

Bulletin périodique d'information


N° 12 - 1^{er} Trimestre 2021 valable du 1^{er} avril au 30 juin 2021

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

À SAVOIR*

 **1 887**
Nombre d'associés

 **177,51 M€**
Capitalisation

 **4,60% à 5%**
TDVM 2021 cible
(non garanti)

 **2,25 € / Part**
Distribution du
1^{er} trimestre 2021⁽¹⁾

 **180 €**
Prix de souscription

 **91,66%**
Taux d'occupation
financier

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

⁽¹⁾ Avant impôts espagnols

* Source : société de gestion

EDITO

Chères associées, chers associés,

À l'heure où nous rédigeons ces quelques lignes, une 3^{ème} vague sans précédent touche certaines régions françaises et inéluctablement un nouveau confinement national a été annoncé. Des restrictions de déplacement ainsi que la fermeture des commerces jugés non essentiels et des écoles en sont les principales dispositions. Fort heureusement, ces mesures restrictives, nous l'espérons, devraient probablement être les dernières compte-tenu de l'accélération de la campagne de vaccination qui nous permet d'être optimiste pour les mois à venir.

La collecte brute du 1^{er} trimestre s'établit, dans la lignée des précédents trimestres, à 11,21M€, portant ainsi la capitalisation de MyShareSCPI à 177,5M€ à fin mars 2021 compte tenu de 1 778 parts en retrait dues principalement à des successions.

Côté investissement, aucune acquisition n'a été signée au 1^{er} trimestre 2021. Néanmoins, le nombre de dossiers à l'étude et sous exclusivité a considérablement augmenté laissant augurer un 2nd trimestre plus actif avec pour preuve 2 opérations significatives signées à l'heure où ce bulletin est édité. MyShareSCPI a notamment réalisé l'acquisition d'un immeuble de bureaux entièrement réhabilité à Valence en Espagne pour près de 10M€ et pris une participation dans une SCI ayant vocation à acquérir 9 campings de luxe dans le cadre d'une opération de sale and leaseback auprès du Groupe Vacanceselect. Ces acquisitions, d'un montant total de près de 20M€ permettent à MyShareSCPI de consolider la durée ferme de ses baux et d'ajouter une nouvelle classe d'actifs à son patrimoine.

Par ailleurs, et comme cela est plus amplement développé dans ce bulletin, le patrimoine existant reste à ce jour très résilient face aux effets de la crise sanitaire. Nous n'avons reçu qu'un seul congé au cours de ce 1^{er} trimestre et le marché locatif sur les locaux actuellement

vacants est relativement porteur. Ainsi, le taux d'occupation financier au 31 mars 2021 s'établit à 91,66%.

Nous ne pouvons présager de ce que seront les conséquences de ce nouveau confinement sur nos locataires les plus touchés par cette crise, nous pensons bien évidemment à nos restaurateurs et nos commerçants, que nous continuerons d'accompagner afin de pérenniser leur activité dans l'intérêt de la SCPI. L'adéquation collecte-investissement, la mutualisation et la diversification du patrimoine, la qualité des échanges avec nos locataires, nous permettent de maintenir un acompte sur dividende de 2,25 euros avant fiscalité espagnole au titre de ce 1^{er} trimestre 2021.

Compte-tenu du contexte actuel, de nombreux stress scénarios ont été établis et nous pouvons raisonnablement penser que le dividende 2021 se situera dans une fourchette de 8,28 à 9,00 euros par part en pleine jouissance soit un TDVM compris entre 4,60% et 5,00%.

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

Enfin, nous réfléchissons à une communication différente, avec un bulletin d'information semestriel et une note complémentaire d'information à fin mars et fin septembre sous forme de newsletters ou fils d'actualité accessibles par mail ou via le site internet. Persuadés de la résilience de votre SCPI et de l'immobilier en général, nous continuerons à bâtir un patrimoine solide à même de traverser les tempêtes et de vous offrir un revenu stable dans les années à venir.

Prenez soin de vous et de vos proches.

La société de gestion

Vie sociale de MyShareSCPI*

Marché des parts au 1^{er} trimestre 2021



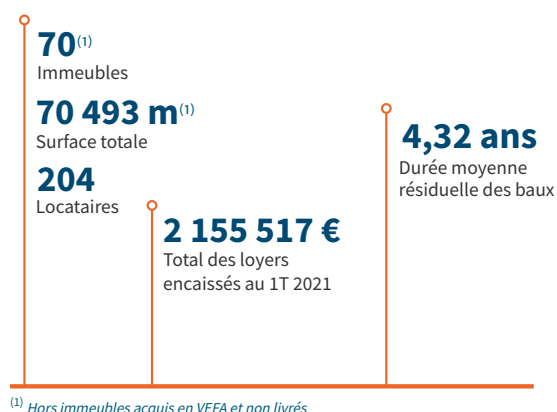
Conditions de souscription

	1T 2021
Prix de souscription	180 €
Commission de souscription de 10% HT	-18 €
Soit prix de retrait	162 €
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	

Valeurs IFI

	Résidents de France		Non Résidents	
Valeur de retrait (B)	Quote-part immobilière (tous actifs immobiliers, y compris d'Espagne) (A1)	Evaluation Valeur IFI (A1 x B)	Quote-part immobilière (actifs France uniquement) (A2)	Evaluation Valeur IFI (A2 x B)
162 €	95,85 %	155,27 €	88,07 %	142,67 €

Patrimoine au 31 mars 2021



*Source : société de gestion

Evolution du capital

	31/03/2021	31/12/2020
Nombre de parts	986 175	925 646
Capital nominal	147 926 250 €	138 846 900 €
Collecte nette	177 470 700 €	166 575 480 €
Capitalisation	177 511 500 €	166 616 280 €

Distribution 1^{er} trimestre 2021

Acomptes ⁽¹⁾	1T 2021	4T 2020
Revenu brut distribué par part en pleine jouissance	2,25 €	2,25 €
Impôt étranger prélevé sur les loyers⁽²⁾	0,025 €	0,0298 €
Part du dividende composée de produits financiers⁽³⁾	0,053 €	0,108 €

⁽¹⁾ 1^{er} acompte payable le 22 avril 2021.

⁽²⁾ 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.

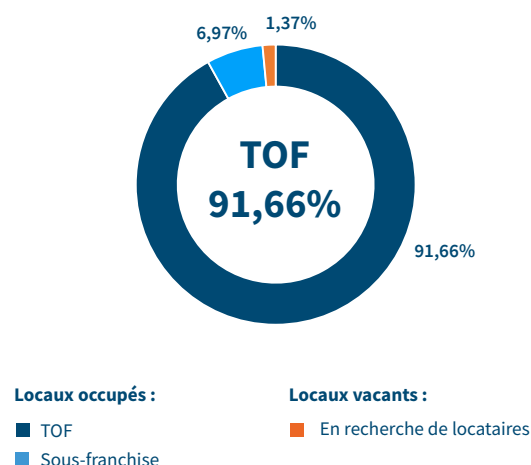
⁽³⁾ Revenus financiers issus de la rémunération des fonds versés dans le cadre des acquisitions en l'état futur achèvement (VEFA) et soumis aux prélèvements sociaux, et PFU selon option.

Valeurs des parts au 31 décembre 2020

Valeur de réalisation*	161,24 €/part	149 254 645 €
Valeur de reconstitution*	192,47 €/part	178 158 521 €

*Sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale

Taux d'occupation financier 1^{er} trimestre 2021



Notre seconde acquisition en Espagne - Valence



- **Typologie** : Bureaux
- **Adresse** : Calle Islas Canarias 86, 46023 Valencia
- **Prix d'acquisition tous frais inclus** : 9 900 000 €
- **Descriptif** : Ancien bâtiment industriel entièrement réhabilité en bureaux, d'une surface totale de 4 660 m², ainsi que 690 m² de jardin privatif. Façade classée, forte signature architecturale.
- **Etat locatif** : Loué à 100% à un unique locataire dans le cadre d'un bail de 10 ans dont 5 ans fermes.

Cette acquisition revêt un caractère particulier pour les associés de MyShareSCPI : il s'agit du 2nd investissement à l'étranger de la SCPI, au sein d'une métropole européenne établie et de la 3^{ème} ville d'Espagne. Valence, avec un marché du travail dynamique et une croissance supérieure à la moyenne nationale, possède en effet de nombreux atouts pour notre 2nd implantation en Espagne, après celle de Madrid en février 2020.

L'ensemble immobilier fait l'objet d'un projet d'envergure ayant une forte résonance à Valence, et verra s'installer le siège social d'une des principales start-ups espagnoles. Avec un rendement attractif supérieur à 6,50%, cette acquisition valide notre ambition de s'implanter en Europe, et ainsi de saisir toutes les opportunités, qu'elles soient en France ou à l'étranger.

Vous pouvez visualiser la vidéo de réhabilitation de l'immeuble via le lien suivant : <https://www.youtube.com/watch?v=3dguO7klPPM>

La situation locative

Concernant la situation locative, à ce stade, nous n'avons reçu qu'un seul congé pour un local de 85 m² situé au sein de l'immeuble HB3 à Nice.

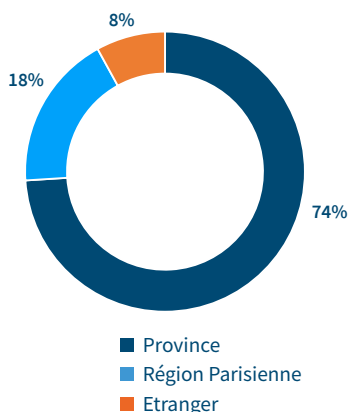
Par ailleurs, malgré une légère inflexion du taux d'occupation financier ce trimestre, des baux ont été conclus au cours de la période. Pour les plus significatifs d'entre eux, nous retrouvons les actifs de Villeneuve d'Ascq, Lyon Osaka qui sera intégralement reloué, La Chapelle sur Erdre ou encore le Parc Vendôme (Lesquin).

Le marché locatif nous semble aujourd'hui relativement dynamique et nous sommes confiants sur la relocation des locaux dans les meilleures conditions.

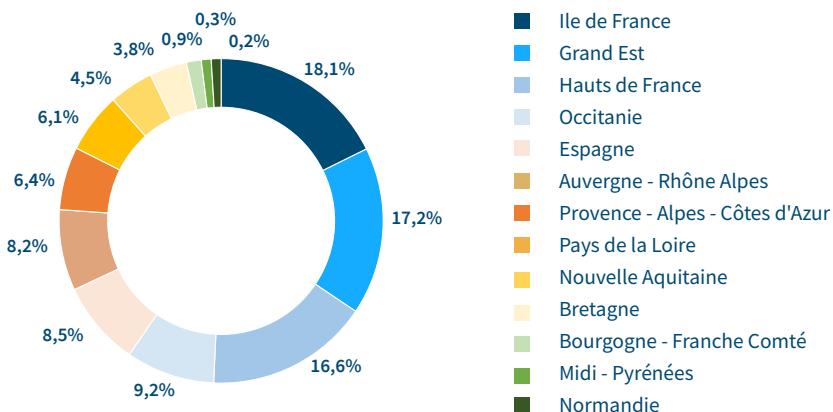
Avant-première

Le 2^{ème} trimestre 2021 devrait être très actif sur le front des acquisitions puisqu'au-delà de l'acquisition à Valence, MyShareSCPI va prendre une participation dans un co-investissement au sein d'un portefeuille de 9 campings de luxe (5*) répartis sur les côtes françaises. Par ailleurs, 3 promesses ont été signées sur des immeubles de bureaux en Ile de France, dans le Nord et l'Est de la France.

Répartition géographique



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, 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, 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 2021 : jouissance à compter du 01/07/2021.

• parts souscrites à crédit en janvier 2021 et fonds issus du crédit versés en février 2021 : jouissance à compter du 01/08/2021.

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^{er} 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 :

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