

BULLETIN

Période analysée
2ème semestre 2025
Valable du 1er janvier
au 30 juin 2026

Toutes les informations semestrielles de votre SCPI

numéro 22

MYSHARE SCPI



5,00%

Performance Globale Annuelle 2025



MyShareSCPI étend son positionnement en Europe

MyShareSCPI renforce sa présence en Zone Euro avec une 1ère acquisition en Allemagne.

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



EDITO



ÉTIENNE WICKER Président – MyShareCompany

Chères associées, chers associés,

Sur le plan mondial, l'actualité de ce début d'année est riche et comporte parfois son lot d'incertitudes, en témoignent les prises de position de Donald Trump ou encore les difficultés rencontrées par le Gouvernement français à adopter un budget.

A contrario, la performance et la stratégie de MyShareSCPI restent quant à elles en ligne avec l'objectif de surperformer le rendement moyen des SCPI d'immobilier d'entreprise et ce, pour la 8ème année consécutive.

La collecte brute de 2025 s'établit à 29,21 M€, en baisse (-7,7 %) par rapport à la collecte 2024 portant ainsi la **capitalisation à 422,64 M€** au 31 décembre 2025.

Une première bonne nouvelle se trouve dans le niveau de parts en retrait qui diminue en 2025 pour atteindre 2,77 % du nombre de parts en circulation. **La liquidité reste assurée** et aucune part n'est en attente de retrait.

Du côté des acquisitions et eu égard au montant de collecte nette, nous restons très sélectifs sur les acquisitions. Nous l'avions évoqué dans le Bulletin Périodique du 1er semestre mais nous avons concrétisé notre 1ère acquisition en Allemagne au mois de septembre dernier. Il s'agit d'un portefeuille hôtelier pour un montant total de 23 M€ qui nous permet de diversifier davantage notre patrimoine et d'entrer dans un nouveau pays à la fiscalité attractive pour nos associés.

Une dette long terme a été conclue fin septembre pour un montant de 16 M€. Le taux d'endettement de MyShareSCPI reste contenu et s'établit à 9,55 % de la capitalisation.
D'un point de vue locatif, la situation reste bonne avec un **Taux d'Occupation Financier annuel moyen qui s'établit à 95,86 %** quasiment stable par rapport à 2024. Le taux de recouvrement reste élevé, proche de 98 %. Aucune cession n'est intervenue sur ce semestre mais nous restons opportunistes sur les arbitrages et notamment sur certains locaux vacants, en témoignent des offres acceptées sur 2 actifs situés en Ile de France et en région lyonnaise.

MyShareSCPI affiche une nouvelle fois un **Taux de Distribution de 5,00 % en 2025 soit un dividende de 9,40 € par part en pleine jouissance.** Néanmoins, petite nouveauté concernant la distribution du 4ème trimestre, nous avons fait le choix de solder la plus-value réalisée sur les cessions de 2024. Ainsi le dividende du 4ème trimestre se compose à la fois de résultat courant (2,27 €/part en pleine jouissance) et de distribution de plus-value (0,08 €/part en pleine jouissance). Ce choix nous permet de doter le report à nouveau et de le maintenir proche de **90 jours de distribution**.

Ainsi la Performance Globale Annuelle de MyShareSCPI s'établit à 5,00 %.

Enfin, les valeurs d'expertise sont en légère hausse (+ 0,25 %) entre le 30 juin 2025 et le 31 décembre 2025, **le prix de la part de la SCPI est donc maintenu à 188,00 € et le TRI* sur 5 ans progresse légèrement à 4,12 %.**

Je tiens également à remercier Philippe Ifergane, 1er Président de MyShareCompany, pour son engagement pendant toutes ces années. J'ai l'honneur de lui succéder depuis le 1er janvier 2026 et d'accueillir Jean-Pierre Yalap en qualité de Directeur Général. Ensemble, notre stratégie restera inchangée et nous aurons à cœur de vous offrir une performance stable dans le temps.

Je profite de ce bulletin pour vous remercier de votre confiance et vous présenter, au nom de toute l'équipe de MyShareCompany tous nos vœux à l'occasion de cette nouvelle année.

Étienne WICKER

**La performance globale annuelle d'une SCPI à capital variable correspond à 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*

EN BREF*

*Source : Société de Gestion

5,00%
Performance Globale Annuelle 2025*

5,00%
Taux de distribution* 2025

4 769
Nombre d'associés au 31/12/25

95,86%
Taux d'Occupation Financier* annuel moyen

188,00 € (1)
Prix de souscription au 31/12/2025

2,35 € (2)
Distribution du 4ème trimestre 2025 (3)

422,6 M€
Capitalisation au 31/12/2025

Total de la collecte brute 2025

29 210 500 €

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 3ème trimesre, le revenu distribué était de 2,35€
** Retrouvez les défintions dans le lexique en page 10*

VIE SOCIALE
de MyShareSCPI



Marché des parts
2ème semestre 2025

Parts souscrites
83 847

Retraits compensés
39 250

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

	31/12/2025	31/12/2024
Nombre de parts	**2 248 063**	2 154 884
Capital nominal	**337 209 450 €**	323 232 600 €
Collecte nette	**412 039 447 €**	394 521 795 €
Capitalisation	**422 635 844 €**	405 118 192 €

Distribution des revenus 2025

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 2025	2,35 €	0,060 €	0,014 €	0,004 €
2T 2025	2,35 €	0,070 €	0,000 €	0,000 €
3T 2025	2,35 €	0,070 €	0,000 €	0,000 €
4T 2025	2,35 €*	0,060 €	0,000 €	0,000 €
Total 2025	**9,40 €**	**0,260€**	**0,014 €**	**0,004 €**
Rappel 2024	*9,40 €*	*0,341 €*	*0,035 €*	*0,01 €*

* y compris un dividende exceptionnel (3) de 0,08€ par part au titre des plus-values

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

(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 (17,20%), 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.*





Allemagne
CENTER PARCS

Date d'acquisition : Septembre 2025
Typologie : Tourisme
Prix d'acquisition tous frais inclus (AeM) : 22,8 M€
État locatif : Ensemble immobilier loué dans le cadre d'un bail ferme de 9,5 ans à compter de juin 2025.

TOURISME

« Cette opération revêt un caractère particulier pour MyShareSCPI puisqu'il s'agit de la 1ère acquisition de la SCPI en Allemagne, offrant ainsi à cette dernière, l'opportunité de s'implanter dans un nouveau pays de la Zone Euro et d'étendre sa diversification géographique. »

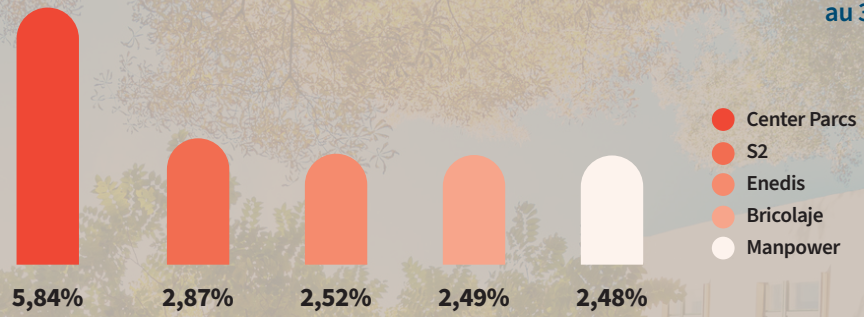
Etienne WICKER
Président de MyShare Company



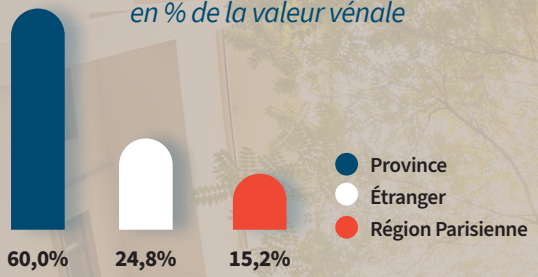
CARTOGRAPHIE du patrimoine
au 31/12/2025

Les 5 baux principaux (1)

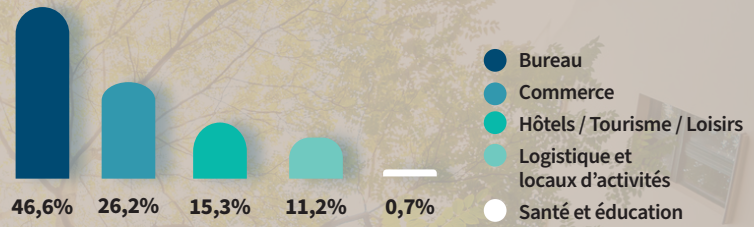
(1) % du loyer total.



Répartition géographique
en % de la valeur vénale

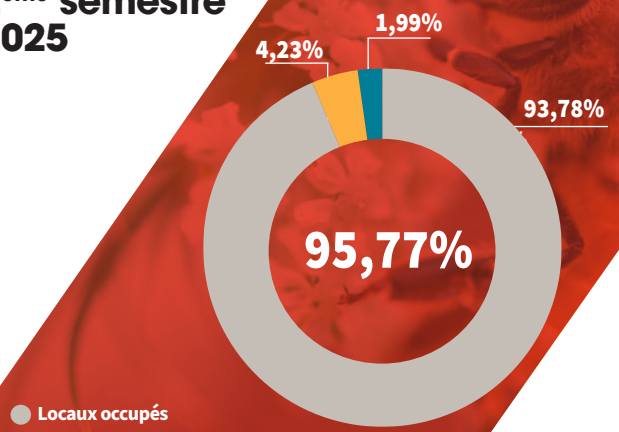


Répartition typologique
en % de la valeur vénale



SITUATION LOCATIVE de MyShareSCPI

Taux d'Occupation Financier 2ème semestre 2025



Principaux mouvements locatifs

Libérations

Schiltigheim	Lot de 172 m²	Loyer annuel de 22 360 €
Montpellier	Lot de 206 m²	Loyer annuel de 34 608 €
Pierry	Lot de 300 m²	Loyer annuel de 36 300 €

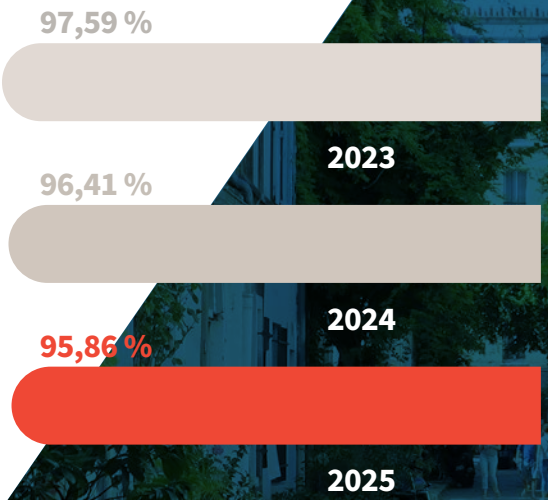
Locations ou relocations

Cordoue	Lot de 5 008 m²	Loyer annuel de 180 000 €
Voisins-le-Bretonneux	Lot de 662 m²	Loyer annuel de 94 400 €
Seclin	Lot de 402 m²	Loyer annuel de 65 931 €

Patrimoine au 31 décembre 2025

- **140**[1] Immeubles
- **196 879 m²**[1] Surface totale
- **346** Baux
- **12 134 611 €** Total des loyers encaissés au S2 2025
- **Durée moyenne résiduelle des baux**
- **4,59 ans** Prochain break
- **6,97 ans** Fin des baux

(1) Hors immeubles acquis en VEFA et non livrés



Taux d'Occupation Financier annuel moyen*

** Retrouvez la définition dans le lexqiue en page 10*

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 : AGM Audit Legal

LES RENDEZ-VOUS 2026

Avril :
Distribution des revenus au titre du 1er trimestre et publication de MyShareNews

Mai ou Juin :
Envoi des convocations et tenue de l'Assemblée Générale

Publication du Rapport Annuel 2025

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 17,2 % de prélèvements sociaux pour les personnes physiques, soit une imposition globale de 30 %. 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 rcovré 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)	**2,26 €**
- Au titre de la collecte des capitaux (10,80% TTC)	**20,30 €**

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 : 01 70 61 97 98, S.A.S. au capital de 345 212 € – RCS PARIS 834 045 882.

MYSHARE SCPI