

# MYSHARE SCPI

## Bulletin d'information n°14

Période analysée 2<sup>ème</sup> semestre 2021 – Valable du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 30 juin 2022  
Ce bulletin est disponible sur notre site internet [www.mysharecompany.com](http://www.mysharecompany.com)

### À SAVOIR\*

 **2 338**  
Nombre d'associés

 **226,23 M€**  
Capitalisation

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

 **2,31 € / Part**  
Distribution du  
4<sup>ème</sup> trimestre 2021<sup>(1)</sup>

 **184,50 €**  
Prix de souscription

 **93,10%**  
Taux d'occupation  
financier annuel

### EDITO

Chères associées, chers associés,

Dans ce nouveau format semestriel du bulletin d'information, toute l'équipe de MyShareCompany est heureuse de vous présenter ses meilleurs vœux à l'occasion de cette nouvelle année.

2021 aura été, à l'instar de 2020, une année compliquée mais aussi riche et intense pour votre SCPI et ses 2 338 associés. La bonne performance de MyShareSCPI témoigne de la pertinence et de la résilience de la stratégie d'investissement sélective concentrée sur la diversification sectorielle, géographique et locative du patrimoine. Si nous ne devons retenir que quelques points qui traduisent ce succès et notre engagement dans la réussite des objectifs annoncés, ils seraient : le dépassement du cap des 200M€ de capitalisation, la revalorisation de +2,5% du prix de la part, le versement d'un dividende brut de fiscalité étrangère de 9,06€ par part en pleine jouissance permettant de servir un taux de rendement (TDVM) de 5% pour la 4<sup>ème</sup> année consécutive (taux de distribution 5,03%), l'acquisition d'un 2<sup>nd</sup> immeuble en Zone Euro (à Valence en Espagne), l'augmentation du taux d'occupation financier au 2<sup>ème</sup> semestre à 95,08% (après retraitement des franchises accordées).

De même, le bon travail réalisé par les équipes de gestion locative dans le cadre de la crise sanitaire, a permis de recouvrer plus de 98% des loyers et de consentir des abandons de loyers ne représentant que 0,18% des loyers facturés en 2021 soit un impact non significatif de 0,012% sur le rendement annuel.

Par ailleurs, conscients de l'impact négatif de l'immobilier sur l'environnement, nous avons souhaité agir en faveur du développement durable et participer activement à un objectif de décarbonation de notre activité pour le bien commun. 2021 aura donc été l'occasion pour votre SCPI de s'engager dans une démarche

d'obtention du Label ISR (Investissement Socialement Responsable) que nous devrions obtenir très prochainement.

D'autre-part, bien que l'appétence des investisseurs pour le bureau reste très importante, que nous ne remarquons pas de baisse drastique de surfaces de la part des locataires liée au télétravail mais plutôt une relation différente à l'espace, et que cette classe d'actifs continue à prouver malgré la crise sa forte résilience, nous avons, dans le cadre de notre politique de diversification, réduit dès 2021 notre exposition aux bureaux passant de 72,15% à 62% d'une année sur l'autre. Ceci a été rendu possible par l'acquisition de locaux d'activité, de surfaces commerciales et de campings haut de gamme.

Le 2<sup>ème</sup> semestre de l'année 2021 a tenu tous ses engagements en dépit de la situation sanitaire et les vagues de contamination à répétition. La collecte brute s'est élevée à 31,5M€ portant la capitalisation au 31 décembre à 226,23M€. Le nombre de retraits n'a représenté que 0,37% du nombre de parts en circulation, prouvant s'il en était besoin, l'attachement des associés à leur SCPI.

18 immeubles ont été acquis au cours de la période, représentant 31M€ (AeM) pour un rendement moyen de 6,34%. Le total des acquisitions s'élève ainsi à 53,8M€ (AeM).

En conclusion, forte de ces bons résultats, votre SCPI a pu maintenir un niveau de performance au-dessus de la moyenne des SCPI d'immobilier d'entreprise<sup>(2)</sup> que votre société de gestion s'attachera à maintenir en 2022.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

\* Source : société de gestion

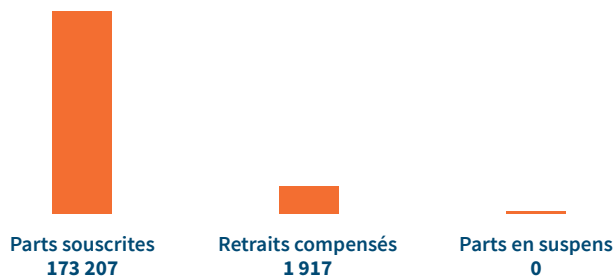
1) Avant impôts espagnols

2) Source IEIF

La société de gestion

# Vie sociale de MyShareSCPI\*

Marché des parts au 2<sup>ème</sup> semestre 2021



## Conditions de souscription

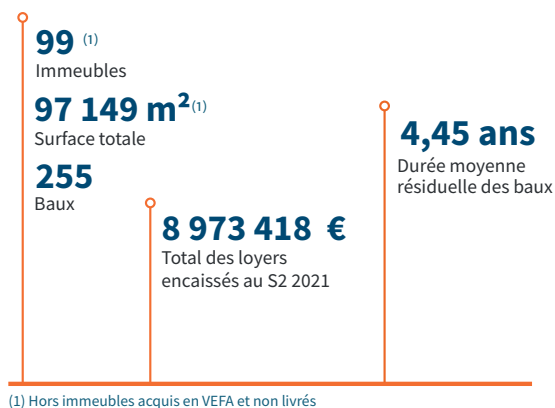
	4T 2021
<b>Prix de souscription</b>	184,50 €
<b>Commission de souscription de 10% HT</b>	-18,45 €
<b>Soit prix de retrait</b>	166,05 €
<b>Nominal</b>	150 €
<b>Prime d'émission</b>	34,50 €
<b>Dont commissions de souscription dues :</b>	
- Au titre des frais de recherche et d'investissement (1.20% TTC)	2,21 €
- Au titre de la collecte des capitaux (9% TTI)	16,61 €
<b>Délai de jouissance : 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>ème</sup> mois qui suit la souscription</b>	

## Valeurs des parts au 31 décembre 2020\*

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

\* Les valeurs de parts au 31/12/2021 seront disponibles dans la prochaine édition de la Newsletter MyShareNews et sur le site internet courant février, sous réserve d'une validation lors de la prochaine Assemblée Générale.

## Patrimoine au 31 décembre 2021



\*Source : société de gestion

## Evolution du capital

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Nombre de parts</b>	1 226 175	925 646
<b>Capital nominal</b>	183 926 250 €	138 846 900 €
<b>Collecte nette</b>	221 001 824 €	166 575 480 €
<b>Capitalisation</b>	226 229 288 €	166 616 280 €

## Distribution des revenus 2021

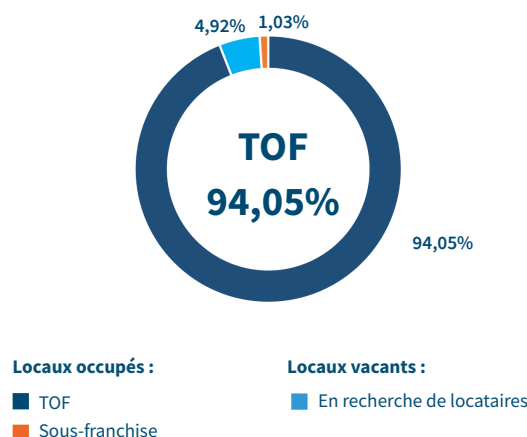
Acomptes	Revenu brut par part en pleine jouissance	Impôt étranger prélevé sur les loyers <sup>(1)</sup>	Part du dividende composée de produits financiers <sup>(2)</sup>
<b>Total 2021</b>	<b>9,06 €</b>	<b>0,171 €</b>	<b>0,125 €</b>
<b>4T 2021</b>	<b>2,31 €</b>	<b>0,047 €</b>	<b>0,049 €</b>
<b>3T 2021</b>	<b>2,25 €</b>	<b>0,049 €</b>	<b>0,000 €</b>
<b>2T 2021</b>	<b>2,25 €</b>	<b>0,050 €</b>	<b>0,023 €</b>
<b>1T 2021</b>	<b>2,25 €</b>	<b>0,025 €</b>	<b>0,053 €</b>
<b>Rappel 2020</b>	<b>9,00 €</b>	<b>0,116 €</b>	<b>0,195 €</b>

4<sup>ème</sup> acompte payable le 24 janvier 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.

## Taux d'occupation financier 2<sup>ème</sup> semestre 2021



## Nouveaux indicateurs de performance

Les travaux sur les indicateurs de performance des SCPI, menés par l'association des gestionnaires d'actifs immobiliers, ont pris effet à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022. Ces nouvelles règles ont pour objectif de clarifier et d'harmoniser la communication des SCPI, et de simplifier la comparaison entre SCPI et les autres véhicules d'investissement immobilier.

Nous aurons l'occasion de revenir sur l'ensemble des recommandations mais retenons d'ores et déjà que l'ASPIM acte la fin du « TDVM » des SCPI et le remplace par le « taux de distribution » qui est le rapport entre le dividende brut de fiscalité étrangère de l'année sur le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier. Ainsi, selon ce nouveau calcul, le taux de distribution 2021 de MyShareSCPI est de 5,03% pour un TDVM de 5%.

## Acquisitions du semestre...



### Guipavas – Andrée Chedid<sup>(1)</sup>

Date d'acquisition : 8 juillet 2021

Prix d'acquisition tous frais inclus (AeM) : 1 085 408 €



### Nancy – Austrasian

Date d'acquisition : 1<sup>er</sup> septembre 2021

Prix d'acquisition tous frais inclus (AeM) : 1 534 150 €



### Portefeuille Stokomani<sup>(1)</sup>

Date d'acquisition : 30 septembre 2021

Prix d'acquisition tous frais inclus (AeM) : 4 314 360 €



### Libourne – Point P<sup>(1)</sup>

Date d'acquisition : 28 décembre 2021

Prix d'acquisition tous frais inclus (AeM) : 3 190 483 €



### Epernay – UP

Date d'acquisition : 27 juillet 2021

Prix d'acquisition tous frais inclus (AeM) : 1 866 821 €



### Arras – Decathlon

Date d'acquisition : 14 septembre 2021

Prix d'acquisition tous frais inclus (AeM) : 3 963 216 €



### Portefeuille Intersport<sup>(1)</sup>

Date d'acquisition : 19 octobre 2021

Prix d'acquisition tous frais inclus (AeM) : 7 038 940 €



### Villeneuve d'Ascq – Le Tweed<sup>(1)</sup>

Date d'acquisition : 15 octobre 2021<sup>(2)</sup>

Prix d'acquisition tous frais inclus (AeM) : 892 500 €



### Cergy – Saint Christophe

Date d'acquisition : 5 août 2021

Prix d'acquisition tous frais inclus (AeM) : 907 000 €



### Mougins – Marco Polo<sup>(1)</sup>

Date d'acquisition : 16 septembre 2021

Prix d'acquisition tous frais inclus (AeM) : 3 221 555 €



### Le Mans – Pierre Piffault<sup>(1)</sup>

Date d'acquisition : 13 décembre 2021

Prix d'acquisition tous frais inclus (AeM) : 3 931 375 €

<sup>(1)</sup> Cet actif a été acheté en indivision, le prix indiqué est celui de la quote-part détenue par MyShareSCPI

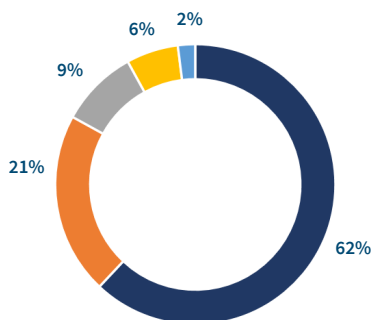
<sup>(2)</sup> VEFA non livrée

## Avant-première

Le 1<sup>er</sup> trimestre 2022 devrait être en ligne avec la fin d'année 2021. En effet, à l'heure où vous lirez ce bulletin, MyShareSCPI aura déjà réalisé une 1<sup>ère</sup> acquisition. Par ailleurs, votre SCPI est en exclusivité sur 4 autres actifs : 2 actifs de commerce loués à une enseigne de restauration leader sur son marché, un actif situé à Barcelone ainsi qu'un immeuble de bureaux en Ile-de-France. Ces acquisitions auront lieu au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2022.

### Répartition typologique

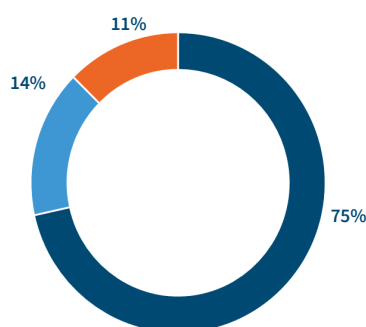
en valeur



- Bureau
- Commerce
- Logistique et locaux d'activités
- Hôtels / Tourisme / Loisirs
- Santé et éducation

### Répartition géographique

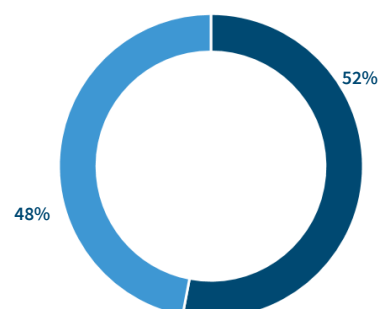
en valeur



- Province
- Région Parisienne
- Etranger

### Etat du patrimoine

en valeur



- Neuf / Recent / Rénové
- Seconde main

## 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<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 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 18,82 € TTC (soit 10,20% TTC).

- 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>e</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.

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](mailto:backoffice@mysharecompany.com) ou en effectuant les modifications via l'onglet « Mon Compte » de votre espace client.



[www.mysharecompany.com](http://www.mysharecompany.com)

## 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) 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<sup>er</sup> janvier de l'année N.
- 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, 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.