

BU LLE TIN

Période analysée
1^{er} semestre 2024
Valable du 1^{er} juillet au
31 décembre 2024



Toutes les informations semestrielles de votre SCPI

numéro

19

MYSHARE
SCPI

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



5,00%

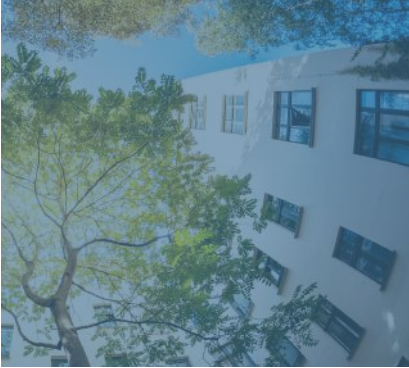
Taux de
distribution cible 2024



4,14%

16,44M€

Endettement (dette bancaire + engage-
ments VEFA) par rapport à la capitalisa-
tion 30/06/2024



EDITO



ETIENNE WICKER Directeur Général - MyShareCompany

Chères associées, chers associés,

Le début d'année 2024 nous a réservé un certain nombre de surprises que peu d'entre nous avait vu venir. En effet, nous rédigeons ces lignes au lendemain d'élections législatives anticipées que nous n'aurions pu imaginer début juin. Le résultat de ces élections laisse la France dans une situation d'attente qui ne fait pas les affaires des agents économiques du pays.

Néanmoins, l'une des bonnes nouvelles du 1^{er} semestre réside dans le passage à l'acte de la BCE qui a décidé d'abaisser ses taux directeurs de 25 points début juin. Cette baisse devrait se poursuivre entre septembre et décembre. Cette tendance des taux directeurs pourrait redonner de la lucidité et de la visibilité aux investisseurs et permettre une stabilisation des valeurs vénales à moyen terme.

Concernant MyShareSCPI, la collecte brute du 1^{er} semestre 2024 s'établit à 15,88M€, en baisse de 36% par rapport au 2^{ème} semestre 2023, portant ainsi la capitalisation à 396,86 M€ au 30 juin 2024.

Le niveau des parts en retraits atteint 1,34% des parts en circulation mais reste inférieur à la moyenne du marché et surtout la liquidité reste assurée puisqu'aucune part n'est en attente de retrait. Ces demandes de retraits sont principalement liées à des fins de démembrement et dans un certain nombre de cas suivis de réinvestissement en SCPI.

Du côté des investissements, nous avons souhaité faire preuve de prudence et ne pas procéder à de nouvelles acquisitions au cours du 1^{er} trimestre 2024. Néanmoins une très belle opportunité s'est présentée à nous au mois d'avril, celle de pouvoir potentiellement renforcer notre position au sein du portefeuille d'hôtellerie de plein air que nous détenons déjà aux côtés de 2 autres investisseurs. Plus précisément l'objectif serait d'augmenter notre quote-part de détention dans la SCI propriétaires des actifs. Cette acquisition devrait avoir lieu au 3^{ème} trimestre et permettrait à MyShareSCPI d'accentuer la diversification de son portefeuille, de renforcer la pérennité des revenus mais également de faire une très belle opération financière puisque le rendement AeM de cette opération serait supérieur à 8,00%.

D'un point de vue locatif, la situation est toujours très satisfaisante. Le taux de recouvrement des loyers s'établit à 98%. Le taux d'occupation financier du 1^{er} semestre s'établit quant à lui à 96,77%, en légère baisse par rapport au 2^{ème} semestre 2023. Nous procédons actuellement à un important travail d'asset management avec notamment un projet de cession de 2 actifs vacants. Ces arbitrages nous permettent de générer des plus-values et de diminuer la quote-part de nos locaux vacants.

Par ailleurs, et il nous paraît très important de le préciser dans le contexte de marché actuel, notre ratio d'endettement a fortement diminué depuis le 31 décembre 2023 pour passer sous la barre des 5,00% (à comparer à une autorisation donnée par l'Assemblée Générale à hauteur de 30%).

Enfin, concernant la valeur de la part de MyShareSCPI, **le prix de souscription reste inchangé**. Compte tenu de la baisse contenue des valeurs d'expertises (-2,09%) au 30 juin 2024, la valeur de reconstitution s'établit à 183,89€/part.

Le résultat du 1^{er} semestre confirme la solidité et la stabilité des performances de votre SCPI. Cela nous permet de verser un 2^{ème} acompte de 2,35€ par part, sur la base d'un taux de distribution cible de 5,00 %, objectif que nous maintenons pour cette année 2024.

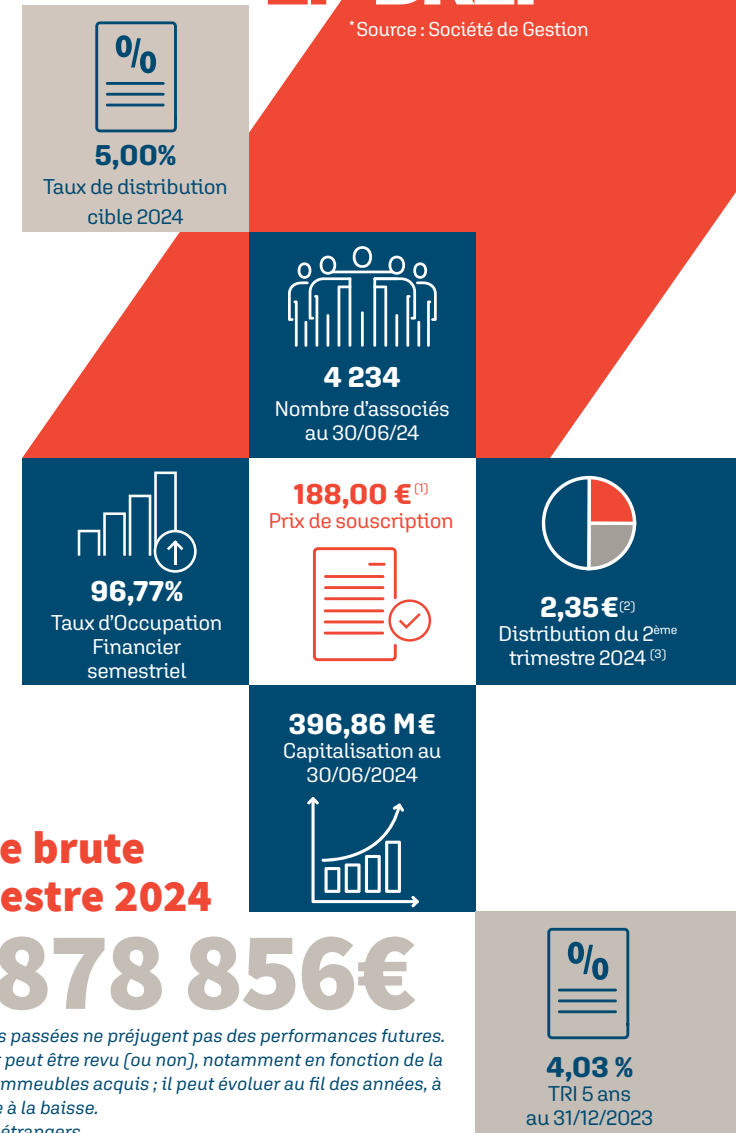
Enfin, toutes les résolutions soumises à l'Assemblée Générale Mixte qui s'est tenue le 19 juin dernier ont été adoptées, la Société de Gestion vous remercie particulièrement pour la confiance que vous lui accordez.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution sur notre site : <https://www.mysharecompany.com/myshareeducationdocumentation>.

La Société de gestion.

EN BREF*

*Source : Société de Gestion



Collecte brute 1^{er} semestre 2024

15 878 856€

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

[1] Le prix de part peut être revu (ou non), notamment en fonction de la valorisation des immeubles acquis ; il peut évoluer au fil des années, à la hausse comme à la baisse.

[2] Avant impôts étrangers.

[3] Au 1^{er} trimestre, le revenu distribué était de 2,35€

Marché des parts

1^{er} semestre 2024

Parts souscrites
84 462

Retraits compensés
28 265

Parts en suspens
0

VIE SOCIALE

de MyShareSCPI

Valeurs des parts au 31/12/2023

Valeur de réalisation	155,79€/part	320 116 228€
Valeur de reconstitution	188,52€/part	387 362 696€

Évolution du capital

	30/06/2024	31/12/2023
Nombre de parts	2 110 935	2 054 738
Capital nominal	316 640 250€	308 210 700€
Collecte nette	386 259 383€	375 694 347€
Capitalisation	396 855 780€	386 290 744€

Distribution des revenus 2024

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 2024	2,35€	0,074€	0,006€	0,002€
2T 2024	2,35€	0,090€	0,008€	0,002€
3T 2024				
4T 2024				

Total

Date de versement de l'acompte 23 juillet 2024

Objectif taux de distribution 2024 (non garanti) : 5,00% soit 9,40€ par part

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(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.



Evolution du taux de distribution



BUREAUX



France
Nancy
Rives de Meurthe

Date d'acquisition :

Novembre 2020

Date de livraison :

Décembre 2023

Typologie : Bureaux

Adresse : 34 Rue des cinq piquets,
54000 Nancy

Prix d'acquisition tous frais inclus

(AeM) : 1 089 922€

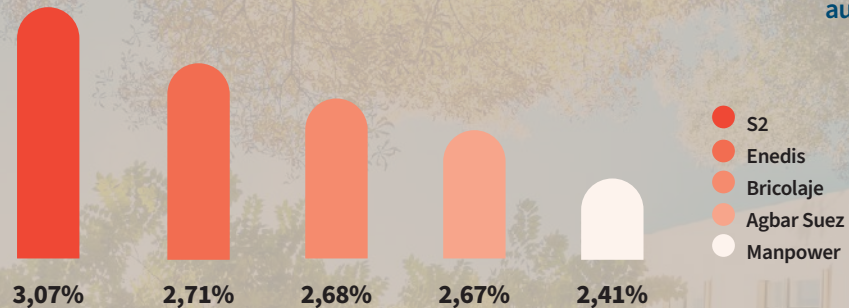
Classification ISR : Best in progress.

CARTOGRAPHIE du patrimoine

au 30/06/2024

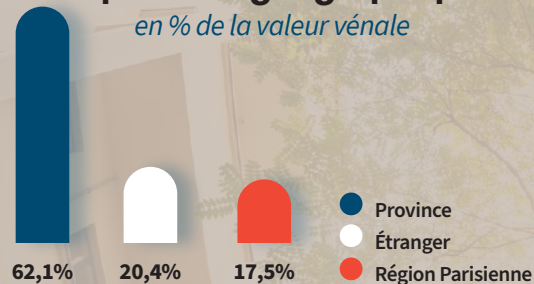
Les 5 baux principaux ⁽¹⁾

(1) % du loyer total.



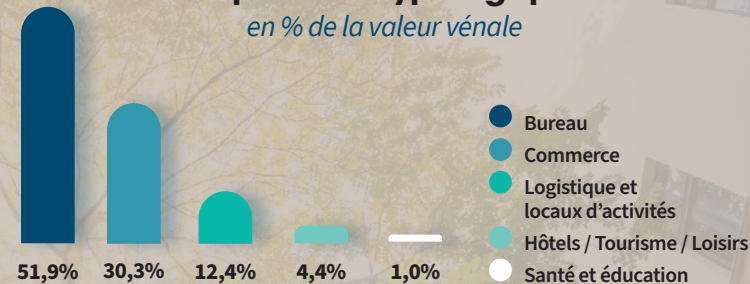
Répartition géographique

en % de la valeur vénale



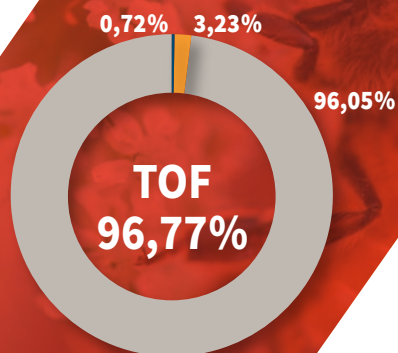
Répartition typologique

en % de la valeur vénale



Cette opération, dont l'inauguration a eu lieu début juillet 2024, illustre notre capacité à valoriser le patrimoine de MyShareSCPI puisqu'il s'agit d'un immeuble neuf bâti sur un foncier résiduel acquis en 2020. Cela nous permet de renforcer notre présence sur la ZAC Rives de Meurthe de Nancy et de capter des locataires de premier plan (Colas/Bouygues Bâtiment Nord-Est/Linkcity) sur des durées fermes longues.

Taux d'occupation financier
1^{er} semestre 2024



- Locaux occupés
- En recherche de locataires
- Locaux occupés sous franchise, indisponible à la location ou sous promesse de vente

SITUATION LOCATIVE de MyShareSCPI

Principaux mouvements locatifs

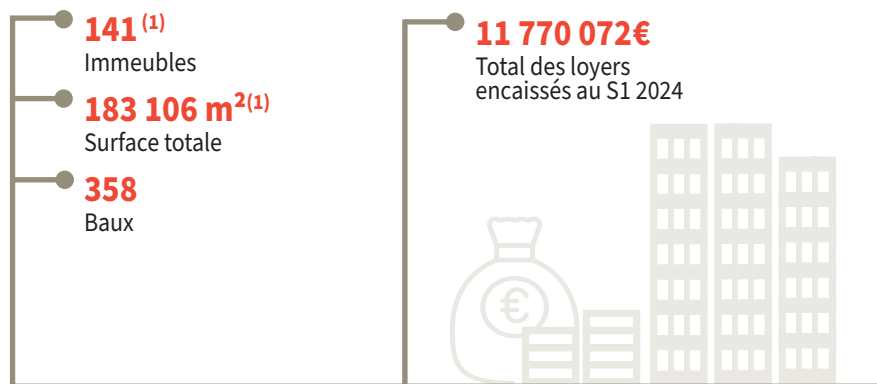


Lyon	Lot de 166m ²	Loyer annuel de 31 538€
Tourcoing	Lot de 600m ²	Loyer annuel de 53 619€

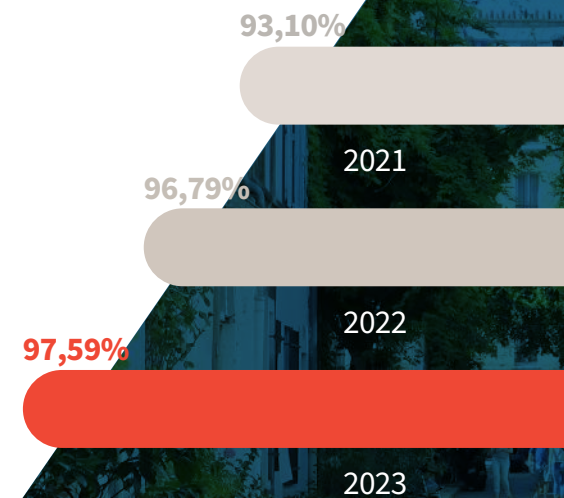


Lyon	Lot de 276,80m ²	Loyer annuel de 45 150€
Villeneuve d'Ascq	Lot de 265,24m ²	Loyer annuel de 47 840€
Vitrolles	Lot de 213,10m ²	Loyer annuel de 35 750€

Patrimoine au 30 juin 2024



(1) Hors immeubles acquis en VEFA et non livrés



Taux d'occupation financier moyen



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 OPCV). 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.

A noter : Une nouvelle version du référentiel du Label ISR (référentiel V3) a été publiée le 12 décembre 2023 et est entrée en vigueur le 1^{er} mars 2024. Cette modification ne concerne pas les valeurs immobilières.

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



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



ISR (Investissement Socialement Responsable)

Étude de cas : Évolution d'un actif

Nous vous proposons de découvrir l'évolution d'un de nos actifs dans le détail. Celui-ci faisait parti, en 2022, des actifs les moins bien notés.

Reims – Cormontreuil (51)

Avenue des Goisses – 51 350 Cormontreuil

Classement 2022

Classement 2023

Cible 2024



Présentation de l'actif

L'actif se compose d'un bâtiment loué à 4 locataires, situé à Cormontreuil à proximité de Reims.

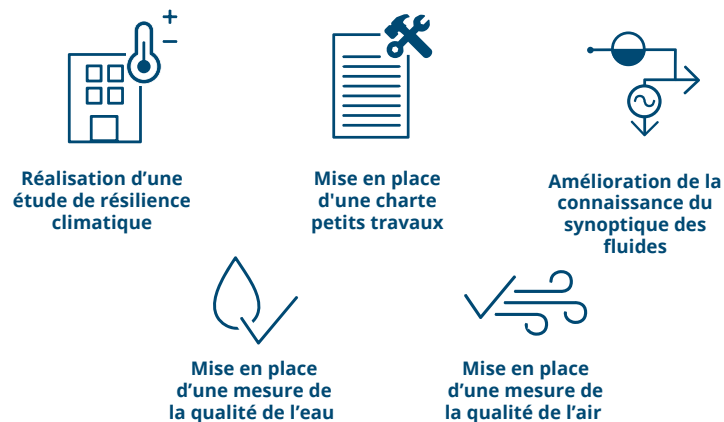
L'actif est idéalement implanté au cœur de la principale zone commerciale rémoise. Celle-ci est très active, avec un faible taux de vacance, regroupant plus de 250 enseignes nationales (450 M€ de chiffre d'affaires). Elle bénéficie d'un bassin de consommation important (180 000 habitants) dans un rayon de 15 minutes en voiture. L'ensemble bénéficie d'une excellente accessibilité (A4/A3/D951) et visibilité, de par, entre autre, la présence de marques de premier plan et d'enseignes de grande distribution qui attirent un large flux de visiteurs.

- ▶ Commerces : 2 370 m2
- ▶ Durée ferme résiduelle des baux : 5,5 ans (à compter de l'acquisition)
- ▶ Multilocataires
- ▶ Date d'acquisition : octobre 2020

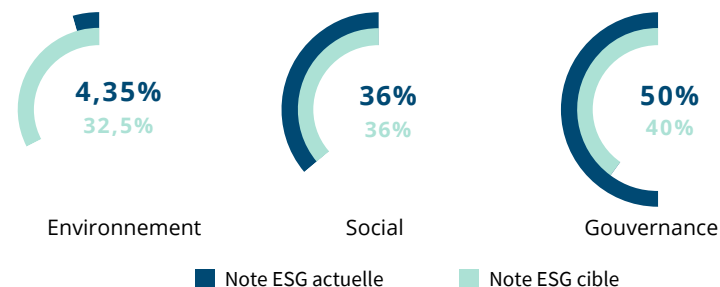
Nous avons mené un ensemble d'actions afin d'améliorer la performance ESG de cet actif. Depuis 2022, nous intégrons des clauses ESG spécifiques dans les contrats des mandataires techniques. En 2023, nous avons mesuré la qualité de l'eau et de l'air dont les résultats sont conformes aux exigences.

Lors des petits travaux d'entretien, en 2023, une charte chantier propre a été signée par les entreprises intervenantes et une étude de résilience climatique a été réalisée. D'ici 2024, nous prévoyons d'améliorer la remontée des consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre induites, pour l'instant elles restent partielles et ne peuvent pas être valorisées.

ACTIONS MISES EN PLACE POUR OBTENIR CE RÉSULTAT



SUIVI DES PROGRÈS RÉALISÉS POUR ATTEINDRE LA NOTE CIBLE



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.



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, 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 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 2024 : jouissance à compter du 1^{er} Janvier 2025.
- parts souscrites à crédit en juillet 2024 et fonds issus du crédit versés en août 2024 : jouissance à compter du 1^{er} Février 2025.

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

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