

MYSHARE SCPI

Bulletin d'information n°15

Période analysée 1^{er} semestre 2022 – Valable du 1^{er} juillet 2022 au 31 décembre 2022

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

À SAVOIR*

 **2 785**
Nombre d'associés

 **266,6 M€**
Capitalisation

 **5,03%**
Taux de distribution
2021

 **2,31 € / Part**
Distribution du
2^{ème} trimestre 2022⁽¹⁾

 **184,50 €**
Prix de souscription

 **95,93%**
Taux d'Occupation
Financier semestriel

EDITO

Chères associées, chers associés,

Le 1^{er} semestre 2022 aura évidemment été marqué par l'entrée en conflit de la Russie avec l'Ukraine au mois de février dernier. Cette entrée en guerre est intervenue au moment même où le monde se remet d'une crise sanitaire. Evidemment, cela ne fait qu'exacerber les tensions d'approvisionnement préexistantes et renforce l'inflation qui devrait s'établir à plus de 5% en France sur un an.

Nous y voyons à minima 3 conséquences immédiates pour l'immobilier : hausse des loyers en raison des indexations, renchérissement des conditions de financement et hausse des matières premières et des charges locatives.

Malgré ce contexte incertain, le 1^{er} semestre a été très actif du côté de votre SCPI avec notamment l'obtention du Label ISR en février 2022, l'acquisition du 3^{ème} actif en Espagne, une sensible hausse de la collecte et du Taux d'Occupation Financier.

La collecte brute s'est élevée à 40,8M€, en hausse de plus de 72% par rapport au 1^{er} semestre 2021 portant la capitalisation au 30 juin 2022 à 266,58M€. Par ailleurs, le nombre de retraits reste toujours très faible pour ne représenter que 0,18% du nombre de parts en circulation.

Côté investissements, 12 immeubles ont été acquis au cours de la période, représentant 44M€ AeM pour un rendement moyen de 6,09%. Il s'agit notamment de commerces de périphérie ainsi que de restaurants loués à une enseigne de renom dans le cadre de baux long terme. Nous avons également réalisé notre 3^{ème} acquisition en zone Euro, il s'agit d'un immeuble de bureaux situé à Barcelone

loué en intégralité à un locataire en plein développement. MyShareSCPI poursuit ainsi sa stratégie de diversification typologique et a réduit son exposition aux bureaux à 56% à fin juin 2022.

Du côté des revenus locatifs, la durée résiduelle ferme des baux se maintient au-dessus de 4,2 ans, le taux de recouvrement reste supérieur à 98% et les perspectives de revenus locatifs sont très satisfaisantes. Pour preuve, le Taux d'Occupation Financier poursuit sa hausse pour s'établir à 95,93% au 1^{er} semestre 2022. Nous sommes néanmoins conscients que la forte augmentation des indices de revalorisation des loyers est un enjeu important pour nos locataires, nous y resterons attentifs.

Grâce à la parfaite adéquation collecte-investissement, à la résilience et la diversification du patrimoine, nous pouvons raisonnablement envisager un objectif de dividende 2022 sur la base d'un taux de distribution cible de 5,00%.

Ainsi, les acomptes sur dividende des 1^{er} et 2^{ème} trimestres sont restés inchangés à 2,31€ par part en pleine jouissance avant fiscalité espagnole.

Enfin, l'Assemblée Générale Mixte de MyShareSCPI s'est tenue, dans nos locaux, sur 2^{ème} convocation le 23 juin dernier. Toutes les résolutions ont été adoptées. Vous trouverez le Procès-Verbal de cette Assemblée sur le site internet de MyShareCompany.

La société de gestion

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

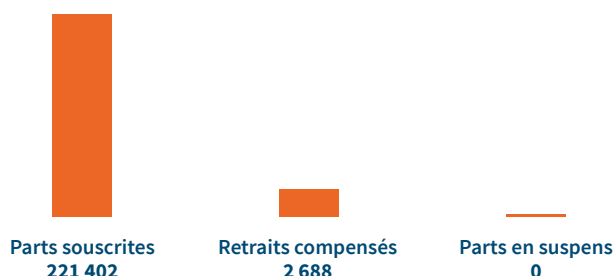
* Source : société de gestion

1) Avant impôts espagnols

2) Source IEIF

Vie sociale de MyShareSCPI*

Marché des parts au 1^{er} semestre 2022



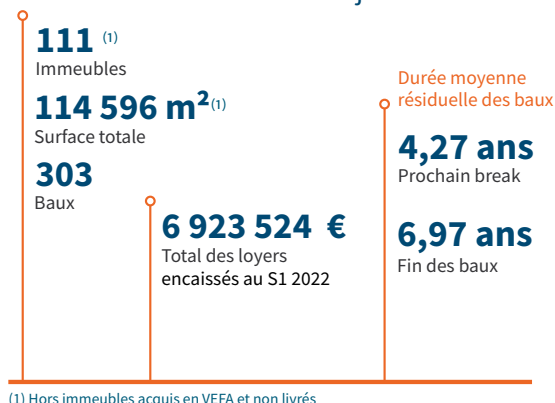
Conditions de souscription

	S1 2022
Prix de souscription	184,50 €
Commission de souscription de 10% HT	-18,45 €
Soit prix de retrait	166,05 €
Nominal	150 €
Prime d'émission	34,50 €
Dont commissions de souscription dues :	
- Au titre des frais de recherche et d'investissement (1.20% TTC)	2,21 €
- Au titre de la collecte des capitaux (10,80% TTC)	19,93 €
Délai de jouissance : 1 ^{er} jour du 6 ^{ème} mois qui suit la souscription	

Valeurs des parts au 31 décembre 2021

Valeur de réalisation	163,11 €/part	199 995 449 €
Valeur de reconstitution	195,12 €/part	239 250 967 €

Patrimoine au 30 juin 2022



*Source : société de gestion

Evolution du capital

	30/06/2022	31/12/2021
Nombre de parts	1 444 889	1 226 175
Capital nominal	216 733 350 €	183 926 250 €
Collecte nette	261 363 057 €	221 001 824 €
Capitalisation	266 582 021 €	226 229 288 €

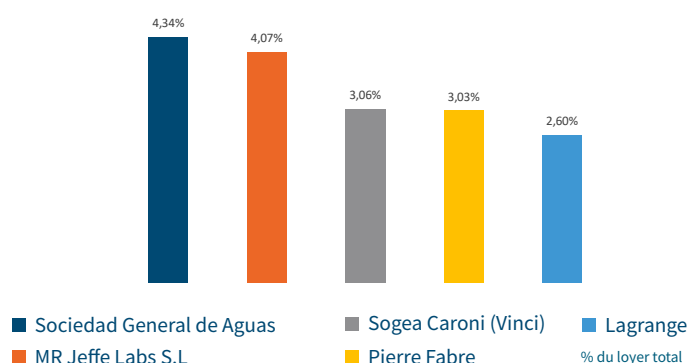
Distribution des revenus 2022

Acomptes	2T 2022	1T 2022	Rappel 2021
Revenu brut par part en pleine jouissance	2,31 €	2,31 €	9,06 €
Impôt étranger prélevé sur les loyers ⁽¹⁾	0,045 €	0,044 €	0,171 €
Part du dividende composée de produits financiers ⁽²⁾	0,028 €	0,031 €	0,125 €

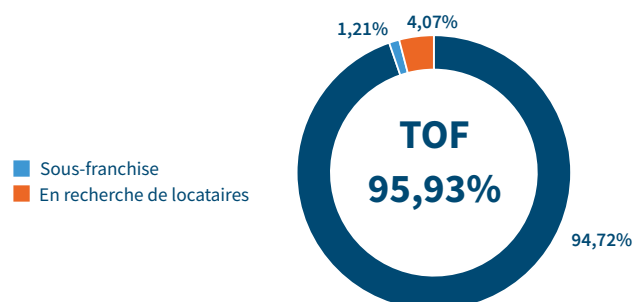
2^{ème} acompte payable le 22 juillet 2022

(1) 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.
(2) 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.

Les 5 baux principaux



Taux d'occupation financier 1^{er} semestre 2022



Le prix de souscription de MyShareSCPI augmente de 1,90% au 1^{er} août 2022

Le patrimoine de MyShareSCPI s'est apprécié l'an dernier, aussi, après une 1^{ère} augmentation en octobre 2021 de +2,50%, le prix de souscription se revalorise à nouveau de +1,90% avec effet au 1^{er} août, passant de 184,50€ à 188,00€. Cette 2^{ème} revalorisation témoigne d'une stratégie d'investissement réussie qui repose sur une solide diversification sectorielle mais aussi géographique, MyShareSCPI ayant une approche paneuropéenne. De même, elle permet d'assurer l'équité entre associés anciens et nouveaux et ce tout en conservant ses objectifs de rendement pour 2022.

Acquisitions du semestre...



Epernay - PAC Les Forges *

Date d'acquisition : 18 janvier 2022
 Prix d'acquisition tous frais inclus (AeM) : 5 705 965 €
 Etat locatif : Loué à 100% à 9 locataires



Cébazat - Buffalo Grill

Date d'acquisition : 1^{er} mars 2022
 Prix d'acquisition tous frais inclus (AeM) : 1 653 554 €
 Etat locatif : Loué à 100% à l'enseigne Buffalo Grill



Barcelone - Roger de Flor

Date d'acquisition : 14 mars 2022
 Prix d'acquisition tous frais inclus (AeM) : 2 898 990 €
 Etat locatif : Loué à 100% à un unique locataire



Suresnes - Gallieni *

Date d'acquisition : 20 avril 2022
 Prix d'acquisition tous frais inclus (AeM) : 5 456 450 €
 Etat locatif : Loué à 90% à 20 locataires



Portefeuille Buffalo Grill

Date d'acquisition : 8 et 28 juin 2022
 Prix d'acquisition tous frais inclus (AeM) : 10 865 250 €
 Etat locatif : Portefeuille intégralement loué à l'enseigne Buffalo Grill



Villiers-en-Bière - Retail Park

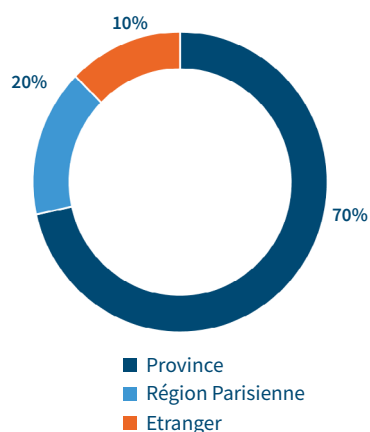
Date d'acquisition : 9 juin 2022
 Prix d'acquisition tous frais inclus (AeM) : 10 832 258 €
 Etat locatif : Loué à 100% à 5 locataires

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

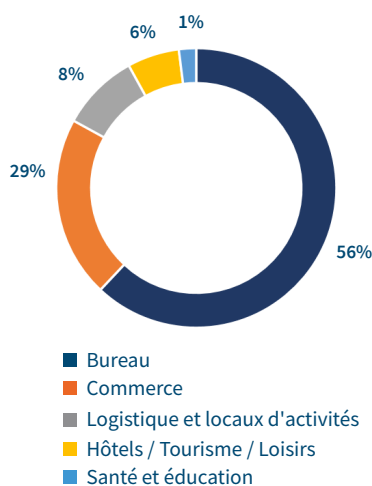
Avant-première

Le 2nd semestre 2022 sera dans la droite lignée du 1^{er} semestre puisque nous sommes actuellement en exclusivité ou sous promesse de vente sur 11 dossiers d'acquisition pour un volume d'investissement supérieur à 43M€. Ces acquisitions permettront à MyShareSCPI de renforcer ses positions en Espagne et de poursuivre sa diversification sectorielle. La durée résiduelle ferme des baux sur ces actifs pérennisera également les revenus locatifs de votre SCPI.

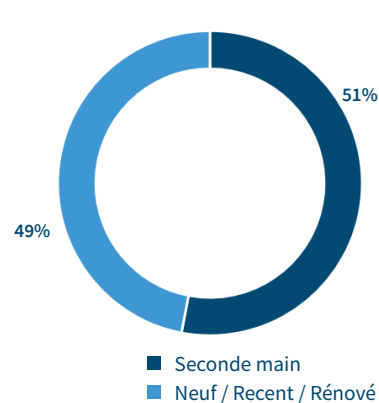
Répartition géographique *
 en valeur



Répartition typologique *
 en valeur



Etat du patrimoine *
 en valeur



(*) Répartitions réalisées à partir des valeurs d'expertises pour les immeubles expertisés au 31/12/2021 et des valeurs nettes comptables pour les acquisitions intervenues postérieurement la campagne d'expertise 2021

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% . 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 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 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, 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 statuaire 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 ci-dessous)
- parts souscrites et réglées en janvier 2022 : jouissance à compter du 01/07/2022.
- parts souscrites à crédit en janvier 2022 et fonds issus du crédit versés en février 2022 : jouissance à compter du 01/08/2022.

Prix de souscription :

Le prix de souscription d'une part est fixé initialement à 184,50 € se décomposant comme suit :

- valeur nominale..... 150,00 €
 - prime d'émission..... 34,50 €
- dont Commission de souscription de 22,14 € TTC (soit 12,00% TTC), composée de :
- 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, majoré de ma TVA au taux en vigueur, soit actuellement 10,80% TTC).

- 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.

L'investissement dans une SCPI est un placement dont le capital investi n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Prix de retrait :

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait, déterminé selon les modalités figurant dans la note d'information.

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.

3. Dossier client

POUR TOUTES MODIFICATIONS concernant votre situation (régime matrimonial, RIB, adresse...), merci de le signaler et/ou de transmettre les justificatifs correspondants à votre service Relations Clients à l'adresse suivante : backoffice@mysharecompany.com ou en effectuant les modifications via l'onglet « Mon Compte » de votre espace client.



www.mysharecompany.com

Lexique

- 1) Taux de Distribution : rapport entre le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers, versés au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) divisé par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.
- 2) 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.
- 3) 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.
- 4) 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
- 5) 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, 40 avenue George V, 75008 Paris, Téléphone : 01 70 61 97 98, S.A.S. au capital de 345 212 € – RCS PARIS 834 045 882.