

**Suite à notre premier communiqué datant du 20/03/2020, nous souhaitons partager avec vous aujourd’hui plusieurs éléments concrets sur la situation de MyShareSCPI, et sur les fondamentaux de son activité. Nous vous proposons tout au long de cette période de confinement de vous informer régulièrement sur l’évolution de la crise sanitaire et économique, et plus particulièrement sur la vie de votre placement MyShareSCPI.**

- Le patrimoine existant :

L’intérêt principal d’une SCPI réside dans la mutualisation du risque locatif, permis par la constitution d’un patrimoine diversifié, composé de nombreux immeubles et d’une multitude de locataires. MyShareSCPI a aujourd’hui atteint une taille significative qui lui permet de bénéficier de cette mutualisation. Avec une capitalisation de plus de 125 millions d’euros à fin février 2020, plus de 35 immeubles sous gestion, et plus de 115 locataires, la SCPI a d’ores et déjà constitué, au moment d’entrer dans cette crise, un socle immobilier conséquent, granulaire, et mutualisé.

Fil conducteur de la stratégie présentée au moment de son lancement en mars 2018, la SCPI ne s’est positionnée à l’investissement que sur des actifs ayant un montant unitaire compris entre 0 et 15 millions d’euros depuis sa création. Cette taille d’actif moyenne offre une liquidité au patrimoine non négligeable en ces temps de crise.

De même, le loyer annuel moyen de l’ensemble des locataires de la SCPI ne dépassent pas 60 000 euros, preuve d’une grande granularité du patrimoine locatif, élément essentiel de la performance d’une SCPI. Plus de 80% de nos locataires ont un loyer annuel inférieur à 80 000 euros, ce qui offre à MyShareSCPI une multiplicité, et donc une dilution, du risque locatif importante. Nous travaillons par ailleurs sur une classification plus fine et plus approfondie du patrimoine locatif selon le secteur d’activité du locataire, la taille de l’entreprise, ainsi que sa santé financière. Cette classification nous permettra d’alimenter les stress tests précis que nous effectuons en ce début de crise, et d’élaborer de nombreux scénarios de dégradation du business plan de la SCPI au regard des reports de loyers qui se profilent.

Aujourd’hui, près de 80% du patrimoine de la SCPI est composé de locaux à usage de bureaux, près de 10% de locaux commerciaux, le reste de locaux d’activité et de locaux de formation principalement. L’exposition au commerce, qui est la classe d’actif à ce jour la plus touchée pendant cette période de confinement, reste donc limitée. Nous constatons également que certaines surfaces de bureaux et de locaux d’activité sont touchées par la crise. Nous étudierons au cas par cas les éventuelles demandes de report.

Rappelons également que MyShareSCPI est présente dans la plupart des régions françaises, à part égale, et depuis peu en Espagne. Cette diversification du risque géographique, par régions, était également un enjeu fondamental au moment de la constitution de la SCPI. Nous suivons bien entendu avec un œil attentif l’actualité sur l’ensemble de nos marchés régionaux français, et l’évolution de la situation espagnole.

- La collecte depuis le début de l'année, et la collecte depuis le début du confinement :

Sur le plan de la collecte de capitaux, MyShareSCPI avait très bien débuté l'année avec des chiffres supérieurs aux attentes sur les deux premiers mois de l'année. Près de 15 millions d'euros ont en effet été collectés au cours des mois de janvier et février 2020.

S'il est encore trop tôt pour avoir du recul sur les effets profonds de la crise économique sur les chiffres de la collecte, et sur l'épargne immobilière au sens large, nous nous attendons bien entendu à un ralentissement des souscriptions dans les prochaines semaines, dans les prochains mois. Tout l'enjeu est de savoir dans quelle proportion cela va s'appliquer, afin d'ajuster au plus vite la politique d'investissement.

Notre Plan de Continuité d'Activité étant opérationnel depuis le début de la crise, de nombreux dossiers de souscription sont aujourd'hui en cours d'enregistrement. La collecte du mois de mars 2020 sera donc globalement satisfaisante, puisque l'on devrait dépasser la barre des 5 millions d'euros de souscriptions. Les équipes des services clients sont pleinement mobilisées afin de poursuivre l'activité et l'enregistrement des dossiers, nous les en remercions profondément.

- L'investissement depuis le début de l'année, et l'investissement depuis le début du confinement :

Près de 15 millions d'euros d'investissements immobiliers ont été signés au cours des mois de janvier et février 2020. Nous avons œuvré ces dernières semaines à la signature d'un actif situé en Ile de France pour un montant total de 3,7 millions d'euros. Grâce à la mobilisation exemplaire des équipes d'investissements, des équipes juridiques, et des études notariales avec lesquelles nous travaillons, cette acquisition a pu être effectuée ce jeudi 26 mars 2020. Un autre investissement est également en passe d'être signé pour un montant total de 9,8 millions d'euros, mais se heurte aujourd'hui à la décision par ordonnance du 25 mars 2020 du Gouvernement de suspendre les délais d'instruction des DIA (Déclarations d'Intention d'Aliéner) qui correspond à la période permettant aux collectivités locales de préempter un bien lors d'une transaction. Ces deux acquisitions, représentant un montant total de 13,5 millions d'euros, ont fait l'objet d'une analyse particulière et approfondie de la solvabilité des locataires. Compte tenu du contexte, des garanties ont également été négociées et obtenues concernant le versement des loyers des prochains mois qui peuvent aller jusqu'à 12 mois de loyer.

Près de 50 millions d'euros d'investissements sont aujourd'hui sécurisés, c'est-à-dire sous promesse de vente, ou sous exclusivité. Nous travaillons quotidiennement dans l'optique de la signature de ces investissements dans les prochaines semaines et dans les prochains mois, malgré les difficultés rencontrées par les notaires pour authentifier les actes de vente, et la décision par ordonnance du Gouvernement mentionnée ci-dessus.

- La gestion locative du patrimoine depuis le début de la crise :

Ce communiqué est l'occasion tout d'abord de rappeler que le 1<sup>er</sup> trimestre 2020 de loyers a été facturé par la SCPI, et payé par les locataires. ¼ de la performance de l'année de la SCPI a donc été généré, et comptabilisé.

Notre équipe de Gestion Locative est aujourd'hui totalement investie dans l'analyse du patrimoine locatif, afin d'identifier et de prévoir les éventuels risques locatifs générés par la crise que nous traversons. Elle échange quotidiennement avec les locataires afin de leur apporter toutes les réponses aux questions posées, de les accompagner dans cette période difficile et de leur proposer des solutions aux requêtes transmises.

A ce jour, 11 demandes de locataires concernant des demandes de report de loyer nous ont été transmises sur l'ensemble du patrimoine, portant sur 2,1% du loyer annuel total de la SCPI. Cela représente à ce stade un risque de report de loyer net d'environ 125 000 euros sur le 2<sup>ème</sup> trimestre 2020, qu'il faut mettre au regard des 6 millions d'euros de loyer annuel actuellement sous gestion sur MyShareSCPI.

Nous pensons qu'il est encore trop tôt pour connaître l'impact réel que ces mesures d'accompagnement pourraient avoir sur le TDVM annuel et sur la distribution du 2<sup>ème</sup> trimestre.

Soyez malgré tout assurés de notre engagement total en vue de défendre les intérêts de nos associés, tout en respectant les difficultés rencontrées par nos locataires, et en faisant preuve de solidarité en ces temps difficiles pour tous.

*La Société de Gestion*