

# MYSHARE SCPI



**Philippe IFERGANE**  
Président



**Foulques DE SAINTE MARIE**  
Directeur Général

## Bulletin périodique d'information

N° 10 - 3<sup>ème</sup> Trimestre 2020 valable du 1er octobre au 31 décembre 2020  
Ce bulletin est disponible sur notre site internet [www.mysharecompany.com](http://www.mysharecompany.com)

### À SAVOIR



Nombre d'associés



Capitalisation



TDVM 2020 cible  
(non garanti)



Distribution du  
3<sup>ème</sup> trimestre 2020



Prix de souscription



Taux d'occupation  
financier

### EDITO

Chères associées, chers associés,

A l'heure où nous écrivons ces lignes, de nouvelles mesures sanitaires ont été annoncées dans plusieurs métropoles françaises pour limiter la propagation du virus.

La pandémie devrait perdurer encore de nombreux mois, et continuer d'impacter la santé financière des entreprises qui sont la source des revenus de votre SCPI. Les perspectives de rebond économique ne sont attendues qu'à partir de 2021, et restent profondément liées à la mise en circulation d'un vaccin.

Nous restons néanmoins actifs sur le marché de la collecte et de l'investissement, et continuons de gérer le patrimoine existant de MyShareSCPI comme nous l'avons fait depuis le début de la crise, en étant proches de nos locataires et de leurs difficultés. Les résultats au 30 septembre 2020 ont confirmé la résilience du modèle SCPI et la résistance de MyShareSCPI quant à sa capacité de maintenir sa distribution. Nous croyons plus que jamais dans la pertinence de constituer un patrimoine diversifié, mutualisé, en régions, en France et hors de l'hexagone.

Nous sommes donc heureux de vous annoncer que nous maintenons l'acompte sur dividende du 3<sup>ème</sup> trimestre 2020 à 2,25€ par part en pleine jouissance, toujours sur la base d'un TDVM prévisionnel 2020 de 5%.

La collecte nette du 3<sup>ème</sup> trimestre s'est élevée à 12,2M€ portant ainsi la capitalisation de MyShareSCPI à plus de 155M€. Les retraits ont représenté 1 666 parts, uniquement dus à des successions.

Le 3<sup>ème</sup> trimestre a vu la conclusion de 4 nouvelles acquisitions à Mulhouse, Rennes, Toulouse et sur un portefeuille de plusieurs Buffalo Grill répartis partout en France. Ces acquisitions ont représenté un montant d'investissement total de 16M€ sur le trimestre, et un rendement immobilier moyen de 6,70%,

ce qui participe positivement à la performance globale de la SCPI.

Comme vous pouvez le constater, nous avons depuis plusieurs mois une bonne adéquation entre la collecte de capitaux et les investissements réalisés. Afin de maintenir cette adéquation, qui est clef pour le résultat de votre SCPI, nous avons décidé d'augmenter la ligne de crédit court terme négociée en début d'année de 15 à 20M€. Celle-ci nous donnera ainsi toute la latitude pour nous positionner sur des actifs en amont de la collecte, et faire perdurer cette adéquation collecte-investissement le plus longtemps possible.

Concernant le patrimoine existant, le taux de recouvrement du 3<sup>ème</sup> trimestre est bon, proche des 100%. Le taux d'occupation financier reste élevé à 92,41%, bien qu'en légère baisse par rapport au trimestre précédent. Cela s'explique principalement par la fin de garanties locatives négociées lors de l'acquisition de certains immeubles, sur des surfaces qui étaient déjà vacantes au moment de l'investissement, et qui sont en cours de commercialisation.

Nous pensons bien entendu que cette crise sanitaire et économique sera un accélérateur de tendances dans la manière de concevoir et d'utiliser les espaces, que ça soit en bureaux, en commerces, en hôtellerie, ou en logement. Les SCPI, de part leur expérience et leur proximité avec toutes les parties prenantes de la chaîne immobilière, seront parmi les mieux armées pour accompagner ces nouvelles tendances et ainsi intégrer les nouveaux usages et les impacts qu'ils pourront avoir sur leur performance.

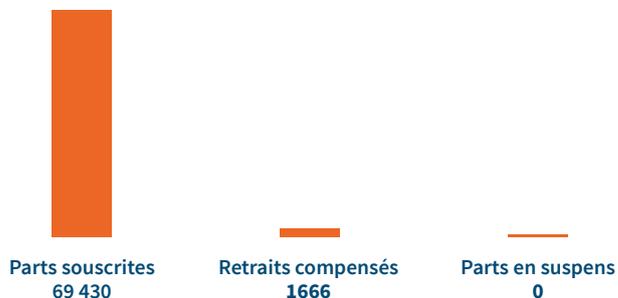
Nous restons convaincus de la pertinence du placement en SCPI dans un environnement de taux bas qui perdure, et confiants dans sa capacité à surmonter la crise économique sur le long terme, comme elle l'a toujours fait. Portez-vous bien.

La société de gestion

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures*

# Vie sociale de MyShareSCPI

## Marché des parts au 3<sup>ème</sup> trimestre 2020



## Evolution du capital

	30/09/2020	31/12/2019
<b>Nombre de parts</b>	861 749	615 150
<b>Capital nominal</b>	129 262 350 €	92 272 500 €
<b>Collecte nette</b>	155 074 020 €	110 686 200 €
<b>Capitalisation</b>	155 114 820 €	110 727 000 €

## Conditions de souscription

	3T 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 : 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>ème</sup> mois qui suit la souscription</b>	

## Distribution 3<sup>ème</sup> Trimestre 2020

Acomptes <sup>(1)</sup>	3T 2020	2T 2020	1T 2020	4T 2019
<b>Revenu brut distribué par part en pleine jouissance</b>	2,25 €	2,25 €	2,25 €	2,25 €
<b>Impôt étranger prélevé sur les loyers <sup>(2)</sup></b>	0,0307 €	0,0555 €	-	-
<b>Prélèvement forfaitaire unique et prélèvement sociaux sur les revenus financiers <sup>(3)</sup></b>	0,083 €	0,004 €	-	-

<sup>(1)</sup> 3<sup>ème</sup> acompte payable le 21 octobre 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 €

**186**

Locataires

**61**

Immeubles

**1 969 920€**

Total des loyers encaissés au 3T 2020

**64 561 m<sup>2</sup>**

Surface totale

**92,41%**

Taux d'occupation financier au 30 septembre 2020

**3,64 ans**

Durée moyenne résiduelle des baux

## Patrimoine au 30 septembre 2020

## Acquisitions du trimestre



RESTAURANTS

**Portefeuille Buffalo Grill  
France entière**

**Prix d'acquisition tous frais inclus :**  
2 224 000 €\*



BUREAUX

**Rennes (35)**  
7 avenue Charles Tillon

**Prix d'acquisition tous frais inclus :**  
3 518 000 €\*



BUREAUX

**Mulhouse (68)**  
20 rue de Chemnitz

**Prix d'acquisition tous frais inclus :**  
3 116 000 €\*



BUREAUX ET LABORATOIRES

**Toulouse (31)**  
3 avenue Pierre Curien

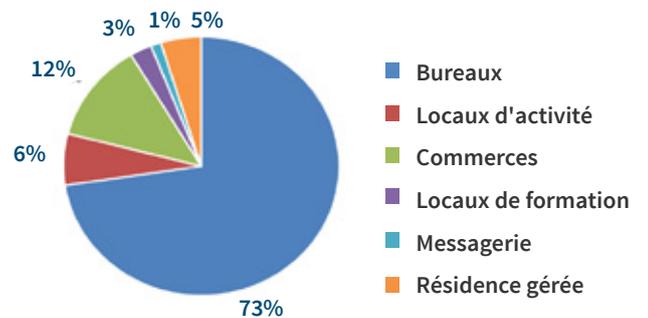
**Prix d'acquisition tous frais inclus :**  
7 169 000 €\*

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

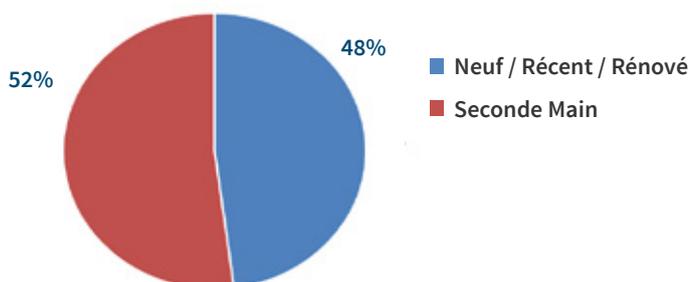
## Avant-première

Près de quinze millions d'euros d'investissement sont à ce jour sécurisés, et doivent encore être signés d'ici la fin de l'année. Ces nouvelles acquisitions, positionnées notamment sur des locaux commerciaux, permettront d'équilibrer la répartition typologique du patrimoine à la fin de l'année 2020.

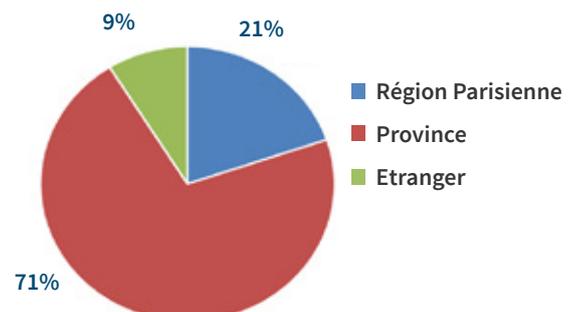
### Répartition typologique



### Etat du patrimoine



### Répartition géographique



## 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