



## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

EDITO 

N° 4 - 1er TRIMESTRE 2019 Valable du 01.04.19 au 30.06.19

### MyShareSCPI poursuit sur sa lancée

Avec une collecte qui s'établit à 19,4M€ au premier trimestre 2019, portant sa capitalisation à 46,6M€, MyShareSCPI poursuit avec succès sa croissance.

Votre SCPI accentue son rythme d'investissement et a finalisé au cours de ce trimestre trois nouvelles acquisitions dans les agglomérations de Strasbourg, Grenoble et Marseille, représentant près de 7,5M€. Il s'agit d'immeubles de bureaux indépendants, biens situés dans leur marché, chacun loué à plusieurs locataires pour une meilleure diversification. Ces acquisitions vous sont présentées en détails dans ce bulletin trimestriel d'information.

D'autres actifs sont en cours de négociation pour des signatures prévues dans les prochains mois pour un montant d'environ 25M€.

Avec un taux d'occupation financier de 99,26% et une durée ferme résiduelle moyenne des baux de plus de 4 ans, MyShareSCPI offre aujourd'hui un socle solide de revenus locatifs. 26 locataires composent en effet le patrimoine de la SCPI, et offrent une mutualisation du risque locatif de plus en plus importante.

MyShareSCPI assurera donc lors de ce premier trimestre 2019 un acompte sur dividende de 2,25€ par part en pleine jouissance sur la base d'un TDVM cible de 5%, supérieur à la moyenne des SCPI d'entreprise du marché (4,35% en 2018).

La première Assemblée Générale annuelle de MyShareSCPI est fixée le 14 juin 2019. Vous avez la possibilité, en donnant votre e-consentement comme la majeure partie d'entre vous l'a déjà fait, de voter de façon dématérialisée, votre SCPI ayant mis en place la convocation et le vote en ligne. L'Assemblée Générale comportera une partie extraordinaire où il vous sera proposé d'augmenter le capital social statutaire maximum à 500.000.100€ afin d'accompagner le développement de votre SCPI.

Nous vous remercions de votre confiance.

La société de gestion



### À RETENIR



521

Nombre d'associés



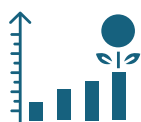
5 %

TDVM annuel Cible  
prévisionnel non garanti



180 €

Prix de souscription



46,6 M €

Capitalisation



2,25 € / PART

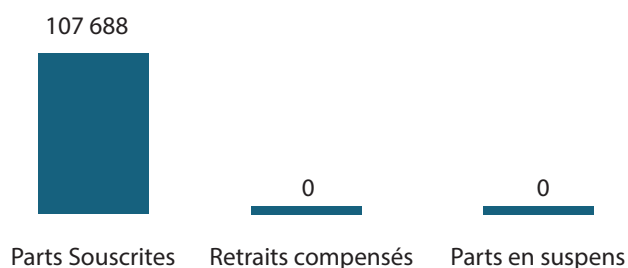
Distribution du  
1er trimestre 2019



99.26 %

Taux d'occupation  
financier

## MARCHÉ DES PARTS AU 1ER TRIMESTRE 2019



## EVOLUTION DU CAPITAL

	31/03/2019	31/12/2018
Nombre de Parts	258 600	150 912
Capital Nominal	38 790 000 €	22 636 800 €
Capitaux Collectés	46 507 200 €	27 123 360 €
Capitalisation	46 548 000 €	27 164 160 €

## CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

	IT 2019
Prix de souscription	180 €
Nominal	150 €
Prime d'émission	30 €
Dont commissions de souscription due :	
- Au titre des frais de recherche et d'investissements (1.20 % TTC)	2,16 €
- Au titre de la collecte des capitaux ( 9 % TTC )	16,20 €
<b>Délai de jouissance :</b> 1 <sup>er</sup> jour du 4 <sup>ème</sup> mois qui suit la souscription	

## DISTRIBUTION IT2019

1 <sup>er</sup> acompte payable le 19 avril 2019 Revenu Distribué par part en pleine jouissance	2,25 €
---	--------

## VALEURS DES PARTS AU 31 DÉCEMBRE 2018

Valeur de réalisation*	159,49 €	24 068 769 €
Valeur de reconstitution*	184,76 €	27 882 827 €
Valeur IFR <sup>(1)</sup> Quote-part immobilière de la valeur de retrait <sup>(2)</sup>	114,67 € <sup>(1)</sup>	70,80 % <sup>(2)</sup>

\* Sous réserve d'approbation par L'Assemblée Générale Annuelle

## PATRIMOINE À FIN DECEMBRE



26

Nombre de locataires



459 913 €

Total des Loyers encaissés au IT 2019



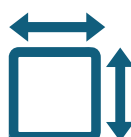
99,26 %

Taux d'occupation  
financier



13

Nombre  
d'immeubles



11 000 m<sup>2</sup>

Surface Totale



4,06 ans

Durée moyenne  
résiduelle des baux

# ACQUISITIONS DU TRIMESTRE



**Bureau**  
Schiltigheim (67) – 4 Rue de Berne –  
Parc Européen de l'Entreprise

**Prix d'acquisition tous frais inclus**  
2 138 700 €

**Descriptif**  
Immeuble indépendant à usage de bureaux de 1 354 m<sup>2</sup> construit en 2004, ainsi que 47 emplacements de parking, situé au sein de l'Espace Européen de l'Entreprise qui constitue un des pôles majeurs du développement économique de la communauté urbaine de Strasbourg.

**Etat locatif**  
Loué à 94% à 4 locataires dans le cadre de baux 3/6/9 ans. Le local vacant (83 m<sup>2</sup>) a été totalement remis en état et est en cours de commercialisation.



**Bureau**  
Meylan (38) – 1 bis A et 2 A Chemin du  
Pré Carré

**Prix d'acquisition tous frais inclus**  
2 317 500 €

**Descriptif**  
6 lots de copropriété au sein d'un ensemble immobilier neuf (livré début 2019) de deux bâtiments à usage de bureaux, qui s'inscrivent dans un programme immobilier plus vaste de logements, commerces et bureaux.

**Etat locatif**  
Actif loué à 100% au moment de sa livraison à un locataire, spécialisé dans les produits électroniques et logiciels associés. Le locataire est engagé via un bail commercial de 9 ans courant jusqu'en 2028, assorti d'une période ferme de 6 ans.



**Bureaux**  
Marseille (13) – 8 Rue Jean-Jacques  
Vernazza

**Prix d'acquisition tous frais inclus**  
2 987 975 €

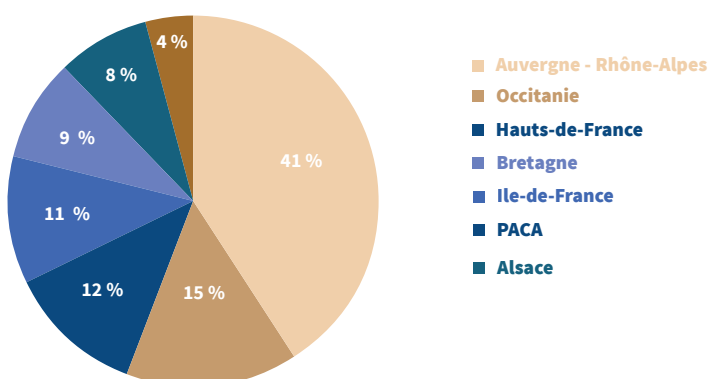
**Descriptif**  
Immeuble indépendant en R+2 à usage de bureaux avec terrasses, situé à Marseille dans le secteur de l'Estaque.

**Etat locatif**  
Immeuble loué à 100% à 4 locataires internationaux, dont plus de la moitié des surfaces avec des périodes fermes de 6 et 9 ans.

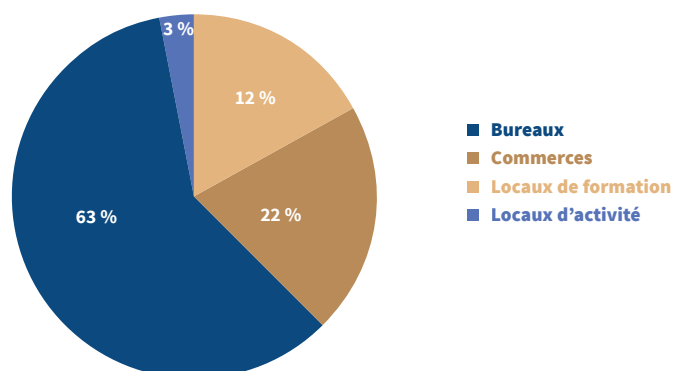
## AVANT-PREMIÈRE

Plus de 25 millions d'euros d'acquisitions sont actuellement sous promesse ou en cours de signature. Ces nouveaux investissements diversifieront encore d'avantage le patrimoine de votre SCPI, tant sur le plan typologique que géographique

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



### RÉPARTITION TYPOLOGIQUE



## Revenus fonciers

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts. Les revenus issus de la location des actifs immobiliers sont imposés pour les personnes physiques selon le régime fiscal des revenus fonciers. Les revenus générés par la SCPI, sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers au niveau des associés selon le barème progressif, ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2% à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018. Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de propriété (les charges réelles déductibles).

Le régime de la déclaration forfaitaire « micro-foncier » est applicable sous certaines conditions notamment de détention cumulée de parts de SCPI et d'au moins un bien immobilier donné en location nue.

## Revenus financiers

Les produits financiers encaissés par la SCPI sur le placement de la trésorerie sont, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 % auquel il faut ajouter 17,2 % de prélèvements sociaux pour les personnes physiques, soit une imposition globale de 30 %. Les contribuables qui y ont intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

## Plus values sur cessions de parts sociales de la SCPI

Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières taxées au taux proportionnel de 19 % augmenté des prélèvements sociaux de 17,20 %. La plus-value bénéficie de l'application d'abattements pour durée de détention et d'une exonération totale au bout de 22 ans de détention pour le prélèvement de 19% et au bout de 30 ans pour les prélèvements sociaux.

## Information prélèvement à la source

À partir de janvier 2019, la mise en place du **prélèvement à la source** permettra le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes et non avec une année de décalage comme c'est le cas actuellement. Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fera l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés directement sur le compte bancaire du contribuable par prélèvements mensuels ou trimestriels à l'exception de la première année de perception d'un revenu foncier où le contribuable pourra régler lui-même un acompte calculé sur une base estimative ou attendre la déclaration de ses revenus (en n+1) pour régler l'impôt correspondant. Pour déterminer le montant des acomptes l'administration appliquera le **taux du prélèvement à la source** de votre foyer fiscal à vos derniers revenus fonciers déclarés et imposés. En revanche, rien ne change pour les revenus des capitaux mobiliers (dividendes, placement...) et les Plus-values immobilières car ceux-ci sont déjà prélevés à la source.

# CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE SORTIE

## Conditions de souscription

MyShareSCPI est une SCPI à capital variable. Elle a été immatriculée le 11 janvier 2018 et a pour objectif la constitution d'un patrimoine immobilier diversifié, sur le plan géographique (Paris, île-de-France, Province, France, Europe) et typologique (bureaux, commerces, locaux d'activité, entrepôts, murs d'hôtels, parkings, résidences services...) et pourra à titre exceptionnel investir en immobilier résidentiel. En fonction des opportunités, elle peut procéder à des acquisitions en l'état futur d'achèvement, dans des immeubles nécessitant des travaux de réhabilitation, rénovation ou travaux spécifiques dans la limite de la réglementation applicable aux SCPI.

## Augmentation de capital

(VISA de l'Autorité des Marchés Financiers SCPI n° 18-02 en date du 16/02/2018)

L'offre au public est destinée à porter le capital social statutaire à 100 000 050 €. Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence de ce plafond.

- date d'ouverture : 16 mars 2018
- minimum de souscription : 30 parts lors de la 1<sup>ère</sup> souscription.

Aucun minimum pour les souscriptions suivantes.

- jouissance des parts : le 1<sup>er</sup> jour du 4<sup>e</sup> mois suivant le mois de la souscription et de la réception des fonds.

Exemples :

- parts souscrites et réglées en mars 2018 : jouissance à compter du 01/07/2018.
- parts souscrites à crédit en mars 2018 et fonds issus du crédit versés en avril 2018 : jouissance à compter du 01/08/2018.

## Prix de souscription :

Le prix de souscription d'une part est fixé initialement à 180 € se décomposant comme suit :

- valeur nominale.....150,00 €
- Prime d'émission.....30,00 €

Dont Commission de souscription de 18,36 € TTC

(soit 10,20 % TTC)

- 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>er</sup> 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.

## Conditions de sortie

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

- le retrait demandé à la Société de Gestion dans les limites fixées par la clause de variabilité du capital, correspondant au remboursement de ses parts ;
- la cession réalisée, avec ou sans intervention de la Société de Gestion.

La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait.

La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie.

## Modalités pratiques

### 1 - Retrait

Tout associé a le droit de se retirer de la SCPI partiellement ou en totalité conformément à la clause de variabilité du capital dans les limites de variabilité fixée par les statuts. Les demandes de retrait 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 ou des demandes non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription. 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.

## Prix de Retrait :

Prix de souscription.....180,00 €  
Commission de souscription de 10% HT.....- 18, 00 €  
Soit Prix de retrait.....162,00 €

- 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 10%, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers. La Société de Gestion calcule le montant de la plus-value imposable, éventuellement réalisée, et en acquitte l'impôt directement à l'administration fiscale. Cet impôt est déduit de la somme revenant au cédant.

## 2 - Cession de parts sans intervention de la Société de Gestion

Tout associé peut céder librement ses parts sans l'intervention de la Société de Gestion. Dans ce cas, le prix est librement débattu entre les parties. Le versement des fonds intervient directement entre les associés. Il convient de signifier la cession à la Société de Gestion.

**Frais :** forfait de 100 € HT à majorer de la TVA au taux en vigueur, par bénéficiaire. Le cédant règle directement les droits d'enregistrement (taux actuel de 5 % sous réserve de minima légaux), ainsi que l'impôt sur les plus-values éventuellement dégagées à la recette des impôts de son domicile ou de son siège social. Il doit justifier de ce paiement à la Société de Gestion.



[www.mysharescpi.fr](http://www.mysharescpi.fr)

## Lexique

- 1) **DVM** : Rapport entre le dividende versé au titre de l'année n (pour une part en pleine jouissance) et le prix moyen de la part au titre de l'année n.
- 2) **VPM** : Division de l'écart entre le prix de part acquéreur moyen de l'année n et le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1, par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1. Le prix de part acquéreur moyen de l'année est égal à la moyenne des prix de parts acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et/ou secondaire et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges.
- 3) **Taux d'occupation financier (TOF)** : Le TOF est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division : (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices des loyers, (ii) par le montant total des loyers facturés dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.
- 4) **Capitalisation** : C'est la taille ou la valeur de marché d'une SCPI. Elle se calcule en multipliant le prix de souscription par le nombre de parts en circulation.
- 5) **Valeur de réalisation** : Elle est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert externe en évaluation, la valeur des autres actifs diminuée des dettes
- 6) **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)

## Mentions légales

SCPI MyShareSCPI - siège social 15 place Grangier - 21000 Dijon. La note d'information a reçu le visa AMF : SCPI n° 18-02 en date du 16/02/2018. Elle est disponible auprès de la Société de Gestion de Portefeuille. Notice publiée au BALO du 09 mars 2018. VOISIN - Société de gestion de portefeuille, agrément Autorité des Marchés Financiers (AMF) N° GP.14000026 en date du 22 juillet 2014, 15 Place Grangier, 21000 DIJON, 03 80 59 90 90, au capital de 349 400 €, RCS DIJON 310 057 625.