

MyShareNewsSCPI

Votre rendez-vous semestriel n°6 - 25 avril 2024


Chers associés,

Bienvenue dans la 6ème édition de **MyShareNews** ! Comme vous le savez, cette lettre d'information, publiée 2 fois par an, en avril et en octobre, est l'occasion pour nous de revenir sur les événements marquants du semestre en cours.

Pour rappel, elle vient compléter les bulletins d'information qui sont désormais publiés tous les semestres, conformément à la réglementation. Lesdits bulletins vous sont envoyés en janvier et juillet.

L'actualité à ne pas manquer

Un nouvel espace client en ligne !

MyShareCompany met à disposition de ses associés et partenaires un nouvel espace en ligne  enrichi et avec une ergonomie améliorée.

Résumé du semestre en cours pour MyShareSCPI

- **L'acompte sur dividende brut trimestriel s'élève à 2,35 €** par part en pleine jouissance sur la base d'un objectif (non garanti) de taux de distribution de 5,00%* en 2024.
- **Au 1er trimestre :**
 - **La collecte brute s'est élevée à 7,63 M€**, sur les 3 premiers mois ;
 - **Le nombre de retraits s'élève à 5 220 parts**, soit un taux de rotation de 0,25% sur les 3 premiers mois de l'année ;
 - **Le TOF indicatif reste élevé à 96,75%**. Ce taux est en légère inflexion par rapport au taux d'occupation du 2nd semestre 2023. Les mouvements locatifs actuellement en cours sur le patrimoine laissent augurer une relative stabilité au niveau du taux d'occupation financier.
- **4 143 associés** détiennent 2 090 091 parts du capital social pour une **capitalisation de plus de 392 M€** (au 31 mars 2024).

*Taux non garanti, calculé selon la méthode édictée par l'ASPIM, entrée en application au 1er janvier 2022.

L'essentiel de MyShareSCPI au 31 mars 2024

 Capitalisation

392,94 M€

 Collecte brute*

7,63 M€

 Associés

4 143

 Locataires

358

 Durée moyenne résiduelle des baux

4,98 ans


 Immeubles

142

*Sur les trois premiers mois de l'année

Les revenus distribués en 2024

Acomptes	Revenu brut distribué par part en pleine jouissance	Impôt étranger prélevé sur les loyers (1)	Part du dividende composée de produits financiers (2)	Prélèvements sociaux et forfaitaire unique
Total 2023	9,78 €	0,253 €	0,078 €	0,023 €
1T 2024	2,35 €	0,074 €	0,006 €	0,002 €
2T 2024				
3T 2024				
4T 2024				
Total 2024				

 Les distributions auront lieu le 25 des mois de juillet, octobre 2024 et janvier 2025.

1er acompte payable le 23 avril 2024

(1) Les loyers des immeubles situés en Espagne et aux Pays-Bas, 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 ou de l'application du taux effectif sur la déclaration d'impôt sur le Revenu.

(2) Revenus fonciers issus de la rémunération des fonds versés dans le cadre des acquisitions en l'état futur d'achèvement (VEFA) et soumis aux prélèvements sociaux (17,20%), et prélèvement forfaitaire unique PFU (12,80%) selon option.

Zoom sur les événements marquants du premier semestre de MyShareSCPI

La situation locative de MyShareSCPI reste satisfaisante sur l'intégralité du patrimoine, en témoigne la stabilité du taux d'occupation financier. Certains actifs sont actuellement en cours de relocation à des conditions visant à augmenter les revenus de la SCPI mais aussi à rallonger la durée ferme des baux.

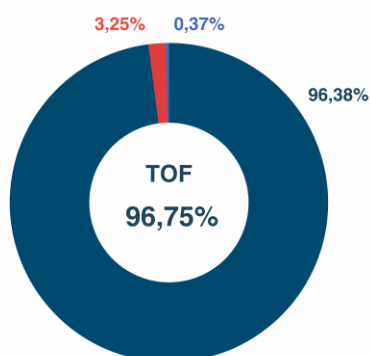


D'autre part, la décision a été prise de vendre un actif de commerce situé en plein cœur de Saint-Brieuc. Celui-ci a été libéré par son précédent locataire et nous avons accepté une offre d'acquisition permettant à MyShareSCPI de réaliser une plus-value de l'ordre de 18% par rapport à son prix d'acquisition en 2018. Cette cession aura pour effet de réduire la vacance sur le patrimoine et de constituer une réserve de plus-value au sein de la SCPI.

Enfin, il a été décidé de mener une politique d'asset management active sur certains locaux d'activités, notamment sur les lots vacants, qui bénéficient aujourd'hui d'un dynamisme plus intéressant à la vente qu'à la location. À titre d'exemple, nous avons accepté une offre afin de céder un local d'activité dans le Nord de la France qui permettrait cette fois encore à MyShareSCPI de réaliser une plus-value de l'ordre de 10% par rapport à son prix d'acquisition en 2021.

Taux d'occupation financier indicatif

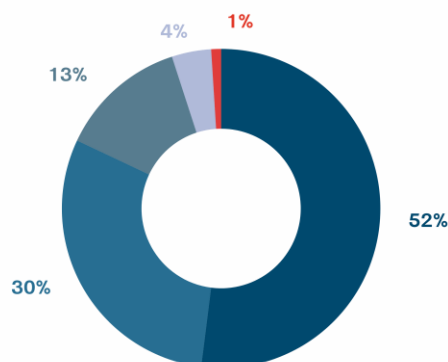
(au 31/03/2024)



■ Locaux occupés
■ En recherche de locataires
■ Locaux occupés sous franchise, ou indisponible à la location

Répartition sectorielle

(au 31/03/2024, en % des valeurs vénale)



■ Bureaux
■ Commerces
■ Logistique et locaux d'activité
■ Hôtels, Tourisme, Loisirs
■ Santé et éducation



Vos prochains rendez-vous

Avril	Mise à disposition des revenus à déclarer en 2024 au titre des revenus perçus en 2023
Mai ou juin	Envoi des convocations et tenue de l'Assemblée Générale. Publication du Rapport annuel de MyShareSCPI
Juillet (entre le 18 et le 25)	Distribution des revenus au titre du 2ème trimestre 2024 et publication du bulletin périodique d'information du 1er semestre 2024
Juillet	Publication du 2ème rapport extra-financier de votre SCPI, dans le cadre de son label ISR
Octobre (entre le 18 et le 25)	Distribution des revenus du 3ème trimestre 2024 et envoi de la 7ème édition de MyShareNews
Janvier 2025	Publication du bulletin d'information du 2ème semestre 2024

► Avertissements

Ce document ne saurait constituer un conseil en investissement financier. Il est rappelé que les performances passées ne préjugent pas des performances futures et que l'investissement dans une SCPI est un placement dont la rentabilité est fonction :

- Des éventuels dividendes versés. Ces derniers dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire à la hausse comme à la baisse en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau des loyers).
- Du montant du capital que l'associé percevra lors de la vente ou de la cession de ses parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.

De plus, le capital investi n'est pas garanti, cet investissement comporte un risque de perte de capital, ni la SCPI ni la Société de gestion ne garantissent la revente des parts. La sortie n'est possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie.

En cas d'acquisition des parts de SCPI à crédit, le souscripteur ne doit pas tenir compte exclusivement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement. En outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte de capital. Enfin, en cas de vente des parts de la SCPI à un prix décoté, l'associé devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû (en vue de rembourser le solde du prêt) et le montant issu de la vente de ses parts.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait qu'une SCPI peut recourir à l'endettement pour financer ses investissements. Néanmoins, le montant total de la dette souscrite par la SCPI devra rester compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI. L'Assemblée Générale des associés fixe ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base des recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Cette opération présente un caractère risqué, le capital perçu par les associés lors de la liquidation de la société étant subordonné au remboursement intégral préalable des emprunts contractés par la SCPI. S'agissant d'un investissement exclusivement dédié à l'immobilier, celui-ci doit s'envisager à long terme. La société de gestion recommande une durée de détention minimale d'au moins dix ans.



Copyright (C) 2024 MyShareCompany. All rights reserved.