

MYSHARE SCPI

Avertissements

Il est rappelé que les performances passées ne préjugent pas des performances futures. L'investissement dans une Société Civile de Placement Immobilier est un placement dont la rentabilité est fonction :

- Des éventuels revenus versés qui 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, valeurs locatives et régularité des paiements des loyers),
- Du montant du capital que l'associé percevra lors 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,
- La SCPI ne garantit pas la revente des parts, la sortie n'étant 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.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que MyShareSCPI peut recourir à l'endettement pour financer ses investissements. Néanmoins, le montant total de la dette souscrite par la SCPI devra rester compatible avec ses capacités de remboursement. L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle des associés fixe ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses 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.

MyShareCompany

MyShareCompany est une société de gestion de portefeuille, agréée par l'AMF, dont les actionnaires à parts égales sont Drouot Estate, filiale d'AXA France, et Atland Voisin, filiale d'Atland Group.

Dédiée à la clientèle d'AXA France et à la clientèle des réseaux de distribution externe d'AXA France, elle a pour ambition de capitaliser sur les savoir-faire de ses deux actionnaires, la sélection et la distribution d'offres immobilières pour Drouot Estate ; la conception, la structuration, l'investissement et la gestion de fonds

immobiliers à destination d'investisseurs particuliers et institutionnels pour Atland Voisin. **MyShareCompany** vous propose d'investir dans une SCPI de rendement, **MyShareSCPI**, dont les souscriptions ont été ouvertes au public en mars 2018. Sa capitalisation est supérieure à 266 millions d'euros au 30 juin 2022.



Philippe Ifergane
Président

“

Notre ambition est de générer une performance stable dans le temps, au-dessus de la moyenne des SCPI du marché, en utilisant le levier du crédit dans des proportions raisonnables, et en proposant une gestion fine du patrimoine immobilier. Fort d'une capitalisation supérieure à 260 millions d'euros, d'une bonne diversification du patrimoine, nous continuerons à appliquer notre stratégie qui s'avère gagnante pour les milliers d'associés qui nous font confiance.



Etienne Wicker
Directeur général

L'obtention du Label ISR marque une étape importante dans le développement de MyShareSCPI et est un témoin de notre engagement fort en faveur d'un investissement responsable et durable. La prise en compte de critères extra-financiers est mise au cœur de notre stratégie d'investissement et de gestion du parc immobilier existant.

”

MyShareSCPI

MyShareCompany gère la collecte des fonds et les associés pour le compte de la SCPI. Elle recherche des actifs immobiliers diversifiés tant sur le plan typologique (bureaux, commerces, locaux d'activité, résidences gérées, etc ...) que géographique (France et zone euro). Elle acquiert et arbitre les immeubles en fonction de l'évolution du marché immobilier. Elle assure la gestion des immeubles (entretien, valorisation) et celle des locataires (facturation et encaissement des loyers, gestion des baux).

Le fonctionnement de MyShareSCPI

- 1 Vous décidez d'investir en SCPI**

Selon vos objectifs, votre situation patrimoniale et fiscale, vous choisissez d'acquérir des parts de **MyShareSCPI**, en sélectionnant un mode de détention et d'acquisition adapté à vos besoins et vous devenez propriétaire d'un patrimoine immobilier à hauteur de votre participation.
- 2 Vous achetez des parts de SCPI ⁽¹⁾**

Vous achetez des parts de SCPI en qualité d'associé de MyShareSCPI et investissez en immobilier d'entreprise tout en déléguant la gestion à **MyShareCompany**, société de gestion spécialisée, agréée par l'Autorité des marchés financiers. Pour une durée recommandée d'au moins 10 années, vous détenez de manière indirecte des actifs immobiliers.
- 3 La SCPI acquiert un patrimoine immobilier**

Les actifs immobiliers d'entreprise (bureaux, commerces etc.) détenus par **MyShareSCPI** sont diversifiés au niveau sectoriel et géographique en France et en zone euro. Ils sont loués à de nombreux locataires ce qui répond à votre stratégie de diversification de votre patrimoine et vous génère des revenus fonciers ainsi que des plus-values potentielles.
- 4 Vous percevez potentiellement des revenus trimestriels (nets de frais) ⁽²⁾**

Vous percevez des dividendes trimestriels non garantis immédiats ou futurs, pouvant évoluer à la hausse comme à la baisse, dont le montant est soumis à l'approbation des associés réunis chaque année en Assemblée Générale, issus des loyers versés par les locataires du patrimoine de la SCPI. Conformément à la réglementation, vous recevez également des bulletins périodiques d'information. **Vous participez à la vie de la SCPI** lors des Assemblées Générales annuelles.
- 5 Vous gérez votre patrimoine**

A l'issue de la détention des 10 ans, vous pouvez conserver ou organiser la transmission de vos parts ou encore les céder via le marché organisé par la société de gestion⁽³⁾.

Les atouts de MyShareSCPI

Vous souhaitez **diversifier** votre épargne avec une mise de fonds limitée.

Vous souhaitez **déléguer la gestion de vos parts de SCPI** à une société de gestion exclusive agréée par l'AMF.

Vous souhaitez vous **constituer un patrimoine** en le valorisant sur le long terme.

Vous souhaitez **obtenir un complément de revenus immédiat ou à terme** afin de préparer votre retraite. Un risque de perte partielle ou totale en capital existe.



MyShareSCPI en quelques chiffres

Chiffres clés au 30 juin 2022

266,58M€

Capitalisation

303

Nombre de baux

95,93%

TOF (Taux d'Occupation Financier) 1^{er} semestre 2022

113

Nombre d'immeubles

5,03%

Taux de Distribution 2021

2 785

Nombre d'associés

Caractéristiques principales de MyShareSCPI

Nature : SCPI à capital variable

Orientation d'investissement : Immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, activités...) en France et Union Européenne selon opportunités

Ouverture au public : 16.03.2018

Durée de vie : 99 ans

Prix de souscription : 188,00 euros par part

Délai de jouissance : Premier jour du 6^{ème} mois suivant le mois de la souscription et de la réception des fonds.

⁽¹⁾ Vous pouvez acquérir des parts en pleine propriété ou en démembrement (nue-propiété et usufruit) au comptant mais aussi à crédit. - ⁽²⁾ Les parts acquises en nue-propiété durant la période de démembrement ne vous procurent pas de revenus. En cas de décision de vente des parts, il existe un risque de liquidité réduite. De plus, la valeur de retrait des parts souscrites peut varier, à la hausse comme à la baisse, en fonction de la valorisation des actifs immobiliers d'entreprise (bureaux, commerce etc..) détenus par MyShareSCPI. - ⁽³⁾ Il existe un risque d'illiquidité.



Le Label ISR : Témoin d'un engagement fort en faveur d'un investissement responsable et durable

L'analyse des fonds immobiliers est en pleine mutation et des critères autres que financiers sont également pris en compte par nos clients dans leur choix de placement. MyShareCompany pour le compte de MyShareSCPI, a décidé de s'engager dans une démarche visant à améliorer l'impact environnemental et sociétal de ses actifs. Cela permet d'anticiper les enjeux techniques et réglementaires et de préserver la valorisation du patrimoine immobilier sur le long terme.

32 critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) ont été retenus par MyShareCompany et ont été répartis sur chacun des 3 piliers de l'investissement socialement responsable (ISR) selon la pondération ci-dessous.

45%

Environnemental

Réduction de la consommation énergétique et de l'émission de gaz à effet de serre.
Renforcement du tri des déchets.

35%

Social

Accessibilité des immeubles par les transports en commun et en favorisant les mobilités douces.
Accès aux services.

20%

Gouvernance

Sensibilisation de toutes les parties prenantes (locataires, gestionnaires, fournisseurs etc...) aux enjeux ESG.

Le respect de ces critères aboutira à une notation ESG (sur 100) de chacun des actifs et à la note seuil du fonds.

Si la notation de l'actif est inférieure à la note seuil :

Un plan d'actions est mis en place afin d'améliorer la note dans les 3 ans à compter de la date d'acquisition de l'actif.

Si la notation de l'actif est supérieure à la note seuil :

La note est maintenue voire améliorée.

Les frais de MyShareSCPI :

- Frais de souscription : prélevés sur le montant de la souscription (frais de collecte et de recherche des investissements) : 12 % TTC.
- Commission de cession : en cas d'intervention de la société de gestion : 6% TTC sur le prix net vendeur, forfait 120€ TTC par cessionnaire ou bénéficiaire dans les autres cas (successions, donations, cessions de gré à gré...).
- Frais de gestion : commission annuelle prélevée sur les produits locatifs hors taxes encaissés et sur les produits financiers nets : 12% TTC.
- Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier. Montant des travaux immobilisés HT (à partir de 250 000€) : 3% TTC.
- Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers
Commission de cession d'immeubles en cas de plus-value nette fiscale égale à 1,20% TTC du prix net vendeur pour les plus-values nettes fiscales comprises entre 5% et 10% et 1,5% au delà. Commission de réinvestissement de 1,20% TTC du montant de l'acquisition.



MyShareCompany, 40, avenue George V, 75008 Paris
S.A.S. au capital de 345 212 € – RCS PARIS 834 045 882
Agrément AMF n°GP-19000038 avec effet au 09/10/2019
TVA INTRA-COMMUNAUTAIRE FR 57834045882

