

# MYSHARE SCPI



## Bulletin d'information n°16

Période analysée 2<sup>e</sup> semestre 2022 – Valable du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 30 juin 2023  
Ce bulletin est disponible sur notre site internet [www.mysharecompany.com](http://www.mysharecompany.com)

### À SAVOIR\*

 **3 328**

Nombre d'associés

 **322,96 M€**

Capitalisation

 **5,11%**

Taux de distribution

 **4,00%**

TRI 5 ans

 **2,46 € / Part**

Distribution du 4<sup>e</sup> trimestre 2022<sup>(1)</sup>

 **188,00 €**

Prix de souscription

 **96,79%**

Taux d'Occupation  
Financier annuel  
moyen

### EDITO

Chères associées, chers associés,

Qui aurait pensé il y a un an quand nous écrivions l'édito de ce même bulletin, qu'après 2 années de pandémie, la guerre en Ukraine viendrait chambouler le monde qui nous entoure, le rendant incertain et volatil. Flambée de l'inflation, hausse des taux d'intérêt, hausse des prix de l'énergie, resserrement des politiques monétaires entraînant un ralentissement de la croissance mondiale.

Si le contexte économique reste complexe, nous avons su nous adapter et être créatif face au changement de paradigme que nous vivons, profitant des opportunités de marché, intensifiant notre implantation hors de l'hexagone, poursuivant notre stratégie d'investissement diversifiée et la gestion agile des actifs en portefeuille. L'indexation des loyers sur les indices de référence a constitué un bouclier efficace face à l'inflation.

Ce mois de janvier marque les 5 ans de la création de MyShareSCPI et après 4 années de bonnes performances, l'année 2022 est celle de tous les records.

Revenons sur les faits marquants de cette année qui vient de s'achever.

Votre SCPI a enregistré une collecte brute record de 92,34 M€ (+67,2%) dont 51,49 M€ au 2<sup>e</sup> semestre portant la capitalisation à 322,96 M€. Le taux de rotation des parts est très faible à 0,30% témoignant, s'il en était besoin, de la confiance en la société de gestion des 3 328 associés composant la SCPI.

Sur le plan des investissements, MyShareSCPI a été particulièrement dynamique avec 24 acquisitions pour un total de 87,81 M€ dont 50,36 M€ au 2<sup>e</sup> semestre 2022. Nous avons par ailleurs renforcé notre implantation en Espagne avec 4 nouvelles acquisitions (Barcelone, Pampelune, Madrid)

et réalisé notre 1<sup>re</sup> acquisition aux Pays-Bas, à Diemen (Amsterdam), loué à Manpower pour une durée de 12 ans ferme.

Nous avons pu au tout début de la guerre en Ukraine mettre en place notre 1<sup>er</sup> emprunt hypothécaire sur un immeuble acquis à Suresnes. Néanmoins, la hausse des taux d'intérêts a eu pour conséquence de faire disparaître l'intérêt du recours aux financements bancaires pour certaines de nos acquisitions.

La démarche engagée en 2021 pour un développement juste et durable, tant sur un plan environnemental que social a débouché en février 2022 sur l'obtention du Label ISR (Investissement Socialement Responsable).

Le taux de recouvrement des loyers autour de 98% ainsi que la forte augmentation du taux annuel moyen d'occupation à 96,79% contre 93,10% en 2021 (97,98% au 4T2022), associés à une parfaite adéquation collecte-investissements, nous ont permis d'augmenter sensiblement les acomptes sur dividendes de 1,73% au 3T2022 et 4,68% au 4T2022. Le Taux de Distribution s'établit ainsi à 5,11%, supérieur à notre cible de 5,00% obtenue les 4 années précédentes.

Enfin, en août 2022, le prix de souscription a été revalorisé pour la 2<sup>e</sup> fois en moins d'un an, permettant un accroissement global de valeur pour l'associé de 4,45% et d'afficher un TRI 5 ans de 4,00%.

Nous profitons de ce bulletin pour vous adresser nos meilleurs vœux pour cette nouvelle année.

La société de gestion

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

\* Source : société de gestion  
1) Avant impôts étrangers

## Vie sociale de MyShareSCPI\*

### Marché des parts au 2<sup>e</sup> semestre 2022



### Conditions de souscription

	S2 2022
<b>Prix de souscription</b>	188,00 €
<b>Commission de souscription de 10% HT</b>	-18,80 €
<b>Soit prix de retrait</b>	169,20 €
<b>Nominal</b>	150 €
<b>Prime d'émission</b>	38,00 €
<b>Dont commissions de souscription dues :</b>	
- Au titre des frais de recherche et d'investissement (1,20% TTC)	2,26 €
- Au titre de la collecte des capitaux (10,80% TTC)	20,30 €
<b>Délai de jouissance : 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>e</sup> mois qui suit la souscription</b>	

### Évolution du capital

	31/12/2022	31/12/2021
<b>Nombre de parts</b>	1 717 878	1 226 175
<b>Capital nominal</b>	257 681 700 €	183 926 250 €
<b>Collecte nette</b>	312 372 880 €	221 001 824 €
<b>Capitalisation</b>	322 921 064 €	226 229 288 €

### Distribution des revenus 2022

Acomptes	Revenu brut distribué par part en pleine jouissance	Impôt étranger prélevé sur les loyers <sup>(1)</sup>	Part du dividende composée de produits financiers <sup>(2)</sup>
Total 2022	9,43 €	0,209 €	0,068 €
4T 2022	2,46 €	0,059 €	0,006 €
3T 2022	2,35 €	0,061 €	0,002 €
2T 2022	2,31 €	0,045 €	0,028 €
1T 2022	2,31 €	0,044 €	0,031 €
Rappel 2021	9,06 €	0,171 €	0,125 €

4<sup>e</sup> acompte payable le 25 janvier 2023

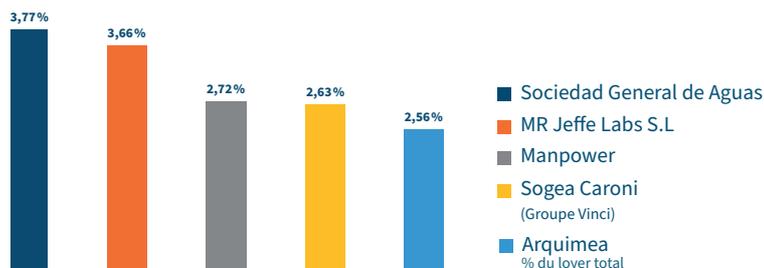
(1) Les loyers des immeubles situés en Espagne et aux Pays-Bas, font l'objet de retenues à la source payées par votre SCPI et diminuées des acomptes sur dividendes versés. Elles sont neutralisées en France par l'octroi d'un crédit d'impôt ou de l'application du taux effectif sur la déclaration d'impôt sur le Revenu.

(2) 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 2021

<b>Valeur de réalisation</b>	163,11 €/part	199 995 449 €
<b>Valeur de reconstitution</b>	195,12 €/part	239 250 967 €

### Les 5 baux principaux

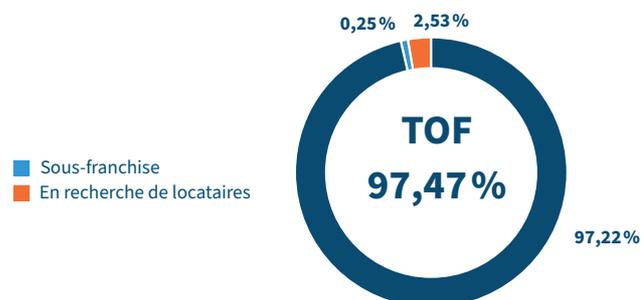


### Patrimoine au 31 décembre 2022



(1) Hors immeubles acquis en VEFA et non livrés

### Taux d'occupation financier 2<sup>e</sup> semestre 2022



\*Source : société de gestion

## Acquisitions marquantes du semestre...



### Montcada – Carrer del Mig (Barcelone)

Date d'acquisition : 29 juillet 2022  
 Adresse : Carrer del Mig 67 – 08110 Montcada i Reixac (Barcelone)  
 Prix d'acquisition tous frais inclus (AeM) : 6 302 054 €  
 État locatif : Loué à 100% à un unique locataire  
 Classification ISR : Best in progress



### Tours – Eugène Guoin\*

Date d'acquisition : 30 septembre 2022  
 Adresse : 2 avenue Eugène Guoin – 37200 Tours  
 Prix d'acquisition tous frais inclus (AeM) : 3 574 429 €  
 État locatif : Loué à 100% à un unique locataire  
 Classification ISR : Best in progress



### Vitrolles – Cap Horizon

Date d'acquisition : 28 octobre 2022  
 Adresse : 14 draille des Tribales – 13127 Vitrolles  
 Prix d'acquisition tous frais inclus (AeM) : 5 361 300 €  
 État locatif : VEFA en blanc avec 12 mois de garantie locative  
 Classification ISR : Best in progress



### Diemen – Diemerhof (Amsterdam)

Date d'acquisition : 9 décembre 2022  
 Adresse : Diemerhof 16-18 - 1112 XN Diemen (Amsterdam)  
 Prix d'acquisition tous frais inclus (AeM) : 9 266 898 €  
 État locatif : Loué à 100% à un unique locataire  
 Classification ISR : Best in progress



### Avrillé – Biocoop

Date d'acquisition : 23 décembre 2022  
 Adresse : 44 avenue Simone Veil – 49240 Avrillé  
 Prix d'acquisition tous frais inclus (AeM) : 1 639 800 €  
 État locatif : Loué à 100% à un unique locataire  
 Classification ISR : Best in progress



### Madrid - Iberespacio

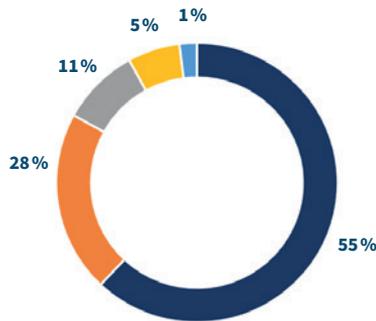
Date d'acquisition : 30 décembre 2022  
 Adresse : av. Premios Nobel 53 – 28850 Torrejón de Ardoz (Madrid)  
 Prix d'acquisition tous frais inclus (AeM) : 8 180 787 €  
 État locatif : Loué à 100% à un unique locataire  
 Classification ISR : Best in progress

\*Cet actif a été acheté en indivision le prix indiqué est celui de la quote-part détenue par MyShareSCPI.

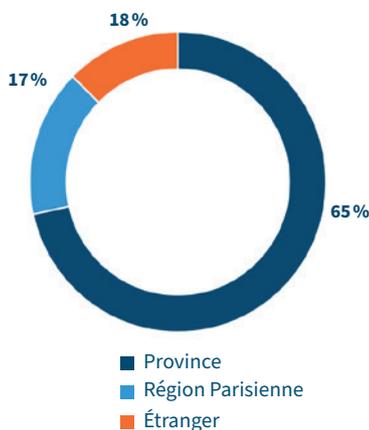
## Avant-première

Du côté des acquisitions, pas d'interruption entre 2022 et 2023 puisque ce 1<sup>er</sup> semestre marquera encore un renforcement de notre présence en Zone Euro avec 2 acquisitions en Espagne. Celles-ci seront toujours en phase avec nos objectifs de diversification géographique mais aussi sectorielle. Par ailleurs, compte-tenu du rééquilibrage attendu en 2023 sur le marché de l'investissement nous resterons à l'affût des opportunités notamment sur des VEFA qui redeviennent attractives.

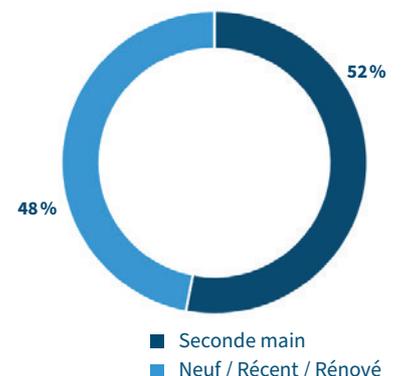
Répartition typologique<sup>(1)</sup>  
en valeur



Répartition géographique<sup>(1)</sup>  
en valeur



État du patrimoine<sup>(1)</sup>  
en valeur



(1) Répartitions réalisées à partir des valeurs d'expertises pour les immeubles expertisés au 31/12/2022 et des valeurs nettes comptables pour les acquisitions intervenues postérieurement la campagne d'expertise 2022.

## Fiscalité

**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%. 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 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, Provence, 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>re</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 2022 : jouissance à compter du 01/07/2022.
- parts souscrites à crédit en janvier 2022 et fonds issus du crédit versés en février 2022 : jouissance à compter du 01/08/2022.

**Prix de souscription :**

Le prix de souscription d'une part est fixé initialement à

188,00 € se décomposant comme suit :

- valeur nominale..... 150,00 €
- prime d'émission..... 38,00 €

dont Commission de souscription de 22,56 € TTC

(soit 12,00% TTC), composée de :

- 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, majoré de ma TVA au taux en vigueur, soit actuellement 10,80% TTC.

- 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)

**Lexique**

- 1) Taux de Distribution : rapport entre le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers, versés au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) divisé par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N. TRI : Taux de rendement interne.
- 2) 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.
- 3) Capitalisation : c'est la taille ou la valeur d'une SCPI. Elle se calcule en multipliant le prix de souscription par le nombre de parts en circulation.
- 4) 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
- 5) 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.