

BU LLE TIN

Période analysée
2^{ème} semestre 2024
Valable du 1^{er} janvier au
30 juin 2025



Toutes les informations semestrielles de votre SCPI

numéro

20

MYSHARE
SCPI

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



5,00%
Taux de
distribution 2024



6,67%
27,02M€
Endettement (dette bancaire + engage-
ments VEFA) par rapport à la capitalisa-
tion au 31/12/2024



ETIENNE WICKER Directeur Général - MyShareCompany

Chères associées, chers associés,

A l'heure de rédiger ces lignes et à l'aube de cette nouvelle année, les Etats Unis d'Amérique viennent d'investir leur 47^{ème} président en la personne de Donald Trump, notre Gouvernement français peine à adopter un budget pour l'année 2025 et le contexte macro-économique reste globalement incertain. Pour autant, et c'est une bonne nouvelle, la BCE et la FED ont jugé pertinent d'abaisser leurs taux directeurs plusieurs fois au 4^{ème} trimestre. Cela permet aujourd'hui aux investisseurs immobiliers d'avoir une vision sur des taux de rendement des actifs.

Face à ces vents parfois contraires, votre SCPI continue de démontrer, 7 ans après sa création, sa capacité à offrir une performance conforme à ses objectifs, à savoir un rendement supérieur à la moyenne des SCPI d'immobilier d'entreprise.

La collecte brute sur l'année s'établit à 31,66M€, en baisse de 51% par rapport à la collecte 2023, portant ainsi la **capitalisation à 405,12M€** au 31 décembre 2024.

Le niveau de parts en retraits a augmenté au 2^{ème} semestre pour atteindre 3,17% des parts en circulation au 31 décembre 2024. Cela étant, aucune part n'est en attente de retrait et la liquidité reste assurée. Ces demandes de retraits font l'objet d'une analyse détaillée et sont majoritairement liées à des démembrements arrivant à échéance, qui donnent fréquemment lieu à un réinvestissement en SCPI.

Du côté des acquisitions, l'heure est à la prudence et nous saisissons uniquement les opportunités les plus attrayantes. Comme évoqué dans le bulletin périodique du 1^{er} semestre 2024, nous avons eu l'opportunité de nous renforcer au sein du portefeuille d'hôtellerie de plein air que nous détenons depuis avril 2021. Notre quote-part dans cette SCI est de 15% pour une valeur d'actif de 28,36M€ hors droits. Cette opération a eu lieu fin juillet 2024 et a permis à MyShareSCPI de baisser son exposition au bureau (49,6%) et de pérenniser ses flux locatifs.

Compte-tenu des revenus générés par cette opération (rentabilité supérieure à 9% par rapport au montant des fonds propres investis), elle a été financée par une dette moyen/long terme de 10M€ qui vient se substituer à notre ligne de crédit court terme arrivant à échéance au 30 septembre 2025. **Le ratio de dette de MyShareSCPI est proche de 7%** de la capitalisation, loin de l'autorisation de 30% accordée en Assemblée Générale.

Le **Taux d'Occupation Financier annuel moyen se maintient au-dessus de 96,00%** tout comme le taux de recouvrement des loyers qui reste supérieur à 98,00%. Au-delà de la relocation de nos immeubles, nous avons fait le choix de céder certains locaux vacants et avons acté la cession de 2M€ d'actifs et sommes sous promesse de vente sur 2 autres actifs pour un montant supérieur à 1M€. Ces cessions seront actées en tout début d'année 2025.

Tous ces facteurs nous permettent de verser un **dividende brut de fiscalité étrangère de 9,40€** par part en pleine jouissance, soit un taux de distribution de **5,00%** en 2024, garantissant ainsi une performance stable pour MyShareSCPI et **le maintien d'un report à nouveau équivalent à 86 jours de distribution.**

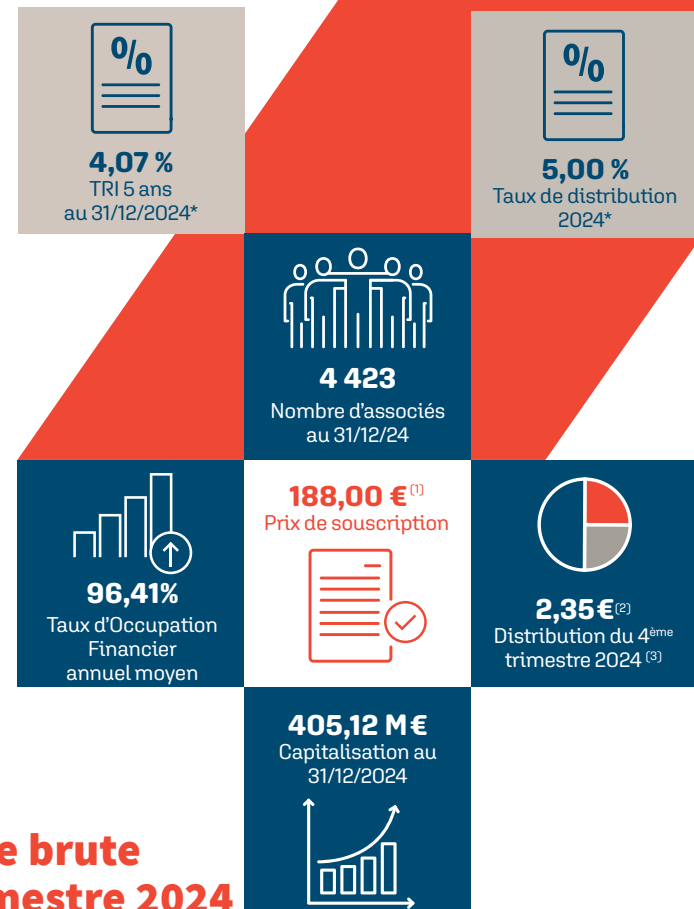
Pour conclure, nous sommes heureux de souligner que, compte-tenu de la stabilité des valeurs d'expertise au 31 décembre 2024, **le prix de la part de la SCPI est maintenu à 188,00€** et le TRI sur 5 ans progresse légèrement à 4,07%.

Nous profitons de ce bulletin pour vous remercier de votre confiance et vous présentons tous nos vœux à l'occasion de cette nouvelle année

La Société de gestion.

EN BREF*

*Source : Société de Gestion



15 777 900€

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Le capital investi n'est pas garanti.

[1] Le prix de part peut être revu (ou non), notamment en fonction de la valorisation des immeubles acquis ; il peut évoluer au fil des années, à la hausse comme à la baisse.

[2] Avant impôts étrangers.

[3] Au 3^{ème} trimestre, le revenu distribué était de 2,35€

* Retrouvez les définitions dans le lexique en page 10

Marché des parts

2^{ème} semestre 2024

Parts souscrites

83 925

Retraits compensés

39 976

Parts en suspens

0

VIE SOCIALE

de MyShareSCPI

Valeurs des parts au 30/06/2024

Valeur de réalisation	320 892 245€	152,01€/part
Valeur de reconstitution	388 186 765€	183,89€/part

Évolution du capital

	31/12/2024	31/12/2023
Nombre de parts	2 154 884	2 054 738
Capital nominal	323 232 600€	308 210 700€
Collecte nette	394 521 795€	375 694 347€
Capitalisation	405 118 192€	386 290 744€

Distribution des revenus 2024

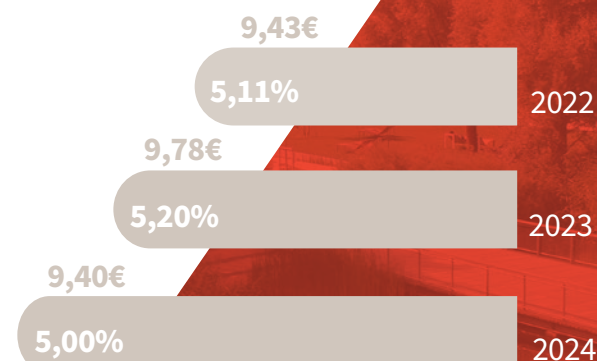
Acomptes	Revenu brut distribué par part en pleine jouissance	Impôt étranger prélevé sur les loyers ⁽¹⁾	Part du dividende composée de produits financiers ⁽²⁾	Prélèvements sociaux et forfaitaire unique
1T 2024	2,35€	0,074€	0,006€	0,002€
2T 2024	2,35€	0,090€	0,008€	0,002€
3T 2024	2,35€	0,099€	0,008€	0,002€
4T 2024	2,35€	0,078€	0,013€	0,004€
Total	9,40€	0,341€	0,035€	0,01€
Rappel 2023	9,78€	0,253€	0,078€	0,023€

4^{ème} acompte payable le 27 janvier 2025

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Le capital n'est pas garanti.

(1) Les loyers des immeubles situés en Espagne et aux Pays-Bas, 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 ou de l'application du taux effectif 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 (17,20%), et prélèvement forfaitaire unique PFU (12,80%) selon option.



Evolution du taux de distribution



5,00%

Taux de distribution cible 2025 (non garanti)

France
HOPLA
9 sites

Date d'acquisition : Juillet 2024
Typologie : Tourisme
Valeur hors droits des actifs à la date d'acquisition : 26 M€
Classification ISR : Best in progress.

Cette acquisition permet à MyShareSCPI de renforcer la diversification de son patrimoine. A la suite de cette opération, MyShareSCPI détient 34,9M€ en hôtellerie de plein air (en valeur d'expertise hors droits), soit 9,6% de son patrimoine immobilier au 31/12/2024.



TOURISME

« La qualité des emplacements et de l'exploitant constituent une opportunité rare de consolider notre présence sur ce secteur marqué par des barrières à l'entrée importantes. Cela nous permet de renforcer à la fois la pérennité mais aussi la diversification des revenus de MyshareSCPI »

Philippe IFERGANE
Président de Myshare Company

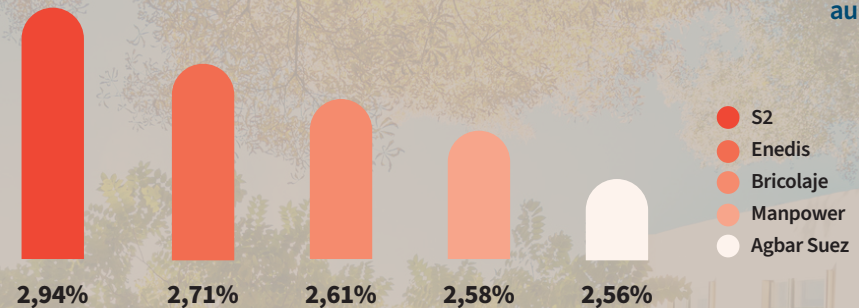


CARTOGRAPHIE du patrimoine

au 31/12/2024

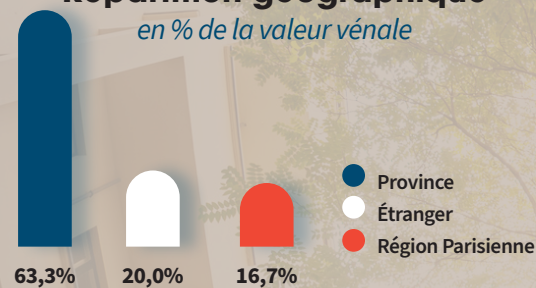
Les 5 baux principaux ⁽¹⁾

(1) % du loyer total.



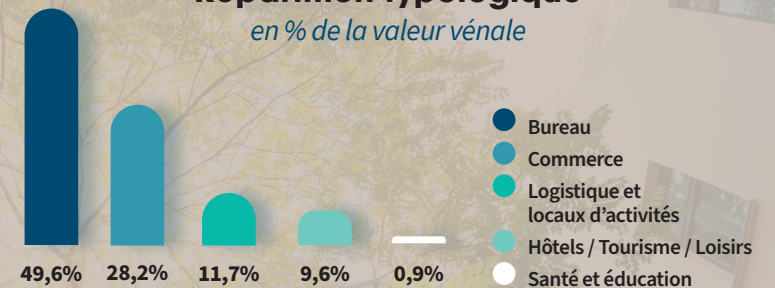
Répartition géographique

en % de la valeur vénale

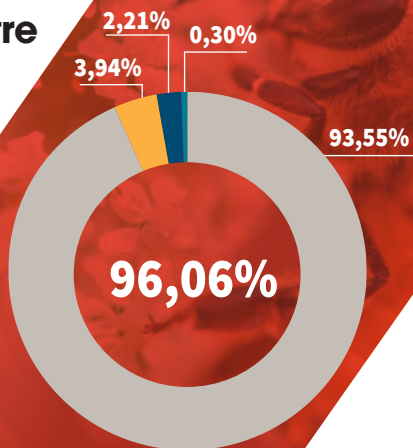


Répartition typologique

en % de la valeur vénale



Taux d'occupation financier
2^{ème} semestre 2024



- Locaux occupés
- En recherche de locataires
- Locaux occupés sous franchise, indisponible à la location ou sous promesse de vente
- Locaux sous promesse de vente

SITUATION LOCATIVE de MyShareSCPI

Principaux mouvements locatifs



Roubaix	Lot de 320m ²	Loyer annuel de 40 000€
Soissons	Lot de 450m ²	Loyer annuel de 45 000€
Le Mans	Lot de 1 116m ²	Loyer annuel de 83 700€

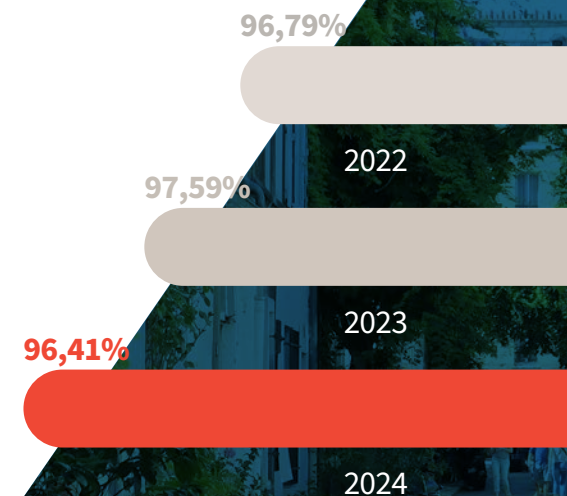


Cormontreuil	Lot de 1 013m ²	Loyer annuel de 110 000€
Vitrolles	Lot de 266m ²	Loyer annuel de 44 830€
Valencienne	Lot de 310m ²	Loyer annuel de 25 375€

Patrimoine au 31 décembre 2024



(1) Hors immeubles acquis en VEFA et non livrés



Taux d'occupation financier moyen*

* Retrouvez la définition dans le lexique en page 10



ISR (Investissement Socialement Responsable)

L'ISR en lumière : Comment votre portefeuille peut façonner un avenir durable.

Le Label ISR (Investissement Socialement Responsable) a été créé en 2016 par le ministère de l'Économie et des Finances et, depuis 2020, il peut être attribué aux fonds alternatifs (FIA) et notamment aux fonds immobiliers (SCPI et OPCI). Son objectif premier

est de permettre aux épargnants, ainsi qu'aux investisseurs professionnels, de distinguer les fonds d'investissement mettant en œuvre une méthodologie robuste d'investissement socialement responsable, aboutissant à des résultats mesurables et concrets.



Les objectifs du label ISR



Nous avons donc décidé, pour le compte de notre SCPI MyShareSCPI, de nous engager dans une démarche ISR visant à améliorer l'impact extra-financier de nos actifs. Cet engagement s'inscrit indéniablement dans la prise en compte des enjeux sociétaux actuels - tel que le dérèglement climatique. Et, également, car nous sommes conscients que la prise en compte de ces enjeux de-

vient un élément stratégique vis-à-vis de la rentabilité de notre fonds. Ainsi, nous nous sommes dotés d'une grille d'évaluation extra-financière de 32 critères nous permettant d'évaluer chacun de nos actifs de 0 à 100. Ces critères ont été répartis et pondérés selon les trois principaux objectifs extra-financiers poursuivis par notre fonds, dont voici une rapide présentation :



45% ENVIRONNEMENT
Réduire l'empreinte environnementale du patrimoine



35% SOCIAL
Promouvoir la qualité de vie des locataires sur leurs lieux de travail



20% GOUVERNANCE
Sensibiliser toutes les parties prenantes au regard de la politique ISR

FICHE D'IDENTITÉ

Classification : SCPI à capital variable

Date de création : 11 janvier 2018

N° Visa AMF SCPI : n° 18-02

Date de délivrance : 16 février 2018

Durée conseillée de conservation des parts de SCPI : 10 ans

Durée de vie de la SCPI : 99 années

Capital maximum statutaire : 500 000 100€

Délai de jouissance : 1^{er} jour du 6^{ème} mois

Fréquence de distribution : trimestrielle

Société de gestion : MyShareCompany GP-19000038 du 09/10/2019

Dépositaire : Société Générale Securities Services

Évaluateur immobilier : Cushman & Wakefield

Commissaire aux Comptes Titulaire : AGM Audit Legal

LES RENDEZ-VOUS 2025

Avril :
Distribution des revenus
au titre du 1^{er} trimestre et
publication de MyShareNews

Mai ou Juin :
Envoi des convocations et tenue
de l'Assemblée Générale
Publication du Rapport Annuel
2024

Juillet :
Distribution des revenus au
titre du 2^{ème} trimestre
et publication du 2^{ème} bulletin
périodique d'information

Octobre :
Distribution des revenus au titre
du 3^{ème} trimestre et publication de
MyShareNews

FISCALITÉ

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.

Pour plus d'informations, consultez la note d'information sur le site www.mysharecompany.com



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^{re} 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 2025 : jouissance à compter du 1^{er} juillet 2025.
- parts souscrites à crédit en janvier 2025 et fonds issus du crédit versés en février 2025 : jouissance à compter du 1^{er} août 2025.

Prix de souscription :

Le prix de souscription d'une part est fixé initialement à 188,00€ se décomposant comme suit :

valeur nominale 150,00 €
prime d'émission 38,00 €
dont Commission de souscription de 22,56 € 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.

Conditions de souscription

Prix de souscription	188,00 €
Commission de souscription de 10 % HT	-18,80 €
Soit prix de retrait	169,20 €
Nominal	150,00 €
Prime d'émission	38,00 €
Dont commissions de souscription dues :	
- Au titre des frais de recherche et d'investissement (1,20% TTC)	2,26 €
- Au titre de la collecte des capitaux (10,80% TTC)	20,30 €

Délai de jouissance : 1^{er} jour du 6^e mois qui suit la souscription.

Avertissements

Acheter des parts de SCPI est un investissement immobilier. Comme pour tout placement, les performances passées ne préjugent pas des performances futures et présente les risques suivants :

- Risque de perte en capital : le capital investi n'est pas garanti, car il est lié aux fluctuations du marché immobilier.
- Risque de liquidité : la revente des parts de la SCPI n'est pas garantie, la sortie n'est possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie.
- Risque de marché : le marché immobilier est caractérisé par des fluctuations cycliques, pouvant influencer de manière significative les prix des biens immobiliers et donc la valeur du patrimoine détenu par la SCPI, impliquant un risque de perte en capital pour les investisseurs.

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 1er janvier de l'année N.

2) Taux de Rendement Interne (TRI) :

C'est le taux de rentabilité interne annualisé sur une période donnée avec, à l'entrée, le prix acquéreur constaté en début d'exercice de la période considérée ; sur la période, les revenus distribués, et à la sortie, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constatée au terme de la période considérée.

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).

7) Délai de jouissance :

Délai entre la date de l'acquisition des parts et la date à laquelle les parts ouvrent droit à dividendes.

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.

MYSHARE
SCPI