



MyShareNewsSCPI

Votre rendez-vous semestriel n°7 - 28 octobre 2024

Chers associés,

Bienvenue dans la 7ème 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 3ème trimestre 2024 de *MyShareSCPI* s'élève à 2,35 € par part en pleine jouissance sur la base d'un taux de distribution de 5,00%*, objectif (non garanti) que nous maintenons pour 2024. Soit un objectif supérieur à la moyenne attendue du marché (rappel pour 2023 : 4,52%, source ASPIM/IEIF).

Rappel : l'ordre de virement des revenus de *MyShareSCPI* a été donné le 23 octobre 2024. 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 30 septembre sur MyShareSCPI

Sur le 3ème trimestre :

- **La collecte brute s'est élevée à près de 6 M€**, soit une collecte brute sur les 9 premiers mois de l'année de près de 22 M€ ;
- **La collecte nette**, compte tenu des retraits enregistrés au 30 septembre, s'est élevée à **3 M€ sur le 3ème trimestre** et à **13,6 M€ sur les 9 premiers mois de l'année** ;
- **Le TOF indicatif reste élevé à 96,51%**. Ce taux est stable par rapport au Taux d'Occupation Financier du 1er semestre 2024, en phase avec l'objectif que s'est fixé MyShareSCPI de maintenir un TOF supérieur à 95%.
- **4 315 associés** détiennent 2 126 919 parts du capital social pour une **capitalisation de près de 400 M€** (au 30 septembre 2024).

 Capitalisation

400 M€

 Collecte brute*

22 M€

 Associés

4 315

 Locataires

350

 Durée moyenne résiduelle des baux


4,96 ans

 Immeubles

142

*Sur les neuf premiers mois de l'année

 Les revenus distribués en 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
Total 2023 (rappel)	9,78 €	0,253 €	0,078 €	0,023 €
1T 2024	2,35 €	0,074 €	0,006 €	0,002 €
2T 2024	2,35 €	0,090 €	0,008 €	0,002 €
3T 2024	2,35 €	0,099 €	0,008 €	0,002 €
4T 2024	 La prochaine distribution aura lieu fin janvier 2025			
Total 2024	Prévision de revenu brut distribué 2024 (non garanti) : 9,40 € par part en pleine jouissance			

(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 évènements marquants

intervenues depuis le 1er juillet 2024

1. **MyShareSCPI** augmente sa participation au sein d'une société détentrice de 9 sites d'hôtellerie de plein air valorisés à 26 M€* au 30 juin 2024.

L'opportunité pour la SCPI de renforcer encore sa position dans les campings haut de gamme. Ces actifs sont principalement situés sur les littoraux atlantique et méditerranéen, mais également dans le Périgord et les Alpes de Haute Provence. Cette opération vient consolider le partenariat avec Homair Vacances qui exploite ces actifs premium (4 et 5 étoiles).



Cette acquisition permet à *MyShareSCPI* de renforcer la diversification de son patrimoine. En détail, à la suite de cette opération, ***MyShareSCPI* détient 34 M€ en hôtellerie de plein air (en valeur d'expertise hors droits)**, soit 9,3% de son patrimoine immobilier au 30/09/2024.



La qualité des emplacements et de l'exploitant constituent une opportunité rare de consolider notre présence sur ce secteur marqué par des barrières à l'entrée importantes. Cela nous permet de renforcer à la fois la pérennité mais aussi la diversification des revenus de MyShareSCPI.

Philippe IFERGANE,
Président de MyShareCompany

*Quote-part détenue par *MyShareSCPI*

Avertissements : les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

2. MyShareSCPI signe un financement de 10 M€ !

MyShareSCPI a décidé de prolonger la maturité de sa dette et a signé un second crédit moyen/long terme après celui signé en 2022 lors de l'acquisition d'un immeuble situé à Suresnes. Cette opération permet à *MyShareSCPI* d'avoir une visibilité et de maîtriser son endettement à horizon 8 et 15 ans. Le ratio d'endettement après cette opération reste inférieur à 10%, bien en deçà de l'autorisation qui nous a été donnée en Assemblée Générale à hauteur de 30% de la capitalisation.

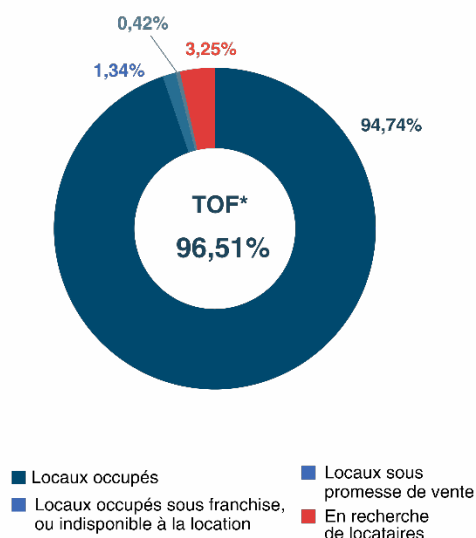
3. Deux ventes signées, qui ont dégagé une plus-value comptable supérieure à 10% !

Nous poursuivons notre politique active d'*asset management* qui consiste à céder les actifs vacants et non stratégiques quand les conditions de vente sont attractives. Nous avons donc acté le 26 septembre et le 15 octobre dernier la vente de deux cellules d'activités à Tourcoing. La cession de ces 2 cellules permet à *MyShareSCPI* de dégager une plus-value comptable supérieure à 10%.

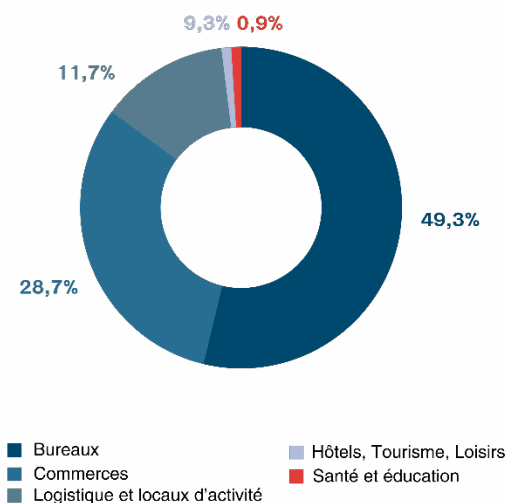
Enfin, nous sommes en négociation exclusive afin de céder 2 lots de bureaux, à Schiltigheim et Rennes ainsi qu'un commerce situé en périphérie de Rennes. Les négociations sont en cours et permettront de réduire très légèrement la vacance globale du portefeuille. Par ailleurs, l'acte de vente de l'actif de Saint-Brieuc devrait être signé au mois de novembre 2024.

Avertissements : les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Taux d'Occupation Financier indicatif (au 30/09/2024)



Répartition sectorielle (au 30/09/2024, en % des valeurs vénables)



*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*

Janvier 2025	Distribution des revenus du 4 ^{ème} trimestre 2024 et publication du bulletin d'information du 2 ^{ème} semestre 2024
Mars 2025	Envoi des informations fiscales pour les personnes morales et publication de la valeur IFI des parts
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 MyShareNewsSCPI
Mai ou juin 2025	Envoi des convocations et tenue de l'Assemblée Générale. Publication du Rapport annuel et du 3 ^{ème} Rapport extra-financier de MyShareSCPI.
Juillet 2025	Distribution des revenus au titre du 2 ^{ème} trimestre 2025 et publication du bulletin périodique d'information du 1 ^{er} 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.