



BULLETIN

Période analysée
1^{er} semestre 2023
Valable du 1^{er} juillet au
31 décembre 2023



Toutes les informations semestrielles de votre SCPI

numéro
17

MYSHARE
SCPI

Ce bulletin est disponible sur
notre site internet
www.mysharecompany.com



3^{ème} du Grand Prix de la Solidité Financière selon le magazine Mieux Vivre Votre Argent.



Endettement par rapport à la capitalisation (30/06/2023)
2,54%
9,21M€ (dette bancaire + engagements VEFA)



PHILIPPE IFERGANE Président - MyShareCompany

Chères associées, chers associés,

Juillet 2018, MyShareSCPI publiait son 1^{er} bulletin d'information. 5 ans après, un nouveau look, une plus grande richesse dans l'information et surtout, un bulletin plus économique et plus écologique, résolument tourné vers le digital conformément aux engagements pris en faveur du développement durable qui s'est traduit par une labellisation ISR en février 2022. Vous retrouverez donc ce bulletin d'information sur le site www.mysharecompany.com ainsi que sur votre espace client. Néanmoins, conformément aux dispositions réglementaires, un exemplaire au format papier sera envoyé à tout associé en faisant la demande expresse auprès de la Société de Gestion.

Malgré une année 2023 qui a débuté avec un ralentissement du marché de l'investissement d'immobilier d'entreprise, dans la lignée de la fin d'année 2022, les acteurs se montrant encore prudents et attentistes dans un contexte économique toujours aussi incertain, votre SCPI a connu une activité dynamique et des résultats encore en amélioration.

Dans un environnement où les fonds non cotés ont connu un tassement significatif de leur collecte, le rythme de collecte de votre SCPI s'est maintenu autour de 40 M€, au même niveau qu'au 1^{er} semestre 2022 permettant ainsi d'atteindre une capitalisation de plus de 362 M€ au 30 juin 2023. Le niveau des parts en retraits est resté très faible à 0,19% des parts en circulation, le marché des SCPI accusant lui, un taux de rotation de 1,20% sur le semestre (source ASPIM).

Les fonds collectés ont permis de procéder à l'acquisition de 8 immeubles (dont un immeuble en VEFA) pour un montant de 25,6 M€ AEM, tout en nous renforçant en zone euro avec l'acquisition d'un immeuble de bureau dans le quartier tech de Barcelone.

Sur le plan locatif, les poussées inflationnistes ont produit progressivement leurs effets sur nos loyers par le jeu des indexations, renforcés par un taux d'occupation en hausse à 98,07% contre 96,79% en 2022. Le taux de recouvrement des loyers quant à lui reste élevé autour de 95,00%, en baisse néanmoins compte tenu de la mise en liquidation judiciaire de Mr Jeff, locataire de l'immeuble de Valence pour lequel nous avons déjà reçu plusieurs marques d'intérêt.

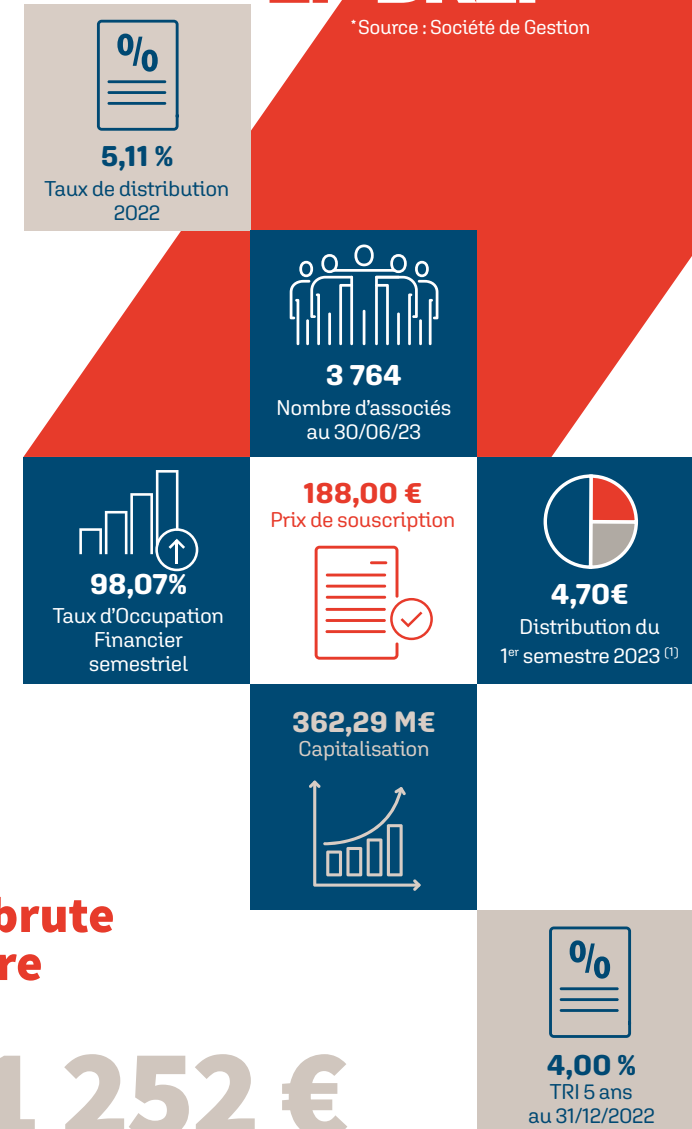
Les bons résultats du 1^{er} semestre, nous ont permis de verser 2 acomptes de 2,35€ par part, sur la base d'un taux de distribution de 5,00%, objectif que nous conservons pour 2023 mais qui pourrait être revu à la hausse compte tenu du niveau de report à nouveau d'environ 4 mois.

Enfin, toutes les résolutions soumises à votre Assemblée Générale Ordinaire qui s'est tenue le 26 juin dernier ont été adoptées, la Société de Gestion vous remercie particulièrement pour la confiance que vous lui accordez.

La société de gestion

EN BREF*

*Source : Société de Gestion



Collecte brute 1^{er} semestre 2023

40 021 252 €

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
1) Avant impôts étrangers.

ACQUISITIONS

marquantes du semestre



France
Villeneuve d'Ascq
Hope (VEFA)*



Date d'acquisition :
30 janvier 2023
Adresse : Les Carrières
59650 Villeneuve d'Ascq
Prix d'acquisition tous frais inclus (AeM) : 3 756 840 €
État locatif : Loué à 80% à Enedis.
Le solde sera loué avant la livraison prévue en décembre 2023.
Classification ISR : Best in progress

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



BUREAUX

Date d'acquisition :

16 février 2023

Adresse : 68 Calle de la Ciutat de Granada - 08005 Barcelone

Prix d'acquisition tous frais inclus

(AeM) : 8 773 825 €

État locatif : Loué en intégralité dans le cadre d'un bail ferme de 5 ans.

Classification ISR : Best in progress



BUREAUX



Espagne
Barcelone
Green HQ



BUREAUX & LOCAUX D'ACTIVITÉ

France

Lézignan-Corbières

DPD

Date d'acquisition : 9 juin 2023

Typologie : Locaux d'activités

Adresse : Rue Joseph Fourier

11200 Lézignan-Corbières

Prix d'acquisition tous frais

inclus (AeM) : 3 828 608 €

Etat locatif : Loué à 100% à

DPD dans le cadre d'un bail

de 6 ans ferme.

Classification ISR :

Best in progress.



COMMERCES

France

Brignoles

Gamm Vert

Date d'acquisition :

28 juin 2023

Typologie : Commerce

Adresse : Route d'Aix

83170 Brignoles

Prix d'acquisition tous frais

inclus (AeM) : 3 999 071 €

Etat locatif : Loué à 100% à Gamm

Vert dans le cadre d'un bail de

12 ans ferme.

Classification ISR : Best in progress.



BUREAUX & LOCAUX D'ACTIVITÉ



France

Gouesnou

Onet

Date d'acquisition : 6 juin 2023

Typologie : Bureaux & locaux

d'activité

Adresse : 24 rue Gaston Planté

29850 Gouesnou

Prix d'acquisition tous frais

inclus (AeM) : 1 165 789 €

Etat locatif : Loué à 100% à Onet

Services dans le cadre d'un bail de

12 ans ferme.

Classification ISR : Best in progress.

France

Saint-Maximin

Gamm Vert

Date d'acquisition : 28 juin 2023

Typologie : Commerce

Adresse : Zone d'activités du

Chemin d'Aix

83470 Saint-Maximin la Sainte

Baume

Prix d'acquisition tous frais

inclus (AeM) : 1 723 471 €

Etat locatif : Loué à 100% à

Gamm Vert dans le cadre d'un bail

de 12 ans ferme.

Classification ISR :

Best in progress.



COMMERCES



France
Choisy-le-Roi
Franprix

Date d'acquisition :

14 février 2023

Typologie : Commerces

Adresse : 1 à 3 avenue Rondu
94600 Choisy-Le-Roi

Prix d'acquisition tous frais inclus (AeM) : 1 182 300 €

Etat locatif : Loué à 100% à Franprix dans le cadre d'un bail de 6 ans ferme.

Classification ISR :
Best in progress.



France
Famars
Innovespace

Date d'acquisition :

22 mars 2023

Typologie : Locaux d'activité

Adresse : 155 rue Georges
Stephenson 59300 Famars

Prix d'acquisition tous frais inclus (AeM) : 1 153 541€

Etat locatif : Loué intégralement à 2 locataires et bénéficiant d'une garantie locative pour les cellules vacantes.

Classification ISR : Best in progress.

Avant-première

Après 8 acquisitions bouclées au premier semestre, le second semestre 2023 restera sur cette même lancée. Plusieurs dossiers d'investissement sont à l'étude et notamment en Espagne. Ces acquisitions nous permettront de sécuriser fortement les flux locatifs de MyShareSCPI et de renforcer notre diversification typologique.

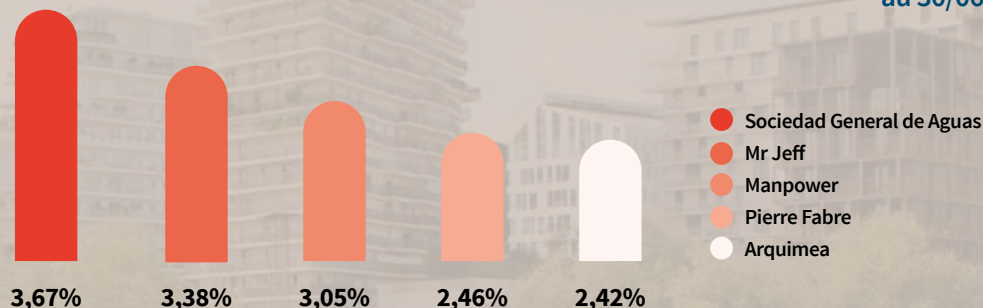
Aucune cession n'a été enregistrée sur le semestre.

CARTOGRAPHIE du patrimoine

au 30/06/2023

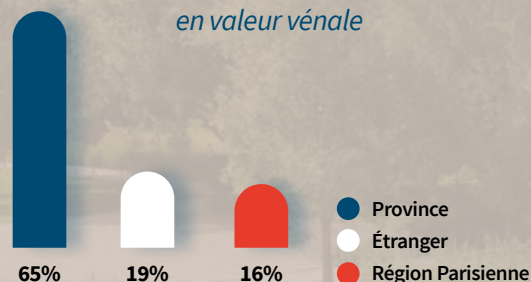
Les 5 baux principaux ⁽¹⁾

(1) % du loyer total.



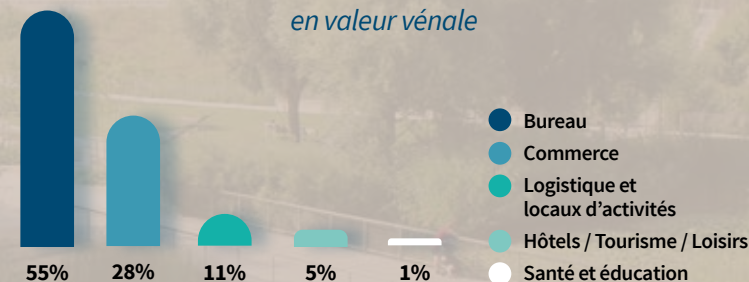
Répartition géographique

en valeur vénale



Répartition typologique

en valeur vénale



Marché des parts

1^{er} semestre 2023

Parts souscrites
212 879

Retraits compensés
3 672

Parts en suspens
0

VIE SOCIALE

de MyShareSCPI

Distribution des revenus 2023

Acomptes	Revenu brut distribué par part en pleine jouissance	impôt étranger prélevé sur les loyers ⁽¹⁾	Part du dividende composée de produits financiers ⁽²⁾	Prélèvements sociaux et forfaitaire unique
1T 2023	2,35 €	0,068 €	0,012 €	0,004 €
2T 2023	2,35 €	0,055 €	0,025 €	0,007 €
Rappel 2022	9,43 €	0,209 €	0,068 €	0,020 €

2^{ème} acompte payable le 24 juillet 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.

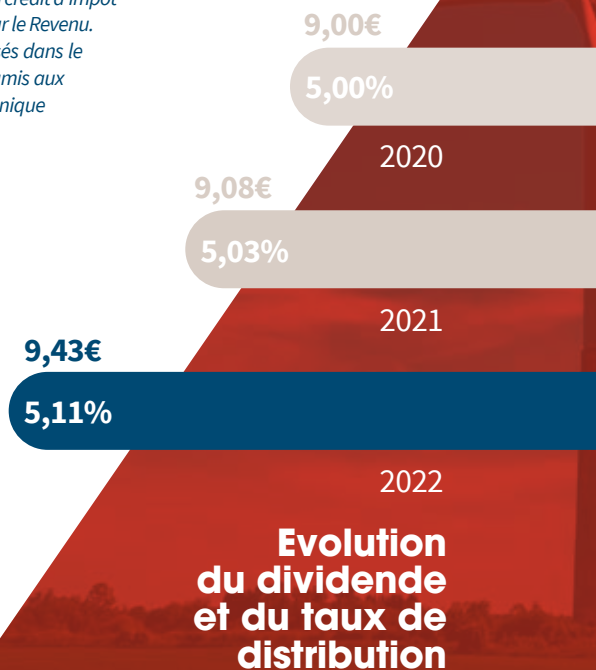
(2) Revenus financiers issus de la rémunération des fonds versés dans le cadre des acquisitions en l'état futur achèvement (VEFA) et soumis aux prélèvements sociaux (17,20%), et prélèvement forfaitaire unique PFU (12,80%) selon option.

Valeurs des parts au 31/12/2022

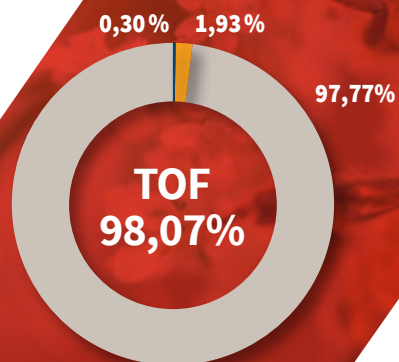
Valeur de réalisation	161,91 €/part	278 139 365 €
Valeur de reconstitution	197,67 €/part	339 576 254 €

Évolution du capital

	30/06/2023	31/12/2022
Nombre de parts	1 927 085	1 717 878
Capital nominal	289 062 750 €	257 681 700 €
Collecte nette	351 704 083 €	312 372 880 €
Capitalisation	362 291 980 €	322 921 064 €



Taux d'occupation financier 1^{er} semestre 2023



- Locaux occupés
- En recherche de locataires
- Locaux occupés sous-franchise, sous promesse de vente

SITUATION LOCATIVE de MyShareSCPI



Mouvements locatifs

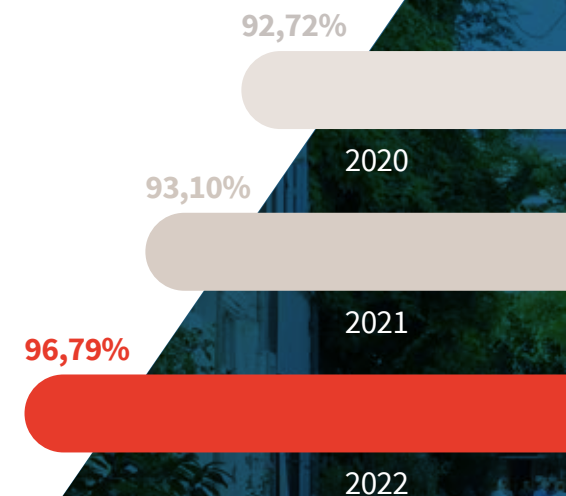
Valbonne	Lot de 166 m ²	Loyer annuel de 20 750 €
Cormontreuil	Lot de 1 013 m ²	Loyer annuel de 141 820 €

Aix en Provence	Lot de 100 m ²	Loyer annuel de 13 412 €
Roubaix	Lot de 712 m ²	Loyer annuel de 39 799 €
Lesquin (Parc Vendôme)	Lot de 48 m ²	Loyer annuel de 17 526 €

Patrimoine au 30 juin 2023



(1) Hors immeubles acquis en VEFA et non livrés





ISR (Investissement Socialement Responsable)

L'ISR en lumière : Comment votre portefeuille peut façonner un avenir durable.

Le label ISR (Investissement Socialement Responsable) a été créé en 2016 par le ministère de l'Economie et des Finances et, depuis 2020, il peut être attribué aux fonds alternatifs (FIA) et notamment aux fonds immobiliers (SCPI et OPCI). Son objectif premier est

de permettre aux épargnants, ainsi qu'aux investisseurs professionnels, de distinguer les fonds d'investissement mettant en œuvre une méthodologie robuste d'investissement socialement responsable, aboutissant à des résultats mesurables et concrets.

Les objectifs du label ISR



Accélérer l'amélioration du parc immobilier existant



Distinguer les fonds investissant dans les actifs les plus performants en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)



Inciter les sociétés de gestion à fixer des objectifs extrafinanciers pour leurs fonds

Pour en savoir plus, vous pouvez consulter notre premier rapport extra-financier disponible via ce QR Code.



Nous avons donc décidé, pour le compte de notre SCPI MyShareSCPI, de nous engager dans une démarche ISR visant à améliorer l'impact extra-financier de nos actifs. Cet engagement s'inscrit indéniablement dans la prise en compte des enjeux sociétaux actuels - tel que le dérèglement climatique. Et, également, car nous sommes conscients que la prise en compte de ces enjeux de-

vient un élément stratégique vis-à-vis de la rentabilité de notre fonds. Ainsi, nous nous sommes dotés d'une grille d'évaluation extra-financière de 32 critères nous permettant d'évaluer chacun de nos actifs de 0 à 100. Ces critères ont été répartis et pondérés selon les trois principaux objectifs extra-financiers poursuivis par notre fonds, dont voici une rapide présentation :



45% ENVIRONNEMENT
Réduire l'empreinte environnementale du patrimoine



35% SOCIAL
Promouvoir la qualité de vie des locataires sur leurs lieux de travail



20% GOUVERNANCE
Sensibiliser toutes les parties prenantes au regard de la politique ISR

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 rcoveré 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.

*Pour plus d'informations,
consultez la note d'information sur
le site www.mysharecompany.com*



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^{re} souscription. Aucun minimum pour les souscriptions suivantes.
- jouissance des parts : le 1^{er} jour du 6^e mois suivant le mois de la souscription et de la réception des fonds. (exemples ci-dessous)
- parts souscrites et réglées en juillet 2023 : jouissance à compter du 1^{er} Janvier 2024.
- parts souscrites à crédit juillet 2023 et fonds issus du crédit versés en août 2023 : jouissance à compter du 1^{er} Février 2024.

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 ou en effectuant les modifications via l'onglet « Mon Compte » de votre espace client.

Conditions de souscription

	S1 2023
Prix de souscription	188,00 €
Commission de souscription de 10 % HT	-18,80 €
Soit prix de retrait	169,20 €
Nominal	150,00 €
Prime d'émission	38,00 €
Dont commissions de souscription dues :	
- 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 €

Délai de jouissance : 1^{er} jour du 6^e mois qui suit la souscription.

Avertissements

Acheter des parts de MyShareSCPI est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée.

Ce placement comporte des risques de perte en capital, les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier.

Nous vous rappelons que MyShareCompany ne garantit pas le rachat de vos parts. Enfin, comme pour tout placement, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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 1er 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 de marché 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).

6) Délai de jouissance :

délai entre la date de l'acquisition des parts et la date à laquelle les parts ouvrent droit à dividendes.

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.

MYSHARE
SCPI