



# MyShareNews

Votre rendez-vous semestriel - n° 4 - avril 2023

📧 Chères associées, chers associés,

Bienvenue dans la quatrième édition de **MyShareNews** ! Cette lettre d'information, publiée deux 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 qui sont désormais publiés tous les semestres, conformément à la réglementation. Lesdits bulletins vous sont envoyés en janvier et juillet.

Concrètement :

- L'acompte sur dividende 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%\* en 2023. Un objectif supérieur à la moyenne attendue du marché (rappel pour 2022 : 4,53%, source ASPIM/IEIF).
- Au 1er trimestre :
  - **La collecte brute s'est élevée à 20,8 M€**, en augmentation de 33,5% par rapport au même trimestre de l'année précédente ;
  - Le nombre de retraits s'élève à 1 859 parts, soit un **taux de rotation de 0,10%** (contre 0,30% en 2022). Ces retraits sont principalement issus de successions ;
  - **3 acquisitions** ont été réalisées pour un montant total acte en mains de **11,2 M€, ainsi qu'un immeuble en VEFA pour un montant acte en mains de 3,7 M€**. Intégralement loués, ces immeubles sont parfaitement en ligne avec la stratégie de diversification et de mutualisation voulue pour votre SCPI ;
  - Le TOF indicatif atteint **98,26%** en sensible augmentation par rapport au trimestre précédent.
- **3 554 associés** détiennent 1 826 728 parts du capital social pour une capitalisation de **plus de 343 M€** (au 31 mars 2023).

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


L'équipe de **MyShareCompany**

# L'essentiel de votre SCPI au 31 mars 2023

## Capitalisation

 343 M€

## Collecte brute <sup>(1)</sup>

 20,8 M€

## Associés

 3 554

## Locataires

 334

## Durée moyenne résiduelle des baux

 4,63 ans


## Immeubles <sup>(2)</sup>

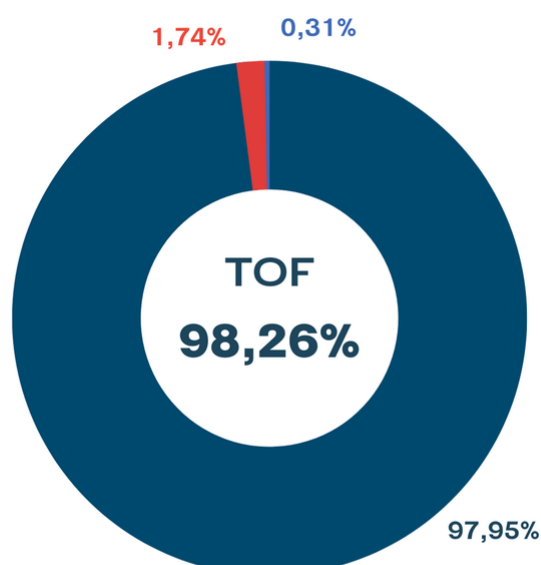
 127

(1) Collecte brute sur le 1er trimestre 2023

(2) Hors VEFA

## Taux d'occupation financier indicatif

TOF	
Locaux occupés :	
	Locaux occupés
	Locaux occupés sous franchise
Locaux vacants :	
	Sous promesse de vente
	Travaux en restructuration
	En recherche de locataires



# À la une



## MyShareSCPI est élue parmi les meilleures SCPI 2023 !

Votre SCPI a obtenu le label "SCPI 2023" décerné par le magazine Idéal Investisseur qui la place parmi les meilleures SCPI du marché.

## Les revenus distribués en 2023

Acomptes	1T 2023	Rappel 2022
Revenu brut distribué par part en pleine jouissance	2,35 €	9,43 €
Impôt étranger prélevé sur les loyers <sup>(1)</sup>	0,068 €	0,209 €
Part du dividende composée de produits financiers <sup>(2)</sup>	0,012 €	0,068 €




(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, et PFU selon option.

## L'actualité marquante de votre patrimoine

Le 1er trimestre 2023 a été marqué par l'acquisition d'un immeuble situé à Barcelone en plein cœur du quartier 22@. Cet actif a été intégralement restructuré en 2022 et offre de magnifiques espaces de travail.



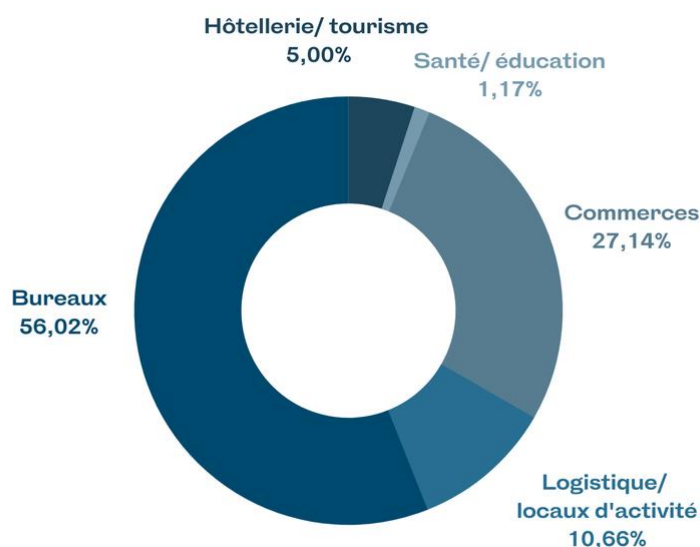
 Loué à 100% pour une durée de 15 ans dont 5 ans fermes	 Surface 1 885 m <sup>2</sup>	 Prix AEM* 8,8 M€
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

MyShareSCPI a également pris une position en VEFA sur un immeuble situé à Villeneuve d'Ascq et prêté à 75% par Enedis. Depuis son acquisition fin janvier, une lettre d'offre a été acceptée pour la location intégrale du rez-de-chaussée, ce qui achève la commercialisation du bâtiment. Par ailleurs, nous sommes en exclusivité ou sous promesse de vente sur plusieurs dossiers d'acquisition qui entrent parfaitement dans notre stratégie diversifiée et nous permettront de rééquilibrer notre patrimoine immobilier.

## Répartition sectorielle

(au 31/03/2023, en % des valeurs vénales)



## Le marché des SCPI au 1T2023

« Après une collecte record en 2022, les fonds immobiliers grand public ont collecté un volume proche de la moyenne des 5 années précédentes. La remontée des taux d'intérêt a redonné de l'attractivité aux placements monétaires, ce qui explique le léger tassement des souscriptions en ce début d'année. Si nous notons une augmentation du volume des parts échangées sur le marché secondaire depuis la fin de l'année dernière, le volume des souscriptions ainsi que les différents outils de gestion de la liquidité permettent une gestion normale des demandes de retraits. Nous n'observons pas de difficultés particulières sur le marché dans les données transmises par les gérants au 1er trimestre 2023. Enfin, en ce qui concerne les distributions en 2023, les gérants de SCPI anticipent, dans leur grande majorité, des niveaux comparables à ceux de 2022. » Jean-Marc Coly, président de l'ASPIM.

Au 1er trimestre 2023, la collecte nette des SCPI s'élève à 2,4 milliards €, montant en repli de 10% par rapport au 1er trimestre 2022, mais qui reste supérieur à la moyenne des premiers trimestres des 5 dernières années.

Les SCPI à stratégie diversifiée ont réalisé 40 % de la collecte nette du 1er trimestre et devancent les SCPI à prépondérance « bureaux » (34 %). Ensuite, les SCPI à prépondérance « santé et éducation » (15 %) devancent les SCPI « logistique et locaux activité » (6 %). Enfin, les « commerces » et « résidentiel » ont capté respectivement 3 % et 2 % de la collecte du 1er trimestre 2023.

Sur le marché secondaire, 433 millions € de parts de SCPI ont été échangés au 1er trimestre 2023. Ce montant correspond à un taux de rotation des parts de 0,47 % sur le trimestre, en recul par rapport au dernier trimestre 2022 (0,52 %), mais

légèrement supérieur à la moyenne observée en 2022 : autour de 0,40 % par trimestre. Le cumul des parts en attente de retrait à la fin du 1er trimestre 2023 se limite à 0,15 % de la capitalisation totale, contre 0,16 % à fin 2022.

Enfin, au 31 mars 2023, la capitalisation des SCPI atteignait 91,7 milliards €, en hausse de 2 % sur un trimestre.»

La direction de MyShareCompany

## Vos prochains rendez-vous

- **Mai - juin** : envoi des convocations et tenue de l'Assemblée Générale des associés. Publication du Rapport Annuel ;
- **Juin - juillet** : publication du 1er rapport extra-financier de votre SCPI, dans le cadre de son label ISR ;
- **Juillet (entre le 18 et le 25)** : distribution des revenus du 2ème trimestre 2023 et publication du 2nd bulletin d'information de l'année ;
- **Octobre (entre le 18 et le 25)** : distribution des revenus du 3ème trimestre 2023 et envoi de la 5ème édition de *MyShareNews* ;
- **Janvier 2024** : publication du bulletin d'information du 2ème semestre 2023.

## 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, si le rendement des parts n'est pas suffisant pour rembourser le crédit ou en cas de baisse du prix des parts lors de la revente, l'investisseur devra payer la différence. Il 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 cas de revente des parts de la SCPI à un prix décoté, l'associé devra compenser la différence éventuelle entre le capital restant dû au titre du prêt et le montant issu de la vente des 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.

Our mailing address is:

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

