



MyShareSCPI : première année, premier bilan

En ce début d'année 2019 et après neuf mois d'existence, le bilan de 2018 est plus que positif et confirme le succès de votre SCPI avec une capitalisation de plus de 27 M€, près de 330 associés et un taux de distribution annualisé de 7% qui place MyShareSCPI parmi les SCPI les plus performantes du marché. Fort de ce succès et afin de poursuivre le développement, vous nous avez fait confiance en adoptant unanimement la résolution présentée lors de la dernière AGE du 20 décembre 2018 portant le capital social maximum de 30 M€ à 100 M€.

Sur le plan immobilier, le patrimoine de votre SCPI est composé au 31 décembre 2018 de dix immeubles d'une valeur d'environ 18 millions d'euros, répartis partout en France, accueillant plus d'une quinzaine de locataires et représentant un loyer annuel de près de 1,2 M€ d'euros. Les acquisitions effectuées ont permis la constitution d'un patrimoine diversifié, tant sur le plan typologique que géographique. Des bureaux, commerces, locaux de formation et locaux d'activité composent aujourd'hui le patrimoine immobilier de votre SCPI, favorisant ainsi une bonne mutualisation du risque locatif et sectoriel.

Une bonne adéquation entre le timing des souscriptions des épargnants et les dates des investissements immobiliers ainsi qu'un taux moyen de rendement immobilier des acquisitions conforme aux objectifs, permettent aujourd'hui d'anticiper un résultat supérieur au prévisionnel.

En plus de l'acompte sur dividende courant de 2,25 € par part, un dividende exceptionnel de 2,70 € par part correspondant à une jouissance de neuf mois, sera donc distribué au titre du 4ème trimestre, portant ainsi le dividende total à 9,45 € par part pour les trois derniers trimestres de l'année 2018, soit un taux de distribution 2018 annualisé de 7%.

MyShareSCPI valide ainsi l'objectif de surperformer le rendement moyen des SCPI d'immobilier d'entreprise du marché.

Si les perspectives de croissance de 2018, heurtées par un certain nombre de phénomènes en France et à l'international, ont été revues à la baisse en cette fin d'année, un léger rebond est prévu courant 2019 grâce à l'anticipation d'une reprise de la consommation, des investissements de la part des entreprises encore robustes, et des taux d'intérêt encore relativement bas pour l'année à venir.

Nous vous souhaitons une très bonne année 2019, pleine de réussite et de projets. Nous mettrons tout en œuvre pour que celle-ci soit positive et performante pour les associés de MyShareSCPI.

La société de gestion



À RETENIR



328

Nombre d'associés



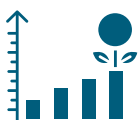
7 %

TDVM 2018 annualisé



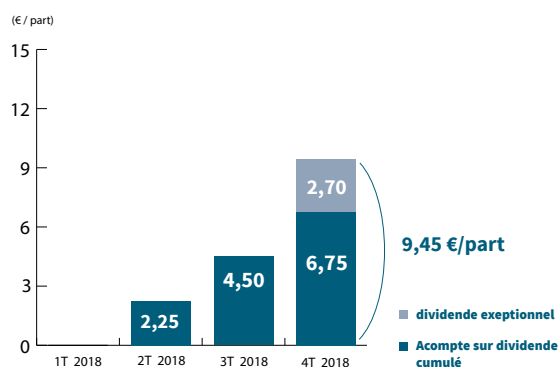
180 €

Prix de souscription



27.164.160 €

Capitalisation



Distribution 2018 cumulée



100 %

Taux d'occupation financière

MARCHÉ DES PARTS

	Fondateurs	1 ^{er} T 2018	2 ^e T 2018	3 ^e T 2018	4 ^e T 2018	Total
Parts souscrites	5.100	1.779	13.591	46.551	83.891	150.912
Evolution du capital nominal*	765.000 €	266.850 €	2.038.650 €	6.982.650 €	12.583.650	22.636.800 €
Retraits compensés	0	0	0	0	0	0
Parts en suspens	0	0	0	0	0	0
Capitaux collectés	877.200 €	320.220 €	2.446.380 €	8.379.180 €	15.100.380 €	27.123.360 €

* les associés réunis en AGE le 20 décembre 2018, ont voté l'augmentation du capital social statutaire maximum pour le porter à 100.000.050 €

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

	4 ^e T 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 (TFI)	2,16 €
- Au titre de la collecte des capitaux (TTC)	16,20 €
Délai de jouissance : 1 ^{er} jour du 4 ^e mois qui suit la souscription	

DISTRIBUTION

Distribution	9.45 €	2018
4 ^e ème acompte payable le 21 janvier 2019	2,70 € + 2,25 €	Exceptionnel*
3 ^e ème acompte	2,25 €	Courant
2 ^e ème acompte	2,25 €	Courant
Dividende prévisionnel 2019	9 €	

* Distribué sur la totalité des parts en jouissance

PATRIMOINE À FIN DECEMBRE



16

Nombre de locataires



231.302 €

Total des Loyers encaissés au 4^e T 2018



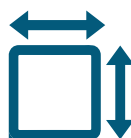
100 %

Taux d'Occupation Financier



10

Nombre d'immeubles



7.917 m²

Surface Totale



4,39 ans

Durée moyenne résiduelle des baux



Commerces

Narbonne (11)
Avenue de la Côte des Roses

Prix d'acquisition tous frais inclus
3.794.000 €

Descriptif

Ensemble immobilier neuf livré fin 2018, en pleine propriété, divisé en 7 cellules commerciales, d'une surface totale de 2.336 m².

État locatif

Loué à 100% au moment de sa livraison. Tous les locataires sont engagés via un bail commercial de 10 ans courant jusqu'en 2028, assorti d'une période ferme de 6 ans.

Un Buffalo Grill, un Opticien Atol, ou encore un magasin Bose (Electronique) font partie des principaux locataires de cet ensemble immobilier. Une boulangerie, un fleuriste, un magasin de décoration et un magasin d'alimentaire complètent l'état locatif.



Commerces

Saint Briec (22)
27, rue Saint Guillaume

Prix d'acquisition tous frais inclus
857.100 €

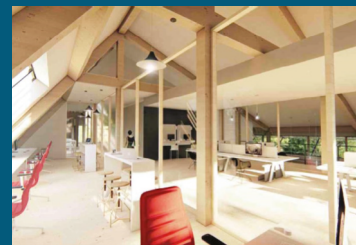
Descriptif

Dans un immeuble vitrine de la rue Saint Guillaume, en copropriété, une surface commerciale sur deux niveaux de 424 m².

État locatif

Loué à 100% à l'enseigne BURTON – Groupe OMNIUM.

Le locataire est engagé via un bail commercial de 10 ans courant jusqu'en 2028, assorti d'une période ferme de 6 ans.



Bureaux

Villeneuve d'Ascq (59)
Boulevard de Mons

Prix d'acquisition tous frais inclus
2.792.400 €

Descriptif

Immeuble neuf de bureaux en pleine propriété, livré fin décembre 2018, d'une surface totale de 1.100 m².

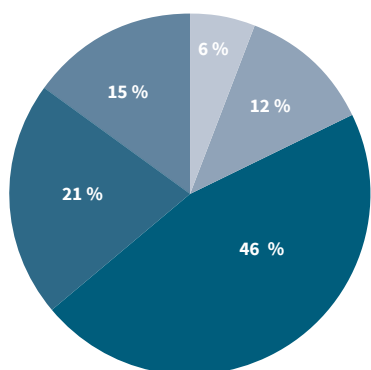
État locatif

Immeuble sous garantie locative d'une durée totale de 12 mois à compter de sa livraison. En cours de location.

AVANT-PREMIÈRE

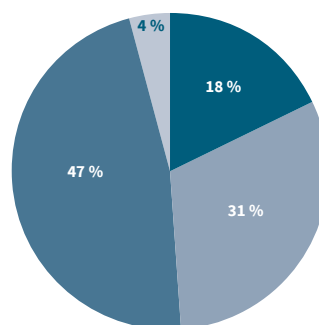
Quatre acquisitions sont actuellement en cours sur MyShareSCPI au sein des régions Provence-Alpes-Côte d'Azur, Grand Est et Auvergne – Rhône-Alpes pour un total de près de 10 millions d'euros

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



- Auvergne - Rhône-Alpes
- Occitanie
- Hauts-de-France
- Bretagne
- Ile-de-France

RÉPARTITION TYPOLOGIQUE



- Bureaux
- Commerces
- Locaux de formation
- Locaux d'activité

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^{er} 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^{er} 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 100 000 050 €. 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^{ère} souscription.

Aucun minimum pour les souscriptions suivantes.

- jouissance des parts : le 1^{er} jour du 4^e 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 €

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^{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.

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.



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.

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.