilier ;
- les mouvements de locataires.

Il contient :

- le rappel des conditions de souscription et de cession ou de retrait des parts ;
- l'évolution du capital depuis l'ouverture de l'exercice en cours ;
- les conditions d'exécution des ordres depuis l'ouverture de la période analysée (prix, volume échangé, date) ;
- le montant et la date de paiement du prochain acompte sur dividende ;
- l'état du patrimoine locatif (acquisitions et cessions du trimestre, taux d'occupation en moyenne trimestrielle, encaissement des loyers selon les mêmes règles que celles définies pour le rapport annuel, les vacances locatives).

Si une Assemblée Générale s'est tenue au cours du trimestre analysé, le bulletin périodique d'information indique les résolutions qui n'auraient pas été approuvées.

### Rapport annuel

Il est adressé en même temps que la convocation à l'Assemblée Générale annuelle.

Il contient :

- les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du Commissaire aux Comptes ;
- l'état du patrimoine ;
- le compte de résultat ;
- l'actif immobilier ;
- le marché des parts ; et
- les ratios et chiffres significatifs.

Conformément à l'article 422-227 du RGAMF, le rapport de gestion soumis à l'Assemblée Générale rend compte :

1. de la politique de gestion suivie, des problèmes particuliers rencontrés, des perspectives de la Société ;
2. de l'évolution du capital et du prix de la part ;

3. de l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier :
  - a. acquisitions (réalisées, projetées), cessions, le cas échéant, travaux d'entretien ou de remise en état avant relocation ;
  - b. présentation des travaux d'évaluation effectués par l'expert immobilier ;
  - c. indication que pour les acquisitions d'immeubles réalisées en cours d'exercice, dont le vendeur a directement ou indirectement des intérêts communs avec la société de gestion ou des associés de la SCPI, une expertise immobilière préalable a été réalisée ;
4. de l'évolution du marché des parts au cours de l'exercice ;
5. de l'évolution des recettes locatives, de la part des recettes locatives dans les recettes globales, des charges ;
6. de la situation du patrimoine locatif en fin d'exercice, immeuble par immeuble : la localisation précise des immeubles, leur nature, leur surface, leurs dates d'acquisition et d'achèvement, le cas échéant, leur prix d'achat hors droits ou taxes, le montant de ces droits et taxes ;
7. de l'occupation des immeubles : sont notamment mentionnés le taux d'occupation en loyers facturés par rapport aux loyers facturables - exprimé en moyenne annuelle -, les vacances significatives constatées en cours d'exercice et le manque à gagner entraîné pour la SCPI.

## **7- DEMARCHAGE ET PUBLICITE**

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L. 341-1 et suivants du Code monétaire et financier. En vertu de ces dispositions, il ne peut être effectué que par l'intermédiaire des personnes visées à l'article L. 341-3 du Code monétaire et financier.

## **V. ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE**

### **1 – LA SOCIETE**

<b>Dénomination sociale</b>	MY SHARE SCPI
<b>Siège social</b>	15 Place Grangier – 21000 Dijon
<b>Nationalité</b>	Française
<b>Forme</b>	Société civile de placement immobilier à capital variable faisant offre au public Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 214-86 et suivants du Code monétaire et financier, les articles R. 214-132 et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, et par tous textes subséquents et ses statuts
<b>N° de RCS</b>	Dijon 834 460 156
<b>Objet social</b>	Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif
<b>Durée de la société</b>	quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de son immatriculation, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale extraordinaire des associés
<b>Exercice social</b>	L'année sociale commence le 1 <sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre
<b>Capital social initial</b>	765.000 euros
<b>Capital maximum statutaire</b>	500.000.100 euros



## 2 – ADMINISTRATION DE LA SOCIETE : SOCIETE DE GESTION NOMMEE

La société MY SHARE COMPANY, société par actions simplifiée au capital de 345.212 euros, dont le siège social est situé 40, avenue George V, 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 834 045 882 ayant reçu l'agrément n°GP-19000038 à effet au 9 octobre 2019 est désignée statutairement Société de Gestion en remplacement de la société ATLAND VOISIN (anciennement dénommée VOISIN), pour une durée indéterminée.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa disparition, sa déconfiture, sa mise en redressement ou en liquidation judiciaires, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.

<b>Dénomination</b>	MY SHARE COMPANY
<b>Siège social</b>	40, avenue George V - 75008 Paris
<b>Nationalité</b>	Française
<b>Forme juridique</b>	Société par Action Simplifiée
<b>N° de RCS</b>	PARIS 834 054 882
<b>Objet social</b>	La Société a pour objet en France et à l'étranger : <ul style="list-style-type: none"><li>• L'exercice de la gestion de Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA), dans les limites de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers et sur la base du programme d'activités approuvé par l'AMF,</li><li>• La souscription, l'acquisition, la détention, le suivi et la cession de tous titres (parts, obligations, actions...) émis par les FIA gérés y compris par voie de délégation, ou conseillés par la Société,</li></ul> et, plus généralement, toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, se rattachant directement ou indirectement à cet objet ou à des activités similaires, connexes ou complémentaires, ou susceptibles d'en favoriser la réalisation, ou encore qui seraient de nature à faciliter, favoriser ou développer son commerce et son industrie.
<b>Capital social</b>	345.212 euros
<b>Répartition du capital</b>	- ATLAND VOISIN (anciennement dénommée VOISIN) : 50% - DROUOT ESTATE : 50%
<b>Direction</b>	- Président : Philippe IFERGANE - Directeur Général : Etienne WICKER
<b>Agrément délivré par l'AMF</b>	GP-19000038 à effet du 9 octobre 2019

## 3 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le conseil de surveillance de la Société (le « **Conseil de Surveillance** ») est chargé d'assister la Société de Gestion et de contrôler ses actes. Il opère, à toute époque de l'année, les vérifications et contrôles qu'il juge opportun et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société. Chaque année, il présente à l'Assemblée Générale, un rapport sur la gestion de la Société et donne son avis sur les projets de résolution soumis par la Société de Gestion aux associés. Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

Le Conseil de Surveillance s'abstient de toute immixtion dans la gestion de la Société.

Le Conseil de Surveillance est composé de sept (7) membres au moins et de neuf (9) membres au plus pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale ordinaire pour une durée de trois (3) ans.

Par exception, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice social complet conformément aux dispositions de l'article 422-200 du RGAMF.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures avant l'Assemblée Générale devant nommer lesdits membres. La composition du Conseil de Surveillance est actuellement la suivante :

**Président :**

- Benjamin TARDIO

**Membres :**

- Anthony DUTEIL Gil DROUADAINE
- Christian CUENCA
- Christophe de LIGNIVILLE
- EXPIMMO (852 044 403 RCS Paris)
- Sylvain ROY

#### **4 – COMMISSAIRE AUX COMPTES**

La société AGM AUDIT LEGAL, 3 avenue de Chalon, 71380 Saint Marcel a été nommée par l'Assemblée Générale constitutive du 20 décembre 2017 en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire pour une durée de six ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

#### **5 – EXPERT IMMOBILIER**

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE, 167, quai de la bataille de Stalingrad - 92867 Issy les Moulineaux Cedex, a été nommée par l'Assemblée Générale constitutive du 20 décembre 2017 en qualité d'expert immobilier pour une durée de quatre ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

#### **6 - DEPOSITAIRE**

**Nomination du dépositaire**

La Société de Gestion veille à ce qu'un dépositaire unique soit désigné. A cet effet, l'Assemblée Générale des associés nomme le dépositaire présenté par la Société de Gestion, en accord avec le Conseil de Surveillance.

L'Assemblée Générale constitutive du 20 décembre 2017 a nommé en qualité de dépositaire : Société Générale, société anonyme au capital de 1.009.641.917,50 EUR 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 de quatre ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.;

#### **7 – INFORMATION - RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION**

Personne assumant la responsabilité de la note d'information : M Philippe IFERGANE – Président de MY SHARE COMPANY (emails : [contact@mysharecompany.com](mailto:contact@mysharecompany.com) ; [pifergane@mysharecompany.com](mailto:pifergane@mysharecompany.com)).

**VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS**

Par application des articles L 411-1, L 411-2, L 412-1 et L 621-8 du code monétaire et financier,

L'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information

le visa SCPI n° 18-02 en date du 16 février 2018

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés.

Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.