

Bulletin périodique d'information

N° 8 - 1^{er} Trimestre 2020 valable du 1^{er} avril au 30 juin 2020

Ce bulletin est disponible sur notre site internet www.mysharecompany.com

À SAVOIR

 **1 408**

Nombre d'associés

 **131,47 M €**
Capitalisation

 **5%**

TDVM 2020 cible
(non garanti)

 **2,25 € / Part**
Distribution du
1^{er} trimestre 2020

 **180 €**

Prix de souscription

 **93,60%**
Taux d'occupation
financier

EDITO

Chères associées, chers associés,

À l'heure où ces lignes sont écrites, les mesures de confinement liées à la pandémie de Covid-19, et l'état d'urgence sanitaire qui s'en est suivi, sont encore en vigueur.

Dans ce contexte particulier, nous avons activé rapidement notre plan de continuité d'activité et sommes depuis le premier jour totalement mobilisés pour la défense de vos intérêts. Nous vous tenons régulièrement informés de l'évolution de la vie de votre placement pendant cette période par des communiqués publiés sur notre site internet (www.mysharecompany.com), que nous vous invitons à consulter.

Le 1^{er} trimestre 2020 a enregistré une forte collecte avec 115 231 parts souscrites pour un montant total de 20,74 millions d'euros, portant ainsi la capitalisation de MyShareSCPI à 131,48 millions d'euros. Aucun retrait n'a par ailleurs été constaté sur ce trimestre.

Le 1^{er} trimestre a également été actif sur le plan des acquisitions. Nous avons en effet pu acquérir 3 nouveaux immeubles pour un total de plus de 18 millions d'euros. Parmi ces investissements, la première acquisition à l'étranger de MyShareSCPI a été signée début février en Espagne, à Madrid. Avec un montant de plus de 12 millions d'euros, un taux de rendement attractif pour un immeuble de bureaux dans une grande capitale européenne, et un locataire de qualité (Groupe Suez), cet investissement confirme notre souhait de capter toutes les opportunités immobilières, en France et à l'étranger. Notez qu'un autre actif en Espagne à Valence a été sécurisé fin décembre 2019, mais que MyShareSCPI n'en deviendra véritablement propriétaire qu'à la fin des travaux de restructuration dont il fait actuellement l'objet.

Plusieurs acquisitions sont également en cours de signature, pour près de 40 millions d'euros, mais se heurtent aujourd'hui au contexte de l'état d'urgence sanitaire, et notamment aux contraintes administratives fortes en vue de la signature d'un acte de vente.

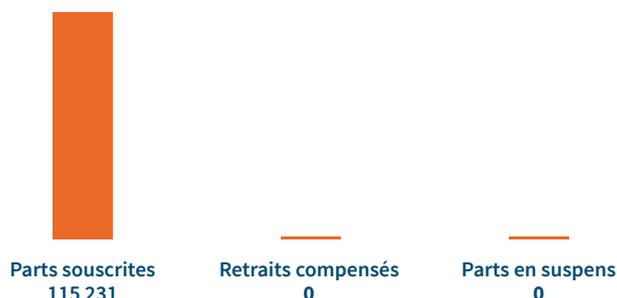
Forte de cette activité dense, et malgré la crise du Covid-19 apparue dans les derniers jours de ce 1^{er} trimestre, MyShareSCPI a versé un acompte sur dividende égal à celui du 4^{ème} trimestre 2019, soit 2,25 euros par part en pleine jouissance.

Compte tenu du contexte actuel, l'Assemblée Générale de votre SCPI se tiendra courant juillet, selon des modalités que nous vous communiquerons très rapidement.

Nous sommes tous conscients que nous traversons actuellement une crise sanitaire et économique inédite, et qu'elle n'en est peut-être qu'à ses débuts. Cette crise peut bien entendu avoir un impact sur la performance des SCPI, qu'il est encore trop tôt pour quantifier. Soyez néanmoins assurés de notre suivi précis et permanent du patrimoine, et de notre investissement total pour la défense de vos intérêts. Une SCPI est un produit de placement long terme, basé sur de l'immobilier physique, et construit pour traverser les cycles difficiles. MyShareSCPI, bien que récente sur le marché, a d'ores et déjà su constituer un patrimoine diversifié, dont le risque locatif est très mutualisé. Nous ne doutons pas que MyShareSCPI traversera cette tempête sur la durée, et qu'elle poursuivra sa bonne dynamique bien au-delà de cette période compliquée pour tous.

Vie sociale de MyShareSCPI

Marché des parts au 1^{er} trimestre 2020



Evolution du capital

	31/03/2020	31/12/2019
Nombre de parts	730 381	615 650
Capital nominal	109 557 150 €	92 272 500 €
Capitaux collectés	131 427 780 €	110 686 200 €
Capitalisation	131 468 580 €	110 727 000 €

Conditions de souscription

	1T 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	

Distribution 1^{er} Trimestre 2020

Acompte	1T 2020
Revenu distribué par part en pleine jouissance	2,25 €

1^{er} acompte payable le 22/04/2020

Valeurs des parts au 31 décembre 2019

Valeur de réalisation*	162,48 € / part	99 947 000 €
Valeur de reconstitution*	192,32 € / part	118 306 745 €
Valeur IFI	137,42 € / part	
Quote-part immobilière de la valeur de retrait	84,83%	

* Sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale

Patrimoine au 31 mars 2020



120

Nombre de locataires



1 918 629 €

Total des loyers encaissés au 1T 2020



93,60%

Taux d'occupation financier du 1T 2020



38

Nombre d'immeubles



46 215 m²

Surface totale



3,42 ans

Durée moyenne résiduelle des baux

Acquisitions du Trimestre



BUREAUX

Bezons (95)

1 Boulevard du Général Delambre

Prix d'acquisition tous frais inclus : 1.520.000 €

Descriptif : lots de copropriété à usage de bureaux dans un immeuble certifié HQE et BBC

Etat locatif : loué à 100% à un unique locataire engagé jusqu'en 2026



BUREAUX

Madrid (Espagne)

Santa Leonor n°37-39

Prix d'acquisition tous frais inclus : 12.845.000 €

Descriptif : immeuble certifié BREEAM Very Well détenu en pleine propriété à usage de bureaux et de laboratoire

Etat locatif : loué à 100% à un unique locataire dans le cadre d'un bail renouvelé à effet du 01/02/2020 d'une durée de 10 ans, dont 5 ans fermes



COMMERCES

Herblay (95)

174 boulevard du Havre

Prix d'acquisition tous frais inclus : 3.700.000 €*

Descriptif : 3 cellules commerciales dans un immeuble livré en 2018 (pour partie) et 2020, détenues en pleine propriété

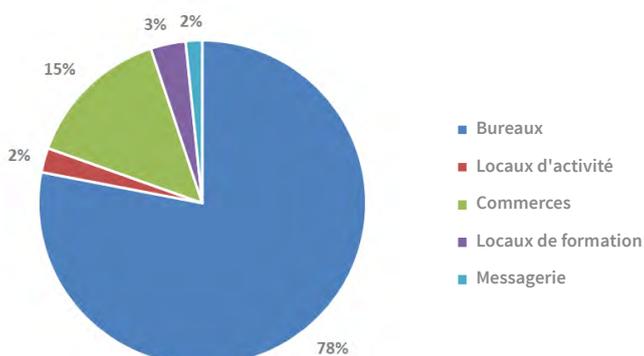
Etat locatif : loué à 100% à 3 enseignes nationales dans le cadre de baux commerciaux de 9 ans, dont deux baux en 6 ans fermes

** Le prix indiqué est celui de la quote-part détenue en indivision par MyShareSCPI*

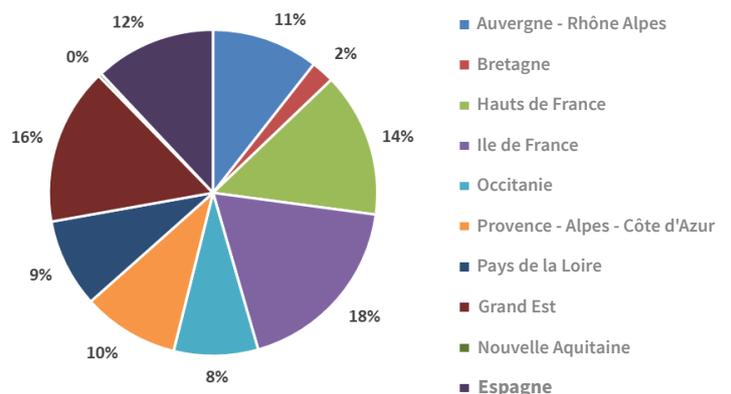
Avant-première

Près de 40 millions d'euros d'investissement sont en cours d'acquisition. Cela représente près de 10 dossiers, que nous espérons finaliser dans les prochains mois bien que certains délais de signature se soient allongés en raison de la crise du Covid-19. Ces dossiers sont soit sous exclusivité, soit d'ores et déjà sous promesse de vente.

Répartition typologique



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, 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^{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)

• 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^e 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

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 loué.

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.