

# MYSHARE SCPI

## Bulletin périodique d'information

N° 9 - 2<sup>ème</sup> Trimestre 2020 valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2020  
Ce bulletin est disponible sur notre site internet [www.mysharecompany.com](http://www.mysharecompany.com)

### À SAVOIR

 **1 519**  
Nombre d'associés

 **142,92 M €**  
Capitalisation

 **5%**  
TDVM 2020 cible  
(non garanti)

 **2,25 € / Part**  
Distribution du  
2<sup>ème</sup> trimestre 2020

 **180 €**  
Prix de souscription

 **93,55%**  
Taux d'occupation  
financier

### EDITO

Chères associées, chers associés,

Nous espérons sincèrement que vous et vos proches vous portez bien suite aux derniers mois mouvementés que nous avons tous connus.

Alors que le retour à la normale se fait encore attendre partout en France et en Europe, MyShareSCPI poursuit son activité : les souscriptions se font plus importantes chaque jour après un léger ralentissement durant le confinement, les contraintes administratives qui pesaient sur les locataires ont été levées et les déplacements pour visiter les immeubles sont maintenant possibles, ce qui facilite le travail d'investissement.

La collecte a diminué pendant ce trimestre avec un total de 11,45 M€ collectés, contre 20,74 M€ au 1<sup>er</sup> trimestre 2020, portant la capitalisation à près de 143 M€. La reprise est malgré tout importante depuis fin juin et les derniers chiffres reçus sont encourageants. Il est également important de mentionner qu'aucun retrait n'a été observé pendant ce trimestre, preuve de la confiance des associés dans MyShareSCPI.

Cinq acquisitions ont été réalisées au cours de ce trimestre, représentant un volume d'investissement de plus de 28 M€. Nous avons utilisé la ligne de crédit contractée en février afin de financer une partie de ces acquisitions, ce qui est favorable pour la performance de la SCPI. Au total, ce sont plus de 145 M€ qui ont été signés ou engagés depuis la création de la SCPI.

Depuis le début de la crise sanitaire et économique, nous avons accompagné certains de nos locataires qui rencontrent des difficultés financières. Les commerces notamment, qui représentent 11% du portefeuille de votre SCPI, sont les principaux concernés. Des aménagements de loyers et quelques

annulations ont été octroyées, le plus souvent en contrepartie d'indemnités financières ou d'allongement de la durée du bail. L'ensemble de ces mesures a un impact limité sur le résultat : 0,52% du montant annuel total des loyers de la SCPI, soit un peu plus de 40 K€.

Malgré tout, la stratégie de mutualisation et de diversification du portefeuille porte ses fruits et nous pouvons d'ores et déjà vous annoncer qu'à l'instar du 1<sup>er</sup> trimestre, **nous maintenons l'acompte sur dividende à 2,25 euros par part en pleine jouissance, sans puiser sur le report à nouveau**, soit un TDVM de 5% qui reste notre cible pour 2020.

Comme nous vous l'avions indiqué lors du précédent bulletin, nous avons acquis un immeuble à Madrid dont les revenus sont imposés en Espagne au niveau de la SCPI. Néanmoins, la double imposition est évitée par l'octroi, en France, d'un **crédit d'impôt sur la déclaration de revenus égal à l'impôt français**, qui vient neutraliser toute imposition en France.

Nous ne pouvons bien entendu pas préjuger de ce que sera la reprise économique dans les prochains mois, ni des impacts qu'une deuxième vague de confinement pourrait avoir sur le marché des SCPI. Nous avons néanmoins élaboré de nombreux stress scénarios et pouvons raisonnablement penser que le dividende 2020 se situera dans une fourchette de 8,50 à 9,00 euros par part en pleine jouissance, l'éventuelle baisse pouvant être compensée en tout ou partie par prélèvement sur le report à nouveau.

Enfin, l'Assemblée Générale Mixte de MyShareSCPI s'est tenue à huis clos, toutes les résolutions ont été adoptées. Vous trouverez les PV de cette Assemblée sur le site internet de MyShareCompany.

La société de gestion

# Vie sociale de MyShareSCPI

## Marché des parts au 2<sup>ème</sup> trimestre 2020



## Evolution du capital

	30/06/2020	31/12/2019
<b>Nombre de parts</b>	793 985	615 650
<b>Capital nominal</b>	119 097 750 €	92 272 500 €
<b>Capitaux collectés</b>	142 876 500 €	110 686 200 €
<b>Capitalisation</b>	142 917 300 €	110 727 000 €

## Conditions de souscription

	2T 2020
<b>Prix de souscription</b>	180 €
<b>Nominal</b>	150 €
<b>Prime d'émission</b>	30 €
<b>Dont commissions de souscription dues :</b>	
- 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 €
<b>Délai de jouissance :</b> 1 <sup>er</sup> jour du 6 <sup>ème</sup> mois qui suit la souscription	

## Distribution 2<sup>ème</sup> Trimestre 2020

Acomptes <sup>(1)</sup>	2T 2020	1T 2020	Rappel 4T 2019
<b>Revenu brut distribué par part en pleine jouissance</b>	2,25 €	2,25 €	2,25 €
<b>Impôt étranger prélevé sur les loyers <sup>(2)</sup></b>	0,0555 €	-	-
<b>Prélèvement Forfaitaire unique et prélèvement sociaux sur les revenus financiers <sup>(3)</sup></b>	0,004 €	-	-

<sup>(1)</sup> 2<sup>ème</sup> acompte payable le 21 juillet 2020.

<sup>(2)</sup> 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.

<sup>(3)</sup> Revenus financiers issus de la rémunération des fonds versés dans le cadre des acquisitions en l'état futur achèvement (VEFA).

## Valeurs des parts au 31 décembre 2019

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

**156**  
locataires

**43**  
Immeubles

**1 690 932 €**  
Total des loyers encaissés  
au 2T 2020

**63 866 m<sup>2</sup>**  
Surface totale

**93,55%**  
Taux d'occupation financier  
au 30/06/2020

**3,56 ans**  
Durée moyenne  
résiduelle des baux

## Patrimoine au 30 juin 2020

### Assemblée Générale

Au cours de l'Assemblée Générale Mixte à caractère Ordinaire et Extraordinaire de MyShareSCPI du 2 juillet 2020, toutes les résolutions ordinaires ont été adoptées sur première convocation à plus de 99%. Sur seconde convocation le 10 juillet 2020, les associés ont adopté toutes les résolutions extraordinaires à plus de 97%.

Nous vous rappelons que l'Assemblée Générale Mixte s'est tenue à huis clos, hors la présence de ses associés et des personnes ayant le droit d'y assister, compte tenu des mesures de restriction des réunions prises par les autorités publiques pour lutter contre la pandémie du Covid19.

# Acquisitions du Trimestre



BUREAUX ET LOCAUX D'ACTIVITÉ

**Lesquin (59)**

Parc Vendôme

**Prix d'acquisition tous frais inclus :**  
9.845.000 €\*



BUREAUX

**Pérols (34)**

300 Impasse John Locke

**Prix d'acquisition tous frais inclus :**  
1.950.000 €\*



RÉSIDENCE GÉRÉE

**Mulhouse (68)**

8 rue Saint-Sauveur

**Prix d'acquisition tous frais inclus :**  
6.915.000 €



LOCAUX D'ACTIVITÉ

**Famars (59)**

Rue Joseph-Louis Lagrange

**Prix d'acquisition tous frais inclus :**  
785.000 €



BUREAUX

**Nanterre (92)**

83-85 rue Henri Barbusse

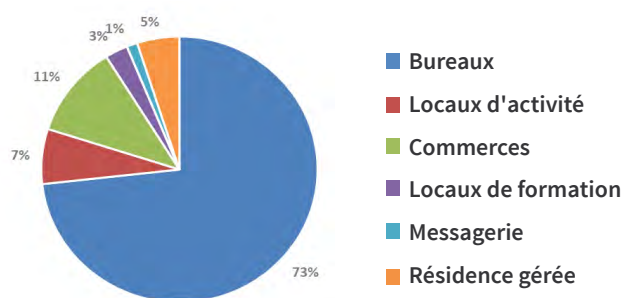
**Prix d'acquisition tous frais inclus :**  
8.870.000 €\*

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

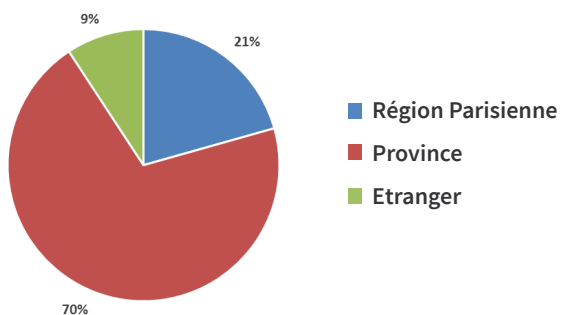
## Avant-première

Au 30/06/2020, près de 30 millions d'euros d'investissement sont en cours d'acquisition. Cela représente 6 dossiers, qui sont soit sous exclusivité, soit sous promesse de vente. D'autres opportunités d'investissement sont également à l'étude, et pourront faire l'objet de signatures avant la fin de l'année.

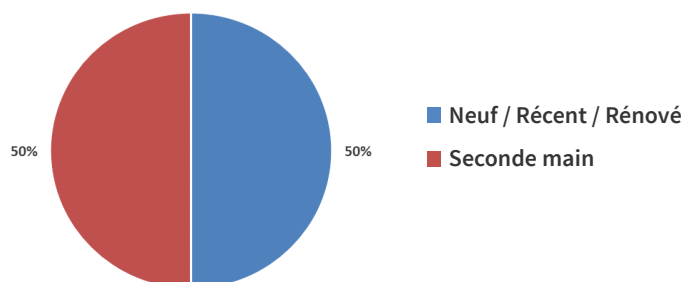
### Répartition typologique



### Répartition géographique



### Etat du patrimoine



## 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<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 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<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.



www.mysharecompany.com