



EDITO

Lancement réussi pour MyShareSCPI qui, dès l'année de sa création, est en capacité de délivrer un dividende sur la base d'un DVM (Taux de distribution sur valeur de marché) cible de 5% annualisé par part en pleine jouissance et qui versera donc un deuxième acompte sur dividendes de 2,25 € par part. Compte tenu des actifs étudiés sous exclusivité et sous réserve de la signature effective des actes d'acquisition de ces immeubles, nous pourrions envisager d'ores et déjà le versement au 4ème trimestre d'un acompte identique augmenté d'un dividende exceptionnel, MyShareSCPI se placerait alors, dès sa première année, dans le peloton de tête des performances 2018.

L'activité du trimestre a été intense pour la SCPI qui a réalisé 6 investissements à Lyon, Rennes et Annecy après avoir acquis le trimestre précédent son 1<sup>er</sup> immeuble en région parisienne portant ainsi le patrimoine après 6 mois à 10,6 M€. Ces investissements, occupés à 100%, traduisent bien le déploiement de la stratégie d'investissement de MyShareSCPI axée sur la constitution d'un patrimoine diversifié pour saisir toutes les opportunités quel que soit le segment et la géographie.

Cette stratégie qui privilégie de petits volumes d'investissement pour se positionner sur un marché moins concurrentiel permet d'acquérir des actifs avec un rendement plus élevé.

Comme nous vous l'avons indiqué lors du précédent bulletin, les équipes de Drouot-Estate (AXA) distributeur exclusif de MyShareSCPI ont planté 7 chênes pour les 7 acquisitions réalisées depuis la création de la SCPI.

Enfin, compte tenu de la montée en puissance de la collecte qui s'élève au 30 septembre à 12 M€ et afin d'accompagner le développement de votre SCPI, nous proposerons aux associés lors d'une prochaine AGE d'augmenter le capital social statutaire maximum à 80 M€.

La Société de Gestion



À RETENIR



156

Nombre d'associés



180 €

Prix de souscription



100 %

Taux d'occupation  
financière



12,06 M€

Capitalisation



2,25 €/PART

Distribution trimestrielle



5 %

TDVM annuel cible  
*prévisionnel non garanti*

MARCHÉ DES PARTS

	Trimestre 3 2018	Trimestre 2 2018	Trimestre 1 2018	Fondateurs	Total
Parts souscrites	46 551	13 591	1 779	5 100	67 021
Evolution du capital nominal	6 982 650 €	2 038 650 €	266 850 €	765 000 €	10 053 150 €
Retraits compensés	0	0	0	0	0
Parts en suspens	0	0	0	0	0
Capitaux collectés	8 379 180 €	2 446 380 €	320 220 €	877 200 €	12 022 980 €

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

	Trimestre 3 2018
Prix de souscription	180 €
Nominal	150 €
Prime d'émission	30 €
Dont commissions de souscription due :	
- Au titre des frais de recherche et d'investissements (TTI)	2,16 €
- Au titre de la collecte des capitaux (TTC)	16,20 €
Délai de jouissance	1 <sup>er</sup> jour du 4 <sup>ème</sup> mois qui suit la souscription

ACOMPTE SUR DIVIDENDE - TRIMESTRE 3 - 2018

Acompte sur dividende	3 T 2018
Revenu distribué par part en pleine jouissance	2,25 €
Date de versement de l'acompte sur dividende	22-oct-18

PATRIMOINE À FIN SEPTEMBRE



8

Nombre de locataires



59 173 €

Total des Loyers encaissés au 3T 2018



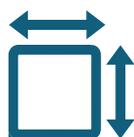
100 %

Taux d'Occupation Financier



10,6 M€

Total Investissements



4 057 m<sup>2</sup>

Surface Totale



5,02 ans

Durée moyenne résiduelle des baux



## Locaux de formation

Rennes (35) – 227 rue de Chateaugiron

**Prix d'acquisition tous frais inclus** : 399.000€

**Descriptif** : Lots de copropriété à usage de locaux de formation d'une surface totale de 205 m<sup>2</sup>

**Etat locatif** : Acteur majeur de la formation sur le bassin rennais, revenu locatif garanti jusqu'en 2024



## Commerces

Rennes (35) – 278 rue de Fougères

**Prix d'acquisition tous frais inclus** : 525.000€

**Descriptif** : Au sein d'un programme immobilier mixte bureaux/commerces/logements étudiants, un local commercial de 200 m<sup>2</sup> en RDC

**Etat locatif** : Agence MAAF engagée via un bail assorti d'une période ferme de 6 ans, revenu locatif garanti jusqu'en 2024



## Bureaux

Annecy (74) – Parc Altaïs, Rue Andromède

**Prix d'acquisition tous frais inclus** : 1.956.000€

**Descriptif** : Dans un immeuble neuf livré en septembre 2018, lots de copropriété d'une surface totale de 717 m<sup>2</sup>

**Etat locatif** : Multinationale d'inspection de véhicules et de systèmes techniques, dans le cadre d'un bail assorti d'une période ferme de 6 ans



## Restaurant

Rennes Pacé (35) – 18 rue du Docteur Léon

**Prix d'acquisition tous frais inclus** : 413.000€

**Descriptif** : Restaurant bistronomique de 317 m<sup>2</sup>, ainsi qu'une terrasse

**Etat locatif** : Loué à un restaurateur engagé via un bail commercial courant jusqu'en 2026



## Locaux d'activité & Bureaux

Lyon (69) – 39 Cours Albert Thomas

**Prix d'acquisition tous frais inclus** : 740.000€

**Descriptif** : Local entièrement rénové en 2018, atelier d'entretien et bureaux, d'une surface totale de 389 m<sup>2</sup>

**Etat locatif** : Loué à une filiale de JC DECAUX, leader sur le marché du vélo en libre-service à Lyon, via un bail assorti d'une période ferme de 6 ans



## Locaux de formation & Bureaux

Lyon (69) – 16 rue Jean Desparmet

**Prix d'acquisition tous frais inclus** : 5.548.000€

**Descriptif** : Au sein d'un immeuble de bureaux, lots de copropriété au RDC et 1er étage

**Etat locatif** : Multilocataire, loué à un réseau de librairies indépendantes, et à une école d'informatique, leader en France dans ce domaine

## 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<sup>e</sup> du Code général des impôts)

## 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.

- 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 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.



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