

# MyShareNews

Votre rendez-vous semestriel n°5 - 26 octobre 2023

Chers associés,

Bienvenue dans la 5ème édition de **MyShareNews** ! Comme vous le savez, cette lettre d'information, publiée 2 fois par an, en octobre et en avril, est l'occasion pour nous de revenir sur les événements marquants du semestre en cours.

Pour rappel, elle vient compléter les bulletins d'information qui sont désormais publiés tous les semestres, conformément à la réglementation. Lesdits bulletins vous sont envoyés en janvier et juillet.

## Les actualités à ne pas manquer

### Une nouvelle SCPI vient renforcer les rangs de MyShareCompany !

MyShareCompany se développe avec le **lancement de MyShareEducation, 1ère SCPI paneuropéenne dédiée à l'immobilier d'éducation, d'enseignement et de recherche**. Plus de 5 ans après la création de MyShareSCPI, ce nouveau produit d'épargne immobilière a pour ambition de permettre aux associés de diversifier leur patrimoine, en complémentarité avec les qualités et les performances de MyShareSCPI.

 [La presse en parle](#)

### MyShareSCPI maintient son prix de part

Comme vous avez pu le constater, certaines SCPI du marché ont procédé à la baisse de leur prix de souscription, ce qui n'est pas le cas de MyShareSCPI. **MyShareCompany vous confirme la bonne santé de votre SCPI**. Depuis le 1er semestre 2022, la hausse de l'inflation a conduit la Banque Centrale Européenne (BCE) à augmenter ses taux directeurs.

Dans ce contexte de hausse des taux, les portefeuilles immobiliers sont mécaniquement impactés. À la demande de l'AMF, les équipes de MyShareCompany ont analysé à mi-année l'intégralité des immeubles qui composent le patrimoine de MyShareSCPI afin de les réévaluer en projection à fin 2023. Ces projections ont fait ressortir la bonne résilience de la SCPI, grâce à la qualité intrinsèque des immeubles et à la forte diversification. De fait, réglementairement, **MyShareSCPI ne nécessite aucune correction de son prix de part**, qui reste dans les bornes +10/-10% de la valeur de reconstitution. Les 1ers résultats

de la campagne annuelle d'expertise en cours, nous confortent dans cette évaluation. **Le prix de la part sera inchangé et devrait être proche de la valeur de reconstitution au 31/12/2023.**

## Résumé du semestre en cours pour MyShareSCPI

- **L'acompte sur dividende brut trimestriel s'élève à 2,35 €** par part en pleine jouissance sur la base d'un objectif (non garanti) de **taux de distribution de 5,00%\* en 2023**. Un objectif supérieur à la moyenne attendue du marché (rappel pour 2022 : 4,53%, source ASPIM/IEIF). L'ensemble des indicateurs sont au vert, les résultats de MyShareSCPI sont conformes aux prévisions et nous permettent d'envisager une augmentation de l'acompte du 4ème trimestre 2023 (non garanti).
- **Au 3ème trimestre :**
  - **La collecte brute s'est élevée à 15 M€**, soit une collecte globale pour les 9 premiers mois de l'année à 55 M€ ;
  - **Le nombre de retraits s'élève à 1 807 parts**, soit un taux de rotation de 0,27% sur les 9 premiers mois de l'année (contre 0,30% en 2022) ;
  - **4 acquisitions** ont été réalisées pour un montant total acte en mains de **15 M€**. Il s'agit de 2 immeubles en Espagne plus amplement décrits ci-dessous ainsi que 2 actifs à usage de commerce sur lesquels des baux d'une durée ferme supérieure à 20 ans ont été signés.
  - **Le TOF indicatif reste très élevé à 97,54%**.
- **3 927 associés** détiennent 2 006 985 parts du capital social pour une **capitalisation de plus de 377 M€** (au 30 septembre 2023).

\*Taux non garanti, calculé selon la méthode édictée par l'ASPIM, entrée en application au 1er janvier 2022.

## L'essentiel de MyShareSCPI au 30 septembre 2023

 Capitalisation

**377,31 M€**

 Collecte brute\*

**55,38 M€**

 Associés

**3 927**

 Locataires

**344**

 Durée moyenne résiduelle des baux

**4,96 ans**

 Immeubles

**138**

\*Sur les neuf premiers mois de l'année

## Les revenus distribués en 2023

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>	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 €
3T 2023	2,35 €	0,076 €	0,026 €	0,008 €
<b>Total 2023</b>	<b>7,05 €</b>	<b>0,199 €</b>	<b>0,063 €</b>	<b>0,019 €</b>
Rappel 2022	9,43 €	0,209 €	0,068 €	0,020 €

### 3ème acompte payable le 23 octobre 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 fonciers issus de la rémunération des fonds versés dans le cadre des acquisitions en l'état futur d'achèvement (VEFA) et soumis aux prélèvements sociaux (17,20%), et prélèvement forfaitaire unique PFU (12,80%) selon option.

## Zoom sur les acquisitions marquantes de MyShareSCPI

### Andoain (Espagne)

Local d'activité

 Poligono industrial de Larramendi - 20140 Andoain

Surface : 4 054 m<sup>2</sup> | Prix acte en main\* : 4,8 M€

Le 3ème trimestre 2023 a été marqué par l'acquisition d'un immeuble situé à Andoain en Espagne, dans une zone attractive du Nord-Ouest, à 15 km de Saint-Sébastien et à 30 km de la frontière française. Cet actif d'une surface de 4 054 m<sup>2</sup> est intégralement loué pour une durée ferme de 5 ans.



\*Acte en main (tous frais d'acquisition inclus)

## Cordoue (Espagne)

Local d'activité

📍 Calle Astronomo Azarquiel 31 - 14004 Cordoba

Surface : 5 009 m<sup>2</sup> | Prix acte en main\* : 3,2 M€

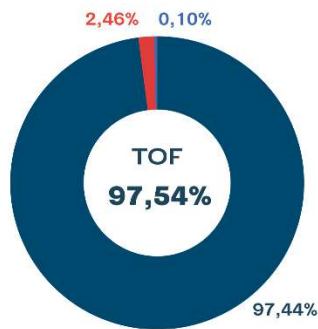
MyShareSCPI a également acquis des locaux à usage d'activité situés à Cordoue en Espagne. L'actif neuf de 5 009 m<sup>2</sup> a été livré en juillet 2023. Sa localisation dans le Parque Científico Tecnológico Rabanales, une toute nouvelle plateforme logistique construite en 2022, en fait un investissement particulièrement attractif.



\*Acte en main (tous frais d'acquisition inclus)

### Taux d'occupation financier indicatif

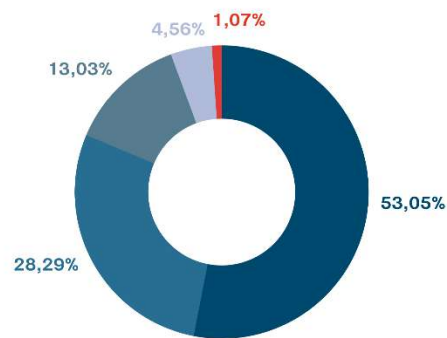
(au 30/09/2023, en % des valeurs vénales)



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

### Répartition sectorielle

(au 30/09/2023, en % des valeurs vénales)



■ Bureaux  
■ Commerces  
■ Logistique et locaux d'activité  
■ Hôtels, Tourisme, Loisir  
■ Santé et éducation



## Vos prochains rendez-vous

<b>Janvier 2024</b> (entre le 18 et le 25)	Distribution des revenus au titre du 4ème trimestre 2023 et publication du bulletin d'information du 2ème semestre 2023
<b>Mars</b>	Envoi des informations fiscales pour les personnes morales et publication de la valeur IFI des parts
<b>Avril</b>	Envoi du relevé d'informations fiscales pour les associés imposés sur les revenus (IFU)
<b>Avril</b> (entre le 18 et le 25)	Distribution des revenus au titre du 1er trimestre 2024 et publication de la 6ème édition de <i>MyShareNews</i>
<b>Mai ou juin</b>	Envoi des convocations et tenue de l'Assemblée Générale. Publication du Rapport annuel et du 2ème Rapport extra-financier de MyShareSCPI
<b>Juillet</b> (entre le 18 et le 25)	Distribution des revenus au titre du 2ème trimestre 2024 et publication du bulletin périodique d'information du 1er semestre 2024

## Avertissements

Ce document ne saurait constituer un conseil en investissement financier. Il est rappelé que les performances passées ne préjugent pas des performances futures et que l'investissement dans une SCPI est un placement dont la rentabilité est fonction :

- Des éventuels dividendes versés. Ces derniers dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire à la hausse comme à la baisse en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau des loyers).
- Du montant du capital que l'associé percevra lors de la vente ou de la cession de ses parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.

De plus, le capital investi n'est pas garanti, cet investissement comporte un risque de perte de capital, ni la SCPI ni la Société de gestion ne garantissent la revente des parts. La sortie n'est possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie.

En cas d'acquisition des parts de SCPI à crédit, le souscripteur ne doit pas tenir compte exclusivement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement. En outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte de capital. Enfin, en cas de vente des parts de la SCPI à un prix décoté, l'associé devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû (en vue de rembourser le solde du prêt) et le montant issu de la vente de ses parts.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait qu'une SCPI peut recourir à l'endettement pour financer ses investissements. Néanmoins, le montant total de la dette souscrite par la SCPI devra rester compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI. L'Assemblée Générale des associés fixe ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base des recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Cette opération présente un caractère risqué, le capital perçu par les associés lors de la liquidation de la société étant subordonné au remboursement intégral préalable des emprunts contractés par la SCPI. S'agissant d'un investissement exclusivement dédié à l'immobilier,

celui-ci doit s'envisager à long terme. La société de gestion recommande une durée de détention minimale d'au moins dix ans.



*Copyright (C) 2023 MyShareCompany. All rights reserved.*

Want to change how you receive these emails?  
You can [update your preferences](#) or [unsubscribe](#)

