



BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

N° 1 - 2ème TRIMESTRE 2018
Valable du 01.07.18 au 30.09.18



MyShareSCPI est ouverte à la souscription depuis le 16 mars 2018, ce numéro « inaugural » du Bulletin Trimestriel est empreint de l'émotion particulière que revêt tout acte de naissance :

• La joie d'un premier achèvement avec la constitution d'une SCPI, fruit du savoir-faire de deux partenaires, VOISIN et DROUOT ESTATE, filiale d'AXA, qui ont allié leurs compétences pour faire naître ce projet.

• La fierté d'avoir bâti une solution résolument différenciante, avec une ambition affichée de surperformer la moyenne de rendement du marché des SCPI diversifiées.

• L'engagement de constituer un patrimoine immobilier de qualité, diversifié et mutualisé pour saisir toutes les opportunités quelque soit le segment et la géographie. Une première acquisition a d'ores et déjà été réalisée à Rueil Malmaison. D'autres sont également en cours de signature.

• Le caractère inédit de proposer des solutions innovantes, avec le concours d'acteurs de la "Prop Tech", à tous les niveaux de la gestion de la SCPI (souscription, investissement immobilier, gestion locative).

• Le sens des responsabilités qui se traduit notamment pour chaque acquisition par la plantation d'un arbre, preuve de notre démarche responsable, appuyée par la dimension servicielle et digitalisée des immeubles que MyShareSCPI intégrera.

C'est sur ces fonts baptismaux que les associés fondateurs de MyShareSCPI nous ont fait confiance, et qu'ils ont accepté d'en témoigner dans cette édition du Bulletin Trimestriel.

MyShareSCPI se voudra *disruptive*, et renouvellera les habitudes prises sur le marché des SCPI. Construite sur la conviction que le marché de l'immobilier et de l'épargne sont à un tournant, et du potentiel de valeur que recèlent le numérique et la digitalisation, MyShareSCPI s'est vue décerner le grand prix "Technologie et innovation immobilière" des assises de la Pierre-Papier.

C'est ainsi que dès le début de sa création, MyShareSCPI verse un premier acompte sur dividendes à ses associés en phase avec les objectifs annoncés.



À RETENIR



63

Nombre d'associés



180 €

Prix de souscription
(tous frais inclus)



100 %

Taux d'occupation
financière



3,68 M€

Capitalisation



2,25 €/ PART

Distribution trimestrielle



5 %

TDVM annualisé cible 2018
prévisionnel non garanti

VIE SOCIALE DE MyShareSCPI

Marché des parts

| | Trimestre 2 2018 | Trimestre 1 2018 | Fondateurs | Total |
|------------------------------|---------------------|---------------------|------------|-------------|
| Parts souscrites | 13 591 | 1 779 | 5 100 | 20 470 |
| Évolution du capital nominal | 2 038 650 € | 266 850 € | 765 000 € | 3 070 500 € |
| Retraits compensés | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Parts en suspens | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Capitaux collectés | 2 446 380 € | 320 220 € | 877 200 € | 3 643 800 € |

Conditions de souscription

| | Trimestre 2 2018 |
|--|--|
| Prix de souscription | 180 € |
| Nominal | 150 € |
| Prime d'émission | 30 € |
| Dont commissions de souscription due : | |
| - Au titre de la collecte des capitaux (TTC) | 16,20 € |
| - Au titre des frais de recherche et d'investissements (TTI) | 2,16 € |
| Délai de jouissance | 1er jour du 4ème mois qui suit la souscription |

Acompte sur dividende - Trimestre 2 - 2018

| | |
|---|------------|
| Revenu distribué par part en pleine jouissance | 2,25 € |
| Prélèvements sociaux et fiscaux sur produits financiers | - € |
| Dividende net perçu | 2,25 € |
| Date de versement de l'acompte sur dividende | 20 juil-18 |

TRIBUNE

Benjamin TARDIO

« C'est une fierté que de participer à l'aventure de la première SCPI de rendement dédiée AXA parce que je crois fortement dans les valeurs d'AXA. MyShareSCPI a trouvé une philosophie d'investissement différente des autres SCPI, un ADN propre et c'est un véritable atout. »

« Mon souhait était d'investir dans une SCPI nouvelle qui va se constituer un parc en profitant des opportunités actuelles. Je ne souhaitais pas une SCPI ancienne car la distribution des dividendes a tendance à baisser. »

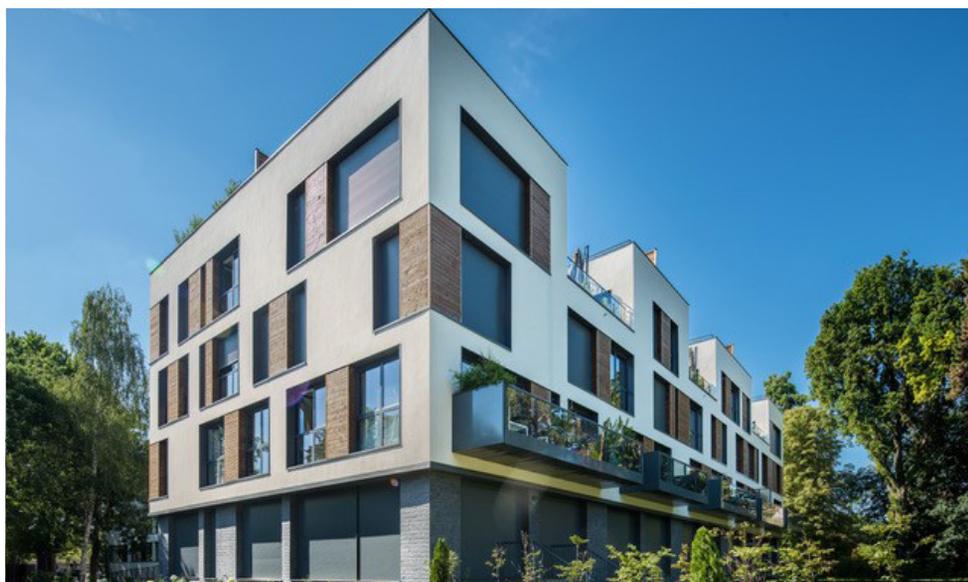
Christian CUENCA

Anthony DUTEIL

« Je connaissais les SCPI et ce qui m'intéresse dans ce type d'investissement, c'est la maîtrise du risque locatif, l'effet bénéfique de la mutualisation. Pour MyShareSCPI, j'ai été séduit par l'innovation du processus de sélection des actifs : le recours aux modèles prédictifs est un vrai plus, qui permet de gagner du temps et donc de mieux acheter. »

« Je suis investisseur au travers d'une société à l'IS et je recherchais un investissement dans l'immobilier qui délivre un bon rendement. C'est une belle opportunité que d'être associé fondateur d'une SCPI qui a pour ambition de servir un rendement au-dessus de la moyenne du marché. »

Christian LHERMITE



Bureaux

Rueil Malmaison (92) – 102 Boulevard Franklin Roosevelt

Prix d'acquisition

Tous frais inclus : **1.037.000 €**

Descriptif : 2 lots de copropriété à usage de bureaux dans un immeuble neuf, mixte bureaux/logements, situé en bord de Seine à proximité immédiate du centre tertiaire Rueil 2000 et de la gare RER de Rueil Malmaison

État locatif : loué à 100%, siège social d'un promoteur immobilier local, durée ferme de bail résiduelle de 4 ans.

VIE DU PATRIMOINE

? Pourquoi ce bien :

Une première acquisition qualitative

Au sein d'un immeuble certifié Bâtiment Basse Consommation (BBC), ces bureaux sont atypiques, rares et parfaitement liquides. L'environnement est qualitatif (jardin privatifs, équipements), à proximité immédiate d'un centre tertiaire majeur d'Île-de-France.

Un immeuble précurseur pour la stratégie digitale d'investissement de MyShareSCPI

Cet immeuble a été étudié et analysé au travers d'un modèle prédictif d'investissement, qui allie big data et intelligence artificielle. Le potentiel de valorisation de ce bien a donc été conforté par les conclusions de l'application PriceHubble avec laquelle MyShare SCPI a signé un partenariat.

Un immeuble pilote pour une relation bailleur-locataire renouvelée

La relation avec le locataire, et la gestion de l'immeuble seront gérées sur une plateforme collaborative innovante, développée en partenariat avec Bazimo, startup qui souhaite repenser la gestion locative d'un patrimoine immobilier. Le locataire va également nous accompagner dans cette démarche.

🔑 Montant de l'acquisition

1,037 Million d'euros

📋 Principales caractéristiques



1

Locataire



Loué à
100%

Immeuble neuf



4 ans

Durée résiduelle du bail

AVANT-PREMIÈRE

MyShareSCPI procède actuellement à plusieurs acquisitions. Plus de 10 millions d'euros d'investissement immobilier sont aujourd'hui sous exclusivité, en cours de signature. Il s'agit de locaux de bureaux, de commerces, d'un centre de formations situés dans des villes telles que Lyon, Rennes, Nantes et Annecy, qui participeront à la constitution d'un patrimoine immobilier diversifié, de qualité.

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% à compter du 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.

Revenus financiers

Les produits financiers encaissés par la SCPI sur le placement de la trésorerie sont, à compter du 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.

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 30 000 000 €. Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence de ce plafond.

- date d'ouverture : 16 mars 2018
- minimum de souscription : 30 parts lors de la 1ère souscription. Aucun minimum pour les souscriptions suivantes.
- jouissance des parts : le 1er jour du 4e mois suivant le mois de la souscription et de la réception des fonds.

Exemples :

- parts souscrites et réglées en mars 2018 : jouissance à compter du 01/07/2018.
- parts souscrites à crédit en mars 2018 et fonds issus du crédit versés en avril 2018 : jouissance à compter du 01/08/2018.

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 €

La prime d'émission comprend la commission de souscription de 10,20% TTC qui supporte :

- 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.

Lexique

- 1) **DVM** : rapport entre le dividende versé au titre de l'année n (pour une part en pleine jouissance) et 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.

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.

VOISIN SAS - Société de gestion de portefeuille, agrément Autorité des Marchés Financiers (AMF) N° GP. 14000026 en date du 22 juillet 2014, 15 Place Grangier, 21000 DIJON, 03 80 59 90 90, au capital de 349 400 €, RCS DIJON 310 057 625.

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 :

Prix de souscription 180,00 €
Commission de souscription de 10% HT - 18,00 €
Soit Prix de retrait 162,00 €

- si le retrait n'est pas compensé et si la SCPI dispose d'un fonds de remboursement, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation, ni à un prix inférieur à celle-ci diminuée de

10%, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

La Société de Gestion calcule le montant de la plus-value imposable, éventuellement réalisée, et en acquitte l'impôt directement à l'administration fiscale. Cet impôt est déduit de la somme revenant au cédant.

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.

VOISIN
GROUPE ATLAND

MY
SHARE
SCPI

www.mysharescpi.fr