

MYSHARE SCPI

Bulletin périodique d'information

N° 11 - 4^{ème} Trimestre 2020 valable du 1^{er} janvier au 31 mars 2021
Ce bulletin est disponible sur notre site internet www.mysharecompany.com

À SAVOIR

 **1 780**
Nombre d'associés

 **166,62 M€**
Capitalisation

 **5%**
TDVM 2020

 **2,25 € / Part**
Distribution du
4^{ème} trimestre 2020

 **180 €**
Prix de souscription

 **92,72%**
Taux d'occupation
financier annuel
moyen

EDITO

Chères associées, chers associés,

Nous espérons que vous avez passé d'excellentes fêtes de fin d'année malgré le contexte actuel et vous présentons au nom de toute l'équipe de MyShareCompany nos vœux à l'occasion de cette nouvelle année, que celle-ci soit synonyme de santé, de bonheur et de réussite pour chacun d'entre vous.

Malheureusement, à l'heure où nous rédigeons ce bulletin, des mesures visant à renforcer la lutte contre la pandémie de COVID-19 ont de nouveau été prises.

Même si un retour à la « vie d'avant » ne se fera probablement pas avant le 2^{ème} semestre 2021, le fait marquant de ce 4^{ème} trimestre aura été l'annonce de la mise au point de plusieurs vaccins contre la COVID-19 qui nous laisse espérer une sortie de crise prochaine.

Malgré le confinement du mois de novembre 2020, la collecte nette du 4^{ème} trimestre n'a que très peu diminué pour s'établir à 11,5M€ contre 12,2M€ au trimestre précédent, portant la capitalisation de MyShareSCPI à 166,62M€ à fin décembre 2020. Aucun retrait n'a été constaté pour les mois de novembre et de décembre, preuve s'il en était besoin, de votre attachement à ce produit dont la résilience en temps de crise reste forte.

Le 4^{ème} trimestre a été actif du côté des acquisitions, maintenant l'adéquation collecte-investissement satisfaisante.

5 opérations ont ainsi été conclues dont 2 opérations de sale and leaseback auprès du groupe SAMSE et du groupe COLAS. Ces acquisitions ont représenté un montant total de 13M€ et un rendement immobilier moyen de 6,33% ce qui est parfaitement en ligne avec la stratégie annoncée et la performance servie par la SCPI.

Concernant le patrimoine existant, le taux de recouvrement du 4^{ème} trimestre sera relativement élevé et supérieur à 95% grâce à un suivi extrêmement assidu des demandes

locatives. Le confinement du mois de novembre a durement touché nos locataires exploitant des commerces et continue de frapper nos locataires exploitant des activités de restauration. Des annulations de loyers ont été octroyées pour certains d'entre eux, le plus souvent en contrepartie d'allongement de la durée ferme du bail ou d'indemnités financières en cas de départ. Ces mesures ont néanmoins un impact limité sur le résultat : 26K environ au 4^{ème} trimestre.

Le taux d'occupation financier reste élevé et certaines signatures de baux prenant effet au 1^{er} janvier 2021 laisse augurer d'une stabilité de ce taux pour l'année à venir. L'adéquation collecte-investissement, la mutualisation et la diversification du patrimoine, la qualité des échanges avec nos locataires nous permettent de maintenir un dividende par part en pleine jouissance de 9,00€ au titre de l'année 2020, et ce, malgré un contexte économique troublé. Le taux de distribution sur la valeur de marché s'élève donc en 2020 à 5%, supérieur au taux moyen des SCPI d'immobilier d'entreprise.

A ce jour, il est toujours difficile de préjuger de ce que sera la reprise économique. Néanmoins, la perspective d'un déploiement massif et rapide de la campagne de vaccination permet d'entrevoir une issue à cette crise sanitaire. La SCPI est un produit de placement long terme, bâti pour traverser les périodes délicates comme celle que nous connaissons actuellement et, nous continuerons de défendre vos intérêts avec la même énergie.

Enfin, nous vous annonçons que nous mettons en place le paiement des souscriptions par prélèvement et ce, à la demande de beaucoup d'entre vous et compte tenu des difficultés de distribution du courrier liées au contexte actuel.

Portez-vous bien.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

La société de gestion

Vie sociale de MyShareSCPI

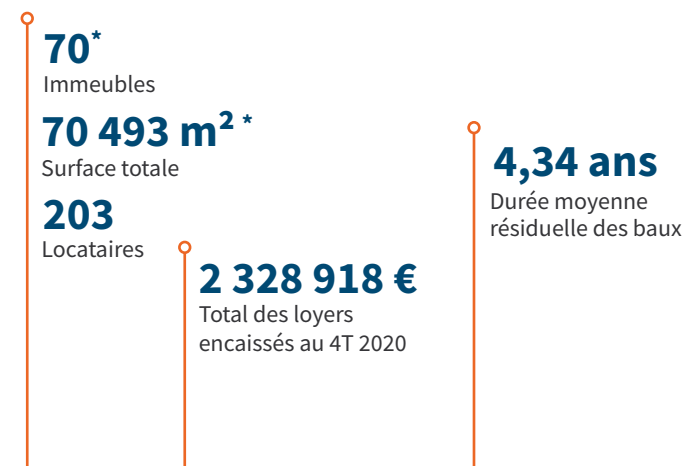
Marché des parts au 4^{ème} trimestre 2020



Conditions de souscription

	4T 2020
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 ^{er} jour du 6 ^{ème} mois qui suit la souscription	

Patrimoine au 31 décembre 2020



* Hors immeubles acquis en VEFA et non livrés.

Evolution du capital

	31/12/2020	31/12/2019
Nombre de parts	925 646	615 150
Capital nominal	138 846 900 €	92 272 500 €
Collecte nette	166 575 480 €	110 686 200 €
Capitalisation	166 616 280 €	110 727 000 €

Distribution 4^{ème} Trimestre 2020

Acomptes ⁽¹⁾	4T 2020	3T 2020	2T 2020	1T 2020	4T2019
Revenu brut distribué par part en pleine jouissance	2,25 €	2,25 €	2,25 €	2,25 €	2,25
Impôt étranger prélevé sur les loyers⁽²⁾	0,0298 €	0,0307 €	0,0555 €	-	-
Part du dividende composée de produits financiers⁽³⁾	0,108 €	0,083 €	0,004 €	-	-

⁽¹⁾ 4^{ème} acompte payable le 22 janvier 2021.

⁽²⁾ Les loyers des immeubles situés en Espagne font l'objet de retenues à la source, payées par votre SCPI et diminuées des acomptes sur dividendes versés. Elles sont neutralisées en France par l'octroi d'un crédit d'impôt sur la déclaration d'impôt sur le revenu.

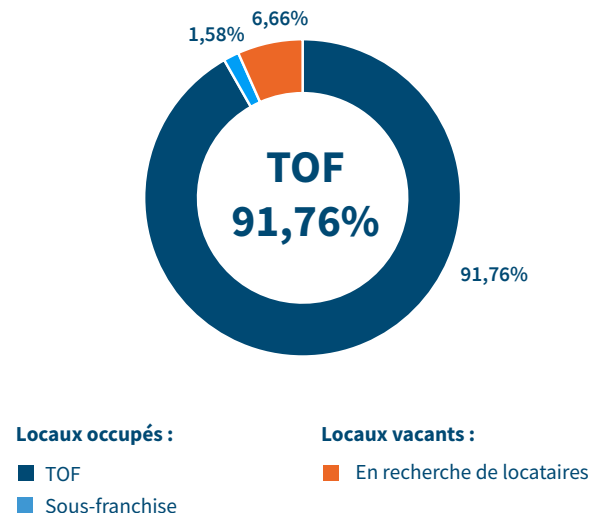
⁽³⁾ Revenus financiers issus de la rémunération des fonds versés dans le cadre des acquisitions en l'état futur achèvement (VEFA) et soumis aux prélèvements sociaux, et PFU selon option.

Valeurs des parts au 31 décembre 2019⁽⁴⁾

Valeur de réalisation	162,48 €/part	99 947 000 €
Valeur de reconstitution	192,32 €/part	118 306 745 €

⁽⁴⁾ Les valeurs de parts au 31/12/2020 seront disponibles sur le prochain bulletin d'information d'avril et sur le site internet courant février.

Taux d'occupation financier 4^{ème} Trimestre 2020



Acquisitions du trimestre



Portefeuille SAMSE

France entière

Prix d'acquisition tous frais inclus : 3 002 900 €*

Descriptif : Sale and leaseback d'un portefeuille composé de 8 actifs à usage de commerce

Etat locatif : Loué à 100% à 3 locataires appartenant au groupe SAMSE dans le cadre de baux fermes de 9 ans.



Cormontreuil (51)

Avenue des Goisses

Prix d'acquisition tous frais inclus : 5 830 000 €

Descriptif : Ensemble immobilier composé de 2 bâtiments à usage de commerce, détenus en copropriété.

Etat locatif : Loué à 100% à 5 locataires.



Nancy - Colas (54)

44 boulevard de la Mothe

Prix d'acquisition tous frais inclus : 1 406 269 €*

Descriptif : Sale and leaseback d'un ensemble immobilier à usage de bureaux détenu en pleine propriété.

Etat locatif : Loué à 100% à un unique locataire dans le cadre d'un bail de 12 ans fermes.



Montpellier - Arion 1 (34)

270/300 rue Nina Simone

Prix d'acquisition tous frais inclus : 3 579 834 €*

Descriptif : Ensemble immobilier en état futur d'achèvement à destination de bureaux.

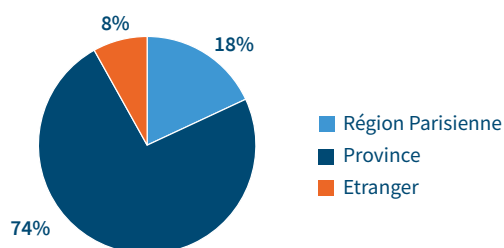
Etat locatif : Loué à 100% à 3 locataires.

*Cet actif a été acheté en indivision avec Epargne Pierre, le prix indiqué est celui de la quote-part détenue par MyShareSCPI.

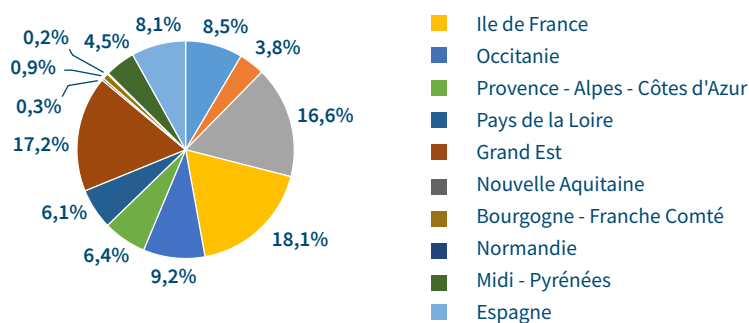
Avant-première

Deux acquisitions sont à ce jour sécurisées pour un montant avoisinant les 10M€. Ces nouvelles acquisitions permettront à MyShareSCPI de prendre position sur une nouvelle classe d'actifs et ainsi diversifier son patrimoine.

Répartition géographique



Répartition régionale



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% depuis le 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. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

Revenus financiers

Les produits financiers encaissés par la SCPI sur le placement de la trésorerie sont, depuis le 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, l'impôt sur le revenu n'est plus recouvré sur avis d'impôt mais prélevé directement à la source.

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.

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 de 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. MyShareSCPI 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.

Associés non-résidents

Il est demandé aux associés de communiquer sans délai à la société de gestion tout changement en ce qui concerne leur qualité de résident ou de non-résident. L'attention des associés non-résidents est attirée sur le fait qu'il leur appartient de prendre connaissance de l'éventuel traitement fiscal local induit de par leur lieu de résidence fiscale et leur situation personnelle. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle.

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, Provence, 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^{ère} souscription. Aucun minimum pour les souscriptions suivantes.

- jouissance des parts : le 1^{er} jour du 6^e mois suivant le mois de la souscription et de la réception des fonds.

Exemples :

- parts souscrites et réglées en janvier 2020 : jouissance à compter du 01/07/2020.

- parts souscrites à crédit en janvier 2020 et fonds issus du crédit versés en février 2020 : jouissance à compter du 01/08/2020.

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).

Lexique

1) TDVM (Taux de Distribution sur Valeur de Marché) : rapport entre le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) divisé par 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 345 212 € – RCS PARIS 834 045 882.

- 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^{er} 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.mysharecompany.com