

BULLETIN

Période analysée
1er semestre 2026
Valable du 1er juillet
au 31 décembre 2026

Toutes les informations semestrielles de votre SCPI

numéro 23

MYSHARE SCPI



9,40€/part

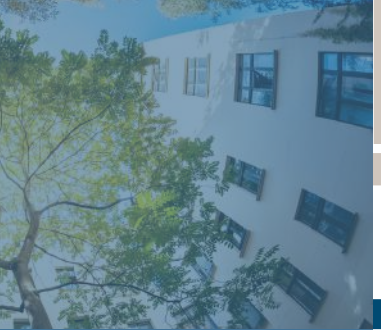
Objectif de distribution 2026 (non garanti)



9,38%

Endettement (dette bancaire + engagements VEFA) par rapport à la capitalisation au 30/06/2026

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



EDITO



ÉTIENNE WICKER Président – MyShareCompany

Chères associées, chers associés,

Le premier semestre 2026 s'est inscrit dans un environnement international sous tension. L'aggravation du conflit au Moyen-Orient et les incertitudes autour du détroit d'Ormuz ont provoqué un choc sur les prix de l'énergie, ravivant l'inflation en zone euro, revenue à 3,2 % en mai, selon Eurostat. Face à ces pressions, la Banque centrale européenne a relevé ses taux directeurs en juin, sa première hausse depuis trois ans, avec des répercussions mécaniques sur les conditions de financement et la valorisation des actifs immobiliers.

Dans ce contexte, MyShareSCPI vise toujours à surperformer le taux de distribution moyen des SCPI d'immobilier d'entreprise (source : ASPIM), sans que cet objectif ne constitue un engagement de performance.

La collecte brute du semestre s'établit à 10,78 M€, pour une collecte nette de 4,19 M€, portant la capitalisation à 426,83 M€ au 30 juin 2026. Votre SCPI compte désormais 4 902 associés.

Fidèles à notre discipline d'investissement, nous restons très sélectifs. Aucune acquisition ni cession n'a été finalisée au cours du semestre, mais deux opérations ont été engagées et devrait se concrétiser au second semestre.

Par ailleurs, plusieurs opportunités d'investissement sont actuellement à l'étude, dont un retail park en développement, majoritairement loué à des enseignes nationales de premier plan. Nous poursuivons nos analyses afin de sécuriser chaque opération avant tout engagement définitif.

À la cession, nous avons signé une promesse de vente portant sur un lot vacant situé à Gennevilliers, dans un marché francilien difficile, dont la réitération de l'acte est prévue en septembre 2026. Cette opération s'inscrit toujours dans notre volonté de limiter la part des locaux vacants dans notre patrimoine.

Sur le plan locatif, la situation demeure solide. Le Taux d'Occupation Financier du semestre se maintient à 95,75 %.
Dans ce contexte de hausse des taux décidée par la BCE, la prime de risque immobilière diminue et engendre une baisse mécanique des valeurs. La granularité et la stabilité des revenus du patrimoine de MyShareSCPI permettent de contenir la baisse des valeurs vénales à 1,50 %, sans incidence sur le prix de la part, maintenu à 188,00 €.

Votre SCPI démontre une nouvelle fois sa régularité. **Nous versons un 2ème acompte de 2,35 € par part, en ligne avec un objectif de distribution pour 2026 (non garanti) de 9,40 € par part.** Le résultat comptable du semestre est supérieur à la distribution versée, ce qui conforte notre report à nouveau.

Au-delà de cette performance financière, MyShareSCPI a passé avec succès l'audit de suivi de son Label ISR, confirmant l'alliance entre performance financière et exigence extra-financière. Le rapport extra-financier 2025 sera publié fin juillet sur notre site internet.

Enfin, ce semestre a également été marqué par un temps fort de la vie sociale de votre SCPI. Toutes les résolutions soumises à l'Assemblée Générale Mixte du 18 juin 2026 ont été adoptées. Le procès-verbal est disponible sur notre site internet. La Société de Gestion vous remercie pour la confiance que vous lui accordez.

Nous souhaitons à chacune et chacun d'entre vous un bel été.

Étienne WICKER

EN BREF*

*Source : Société de Gestion

5,00%
Performance Globale Annuelle 2025*

9,40 €/part
Objectif de distribution 2026 (non garanti)

4 902
Nombre d'associés au 30/06/26

95,75%
Taux d'Occupation Financier* moyen au 1er semestre 2026

188,00 € (1)
Prix de souscription au 30/06/2026

2,35 € (2)**/part**
Distribution du 2ème trimestre 2026 (3)

426,8 M€
Capitalisation au 30/06/2026

Collecte brute 1er semestre 2026

10 779 544 €

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Le capital investi n'est pas garanti.

(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 1er trimestre, le revenu distribué était de 2,35€/part
** Retrouvez les défintions dans le lexique en fin de document*

VIE SOCIALE
de MyShareSCPI



Marché des parts
1er semestre 2026

Parts souscrites
57 338

Retraits compensés
35 054

Parts en suspens
0

Valeurs des parts au 31/12/2025

Valeur de réalisation	**342 487 138 €**	152,35 €/part
Valeur de reconstitution	**417 476 054 €**	185,70 €/part

Évolution du capital

	30/06/2026	31/12/2025
Nombre de parts	**2 270 347**	2 248 063
Capital nominal	**340 552 050 €**	337 209 450 €
Collecte nette	**416 228 839 €**	412 039 447 €
Capitalisation	**426 825 236 €**	422 635 844 €

Distribution des revenus 2026

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 2026	2,35 €	0,090 €	0,000 €	0,000 €
2T 2026	2,35 €	0,090 €	0,013 €	0,004 €
3T 2026				
4T 2026				
Total 2026				

Date de versement de l'acompte le 23 juillet 2026

Objectif de distribution 2026 (non garanti) : 9,40€ par part

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Le capital n'est pas garanti.

(1) Les loyers des immeubles situés à l'étranger, 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 (18,60%), et prélèvement forfaitaire unique PFU (12,80%) selon option.

(3) Pour les personnes physiques, les plus-values sont imposées au taux proportionnel de 19 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2%, soit un taux d'imposition de 36,2%.

5,20% - Performance Globale Annuelle
5,20% - Taux de Distribution 2023

5,00% - Performance Globale Annuelle
5,00% - Taux de Distribution 2024

5,00% - Performance Globale Annuelle
5,00% - Taux de Distribution 2025

Évolution du Taux de Distribution & PGA*

* La somme du Taux de Distribution de l'année N et la variation du prix public de souscription, entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1.



Vue intérieure d'un immeuble de bureaux acquis par MyShareSCPI à Valence

Rapport extra financier 2025

La publication de notre rapport extra-financier arrive prochainement. Il détaille notre démarche ISR et la performance ESG de MyShareSCPI, actif par actif.

45% « Environnement »
35% « Social »
20% « Gouvernance »

50 critères ESG sont utilisés pour l'évaluation de MyshareSCPI

Investir de façon responsable n'est pas une posture. C'est une discipline de gestion, tenue actif par actif. Obtenu dès 2022, MyShareSCPI a vu son label ISR reconduit en 2025. Les dirigeants de MyShareCompany s'impliquent personnellement dans cette démarche. Ils participent à l'ensemble des comités ISR, où l'avancement des plans d'action est présenté et suivi.

« Dans un marché immobilier qui reste exigeant, notre cap ne change pas. Nous continuons d'intégrer les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance au cœur de nos décisions, parce que c'est ainsi que nous souhaitons protéger la valeur de votre épargne sur la durée.»

Etienne WICKER
Président de MyShare Company

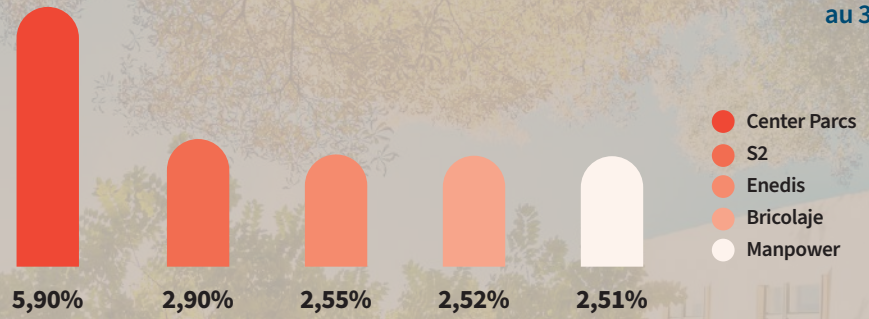


CARTOGRAPHIE du patrimoine

au 30/06/2026

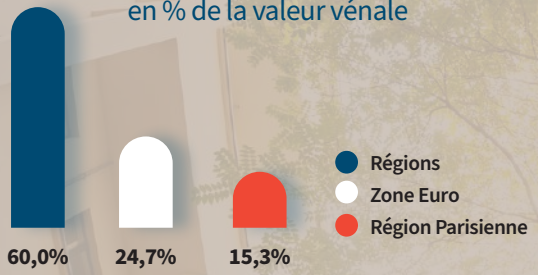
Les 5 baux principaux (1)

(1) % du loyer total.



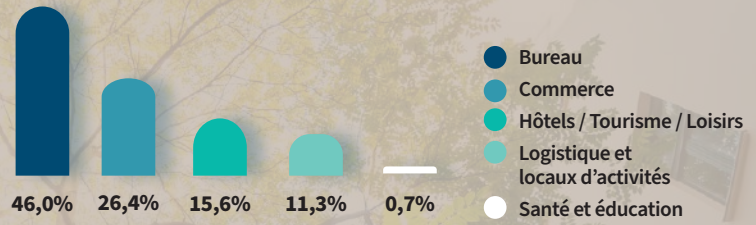
Répartition géographique

en % de la valeur vénale



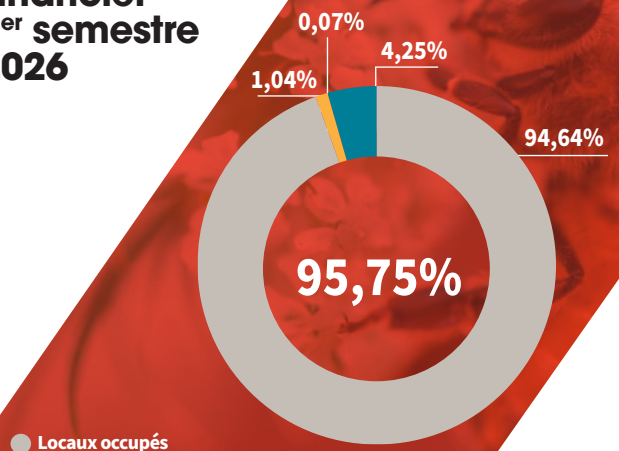
Répartition typologique

en % de la valeur vénale



SITUATION LOCATIVE de MyShareSCPI

Taux d'Occupation Financier 1er semestre 2026



Principaux mouvements locatifs

Libérations

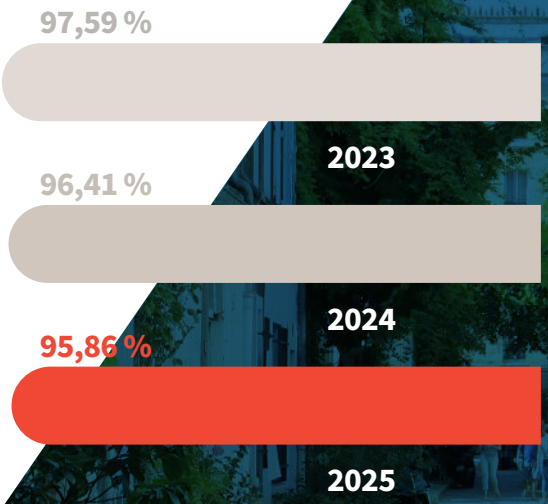
Villeneuve d'Ascq	Lot de 265 m²	Loyer annuel de 76 848 €
Cormontreuil	Lot de 312 m²	Loyer annuel de 74 764 €
Lesquin	Lot de 352 m²	Loyer annuel de 29 641 €

Locations ou relocations

Saclay	Lot de 1 094 m²	Loyer annuel de 125 810 €
Villiers-en-Bière	Lot de 371 m²	Loyer annuel de 35 000 €
Lesquin	Lot de 441 m²	Loyer annuel de 38 250 €

Patrimoine au 30 juin 2026

- **140** Immeubles
- **196 041 m²** Surface totale
- **337** Baux
- **14 125 541 €** Total des loyers encaissés au S1 2026
- **Durée moyenne résiduelle des baux**
- **4, 26 ans** Prochain break
- **6,67 ans** Fin des baux



Taux d'Occupation Financier annuel moyen*

* Retrouvez la définition dans le lexqiue en fin de document

FICHE D'IDENTITÉ

Classification : SCPI à capital variable

Date de création : 11 janvier 2018

N° Visa AMF SCPI : n° 18-02

Date de délivrance : 16 février 2018

Durée conseillée de conservation des parts de SCPI : 10 ans

Durée de vie de la SCPI : 99 années

Capital maximum statutaire : 500 000 100 €

Délai de jouissance : 1er jour du 6ème mois

Fréquence de distribution : trimestrielle

Société de gestion : MyShareCompany GP-19000038 du 09/10/2019

Dépositaire : Société Générale Securities Services

Évaluateur immobilier : Cushman & Wakefield

Commissaire aux Comptes Titulaire : Implid Audit (anciennement AGM Audit Legal)

LES RENDEZ-VOUS 2026

Juillet :
Distribution des revenus au titre du 2ème trimestre et publication du 2ème bulletin périodique d'information

Octobre :
Distribution des revenus au titre du 3ème trimestre et publication de MyShareNews



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 18,60 % de prélèvements sociaux pour les personnes physiques, soit une imposition globale de 31,40 %. 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

MYSHARE COMPANY

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 Finciers 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 1re souscription. Aucun minimum pour les souscriptions suivantes.
• jouissance des parts : le 1er jour du 6e mois suivant le mois de la souscription et de la réception des fonds. (exemples ci-dessous)
• parts souscrites et réglées en janvier 2026 : jouissance à compter du 1er juillet 2026.
• parts souscrites à crédit en janvier 2026 et fonds issus du crédit versés en fevrier 2026 : jouissance à compter du 1er aout 2026.

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)	**1,88 €**
- Au titre de la collecte des capitaux (10,80% TTC)	**16,92 €**

Délai de jouissance : 1er jour du 6e mois qui suit la souscription.

Avertissements
Acheter des parts de SCPI est un investissement immobilier. Comme pour tout placement, les performances passées ne préjugent pas des performances futures et présente les risques suivants :
- Risque de perte en capital : le capital investi n'est pas garanti, car il est lié aux fluctuations du marché immobilier.
- Risque de liquidité : la revente des parts de la SCPI n'est pas garantie, la sortie n'est possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie.
- Risque de marché : le marché immobilier est caractérisé par des fluctuations cycliques, pouvant influencer de manière significative les prix des biens immobiliers et donc la valeur du patrimoine détenu par la SCPI, impliquant un risque de perte en capital pour les investisseurs.

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.

2) Performance Globale Annuelle (PGA) :
La somme du Taux de Distribution de l'année N et la variation du prix public de souscription, entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1.

3) Taux de Rendement Interne (TRI) :
C'est le taux de rentabilité interne annualisé sur une période donnée avec, à l'entrée, le prix acquéreur constaté en début d'exercice de la période considérée ; sur la période, les revenus distribués, et à la sortie, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constatée au terme de la période considérée.

4) 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.

5) 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.

6) 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.

7) 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).

8) 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, 121 Avenue de Malakoff, 75116 Paris, Téléphone : 03 80 59 90 91, S.A.S. au capital de 345 212 € – RCS PARIS 834 045 882.

MYSHARE SCPI