

## BULLETIN PÉRIODIQUE D'INFORMATION

EDITO 

N° 5 - 2ème TRIMESTRE 2019 Valable du 01.07.19 au 30.09.19

Cher(e)s associé(e)s,

Depuis le début de l'année, près de 432 nouveaux souscripteurs ont rejoint MyShareSCPI portant la capitalisation à plus de 71 M€ sur la base du prix de part de 180 euros. La collecte du 2ème trimestre 2019 s'est poursuivie à un rythme soutenu, enregistrant un montant de capitaux collectés de 24,68 M€ en progression de 27,30% par rapport au 1er trimestre 2019.

Nous avons procédé, au cours du 2ème trimestre, à l'acquisition de 5 immeubles pour un montant de 13,6 M€ conformes à notre stratégie d'investissement et à nos critères d'exigence. Le patrimoine de votre SCPI compte désormais 18 immeubles pour 58 locataires et affiche un taux d'occupation de 97,01%.

Ce fléchissement du taux d'occupation ne traduit pas une dégradation de la performance mais illustre une stratégie mise en place, par l'acquisition de certains immeubles partiellement vacants qui, après relocation, permettra un meilleur rendement et une valorisation à court terme de ces actifs, la distribution d'un acompte de 2,25 € par part au 2ème trimestre restant bien en adéquation avec la performance cible de la SCPI.

Néanmoins, le contexte d'investissement immobilier demeure extrêmement concurrentiel, la compression des taux observée sur les marchés de bureaux et de commerces ces dernières années continue de s'amplifier. Les gérants de MyShareSCPI se doivent d'être sélectifs

dans les acquisitions afin d'optimiser le rendement immobilier des investissements mais aussi de protéger les associés actuels, ce qui a pour conséquence d'allonger le processus d'investissement. Les délais d'investissement sont par ailleurs de plus en plus longs entre les premières négociations avec les vendeurs, les études et due-diligences nécessaires et la signature des actes d'acquisition. Le délai moyen actuel d'acquisition d'un immeuble constaté par la société de gestion est supérieur à 6 mois.

C'est pour cette raison que la société de gestion a décidé de relever le délai de jouissance à compter du 1er juillet 2019 pour éviter tout décalage dans les investissements. La durée du différé de jouissance a ainsi été portée de 3 à 5 mois, la date d'entrée en jouissance correspondant donc au 1er jour du 6ème mois suivant la date d'enregistrement de la souscription.

Enfin, nous tenons à remercier chaleureusement tous les associés, présents ou représentés, qui ont approuvé l'ensemble des résolutions présentées dans le cadre de l'Assemblée Générale Mixte de votre SCPI qui s'est tenue le 14 juin. A cette occasion, vous avez donné votre accord pour porter le capital statuaire à 500.000.100 €, de quoi permettre de saisir les opportunités de marché et d'accompagner le développement de MyShareSCPI.

La société de gestion



### À RETENIR



760

Nombre d'associés



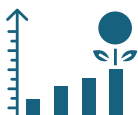
5 %

TDVM annuel Cible  
prévisionnel non garanti



180 €

Prix de souscription



71,2 M €

Capitalisation



2,25 € / PART

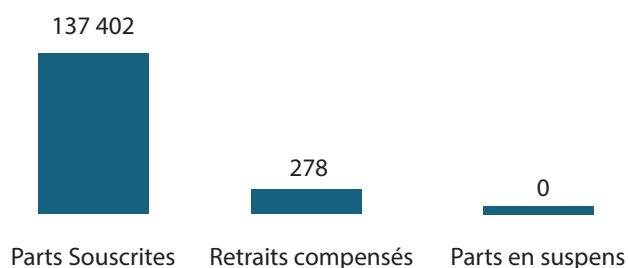
Distribution du  
2ème trimestre 2019



97,01 %

Taux d'occupation  
financier

## MARCHÉ DES PARTS AU 2ÈME TRIMESTRE 2019



## EVOLUTION DU CAPITAL

	30/06/2019	31/12/2018
Nombre de Parts	395 724	150 912
Capital Nominal	59 358 600 €	22 636 800 €
Capitaux Collectés	71 189 520 €	27 123 360 €
Capitalisation	71 230 320 €	27 164 160 €

## CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

	IT 2019
Prix de souscription	180 €
Nominal	150 €
Prime d'émission	30 €
Dont commissions de souscription due :	
- Au titre des frais de recherche et d'investissements (1.20 % TTC)	2,16 €
- Au titre de la collecte des capitaux ( 9 % TTC)	16,20 €
<b>Délai de jouissance :</b> 1 <sup>er</sup> jour du 6 <sup>ème</sup> mois qui suit la souscription	

## DISTRIBUTION 2T2019

Acompte	1er	2eme
Revenu Distribué par part en pleine jouissance	2,25 €	2,25 €

2ème acompte payable le 19 juillet 2019

## VALEURS DES PARTS AU 31 DÉCEMBRE 2018

Valeur de réalisation	159,49 €	24 068 769 €
Valeur de reconstitution	184,76 €	27 882 827 €

## PATRIMOINE À FIN JUIN 2019



58

Nombre de locataires



955 304 €

Total des Loyers encaissés au 2T 2019



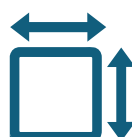
97,01 %

Taux d'occupation financier



18

Nombre d'immeubles



16 974 m<sup>2</sup>

Surface Totale



3,98 ans

Durée moyenne résiduelle des baux

# ACQUISITIONS DU TRIMESTRE



## Locaux d'activité & Bureaux

Valenciennes (59)  
Rue Joseph-Louis Lagrange – Farnars

Prix d'acquisition tous frais inclus :  
1.076.100 €

- Descriptif : 4 cellules neuves représentant 980 m<sup>2</sup>, développant des surfaces d'activité en RDC, et des surfaces de bureaux en mezzanine.

- Etat locatif : Actif loué à 75% à 3 locataires, le solde des surfaces est en cours de commercialisation et est couvert par une Garantie Locative de 15 mois.



## Bureaux & Commerces

Bezons (95)  
1 rue Ethel et Julius Rosenberg

Prix d'acquisition tous frais inclus :  
5.380.000 €

Descriptif : Immeuble neuf certifié (HQE, BREEAM, BBC et WELL), à usage principal de bureaux.

Etat locatif : Immeuble loué à 85% à 4 locataires. NIELSEN et REGUS sont locataires de plus de 80% des surfaces. Une pharmacie et une boulangerie sont implantées en RDC. Le solde des surfaces est en cours de commercialisation.



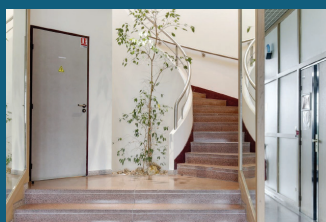
## Bureaux

Aix en Provence (13)  
730 rue René Descartes – Les Pléiades II

Prix d'acquisition tous frais inclus :  
3.652.000 €

Descriptif : 5 bâtiments au sein d'un site tertiaire. Les immeubles s'élèvent en R+1, et proposent des plateaux de bureaux standards et rationnels.

Etat locatif : Immeubles loués à plus de 95%, à plus de 15 locataires. L'ensemble des baux sont des baux commerciaux de 9 ans, avec des durées fermes de 3 et 6 ans à leur date de prise d'effet.



## Bureaux & Locaux d'activité

Saclay (91) – 4 rue René Razel

Prix d'acquisition tous frais inclus :  
2.456.375 €

Descriptif : Immeuble à usage mixte de bureaux et d'activités, intégré au Parc Technologique de Saclay composé de 6 bâtiments.

Etat locatif : Immeuble multilocataire, loué à 100%. ARTHESYS (matériel médico-chirurgical), est implanté sur plus d'1/3 des surfaces.



## Commerces

La Baule Escoublac (44) – 17 avenue Pierre Loti

Prix d'acquisition tous frais inclus :  
1.047.640 €

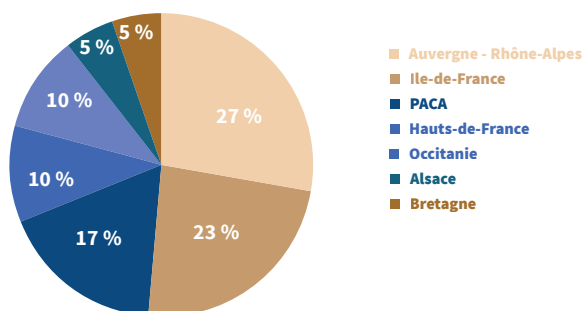
Descriptif : Local commercial situé à La Baule, en face de l'Hôtel Barrière Le Royal La Baule.

Etat locatif : Loué à l'enseigne Escales, marque historique de prêt-à-porter et accessoires d'inspiration marine.

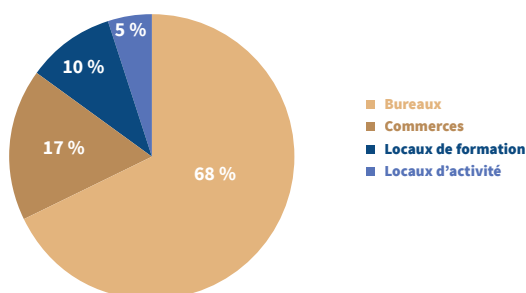
# AVANT-PREMIÈRE

Plus de 35 millions d'euros d'acquisition sont actuellement sous promesse ou sous exclusivité. Ces nouveaux investissements seront signés lors du second semestre 2019.

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE



## 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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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

À partir de janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source permettra le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes et non avec une année de décalage comme c'est le cas actuellement. 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 à l'exception de la première année de perception d'un revenu foncier où le contribuable pourra régler lui-même un acompte calculé sur une base estimative ou attendre la déclaration de ses revenus (en n+1) pour régler l'impôt correspondant. Pour déterminer le montant des acomptes l'administration appliquera le **taux du prélèvement à la source** de votre foyer fiscal à vos derniers revenus fonciers déclarés et imposés. En revanche, rien ne change pour les revenus des capitaux mobiliers (dividendes, placement...) et les Plus-values immobilières car ceux-ci sont déjà prélevés à la source.

# 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 :

- parts souscrites et réglées en juillet 2019 : jouissance à compter du 01/01/2020.
- parts souscrites à crédit en juillet 2019 et fonds issus du crédit versés en octobre 2019 : jouissance à compter du 01/04/2020.

## 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

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>er</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.

## 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



[www.mysharescpi.fr](http://www.mysharescpi.fr)

## 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.
- 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. VOISIN - 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.