

## Bulletin périodique d'information

N° 6 - 3<sup>ème</sup> Trimestre 2019 valable du 01.10.19 au 31.12.19

### A SAVOIR

 **946**

Nombre d'associés

 **88,38 M €**  
Capitalisation

 **5 %**

TDVM annuel Cible  
prévisionnel non garanti

 **2,25 € / Part**  
Distribution du  
3<sup>ème</sup> trimestre 2019

 **180 €**

Prix de souscription

 **93,59 %**  
Taux d'occupation  
financier

### EDITO

Cher(e)s associé(e)s,

MyShareSCPI continue sa progression avec une collecte soutenue au troisième trimestre, supérieure à 17 millions d'euros, et une capitalisation au 30/09/2019 de 88,38 millions d'euros.

6 acquisitions ont été signées au cours de ce trimestre pour un montant total de 23 millions d'euros et un rendement immobilier moyen de 6,75%.

26 immeubles et 91 locataires composent au 30/09/2019 le patrimoine de votre SCPI, qui affiche une durée moyenne résiduelle des baux de 3,08 ans.

La baisse du taux d'occupation à 93,59% par rapport au trimestre précédent n'est pas structurelle. Elle s'explique par l'acquisition de certains immeubles avec des surfaces vacantes au cours de ce trimestre, qui possèdent un fort potentiel de valorisation en cas de relocation. Ces surfaces vacantes ont été prises en compte dans la détermination du prix, au moment de l'acquisition des immeubles, et font d'ores et déjà l'objet de mesures de commercialisation qui devraient porter leurs fruits à moyen terme. Par

ailleurs, aucune libération de locaux n'a été constatée durant le troisième trimestre, gage de la stabilité du patrimoine locatif de votre SCPI.

Plus de 40 millions d'euros d'investissements sont actuellement en cours de négociation, avec des échéances de signatures comprises entre la fin de l'année 2019 et le premier trimestre de l'année 2020. Ces investissements amélioreront la mutualisation locative du patrimoine de votre SCPI et auront un impact positif sur la performance du fonds.

Nous pouvons d'ores et déjà vous annoncer que l'objectif de surperformer le rendement net moyen des SCPI d'immobilier d'entreprises (4,35% en 2018) sera atteint, le dividende distribué pour l'année 2019 de MyShareSCPI devant se situer à 9 euros par part en pleine jouissance soit un Taux de Distribution sur la Valeur de Marché (TDVM) de 5%.

La Société de Gestion

## Marché des parts au 3<sup>ème</sup> trimestre



## Evolution du capital

	30/09/2019	31/12/2018
Nombre de Parts	490 996	150 912
Capital Nominal	73 649 400 €	22 636 800 €
Capitaux Collectés	88 338 480 €	27 123 360 €
Capitalisation	88 379 280 €	27 164 160 €

## Conditions de souscription

	3T 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 % TTI)	16,20 €
Délai de jouissance : 1 <sup>er</sup> jour du 6 <sup>ème</sup> mois qui suit la souscription	

## Distribution 3<sup>ème</sup> Trimestre 2019

Acompte	1 <sup>er</sup>	2 <sup>ème</sup>	3 <sup>ème</sup>
Revenu Distribué par part	2,25 €	2,25 €	2,25 €

3<sup>ème</sup> acompte payable le 19/10/2019

## Valeurs des parts au 31 décembre 2018

Valeur de réalisation	159,49 €	24 068 769 €
Valeur de reconstitution	184,76 €	27 882 827 €

## Patrimoine à fin septembre 2019



91

Nombre de locataires



952 280 €

Total des Loyers encaissés au 3T 2019



93,59 %

Taux d'occupation financier



26

Nombre d'immeubles



28 501 m<sup>2</sup>

Surface Totale



3,08 ans

Durée moyenne résiduelle des baux

# Acquisitions du Trimestre



## BUREAUX & COMMERCES

Saint Herblain (44)  
17 Place Magellan

Prix d'acquisition tous frais inclus :  
3.245.000 €



## BUREAUX

La Chapelle sur Erdre (44)  
Rue de Saintonge

Prix d'acquisition tous frais inclus :  
2.535.000 €



## BUREAUX

Schiltigheim (67)  
1 avenue de l'Europe

Prix d'acquisition tous frais inclus :  
7.660.000 €



## BUREAUX

Valbonne (06)  
Route des Dolines - Sophia Antipolis

Prix d'acquisition tous frais inclus :  
3.633.000 €



## BUREAUX

Montpellier (06)  
101 Place Pierre Duhem

Prix d'acquisition tous frais inclus :  
4.825.000 €



## BUREAUX

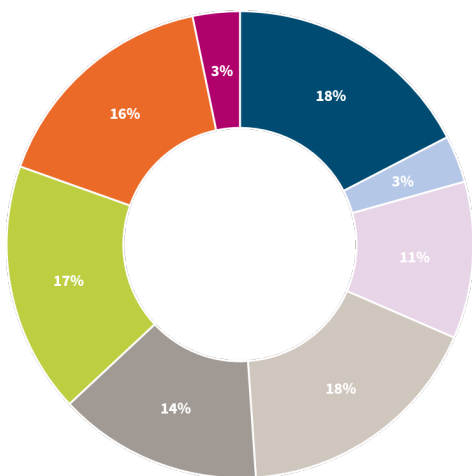
Gennevilliers (92)  
2 Allée des Barbanniers

Prix d'acquisition tous frais inclus :  
1.015.000 €

## Avant-première

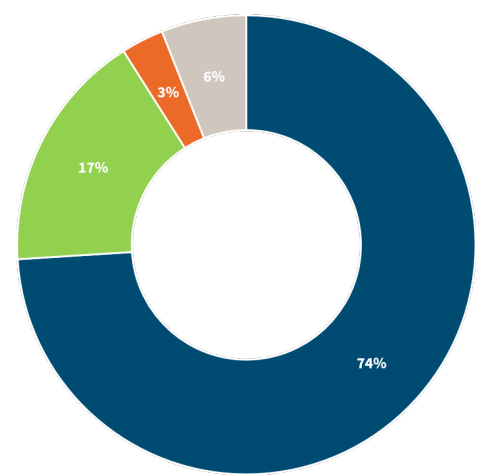
Plus de 40 millions d'euros d'investissements sont actuellement en cours de négociation, avec des échéances de signatures comprises entre la fin de l'année 2019 et le premier trimestre de l'année 2020.

### Répartition géographique



- Auvergne Rhône-Alpes
- Hauts de France
- Occitanie
- Alsace - Champagne Ardennes
- Bretagne
- Ile de France
- Provence - Alpes - Côte d'Azur
- Pays de la Loire

### Répartition typologique



- Bureaux
- Commerce
- Locaux d'activité
- Locaux de formation

## 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 1er 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 1er 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 500 000 100 €. 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 6<sup>e</sup> mois suivant le mois de la souscription et de la réception des fonds.

### Exemples :

• parts souscrites et réglées en juillet 2019 : jouissance à compter du 01/01/2020.

• parts souscrites à crédit en juillet 2019 et fonds issus du crédit versés en octobre 2019 : jouissance à compter du 01/04/2020.

### 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.



MY SHARE  
COMPANY

www.mysharecompany.com

## 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. MY SHARE COMPANY - Société de gestion de portefeuille, agrément de l'autorité des Marchés Financiers (AMF) N° GP.19000038 en date du 09 octobre 2019, 66/74, Rue de la Victoire, 75458 Paris, Cedex 09, 03 80 30 14 44, S.A.S. au capital de 625 000 € - RCS PARIS 834 045 882.