



MyShareNewsSCPI

Votre rendez-vous semestriel n°8 - 30 avril 2025

Chers associés,

Bienvenue dans la 8^{ème} édition de **MyShareNewsSCPI** ! Comme vous le savez, cette lettre d'information, publiée 2 fois par an, en avril et en octobre, est l'occasion pour nous de revenir sur les événements marquants du semestre en cours.

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

L'actualité à ne pas manquer

L'acompte sur dividende brut du 1^{er} trimestre 2025 de MyShareSCPI s'élève à 2,35 € par part en pleine jouissance sur la base d'un taux de distribution cible de 5,00%*, objectif (non garanti) que nous maintenons pour 2025, soit un objectif supérieur à la moyenne attendue du marché (rappel pour 2024 : 4,72%, source ASPIM/IEIF).

Rappel : l'ordre de virement des revenus de *MyShareSCPI* a été donné le 24 avril 2025. Vous pouvez télécharger votre bordereau de revenus sur [votre espace client](#).

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

Situation au 31 mars sur *MyShareSCPI*

Sur le 1^{er} trimestre :

- La collecte brute s'est élevée à près de **6,4M€**, sur les 3 premiers mois de l'année ;
- La collecte nette, compte tenu des retraits enregistrés au 31 mars 2025, s'est élevée à **4,3M€** ;
- Le Taux d'Occupation Financier (TOF) indicatif reste élevé à **95,81%**. Ce taux est stable par rapport au TOF du 2^{ème} semestre 2024, en phase avec l'objectif que s'est fixé *MyShareSCPI* de maintenir un TOF supérieur à 95%.
- **4 507 associés** détiennent 2 177 509 parts du capital social pour une **capitalisation de plus de 409M€** (au 31 mars 2025).

 Capitalisation

409 M€

 Collecte brute⁽¹⁾

6,4 M€

 Associés

4 507

 Locataires

342

 Durée moyenne résiduelle des baux

4,73 ans

 Immeubles

139

(1) Sur les 3 premiers mois de l'année

Distribution des revenus

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 forfaitaire unique
1T 2025	2,35€	0,060€	0,014€	0,004€
2T 2025	Distribution fin juillet 2025			
3T 2025	Distribution fin octobre 2025			
4T 2025	Distribution fin janvier 2026			

1^{er} acompte payable le 24 avril 2025

(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 événements marquants intervenus depuis le 1^{er} novembre 2024

1. Audit de suivi du Label ISR réussi

Les équipes de *MyShareCompany* ont rendu compte des résultats et moyens mis en place pour atteindre les objectifs fixés pour *MyShareSCPI* lors de l'obtention du Label ISR en 2022 et **a entamé avec succès un nouveau cycle de 3 ans**. Ceci traduit l'engagement de votre SCPI en faveur d'un investissement plus durable et responsable. Les objectifs fixés à l'occasion de ce nouveau cycle de 3 ans sont plus ambitieux que lors du 1^{er} cycle.



 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

2. Deux ventes signées

Conformément à notre stratégie active d'*asset management*, nous avons concrétisé la cession de 2 actifs au cours de cette période. Le 1^{er}, situé à Saint Brieuc, était vacant depuis plus d'un an. Nous avons reçu pour ce bâtiment une offre non sollicitée à un prix attractif (**prix de vente supérieur de 18% au prix d'acquisition**). La 2nde cession concerne un actif situé à Rennes dont l'acquéreur n'est autre que notre locataire qui a souhaité acheter ses locaux et ainsi consolider sa position sur ce site. Afin d'éviter tout départ de celui-ci, nous avons accepté cette proposition. Le prix de cession est légèrement supérieur au prix d'acquisition.

Saint-Brieuc

Commerce

Cession de murs commerciaux de 424 m² le 21/01/2025

- **Adresse** : 27 rue Saint-Guillaume - 22000 Saint-Brieuc
- **Prix net vendeur** : 950 000€



Rennes Sirius

Bureaux

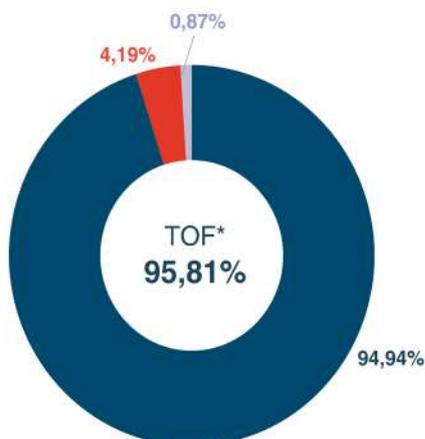
Cession d'un lot de copropriété de 205 m² le 25/03/2025

- **Adresse** : 227 de Chateaugiron - 35000 Rennes
- **Prix net vendeur** : 400 000€



Taux d'Occupation Financier indicatif

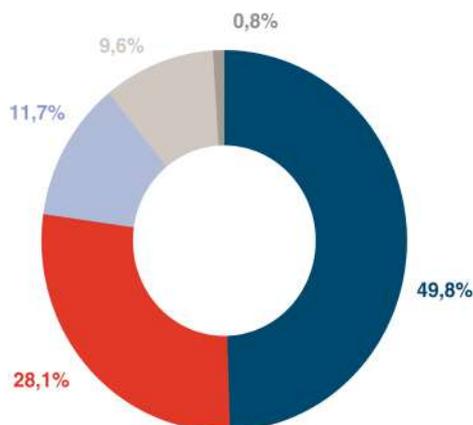
(au 31/03/2025)



- Locaux occupés
- En recherche de locataire
- Locaux occupés sous franchises ou indisponible à la location. Sous promesse de vente, travaux, en restructuration

Répartition sectorielle

(au 31/03/2025, en % des valeurs vénables)



- Bureaux
- Commerces
- Logistique et locaux d'activité
- Hôtels, tourisme, loisirs
- Santé et éducation

*Le Taux d'Occupation Financier est le montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location divisé par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.



Vos prochains rendez-vous avec *MyShareSCPI*

Avril 2025	Envoi du relevé d'informations fiscales pour les associés imposés sur les revenus (IFU)
Fin avril 2025	Distribution des revenus au titre du 1 ^{er} trimestre 2025 et publication de la 8 ^{ème} édition de <i>MyShareNewsSCPI</i>
Mai ou juin 2025	Envoi des convocations et tenue de l'Assemblée Générale. Publication du Rapport annuel et du Rapport extra-financier de <i>MyShareSCPI</i>
Juillet 2025	Distribution des revenus au titre du 2 ^{ème} trimestre 2025 et publication du bulletin périodique d'information du 1 ^{er} semestre 2025
Octobre 2025	Distribution des revenus du 3 ^{ème} trimestre 2025 et envoi de la 9 ^{ème} édition de <i>MyShareNewsSCPI</i>
Janvier 2026	Distribution des revenus du 4 ^{ème} trimestre 2025 et publication du bulletin d'information du 2 ^{ème} semestre 2025

▶ 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.

