


## Bulletin périodique d'information

N° 7 - 4<sup>ème</sup> Trimestre 2019 valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2020

### À SAVOIR

 **1 180**  
Nombre d'associés

 **110,73 M €**  
Capitalisation

 **5%**  
TDVM 2019

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

 **180 €**  
Prix de souscription

 **94,07%**  
Taux d'occupation  
financier annuel moyen

### EDITO

Chères associées, chers associés,

Avec plus de 83 millions d'euros de collecte sur l'exercice 2019, MyShareSCPI confirme son succès commercial et porte ainsi sa capitalisation à plus de 110 millions d'euros. Témoin de la confiance que vous nous accordez, la SCPI compte à fin d'année près de 1 200 associés, et nous vous en remercions.

Fort de cette collecte, MyShareSCPI a poursuivi en 2019 son programme d'investissement et la constitution d'un patrimoine mutualisé et diversifié. Plus de 70 millions d'euros d'investissements ont été signés en 2019, soit un total de près de 90 millions d'euros réalisés depuis la création de la SCPI. A fin 2019, le taux de rendement moyen immobilier du patrimoine est supérieur à 6,50%.

35 immeubles, plus de 110 locataires, composent ainsi le patrimoine de la SCPI à fin 2019. Le taux d'occupation financier annuel moyen en 2019 s'élève par ailleurs à 94,07%. Les surfaces actuellement vacantes, en cours de commercialisation, offrent un réel potentiel de valorisation susceptible

d'améliorer les performances de la SCPI dès 2020.

Ces bons fondamentaux ont généré un résultat 2019 nous permettant de distribuer un dividende par part de 9 euros au titre de l'année 2019 et une dotation sensible du report à nouveau de la SCPI. Le taux de distribution sur la valeur de marché s'élève donc en 2019 à 5%, supérieur au taux moyen des SCPI d'immobilier d'entreprise.

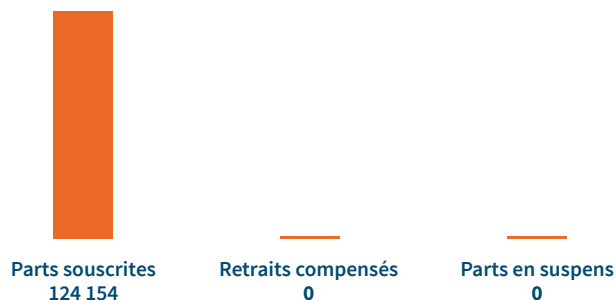
A ce jour, près de 50 millions d'euros d'investissements sont d'ores et déjà sécurisés ou engagés pour 2020, avec des horizons de signature au cours du premier semestre. Conformément à la stratégie annoncée, MyShareSCPI s'est notamment engagée sur deux actifs en Espagne, à Valence et à Madrid.

Enfin, toute l'équipe de MyShareCompany vous présente ses meilleurs vœux à l'occasion de cette nouvelle année, qu'elle soit synonyme de santé et de prospérité pour chacun d'entre vous.

La Société de Gestion

## Vie sociale de MyShareSCPI

### Marché des parts au 4<sup>ème</sup> trimestre 2019



### Evolution du capital

	31/12/2019	31/12/2018
Nombre de parts	615 150	150 912
Capital nominal	92 272 500 €	22 636 800 €
Capitaux collectés	110 686 200 €	27 123 360 €
Capitalisation	110 727 000 €	27 164 160 €

### Conditions de souscription

	4T 2019
Prix de souscription	180 €
Nominal	150 €
Prime d'émission	30 €
Dont commissions de souscription dues :	
- Au titre des frais de recherche et d'investissement (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 4<sup>ème</sup> Trimestre 2019

Acompte	1 <sup>er</sup>	2 <sup>ème</sup>	3 <sup>ème</sup>	4 <sup>ème</sup>	TOTAL
Revenu distribué par part en pleine jouissance	2,25 €	2,25 €	2,25 €	2,25 €	9,00 €

4<sup>ème</sup> acompte payable le 20/01/2020

### Valeurs des parts au 31 décembre 2018

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

Les valeurs de parts au 31/12/2019 seront disponibles sur le prochain bulletin d'information en avril et sur le site internet début février

## Patrimoine à fin décembre 2019



115

Nombre de locataires



1 193 900 €

Total des loyers encaissés au 4T 2019



92%

Taux d'occupation financier du 4T 2019



35

Nombre d'immeubles



41 181 m<sup>2</sup>

Surface totale



3,56 ans

Durée moyenne résiduelle des baux

## Acquisitions du Trimestre



### COMMERCES

Seclin (59)  
52 rue de l'Industrie  
**Prix d'acquisition tous frais inclus :**  
2.875.000 € (QP indivision 50%\*)



### BUREAUX

Bezons (95)  
1 Boulevard du Général Delambre  
**Prix d'acquisition tous frais inclus :**  
1.560.000 €



### BUREAUX

Carquefou (44)  
9 rue Thomas Edison  
**Prix d'acquisition tous frais inclus :**  
1.873.000 € (QP indivision 50%\*)



### BUREAUX

Roubaix (59)  
106 Quai de Boulogne  
**Prix d'acquisition tous frais inclus :**  
8.740.000 € (QP indivision 40%\*)



### PORTEFEUILLE DE MESSAGERIE

FRANCE  
**Prix d'acquisition tous frais inclus :**  
1.754.000 € (QP indivision 10%\*)



### BUREAUX

Voisins le Bretonneux (78)  
2 rue René Caudron  
**Prix d'acquisition tous frais inclus :**  
2.967.000 € (QP indivision 40%\*)



### BUREAUX

Nancy (54)  
20 Boulevard de la Mothe  
**Prix d'acquisition tous frais inclus :**  
4.853.000 € (QP indivision 40%\*)



### COMMERCES

Bourgoin-Jallieu (38)  
46 - 48 rue de la Liberté  
**Prix d'acquisition tous frais inclus :**  
770.000 €



### BUREAUX & LOCAUX D'ACTIVITÉ

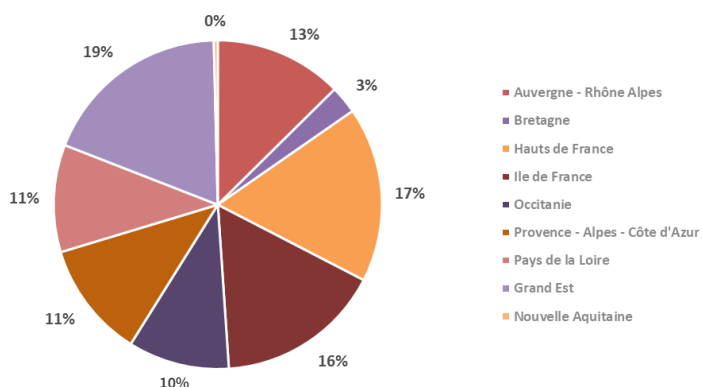
Reims (51)  
2 rue Saint Charles  
**Prix d'acquisition tous frais inclus :**  
2.157.000 € (QP indivision 10%\*)

\*Indivisions réalisées avec la SCPI Epargne Pierre.

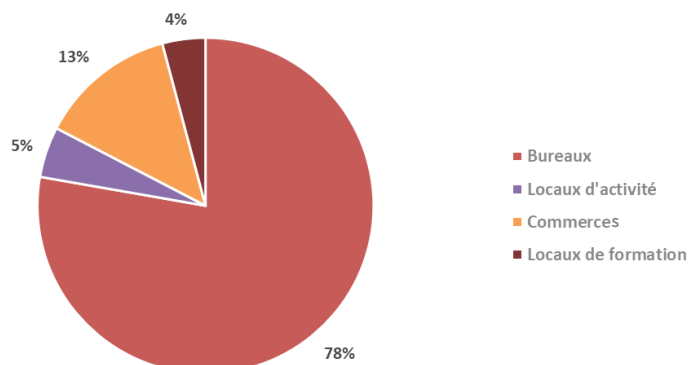
## Avant-première

MyShareSCPI poursuit sa politique d'investissement en France (près de 30 millions d'euros d'investissement sont à ce jour sécurisés) et diversifie son patrimoine à l'étranger. Près de 20 millions d'euros ont été engagés sur deux actifs en Espagne, à Madrid et Valence. L'Allemagne reste une cible d'investissement privilégiée.

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 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

Depuis janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source a permis 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'était le cas précédemment. 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>e</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 avec effet au 09 octobre 2019, 66/74, Rue de la Victoire, 75458 Paris, Cedex 09, 03 80 30 14 44, S.A.S. au capital de 745 000 € - RCS PARIS 834 045 882.