

# MYSHARE SCPI

## Bulletin périodique d'information

BTI n°13 – 2T 2021 valable du 01/07/2021 au 30/09/2021


Ce bulletin est disponible sur notre site internet [www.mysharecompany.com](http://www.mysharecompany.com)

### À SAVOIR\*

au 30/06/2021

 **2 029**  
Nombre d'associés

 **189,88 M€**  
Capitalisation

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

 **2,25 € / Part**  
Distribution du  
2<sup>ème</sup> trimestre 2021<sup>(1)</sup>

 **180 €**  
Prix de souscription

 **92,26%**  
Taux d'occupation  
financier

### EDITO

Chères associées, chers associés,

Ce 2<sup>ème</sup> trimestre a évidemment été marqué par 2 événements majeurs, un confinement relativement strict au mois d'avril ainsi qu'une levée progressive de l'intégralité des restrictions liées à la COVID 19 qui a permis à l'économie française de connaître un fort rebond.

La collecte brute du 2<sup>ème</sup> trimestre est en progression par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre pour s'établir à 12,51M€, portant ainsi la capitalisation de MyShareSCPI à 189,88M€. D'autre part, 804 parts en retrait ont été enregistrées représentant 0,08% du nombre de parts en circulation.

Côté investissements, 3 acquisitions ont été signées au cours du 2<sup>nd</sup> trimestre. Il s'agit d'une prise de participation dans une SCI ayant acquis un portefeuille de 9 campings de luxe dans le cadre d'une opération d'externalisation auprès du Groupe Vacanceselect, d'un immeuble de bureaux intégralement réhabilité et loué à Valence en Espagne ainsi que des locaux d'activités neufs à Tourcoing. Ces derniers, bien que bénéficiant d'une garantie locative de 12 mois, sont, moins de 2 mois après leur acquisition, loués à plus de 60%, preuve de la pertinence de cette classe d'actifs.

Le 3<sup>ème</sup> trimestre devrait connaître une activité relativement soutenue du côté des investissements avec pas moins de 8 acquisitions programmées comme cela est plus amplement développé dans ce bulletin. Par ailleurs, le patrimoine existant reste à ce jour très résilient face aux effets de la crise sanitaire. Ainsi, le taux de recouvrement reste élevé à 98,86% et le taux d'occupation financier au 30 juin 2021 progresse sensiblement pour s'établir à 92,26%.

D'autre-part, nous ne constatons pas d'augmentation significative de défaillances d'entreprises et les annulations de loyers consenties dans le cadre de la crise sanitaire, demeurent très marginales.

Fort de ce constat, de la parfaite adéquation collecte-investissement, de la bonne mutualisation et diversification du patrimoine ainsi que de la qualité des échanges avec nos locataires, nous pouvons raisonnablement envisager un objectif de dividende 2021 compris dans une fourchette de 8,28€ à 9,00€ par part en pleine jouissance soit un TDVM compris entre 4,60% et 5,00%.

De ce fait, l'acompte sur dividende au titre de ce 2<sup>ème</sup> trimestre 2021, reste inchangé à 2,25 euros par part en pleine jouissance avant fiscalité espagnole.

Enfin, l'Assemblée Générale Ordinaire de MyShareSCPI s'est tenue à huis clos, toutes les résolutions ont été adoptées. Vous trouverez le PV de cette Assemblée sur le site internet de MyShareCompany.

Prenez soin de vous et de vos proches.

La société de gestion

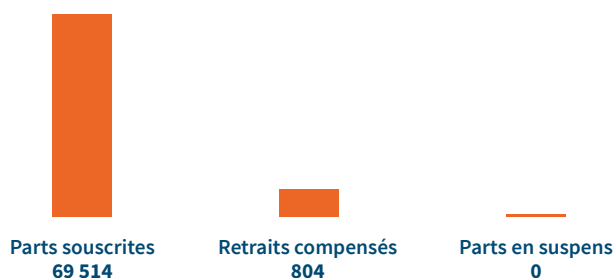
*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures*

<sup>(1)</sup> Avant impôts espagnols

\*Source : société de gestion

# Vie sociale de MyShareSCPI\*

## Marché des parts au 2<sup>ème</sup> trimestre 2021



## Conditions de souscription

	2T 2021
<b>Prix de souscription</b>	180 €
<b>Commission de souscription de 10% HT</b>	-18 €
<b>Soit prix de retrait</b>	162 €
<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>	

## Evolution du capital

	30/06/2021	31/12/2020
<b>Nombre de parts</b>	1 054 885	925 646
<b>Capital nominal</b>	158 232 750 €	138 846 900 €
<b>Collecte nette</b>	189 838 500 €	166 575 480 €
<b>Capitalisation</b>	189 879 300 €	166 616 280 €

## Distribution 2<sup>ème</sup> trimestre 2021

Acomptes <sup>(1)</sup>	2T 2021	1T 2021	4T 2020
<b>Revenu brut distribué par part en pleine jouissance</b>	2,25 €	2,25 €	2,25 €
<b>Impôt étranger prélevé sur les loyers<sup>(2)</sup></b>	0,050 €	0,025 €	0,0298 €
<b>Part du dividende composée de produits financiers<sup>(3)</sup></b>	0,023 €	0,053 €	0,1078 €

(1) 2<sup>ème</sup> acompte payable le 22 juillet 2021

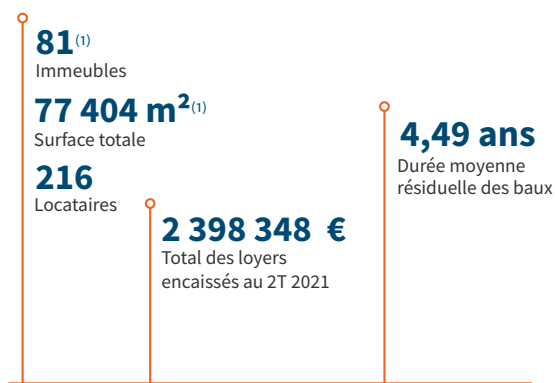
(2) Les loyers des immeubles situés en Espagne font l'objet de retenues à la source, payées par votre SCPI et diminuées des acomptes sur dividendes versés. Elles sont neutralisées en France par l'octroi d'un crédit d'impôt sur la déclaration d'impôt sur le Revenu. Au 2<sup>ème</sup> trimestre, l'immeuble de Valence a été acquis.

(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

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

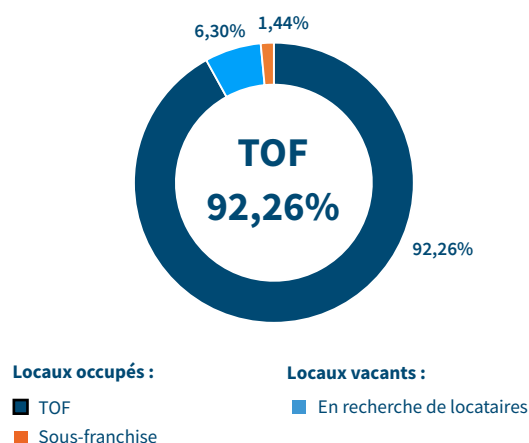
## Patrimoine au 30 juin 2021



(1) Hors immeubles acquis en VEFA et non livrés

\*Source : société de gestion

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



## Assemblée Générale

Au cours de l'Assemblée Générale Ordinaire de MyShareSCPI du 16 juin 2021, toutes les résolutions ordinaires ont été adoptées sur première convocation à plus de 99%.

Nous vous rappelons que l'Assemblée Générale Ordinaire s'est tenue à huis clos, hors la présence de ses associés et des personnes ayant le droit d'y assister, compte tenu des mesures de restriction des réunions prises par les autorités publiques et de la volonté de MyShareSCPI de participer à la lutte contre la propagation du virus de la Covid19.

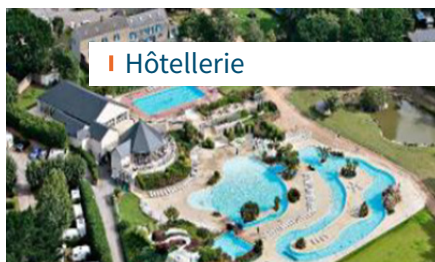
## Acquisition du trimestre...



### Tourcoing – Parc de l'Etoile

Rue de Rotterdam, 59000 Tourcoing

- **Prix d'acquisition tous frais inclus** : 2 919 600 €
- **Descriptif** : Ensemble immobilier neuf (livré fin 2020) à usage de locaux d'activité, de bureaux et de showroom réparti en 5 lots d'une surface totale de 2 371 m<sup>2</sup>. Le site est entièrement clos et sécurisé.
- **Etat locatif** : Garantie locative de 12 mois à compter de la date d'acquisition. 60% du site est d'ores et déjà loué moins de 3 mois après son acquisition.



### Portefeuille Saphir\*

France entière

- **Prix d'acquisition tous frais inclus** : 9 174 677 €
- **Descriptif** : Portefeuille composé de 9 campings « ultra premium » (3\*, 4\* et 5\*) détenu en pleine propriété. L'ensemble immobilier compte 4 228 emplacements équipés pour une surface utile de 18 132 m<sup>2</sup>, représentant une surface totale de foncier de 129 ha.
- **Etat locatif** : Loué à 100% à un unique locataire dans le cadre de baux de type investisseur d'une durée ferme de 12 ans.

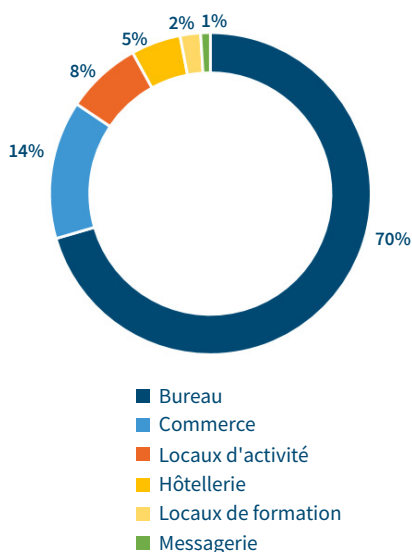
\*Cet actif a été acheté en indivision et dans le cadre d'une prise de participation dans une SCI, le prix indiqué est celui de la quote-part détenue par MyShareSCPI

## Avant-première

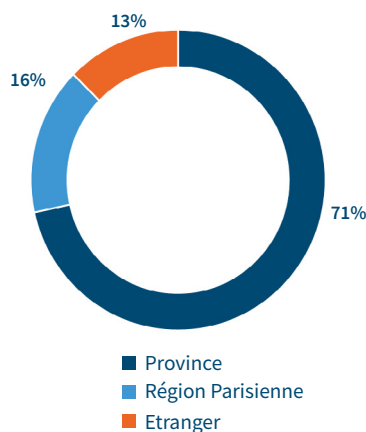
Le 3<sup>ème</sup> trimestre 2021 s'annonce actif au niveau des acquisitions puisque MyShareSCPI est sous promesse de vente sur 6 actifs, 4 actifs de bureaux situés en Ile-de-France, en région PACA, dans l'Est et le Nord, un actif mixte en Champagne ainsi qu'une opération de sale-and-leaseback sur un portefeuille de 4 commerces en France.

Par ailleurs, nous sommes en exclusivité sur un actif de commerce situé dans le Nord de la France, acquisition qui devrait être signée courant du 3<sup>ème</sup> trimestre.

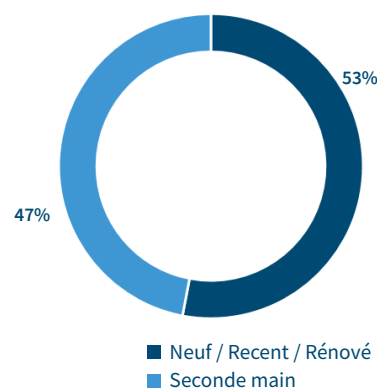
### Répartition typologique



### Répartition géographique



### Etat du Patrimoine



## 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 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 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 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).

- des frais de collecte (notamment la préparation et la

### 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, 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.

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)