

Rapport annuel

2025

Diversifiée
par nature,
pensée pour durer



MYSHARE
SCPI

Introduction

Chers associés,

Comme chaque année, les mois de mai et juin vous donnent l'occasion de faire le point sur la situation et les perspectives de votre SCPI. Le présent rapport annuel expose les données prévues par la réglementation et constitue un document incontournable. Il vous est envoyé avec votre convocation aux Assemblées Générales par courrier postal ou électronique conformément à votre souhait.

Il est composé d'un rapport d'activité qui présente le contexte dans lequel les données actuelles s'inscrivent et du rapport de gestion.

Nous vous invitons à le télécharger sur le site de *MyShareCompany* (mysharecompany.com) dans la rubrique *MyShareSCPI/Documentation*.

Nous espérons que ce document vous apportera les éclairages attendus.

La Direction
de *MyShareCompany*





01

Rapport d'activité

Le mot du Président	6
Indicateurs clés	10
Perspectives	11
2025 en chiffres	14
Cartographie du patrimoine	15
Acquisitions de l'année	16
Cessions de l'année	17

Sommaire général



02

Rapport de gestion

Chiffres significatifs	20
Évolution du Capital & marché des parts	21
Investissements	22
Financement des investissements	23
Arbitrages	25
Composition du patrimoine	25
Gestion locative & immobilière	26
Résultat / revenus distribués	27
Expertises des immeubles et valeurs de la société	29
Données essentielles de l'ensemble économique transparisé en quote-part de détention	30
Fiscalité	31
État du patrimoine	33
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	35
Engagements hors-bilan	36
Compte de résultat de l'exercice	37
Inventaire détaillé des placements immobiliers ...	39
Annexe aux comptes annuels	48
État du patrimoine	50
Variation des capitaux propres	55
Compte de résultat de l'exercice	56

Rapport du Conseil de Surveillance	60
---	-----------

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels	62
---	-----------

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	65
--	-----------

Assemblée Générale à caractère ordinaire et extraordinaire	68
---	-----------

Gouvernance de MyShareCompany	77
--	-----------

Règlement « disclosure » pour le fonds MyShareSCPI	80
---	-----------

Le mot du Président

**Pour la 8^{ème} année
consécutive,
votre SCPI surperforme
le rendement moyen
des SCPI d'immobilier
d'entreprise.**

Chères associées, chers associés,

Le contexte mondial reste marqué par les tensions géopolitiques, les difficultés budgétaires en France et des marchés financiers volatils. Cet environnement n'est toutefois pas inédit : depuis sa création, MyShareSCPI a traversé des cycles comparables, au cours desquels elle a démontré la solidité de son modèle.

2025 ne fait pas exception.

Le Taux de Distribution s'établit à 5,00% au titre de l'exercice, correspondant à un dividende brut de **9,40€ par part en pleine jouissance** composé de 9,32 € de résultat courant et de 0,08 € de plus-value issue de cessions réalisées en 2024.

Le résultat par part en pleine jouissance de la SCPI est de 9,58 €, permettant ainsi de renforcer le report à nouveau et de le porter à **96 jours de distribution**. La Performance Globale Annuelle ressort à 5,00% et le TRI sur 5 ans atteint **4,12 %**.

Les valeurs d'expertise ont progressé de **+0,25 %** au 2nd semestre, permettant de confirmer la stabilité du prix de part à **188,00 €**.



Sur le plan de la collecte, l'exercice affiche **29,21 M€** en brut, en recul de 7,73% par rapport à 2024. Dans le même temps, les retraits diminuent, passant de 3,17% des parts en circulation en 2024 à **2,77%** en 2025. Cette année, de nouveau, nous n'avons observé aucune part en attente de retrait. La capitalisation progresse à **422,64 M€ au 31 décembre 2025**, contre 405,12 M€ un an plus tôt.

L'événement marquant de l'exercice est la 1^{ère} **implantation en Allemagne** de votre SCPI : l'acquisition en septembre 2025 d'un **Center Parcs Park à Medebach**, pour **22,8 M€**, réalisée aux côtés d'Épargne Pierre Europe, SCPI gérée par Atland Voisin. L'opération porte sur l'intégralité de l'hôtel, du Central Facilities et de 339 cottages, assortie d'un **bail ferme de 9,5 ans** à compter de juin 2025.

Elle permet de diversifier davantage le patrimoine de la SCPI sur le plan typologique, d'accéder à un marché à la fiscalité attractive pour nos associés, et de franchir une étape concrète dans notre développement européen. Elle a été financée par une dette long terme de **16 M€**, portant notre taux d'endettement à **9,55 %** de la capitalisation, un niveau volontairement contenu. 3 cessions opportunistes ont par ailleurs été réalisées au 1^{er} semestre, dans le cadre de notre politique active d'asset management. En ce début d'année 2026, des offres ont été acceptées sur 2 actifs en Île-de-France et en région lyonnaise. Les arbitrages sur les locaux vacants se poursuivent.

La situation locative demeure solide. Le **Taux d'Occupation Financier annuel moyen s'établit à 95,86 %**, en légère baisse par rapport à 2024, avec un taux de recouvrement proche de **98 %**. Le portefeuille comprend **140 immeubles** représentant **196 879 m²** et **346 baux**. La durée ferme résiduelle moyenne est de 4,59 ans, durée qui se maintient dans le temps et offrant une bonne visibilité sur les flux futurs.

En février 2025, *MyShareSCPI* a passé avec succès son audit ISR triennal, confirmant la rigueur de notre démarche depuis l'obtention du label au printemps 2022.

100 % des actifs du fonds en valeur vénale disposent d'une évaluation ESG fiabilisée.

Les tensions au Moyen-Orient et leurs effets sur les coûts de l'énergie et les chaînes d'approvisionnement sont des facteurs que nous surveillons. Ils sont réels et ne peuvent être négligés. Néanmoins, l'immobilier d'entreprise de qualité i.e. bien localisé, solidement loué, avec des baux longs, a traversé des cycles bien plus sévères. Nous resterons attentifs à tout signal affectant leurs conditions d'exploitation et adapterons notre politique de gestion et d'acquisition en conséquence.

Je tiens à remercier Philippe Ifergane, 1^{er} Président de *MyShareCompany*, pour l'engagement et la vision qui ont posé les bases de cette SCPI. Je lui succède depuis le 1^{er} janvier 2026, aux côtés de Jean-Pierre Yalap, qui rejoint la société en qualité de Directeur Général.

La stratégie ne change pas : vous offrir une performance stable, dans la durée.

Pour 2026, nous resterons particulièrement vigilants sur les flux de retraits, notamment liés aux fins de démembrement. Nous resterons sélectifs dans nos acquisitions : qualité des actifs, solidité des locataires, résilience des revenus et rendements attractifs. Ce sont les mêmes critères depuis le 1^{er} jour.

Nous remercions les **4 769 associés** qui renouvellent leur confiance année après année.

Bonne lecture. Toute l'équipe *MyShareCompany* est à vos côtés.

Etienne WICKER

Président – *MyShareCompany*

Achevé de rédiger le 11 avril 2026

La Performance Globale Annuelle :

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 1^{er} janvier de l'année n et le 1^{er} janvier de l'année n+1.

Le Taux de Distribution :

C'est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable, et le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1 pour les SCPI à capital fixe.

Avertissements :

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Le capital investi n'est pas garanti. Investir dans une SCPI comporte des risques, notamment de perte en capital et de liquidité.

01

Rapport d'activité

Indicateurs clés.....	10
Perspectives	11
2025 en chiffres	14
Cartographie du patrimoine	15
Acquisitions de l'année	16
Cessions de l'année	17





Indicateurs clés

2025

2024

29,21 M€



31,66 M€

422,64 M€



405,12 M€

188,00€



188,00€

9,40€



9,40€

5,00%



5,00%

5,00%



5,00%

185,70€/part



183,85€/part

⁽¹⁾ 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 de souscription, entre le 1^{er} janvier de l'année n et le 1^{er} janvier de l'année n+1.

⁽²⁾ Le taux de distribution correspond au rapport entre le dividende brut versé au titre de l'année n, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé (y compris les acomptes exceptionnels et QP de plus-values distribuées, représentant 0,08 € par part en 2025, soit 0,85 % du montant total distribué sur l'exercice), par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n.

Perspectives

Un environnement international profondément reconfiguré

Lorsque nous écrivions notre note de perspectives l'année dernière, nous envisagions une reprise progressive du marché de l'investissement immobilier pour 2025, suivie d'un rebond plus marqué pour 2026. La 1^{ère} partie de cette prévision s'est confirmée, la 2^{ème} est désormais confrontée à un choc géopolitique significatif : le début du conflit militaire en Iran en février 2026. Ce choc a interrompu la dynamique engagée depuis mi-2024, provoquant une hausse des prix de l'énergie et le retour de tensions inflationnistes.

A cette crise, s'ajoute des facteurs de fragilité déjà présents : la guerre en Ukraine dans sa 4^{ème} année, les droits de douane américains et une instabilité politique nationale qui a maintenu la France dans une impasse budgétaire en 2025. Dans ce contexte, la confiance des ménages et des entreprises reste fragile, malgré une inflation parmi les plus basses de la Zone Euro.

Politique monétaire

Selon l'INSEE, la croissance du PIB français s'est établie à +0,9 % en 2025. Pour 2026, les prévisions de début d'année tablaient sur +1,1% pour la France et +1,6% pour la Zone Euro. Le conflit iranien a conduit la BCE à réviser ces perspectives : croissance Zone Euro ramenée à +0,9%, inflation relevée à 2,6 % pour 2026 (contre 1,9 % anticipée en janvier). Lors de sa réunion du 19 mars 2026, la BCE a maintenu ses taux directeurs inchangés (refinancement à 2,15%, dépôt à 2,00 %), niveaux en vigueur depuis juin 2025. Les marchés anticipent désormais plusieurs hausses d'ici fin 2026.



Perspectives

C'est dans ce contexte que le rendement de l'OAT 10 ans a connu un renversement brutal. Clôturent 2025 à 3,56 %, il s'était replié à 3,22 % fin février 2026 avant d'atteindre quasiment 3,90% fin mars au déclenchement du conflit iranien. Il s'est finalement stabilisé autour de 3,70% à la mi-avril 2026. La détente progressive observée entre janvier et février 2026 a ainsi été intégralement effacée en une dizaine de jours.

Pourquoi 2026 n'est pas comparable à 2022

« Si les trajectoires de ces indicateurs en 2026 sont comparables à 2022 dans l'orientation, l'intensité de la hausse diffère nettement entre les deux périodes. Pour l'heure, il s'agit plus d'un ajustement que d'un choc brutal. » - Knight Frank France, Perspectives 2026, Avril 2026

La comparaison avec 2022 mérite d'être nuancée. En 2022, l'OAT avait progressé de 0,2 % à 3,1% en 12 mois (+290 points de base), et la BCE avait relevé ses taux de 0% à 4,50% en 15 mois. Aujourd'hui, l'évolution de l'OAT représente environ +50 points de base sur 1 mois, à partir d'un niveau déjà élevé. Et même dans l'hypothèse de 3 hausses successives de 25 points de base d'ici fin 2026, les taux directeurs atteindraient 2,90 % (nettement en deçà du pic de 2023). Le marché de 2026 dispose de leviers inexistant en 2022 : des valeurs d'expertise déjà ajustées, une liquidité bancaire restaurée, des investisseurs mieux positionnés pour agir. Il faut aussi rappeler que la décennie de taux proches de 0 ne constituait pas la norme, mais une anomalie née de la crise financière de 2008. Les niveaux de taux que nous observons aujourd'hui correspondent davantage à un environnement monétaire normalisé. Notre lecture, à l'heure où nous écrivons ces lignes, est donc que les tensions récentes ne constituent pas un nouveau cycle de resserrement, mais plutôt un ajustement dans un cycle d'atterrissage.

Le marché immobilier : bilan 2025 et impact du choc iranien

Avec 17,1 milliards d'euros investis en France en 2025 (BNP Paribas Real Estate, +8% vs 2024), le marché de l'immobilier d'entreprise avait amorcé une reprise encourageante, portée par un solide T4 (6 Mds €) et le retour des grandes transactions. Les bureaux concentraient 40 % des volumes investis avec une hausse spectaculaire de +51 % en Île-de-France, tandis que le commerce (+14 %), l'hôtellerie (+9 %) et la logistique (-18%) affichaient des trajectoires contrastées. À l'échelle européenne, l'investissement en immobilier d'entreprise atteignait 177 milliards d'euros (+9%), avec le segment bureaux en tête à 47 milliards d'euros (+13 %) selon BNP Paribas Real Estate.

Ce *momentum* a été brutalement interrompu par le conflit iranien. Avec moins de 2 Mds € investis au T1 2026 selon ImmoStat, le marché enregistre son pire début d'année depuis plus de 15 ans. La remontée rapide des taux obligataires a provoqué l'attente des investisseurs. L'impact sera certainement encore plus visible au second semestre 2026, le délai de 6 à 9 mois entre la décision et la comptabilisation effective décalant mécaniquement les effets. Certains modèles de prévisions anticipent un marché français de l'investissement autour de 13 milliards d'euros en 2026 (selon l'évolution de l'OAT) avant une normalisation en 2027. Selon BNP Paribas Real Estate, les actifs *prime* parisiens resteront néanmoins peu sensibles à la remontée de l'OAT, les investisseurs continuant de se positionner sur les emplacements les plus établis.

Perspectives 2026 - MyShareSCPI

Collecte

Dans un marché des SCPI où les problèmes de liquidité persistent, MyShareSCPI a su maintenir sa liquidité tout au long de l'année 2025 : aucune part n'est en attente de retrait, et les demandes de retraits elles-mêmes ont diminué par rapport à l'exercice précédent. Ce signal est important : il traduit une stabilisation de la confiance des associés. Pour 2026, la remontée des taux obligataires décrite plus haut pourrait exercer une pression sur la collecte : les placements sans risque offrant à nouveau des rendements attractifs. Nous resterons en 2026 particulièrement vigilants sur les flux de retraits liés aux fins de démembrement, qui représentent structurellement une part significative de notre base d'associés, et adapterons notre politique commerciale en conséquence.

Revenus locatifs

Après 2 années de très forte indexation, l'inflation semblait revenir vers des niveaux plus normatifs. Le récent choc énergétique pourrait toutefois conduire à une remontée de l'inflation. Nous y serons attentifs, et en particulier sur la cohérence entre le niveau des loyers indexés et les valeurs locatives de marché : une décorrélation trop importante de ces 2 indicateurs poserait un problème au moment des relocations. Dans un contexte économique qui reste incertain, nous maintenons également une vigilance renforcée sur la solvabilité de nos locataires. Notre portefeuille diversifié (bureaux, commerce, hôtellerie, logistique, santé) offre précisément la mutualisation locative nécessaire pour amortir les éventuelles libérations de surfaces ou demandes d'accompagnement ponctuelles. En 2026, la gestion active du portefeuille se poursuivra : accélération des relocations, saisie d'opportunités d'arbitrage sur les actifs les moins performants et maintien d'une stratégie centrée sur la pérennité des revenus. Ces perspectives permettent de maintenir un taux de distribution cible (non garanti) de 5,00 % pour 2026.

Investissements

Le contexte d'incertitude décrit en 1^{ère} partie de cette note incite les vendeurs à se montrer plus ouverts sur les conditions de vente. Dans un marché où les transactions se font plus rares, les acquéreurs disposant de fonds propres et de capacités de financement peuvent accéder à des actifs de qualité dans des conditions qui n'étaient pas envisageables il y a encore 2 ans. Avec un taux d'endettement de 9,55 % de la capitalisation, très en deçà du plafond de 30,00% autorisé par l'Assemblée Générale, MyShareSCPI conserve une marge de manœuvre significative. Votre SCPI dispose par ailleurs d'une ligne de crédit de 10 M€ prête à être mobilisée si des opportunités se présentent.

Notre feuille de route reste inchangée : qualité des actifs, solidité des locataires, baux longs, rendements attractifs. Seule contrainte structurelle que nous nous imposons : maintenir la part des bureaux en dessous de 50% de la capitalisation, afin de préserver un positionnement réellement diversifié. Cette diversification, construite dans la durée, constitue aujourd'hui un atout tangible dans un environnement où le bureau, hors quartier *prime*, reste soumis à des pressions significatives.

Valeur de parts

L'atterrissage des valeurs d'expertise, c'est-à-dire la baisse mécanique liée à la remontée des taux de rendement depuis 2023, semble aujourd'hui derrière nous pour MyShareSCPI. Les expertises ont légèrement progressé au 2nd semestre 2025, confirmant qu'une nouvelle hiérarchie des taux de rendement s'est établie. Les variations de valeur sont désormais davantage liées à la dynamique locative de chaque actif plutôt qu'à la recombinaison de la prime de risque. Le portefeuille de votre SCPI a résisté par sa granularité et sa mutualisation.

La remontée de l'OAT crée théoriquement une pression à la hausse sur les taux de rendement immobiliers et donc à la baisse sur les valeurs d'expertise. Mais comme décrit en introduction, l'intensité du choc de 2026 est sans commune mesure avec celui de 2022. Les actifs *prime* bien situés et solidement loués devraient peu réagir. Et pour les actifs plus périphériques ou les bureaux secondaires, les taux de rendement ont déjà connu une forte correction qui leur offre un coussin d'absorption. Appliqué à notre portefeuille, ce raisonnement se traduit concrètement par : (i) une part de bureaux contenu sous 50% de la valeur vénale du patrimoine de la SCPI et principalement positionnée dans des zones établies avec des locataires résilients, (ii) une diversification sectorielle et une granularité du portefeuille répartissant le risque sur un grand nombre d'actifs. La correction enregistrée entre 2023 et 2025 sur les segments les plus sensibles est par ailleurs déjà intégrée dans nos expertises. Nous abordons donc 2026 avec confiance sur la tenue du prix de part à 188,00€.

Jean-Pierre YALAP

Directeur Général - MyShareCompany



2025 en chiffres



► Report à nouveau par part en pleine jouissance

2,46€



► Report à nouveau en jours de distribution

96 jours



► Nombre d'associés à fin 2025

4 769

2025 en chiffres

Dettes et autres engagements ⁽¹⁾



■ Valeur de réalisation

■ Emprunts bancaires

⁽¹⁾ Modalités de calcul et de publication des données financières de l'ASPIM



Cartographie du patrimoine

▸ Immeubles livrés

140⁽¹⁾

▸ Investis en 2025

22,85 M€ AeM

▸ Baux

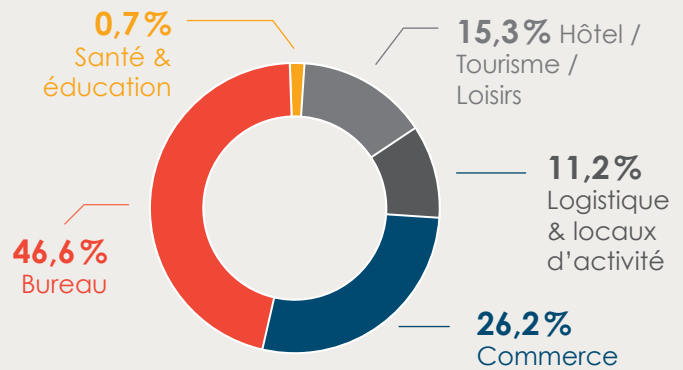
346

▸ Taux d'Occupation Financier annuel moyen

95,86 %

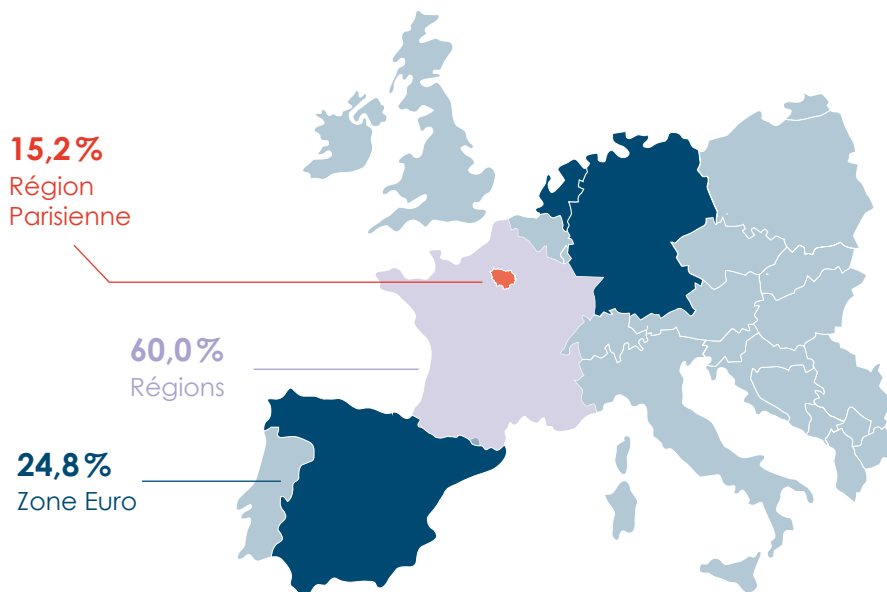
Répartition typologique

en % des valeurs vénale au 31/12/2025



Répartition géographique

en % des valeurs vénale au 31/12/2025

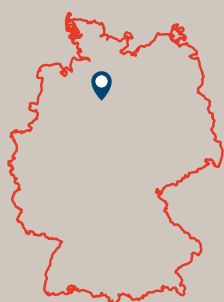


⁽¹⁾ Hors immeubles acquis en VEFA et non livrés

Acquisitions de l'année

Center Parcs Park Hochsauerland

Sonnenallee, 1 - 59964 Medebach
(Allemagne)



Tourisme

Date d'acquisition :
septembre 2025

Prix d'acquisition Aem

22,85 M€



MyShareSCPI poursuit son développement européen avec sa 1^{ère} acquisition en Allemagne : un *Center Parcs* situé à Medebach dans la région du Hochsauerland. Cette région dynamique du centre du pays est connue pour son environnement naturel et notamment sa proximité des stations de ski de Willingen et Winterberg.

Cette nouvelle opération a été réalisée en indivision avec la SCPI Épargne Pierre Europe et porte sur 339 *cottages* ainsi qu'un bâtiment central regroupant restaurants, parc aquatique et équipements de loisirs. Rénové entre 2017 et 2020, l'actif est bien entretenu et dispose de labellisations environnementales reconnues (*BREEAM In-Use Good, Green Key*). Il affiche un taux d'occupation moyen de 80 % en 2024.

Situation locative :

Ensemble immobilier intégralement loué à *Center Parcs* dans le cadre d'un bail de 17 ans ferme ayant pris effet en novembre 2017, soit une durée ferme résiduelle supérieure à 9 ans au moment de l'acquisition (WALB/WALT : 8,9 ans au 31/12/2025).

*Loyer annuel sur prix d'acquisition acte en main. Ne préjuge pas des acquisitions futures de la SCPI.

Cessions de l'année

1. Saint-Brieuc 27 rue Saint-Guillaume, 22000 Saint-Brieuc



Commerce

Cession de murs commerciaux vacants d'une surface de 424 m² détenus en lots de copropriété

Date de cession : janvier 2025

Prix net vendeur

950 000 €

2. Rennes 27 rue de Châteaugiron, 35000 Rennes



Bureaux

Cession d'un plateau de bureaux de 205 m² détenu en copropriété

Date de cession : mars 2025

Prix net vendeur

400 000 €

3. Soissons 3 rue Yvonne Basquin, 02200 Soissons



Locaux commerciaux

Cession d'une cellule commerciale vacante de 450 m² détenue en copropriété.

Date de cession : juin 2025

Prix net vendeur

475 000 €

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 21 janvier la vente de murs commerciaux, à Saint-Brieuc, vacants depuis le 4^{ème} trimestre 2023. Cette cession permet à *MyShareSCPI* de dégager une plus-value comptable significative de l'ordre de 19 % de la valeur nette comptable.

En mars 2025, nous avons cédé un lot de copropriété vacant dans un immeuble à usage de bureaux situé à Rennes. La plus-value comptable réalisée à la suite de cet arbitrage s'élève à 7 %.

Enfin, la dernière cession réalisée en 2025 porte sur un immeuble à usage commercial de 450 m² vacant depuis mars 2024. Cet actif a été cédé à un prix net vendeur supérieur de 32 % à la dernière valeur d'expertise.



02

Rapport de gestion

Chiffres significatifs	20
Évolution du Capital & marché des parts	21
Investissements	22
Financement des investissements	23
Arbitrages	25
Composition du patrimoine	25
Gestion locative & immobilière	26
Résultat / revenus distribués	27
Expertises des immeubles et valeurs de la société	29
Données essentielles de l'ensemble économique transparisé en quote-part de détention	30
Fiscalité	31
État du patrimoine	33
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	35
Engagements hors-bilan	36
Compte de résultat de l'exercice	37
Inventaire détaillé des placements immobiliers	39
Annexe aux comptes annuels	48
État du patrimoine	50
Variation des capitaux propres	55
Compte de résultat de l'exercice	56

Rapport du Conseil de Surveillance	60
---	-----------

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels	62
---	-----------

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	65
--	-----------

Assemblée Générale à caractère ordinaire et extraordinaire	68
---	-----------

Gouvernance de MyShareCompany	77
--	-----------

Règlement « disclosure » pour le fonds MyShareSCPI	80
---	-----------

Chiffres significatifs

RENTABILITÉ & PRIX DE PART

Prix de souscription au 31/12/2025	188,00 €
Prix de retrait au 31/12/2025	169,20 €
Taux de rendement interne 5 ans ⁽¹⁾	4,12 %
Performance Globale Annuelle ⁽²⁾	5,00 %
Taux de distribution ⁽³⁾	5,00 %
Variation du prix de la part sur l'année 2025	0,00 %

⁽¹⁾ 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.

⁽²⁾ Performance Globale Annuelle : 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 distribution : division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n, par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n.

ÉTAT DU PATRIMOINE ET CAPITAUX PROPRES

Capital social	337 209 450 €
Total des capitaux propres	356 370 487 €
Valeur comptable des immeubles	375 982 185 €
Valeur vénale/expertise des immeubles	356 365 000 €
Valeur comptable participations contrôlées	14 567 613 €
Valeur vénale/expertise des participations contrôlées	18 292 861 €

AUTRES INFORMATIONS

VALEUR GLOBALE VALEUR PAR PART ⁽¹⁾

Loyers et Produits des participations contrôlées 2025	25 675 022 €	12,11 €
Bénéfice distribuable 2025	20 313 799 €	9,58 €
Dividende distribué 2025	19 763 231 €	9,32 €
Plus-value distribuée 2025	173 137 €	0,08 €

⁽¹⁾ Par part en pleine jouissance.

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

VALEUR GLOBALE VALEUR PAR PART ⁽¹⁾

Valeur comptable	356 370 487 €	158,52 €
Valeur de réalisation	342 487 138 €	152,35 €
Valeur de reconstitution	417 476 054 €	185,70 €

⁽¹⁾ Nombre total de parts.

Évolution du Capital & marché des parts

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année	Montant du capital nominal au 31 déc.	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾	Nombre de parts au 31 déc.	Nombre d'associés au 31 déc.	Rémunération HT de la gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 déc. ⁽²⁾
2021	183 926 250 €	54 426 344 €	1 226 175	2 338	5 524 466 €	184,5 €
2022	257 681 700 €	91 460 974 €	1 717 878	3 328	9 234 316 €	188,0 €
2023	308 210 700 €	63 498 260 €	2 054 738	4 055	6 501 548 €	188,0 €
2024	323 232 600 €	20 110 379 €	2 154 884	4 423	3 165 676 €	188,0 €
2025	337 209 450 €	18 686 937 €	2 248 063	4 769	2 921 050 €	188,0 €

⁽¹⁾ À diminuer des retraits réalisés pour les sociétés à capital variable.

⁽²⁾ Prix payé par le souscripteur.

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 01/01	Demandes de cessions ou retraits en suspens	Délai moyen d'exécution des cessions ou retraits	Rémunération de la gérance sur les cessions ou retraits (en € HT)
2021	4 499	0,49 %	0	NS	0
2022	5 266	0,43 %	0	NS	0
2023	8 967	0,44 %	0	NS	0
2024	68 241	3,17 %	0	NS	0
2025	62 196	2,77 %	0	NS	0

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART (en euros)

	2021	2022	2023	2024	2025
Prix de souscription ou d'exécution au 01/01	180,00 €	184,00 €	188,00 €	188,00 €	188,00 €
Dividende versé au titre de l'année	9,06 €	9,43 €	9,78 €	9,40 €	9,40 €
Taux de distribution ⁽¹⁾	5,03 %	5,11 %	5,20 %	5,00 %	5,00 %
Performance Globale Annuelle	7,53 %	7,01 %	5,20 %	5,00 %	5,00 %
Report à nouveau cumulé par part souscrite ⁽²⁾	1,44 €	2,15 €	2,15 €	2,07 €	2,32 €
Report à nouveau cumulé par part en pleine jouissance ⁽³⁾	1,89 €	2,39 €	2,55 €	2,20 €	2,46 €

⁽¹⁾ Taux de distribution : C'est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable, et le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1 pour les SCPI à capital fixe.

⁽²⁾ Nombre total de parts.

⁽³⁾ Après affectation du résultat de l'année n.

Investissements

Après une année 2024 marquée par une stabilisation progressive, l'année 2025 confirme une reprise encore mesurée des volumes investis en France en immobilier d'entreprise. 17,1 Mds€ ont été investis dans l'hexagone au cours de l'année, soit une progression de +8 % par rapport à 2024, traduisant une amélioration modérée de l'activité dans un environnement économique en voie de normalisation.

Cette dynamique a notamment été portée par un 4^{ème} trimestre soutenu avec 6 Mds€ engagés (+9 % par rapport à 2024), renforçant la visibilité sur les perspectives 2026. Cette amélioration s'inscrit dans un environnement macroéconomique plus favorable marqué par une détente des conditions de financement et un recul de l'inflation, malgré des incertitudes persistantes liées au contexte géopolitique.

Bien que les volumes investis en France demeurent inférieurs à la moyenne décennale, le montant des investissements réalisés augmente légèrement depuis maintenant 2 ans, illustrant cette stabilisation progressive du marché dans un environnement qui se veut encore sélectif.

Le segment des bureaux demeure une classe d'actif significative (40 % des volumes investis), principalement portée par le marché francilien qui enregistre 2,4 Mds€ d'investissement au 4^{ème} trimestre 2025 (+51 % en un an).

À l'inverse, le marché de la logistique connaît un fort ralentissement affichant un repli annuel significatif de -18 % des volumes investis par rapport à 2024.

Le commerce poursuit sa dynamique positive, avec une hausse de +14 % en 2025, dépassant 3,0 Mds€ d'investissements sur l'année.

Les classes d'actifs alternatives, et notamment les actifs liés à l'éducation, à la santé et à la petite enfance, poursuivent leur développement et suscitent un intérêt croissant de la part des investisseurs en raison de la visibilité locative qu'elles offrent et de leur caractère jugé défensif.

Sur la scène européenne, 2025 s'inscrit dans la continuité de la reprise amorcée en 2024. En effet, Les volumes investis ont atteint 176,6 Mds€ soit une

augmentation de +9 % par rapport à l'année précédente. On constate également en Europe, comme pour le marché français, un rebond au 4^{ème} trimestre (+9 % par rapport au 4^{ème} trimestre 2024) confirmant l'intérêt des investisseurs pour la Zone Euro et ses perspectives positives.

S'agissant de votre SCPI, une acquisition a été réalisée en 2025. Cette dernière porte sur l'acquisition d'une quote-part (20 %) d'un *Center Parcs* en Allemagne. Le périmètre de l'acquisition se compose de 339 *cottages*, d'un Central Facilities et d'un hôtel de plus de 23 374 m², le tout édifié sur un site de plus de 42 hectares.

Cette opération constitue une opportunité pour *MyShareSCPI* dans la mesure où elle lui permet :

- de réaliser un 1^{er} investissement en Allemagne avec une opération supérieure à 20 M€,
- d'acquérir un actif avec un taux de rendement attractif (> à 6,5 %),
- de renforcer la diversification typologique de son patrimoine (hôtellerie),
- pérenniser ses revenus locatifs (WALB/WALT : 8,9 ans au 31/12/2025).

Au 31 décembre 2025, le patrimoine de votre SCPI se décompose comme suit :

- 46,6 % de bureaux,
- 26,2 % de commerces,
- 15,3 % d'hôtels, tourisme & loisirs,
- 11,2 % de logistique & locaux d'activité,
- 0,7 % de santé & éducation

dont la durée résiduelle moyenne des baux s'élève à 4,59 ans à la fin de l'année 2025.

MyShareSCPI poursuit la politique de diversification géographique de son patrimoine immobilier, notamment à travers cette nouvelle acquisition, avec une répartition de 60,0 % en Régions, 24,8 % en Zone Euro et 15,2 % en Ile-de-France.

Sources données immobilières France et Europe : Étude BNP Paribas Real Estate

Financement des investissements

MyShareSCPI, pour financer ses acquisitions, peut avoir recours à des emprunts bancaires directs et indirects et engagements financiers relatifs à des immeubles à construire dans une limite fixée chaque année par l'Assemblée Générale des associés, conformément à sa note d'information visée par l'AMF.

L'Assemblée Générale Ordinaire de *MyShareSCPI* du 18 juin 2025 a autorisé la Société de Gestion à recourir à des financements avec ou sans sûretés réelles à hauteur de 30 % maximum de la capitalisation.

Au 31 décembre 2025, la dette bancaire souscrite par *MyShareSCPI* s'élève à 40,42 M€.

Cette dette correspond :

- au capital restant dû d'un emprunt hypothécaire long terme de 2,94 M€ souscrit dans le cadre de l'acquisition, en 2022, de l'immeuble de Suresnes dont le taux d'intérêt fixe annuel moyen s'élève pour la tranche A, *in fine* à 2,837 % et pour la tranche B amortissable à 2,937 % ; et dont les maturités résiduelles respectives sont de 4,3 ans et 11,3 ans ;
- au capital restant dû d'un emprunt hypothécaire long terme de 9,76 M€ souscrit en 2024 dans le

cadre de l'augmentation de notre participation dans la SCI Hopla détenant 9 campings de luxe, dont le taux d'intérêt fixe annuel moyen s'élève pour la tranche A, *in fine* à 4,145 % et pour la Tranche B amortissable à 4,055 % ; et dont les maturités résiduelles respectives sont de 6,8 ans et 13,8 ans ;

- au capital restant dû d'un emprunt hypothécaire *in fine* de 11,82 M€ souscrit dans le cadre de l'acquisition, en 2021 et 2024, d'hôtels de plein air via une SCI (SCI Hopla) dont *MyShareSCPI* détient 15 % du capital ;
- au capital restant dû d'un emprunt hypothécaire long terme de 15,90 M€ souscrit dans le cadre de l'acquisition en 2025, d'un *Center Parcs* en Allemagne dont le taux d'intérêt annuel moyen s'élève pour la tranche A *in fine* à 4,27 % et pour la tranche B amortissable à 4,37 % ; et dont les maturités résiduelles respectives sont de 7,7 ans et 14,7 ans.

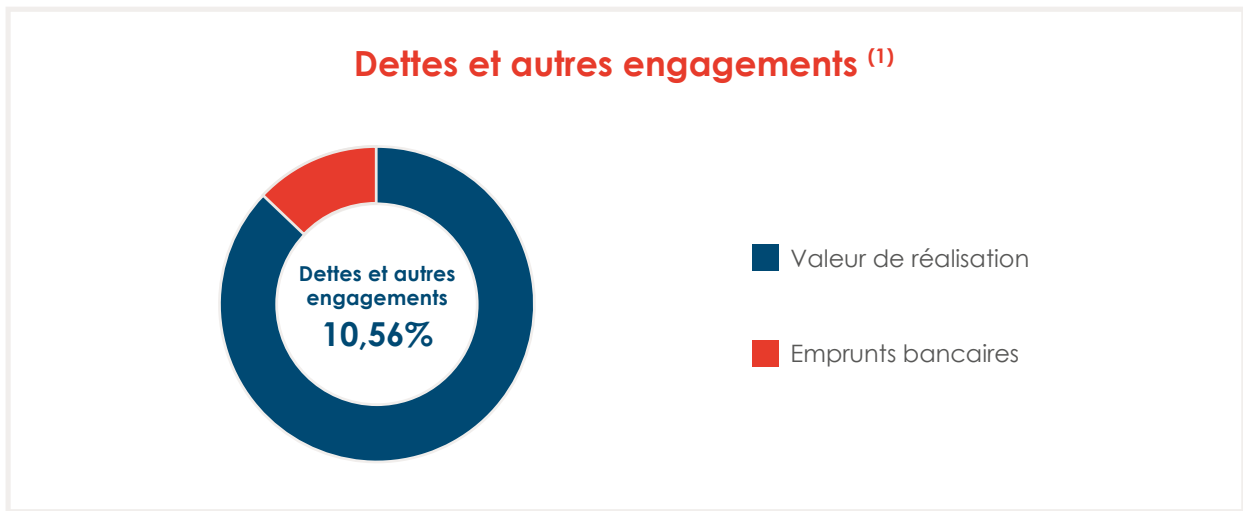
Par ailleurs, la SCPI dispose d'une ligne de découvert de 10 M€, non utilisée à ce jour, permettant d'assurer une bonne adéquation entre le rythme de la collecte et celui des investissements.

Ratio dettes et autres engagements

Le ratio dettes et autres engagements immobiliers/ Actif net de la SCPI augmenté des emprunts et des engagements payables à termes, s'établit à 10,56 % au 31 décembre 2025.

Dans le cadre des modalités de calcul des indicateurs de performance des SCPI applicables depuis le 1^{er} janvier 2022, l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) a introduit un ratio « Dettes et autres Engagements ».

Ce ratio est le rapport entre les dettes et autres engagements immobiliers/Actif net de la SCPI augmenté des emprunts et des engagements payables à termes. Il tient compte principalement des emprunts bancaires (dont participations indirectes) et des VEFA ou autres acquisitions payables à termes (voir graphique).



⁽¹⁾ Modalités de calcul et de publication des données financières de l'ASPIM

Arbitrages

MyShareSCPI a procédé à 3 arbitrages au cours de l'exercice 2025. Ces cessions ont été réalisées de manière opportuniste, à la suite de la réception d'offres d'acquisition non sollicitées. Les actifs concernés ne s'inscrivaient pas dans un plan d'arbitrage préalablement défini. Toutefois, les conditions proposées ont été jugées attractives et cohérentes avec la stratégie d'asset management de la SCPI, qui vise notamment à céder des actifs vacants ou non stratégiques lorsque les conditions de marché le permettent.

Les opérations réalisées sont les suivantes :

- Une cellule commerciale en copropriété située à Saint-Brieuc (424 m²), cédée le 21 janvier 2025 pour un montant de 950 000 € ;
- Un lot de copropriété situé rue de Châteaugiron à Rennes (205 m²), cédé le 25 mars 2025 pour un montant de 400 000 € ;
- Un actif à usage commercial situé à Soissons (450 m²), cédé le 27 juin 2025 pour un montant de 475 000 €.

Composition du patrimoine

Arbitrage - Composition du patrimoine

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN % DE LA VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES AU 31/12/2025⁽¹⁾

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux Industriels	Locaux d'Habitation	Divers	Total
Paris	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Région Parisienne	9,53 %	6,08 %	0,07 %	0,00 %	0,00 %	15,68 %
Province	27,23 %	17,93 %	6,18 %	0,00 %	7,42 %	58,76 %
DOM-TOM	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Étranger	11,80 %	2,67 %	5,26 %	0,00 %	5,83 %	25,56 %
TOTAUX	48,56 %	26,68 %	11,51 %	0,00 %	13,25 %	100,00 %

⁽¹⁾ Actifs immobiliers détenus en direct et au travers de parts de sociétés immobilières (au prorata de la quote-part de détention du capital).

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN M² AU 31/12/2025⁽¹⁾

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux Industriels	Locaux d'Habitation	Divers	Total
Paris	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Région Parisienne	14 875 m ²	10 220 m ²	193 m ²	0 m ²	0 m ²	25 288 m ²
Province	50 102 m ²	36 598 m ²	19 392 m ²	0 m ²	6 947 m ²	113 039 m ²
DOM-TOM	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Étranger	17 986 m ²	9 227 m ²	18 763 m ²	0 m ²	12 576 m ²	58 552 m ²
TOTAUX	82 964 M²	56 045 M²	38 348 M²	0 M²	19 523 M²	196 879 M²

⁽¹⁾ Actifs immobiliers détenus en direct et au travers de parts de sociétés immobilières (au prorata de la quote-part de détention du capital).

Gestion locative & immobilière

Taux d'occupation

Le Taux d'Occupation Financier⁽¹⁾ exprime le rapport entre les loyers effectivement facturés et le montant des loyers qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

Le Taux d'Occupation Financier annuel moyen pour l'exercice 2025 s'établit à 95,86 %.

HISTORIQUE DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DE LA SCPI

TOF 2024	96,41 %
TOF 2023	97,59 %
TOF 2022	96,79 %
TOF 2021	93,10 %

Contentieux

Au cours de l'exercice, une reprise de la provision pour créances douteuses a été comptabilisée pour 373 326 € principalement pour des provisions devenues sans objet. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 561 242 €. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 187 916 €. Au 31 décembre 2025, la provision pour créances douteuses s'établit à 879 989 €.

Pour rappel, une analyse des créances échues depuis plus de 3 mois est faite locataire par locataire. Celles présentant un risque d'irrécouvrabilité sont provisionnées après déductions éventuelles de la TVA et du dépôt de garantie, à hauteur de 100 %.

Les principaux impayés et contentieux locatifs concernent les actifs suivants :

MyPack - Tourcoing - Parc de l'Étoile	99 402,45 €	Parti (procédure collective)
DSD BIO - Cormontreuil	93 218,97 €	Parti (procédure collective)
Loft Design C&G - Rueil-Malmaison	53 124,53 €	Contentieux
Nexity Conseil et Transaction - Gennevilliers	49 039,88 €	Parti (procédure collective)
Label Habitat - Soissons	47 822,43 €	Parti (procédure collective)

Gestion immobilière

Travaux immobilisés

Ce poste comprend les travaux qui, en fonction de leur nature entraînent une valorisation du patrimoine. Ces travaux sont imputés en immobilisation et, le cas échéant, amortis entre 3 et 10 ans.

En 2025, les travaux immobilisés concernent principalement les immeubles situés à :

- Rennes (Bretagne)
- Bellerive-sur-Allier (Auvergne-Rhône-Alpes)
- Tours (Centre-Val de Loire)

Gros entretien

La provision pour gros entretien correspond à l'évaluation, immeuble par immeuble, des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années. La provision est constatée à hauteur de la quote-part des dépenses futures, rapportée linéairement sur 5 ans.

Provision pour gros entretien au 31/12/24	1 854 037 €
Dotations exercice 2025	532 263 €
Reprise exercice 2025	385 024 €
Provision pour gros entretien au 31/12/25 ⁽²⁾	2 001 276 €

⁽¹⁾ Le Taux d'Occupation Financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

⁽²⁾ Détail de la variation de la provision dans l'Annexe aux comptes annuels.

Résultat / revenus distribués

ÉVOLUTION DES RÉSULTATS FINANCIERS PAR PART POUR UNE PART EN PLEINE JOUISSANCE (en euros H.T.)

	2025	% du total des revenus	2024	% du total des revenus	2023	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2021	% du total des revenus
Revenus⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	11,43	93,36 %	11,52	95,51 %	11,95	96,78 %	12,51	96,53 %	11,63	94,9 %
Produits financiers avant prélèvements ⁽³⁾	0,01	0,12 %	0,04	0,30 %	0,09	0,69 %	0,07	0,57 %	0,12	1,01 %
Produits divers	0,12	0,97 %	0,09	0,76 %	0,08	0,70 %	0,09	0,66 %	0,23	1,91 %
Produits financiers liés à l'activité immobilière	0,68	5,56 %	0,41	3,43 %	0,23	1,84 %	0,29	2,25 %	0,27	2,18 %
TOTAL	12,24	100 %	12,06	100 %	12,35	100 %	12,96	100 %	12,26	100 %
Charges⁽¹⁾										
Commission de gestion	1,22	9,95 %	1,19	9,88 %	1,20	9,69 %	1,27	9,83 %	1,2	9,78 %
Autres frais de gestion	0,22	1,80 %	0,23	1,93 %	0,33	2,65 %	0,29	2,23 %	0,41	3,36 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,26	2,13 %	0,10	0,84 %	0,02	0,17 %	0,04	0,32 %	0,01	0,07 %
Charges locatives non récupérables	0,39	3,20 %	0,36	3,02 %	0,20	1,63 %	0,19	1,47 %	0,19	1,57 %
Autres charges	0,02	0,13 %	-	-	0,14	1,15 %	0,21	1,63 %	-	-
Sous-total charges externes	2,11	17,21 %	1,89	15,67 %	1,89	15,28 %	2,00	15,47 %	1,81	14,78 %
Charges financières	0,33	2,73 %	0,39	3,28 %	0,28	2,24 %	0,19	1,43 %	0,12	0,95 %
Amortissements nets										
- patrimoine	0,05	0,39 %	0,07	0,62 %	0,07	0,59 %	0,06	0,50 %	0,07	0,55 %
- autres	0,01	0,11 %	0,02	0,13 %	0,02	0,15 %	0,02	0,19 %	0,06	0,49 %
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	0,07	0,57 %	0,21	1,73 %	0,30	2,41 %	0,23	1,76 %	0,33	2,65 %
- autres	0,09	0,72 %	0,16	1,29 %	0,02	0,13 %	0,04	0,32 %	0,00	0,01 %
Sous-total charges internes	0,55	4,53 %	0,85	7,05 %	0,68	5,52 %	0,54	4,19 %	0,57	4,66 %
TOTAL CHARGES	2,66	21,74 %	2,74	22,72 %	2,57	20,80 %	2,55	19,66 %	2,38	19,44 %
RÉSULTAT	9,58	78,26 %	9,32	77,28 %	9,78	79,20 %	10,41	80,34 %	9,87	80,56 %
Variation report à nouveau et autres réserves	0,26	2,12 %	-0,08	-0,69 %	0,00	0,03 %	0,98	7,57 %	0,81	6,64 %
Revenus distribués avant prélèvements ⁽³⁾	9,32	76,14 %	9,40	77,97 %	9,78	79,17 %	9,43	72,77 %	9,06	73,93 %
Revenus distribués après prélèvements ⁽⁴⁾	9,07	74,13 %	9,06	75,13 %	9,52	77,06 %	9,21	71,08 %	8,88	72,45 %

⁽¹⁾ Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice

⁽²⁾ Dotations de l'exercice diminuées des reprises

⁽³⁾ Avant prélèvements fiscaux et sociaux

⁽⁴⁾ Prélèvements d'impôts étrangers et prélèvements sociaux appliqués aux produits financiers, représentant 0,25 € par part au titre de l'année 2025 (soit, 2,66 % du total distribué sur l'exercice)

TABLEAU D'EMPLOI DES FONDS (en euros)

	Total 31/12/24 ⁽¹⁾	Ajustements ⁽³⁾	Total 31/12/2024 Ajusté	Variations 2025	Total 31/12/25
Fonds collectés	396 222 414	0	396 222 414	18 686 937	414 909 351
+ Cessions d'immeubles	3 024 600	0	3 024 600	1 825 000	4 849 600
+ Divers (Emprunt)	13 036 500	0	13 036 500	15 563 250	28 599 750
- Commission de souscription	- 41 533 235	87 500	- 41 445 735	- 2 921 050	- 44 366 785
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	- 361 819 089	- 5 853 951	- 367 673 040	- 24 156 597	- 391 829 637
- Divers travaux	- 15 413 169	15 413 169	0	0	0
- Frais d'acquisition	- 15 935 024	276 353	- 15 658 671	- 1 673 873	- 17 332 544
- Agencements & Aménagements	- 964 698	0	- 964 698	- 25 728	- 990 426
- Divers	- 217 197	- 1 711 913	- 1 929 110	- 265 998	- 2 195 108
= Somme restant à investir⁽²⁾	- 23 598 898	8 211 158	- 15 387 740	7 031 941	- 8 355 799

⁽¹⁾ Depuis l'origine de la société.

⁽²⁾ Hors engagements sur les acquisitions d'immeubles.

⁽³⁾ Le solde d'ouverture 2025 a fait l'objet d'ajustements afin de tenir compte de reclassements relatifs à des exercices antérieurs. Ces ajustements, sans impact sur la situation financière globale de la SCPI, visent à améliorer la cohérence et la lisibilité du tableau d'emploi des fonds.

Expertises des immeubles et valeurs de la société

L'expertise et l'actualisation des immeubles à fin 2025 ont été réalisées par *Cushman & Wakefield Valuation France*, expert de la SCPI, pour les immeubles acquis en pleine propriété. Il a été décidé, en accord avec le Commissaire aux comptes, que les immeubles acquis en indivision avec la SCPI Épargne Pierre, soient expertisés par le cabinet Galtier, expert de cette dernière. De même, l'actif acquis en indivision avec la SCPI Épargne Pierre Europe est expertisé par Cushman & Wakefield.

Dans certains cas, *Cushman & Wakefield Valuation France* peut être amenée à réaliser un examen critique des valeurs de son confrère ; ça n'a pas été le cas en 2025.

Pour rappel, et conformément à l'ordonnance du 3 juillet 2024 dite « ordonnance ELTIF », la Société de Gestion est tenue d'effectuer une valorisation à chaque semestre pour les SCPI lorsqu'elles sont à capital variable, ou en cas d'augmentation de capital pour les SCPI à capital variable.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles énoncées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité l'ANC a publié son règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Les experts utilisent une approche multicritère qui peut comprendre la méthode par capitalisation du revenu net ou méthode par le rendement, méthode par comparaison et méthode par *cash-flows* actualisés (*Discounted Cash Flow*).

Pour la campagne d'expertise au 31/12/2025, l'intégralité des immeubles a été évalué selon les méthodes par comparaison, par le rendement, mais également par la méthode de *cash-flows* actualisés (DCF).

Concernant la valorisation des immobilisations financières contrôlées, les actifs détenus par celle-ci ont été évalués par *BNP Paribas Real Estate* selon les méthodes par comparaison et par le rendement. La quote-part de la SCI détenue par *MyShareSCPI* a ainsi été valorisée en ajoutant aux capitaux propres de la SCI la différence entre la valeur d'expertise hors droits des actifs détenus et leur valeur nette comptable.

Le montant hors droits des expertises au 31/12/2025 s'élève à 374 657 861 €. Ceci traduit une hausse de +0,25 % par rapport à la campagne d'expertise à fin décembre 2024 (hors titres SCI Hopla, arbitrages et VEFA).

Cette hausse des valeurs est en partie la conséquence de la politique d'assouplissement entamée par la BCE depuis 2024 sur les taux directeurs. Aussi, le retour à une inflation dite « faible » (+0,9 %, contre +2 % en 2024, et +4,9 % en 2023⁽¹⁾), favorise la dynamique tendant vers une stabilisation des taux observée ces dernières années.

Sur la base des expertises (actualisations, expertises quinquennales ou initiales) des immeubles, il a été procédé à la détermination de 3 valeurs de la SCPI :

Valeur comptable	Valeur de réalisation ⁽¹⁾	Valeur de reconstitution ⁽²⁾
356 370 487 €	342 487 138 €	417 476 054 €
158,52 €/part	152,35 €/part	185,70 €/part

⁽¹⁾ 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.

⁽²⁾ Valeur de reconstitution : Elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais d'acte d'acquisition et commission de souscription)

DÉCOMPOSITION DE LA VALEUR DE RECONSTITUTION :

	Montant	Montant par part	% valeur de reconstitution
Valeur comptable	356 370 487 €	158,52 €	85,4 %
Valeur de réalisation	342 487 138 €	152,35 €	82,0 %
Frais d'acquisition estimés par les experts	24 891 790 €	11,07 €	6,0 %
Frais de souscription TTC	50 097 127 €	22,28 €	12,0 %
Valeur de reconstitution	417 476 054 €	185,70 €	100,0 %

(1) Source : INSEE

Données essentielles de l'ensemble économique transparisé en quote-part de détention⁽¹⁾

Actifs immobiliers détenus

Type d'actifs	Bureaux	Commerces	Résidentiel	Logistique et locaux d'activités	Hôtels, tourisme, loisirs	Santé et éducation	Alternatifs	Total du périmètre
Surface en m ² (pondérée par le % de détention)					2 719,80 m ²			
Prix d'acquisition à l'acte hors droit					25 779 077 €			
Valeurs estimées du patrimoine					30 503 000 €			

Financements mis en place

	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	28 599 750 €	11 817 840 €	40 417 590 €
Emprunts affectés à l'exploitation			
Lignes de crédits			
Découverts bancaires			

Résultats retenus en pourcentage de détention

Composants du résultat immobilier	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Loyers	24 483 793 €	1 726 429 €	26 210 222 €
Charges non récupérables	- 922 686 €	- 27 950 €	- 859 024 €
Travaux non récupérables et gros entretien	- 553 219 €	0 €	- 553 219 €
Impact des douteux	- 222 424 €	6 298 €	- 216 126 €
Intérêts des emprunts	- 685 300 €	- 254 626 €	- 939 926 €
Autres charges financières	- 23 702 €	0 €	- 23 702 €
Composants du résultat d'exploitation			
Commission de gestion de la SGP	- 2 423 085 €	- 159 800 €	- 2 582 885 €
Autres charges d'exploitation	- 374 912 €	- 7 823 €	- 474 347 €
Composants du résultat financier			
Produits financiers	31 402 €	0 €	31 402 €
Composant du résultat exceptionnel			
Résultat exceptionnel	0 €	0 €	0 €

(1) Uniquement les sociétés contrôlées, données exprimées en pourcentage de détention

Fiscalité

Les associés résidents de France

L'essentiel des revenus de *MyShareSCPI* est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Nous vous rappelons que les associés de SCPI ne sont pas imposés sur les revenus perçus, mais sur leur quote-part des revenus fonciers nets (revenus fonciers bruts - frais et charges déductibles - intérêts déductibles le cas échéant) et des produits financiers de la SCPI. En fonction de ces règles fiscales, il se peut que les revenus à déclarer soient supérieurs à ceux encaissés. Nous précisons, au moment des déclarations de revenus, comment déclarer chacune de ces catégories. Par ailleurs, en vertu des conventions fiscales entre la France et, l'Espagne, les Pays-Bas et l'Allemagne, actuellement en vigueur, les revenus locatifs perçus par la SCPI et afférents à des immeubles sis en Espagne aux Pays-Bas ou en Allemagne, sont imposables localement. Ces revenus sont également imposables en France. Toutefois, afin d'éviter une double imposition, l'associé bénéficie, selon le pays, d'une exonération ou d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français afférant à ces revenus. Seule une faible partie issue du placement de la trésorerie est imposable dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers et est aussi imposée au niveau de chaque associé par un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 % correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30 % en tenant compte des 17,2 % de prélèvements sociaux. Ce prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus. Les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

L'option, expresse et irrévocable, est effectuée au moment de l'établissement de la déclaration d'impôt sur le revenu. L'option est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique. Les revenus financiers donneront alors lieu au moment de leur versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 %. Ce prélèvement sera par la suite imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. L'option pour le barème progressif peut donc entraîner un complément d'impôt lors de l'imposition définitive. Toutefois, les contribuables peuvent aussi demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence est inférieur à un seuil fixé par la loi.

Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ces revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale. En outre, les revenus financiers sont soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. La Société de Gestion détermine chaque année le montant des revenus financiers imposables de chaque associé et lui adresse le relevé individuel correspondant.

Les associés non-résidents de France

En principe, et en application du Code Général des Impôts et des Conventions fiscales internationales les intérêts de source française sont imposables uniquement dans le pays de résidence de l'associé sans subir de retenue à la source en France.

Prélèvement à la source

Depuis le 1^{er} janvier 2019, le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu est entré en vigueur. Ce prélèvement, qui permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes, ne concerne pas tous les revenus des contribuables.

Plus-values sur cession d'immeubles de la SCPI (plus-values immobilières)

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI sont imposées, pour la quote-part des associés soumis à l'impôt sur le revenu, selon les mêmes règles que celles applicables aux plus-values immobilières des particuliers (au taux actuel de 19 % plus prélèvements sociaux au taux de 17,2 %). Les plus-values sur cessions ou retraits de parts de SCPI sont également imposés selon le régime des plus-values immobilières des particuliers.

Pour plus de détail sur la fiscalité des porteurs de parts, se reporter à la note d'information.

État du patrimoine

(En euros)	Exercice au 31/12/25		Exercice au 31/12/24	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements Immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	+ 375 569 784	+ 356 365 000	+ 349 777 653	+ 335 366 775
Agencements et aménagements	+ 990 426		+ 964 698	
Amortissements sur agencements et aménagements	- 578 024		- 475 997	
Immobilisations en cours			+ 3 327 775	
Avances et acomptes versés sur immobilisations				+
Subventions d'investissement	- 7 311		- 7 311	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien	- 2 001 276		- 1 854 037	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	+ 14 567 613	+ 18 292 861	+ 14 567 613	16 280 861
Avances en compte courant et créances rattachées+ des immobilisations financières contrôlées	+ 497 329	+ 497 329	+ 315 000	315 000
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL Placements immobiliers	389 038 539	375 155 190	366 615 393	351 962 636

État du patrimoine

(En euros)

	Exercice au 31/12/25		Exercice au 31/12/24	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Dépôts et cautionnement	+ 419 379	+ 419 379	+ 383 821	+ 383 821
Actifs immobilisés	+	+	+	+
Amortissement des actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	+	+	+	+
Immobilisations incorporelles	+	+	+	+
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 1 627 207	+ 1 627 207	+ 1 741 350	+ 1 741 350
Autres créances	+ 2 933 303	+ 2 933 303	+ 2 615 216	+ 2 615 216
Provisions pour dépréciation des créances	- 879 989	- 879 989	- 692 073	- 692 073
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	+	+	+	+
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 6 130 390	+ 6 130 390	+ 904 835	+ 904 835
Provisions générales pour risques et charges :				
Dettes				
Dettes financières	- 33 609 788	- 33 609 788	- 20 104 925	- 20 104 925
Dettes d'exploitation	- 2 005 600	- 2 005 600	- 2 172 113	- 2 172 113
Dettes diverses	- 7 286 922	- 7 286 922	- 7 177 808	- 7 177 808
TOTAL actifs et passifs d'exploitation	- 32 672 019	- 32 672 019	- 24 501 697	- 24 501 697
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+ 0	+ 0	+ 12 500	+ 12 500
Produits constatés d'avance	- 128 680	- 128 680	- 356 045	- 356 045
Autres comptes de régularisation	+ 132 648	+ 132 648	+ 71 478	+ 71 478
TOTAL actifs et passifs d'exploitation	3 967	3 967	- 272 067	- 272 067
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	356 370 487		341 841 629	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		342 487 138		327 188 872

État du patrimoine

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (en euros) - ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE

	Exercice au 31/12/2024	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Exercice au 31/12/2025
Capital				
Capital souscrit	323 232 600		13 976 850	337 209 450
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission et de fusion				
Prime d'émission	72 989 814		4 710 087	77 699 901
Prime de fusion				
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	- 59 033 516		- 4 860 921	- 63 894 437
Prélèvement sur prime de fusion				
Écarts d'évaluation				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	189 989		- 40 698	149 291
Réserves				
Report à nouveau	4 631 878	- 169 136	192 973	4 655 714
Résultat N-1 en instance d'affectation				
Résultat de l'exercice	18 871 032	- 18 871 032	20 313 799	20 313 799
Acomptes sur distribution	- 19 040 169	19 040 169	- 19 763 231	- 19 763 231
TOTAL Général	341 841 629	0	14 528 858	356 370 487

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Engagements hors-bilan

	31/12/2025	31/12/2024
Dettes garanties (en euros)		
Emprunts à taux fixe		
Privilèges de prêteur de denier	2 937 000	3 036 500
Hypothèques	25 662 750	10 000 000
Emprunts à taux variable		
Privilèges de prêteur de denier		
Hypothèques	0	1 922 319
Swaps de taux d'intérêts (montant notionnel)		
Engagements donnés		
Offres signées	5 660 000	
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes		
Paiement de prix à terme (VEFA)	0	888 965
Engagements reçus		
Offres signées		
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	0	1 350 000
Garanties données	0	0
Garanties reçues	0	0
Aval, caution	0	0

DETTES GARANTIES

Les ratios financiers (covenants) liés aux financements ont été respectés à tout moment sur l'exercice 2025.

PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES

	31/12/2025	31/12/2024
Dettes garanties (en euros)		
Emprunts à taux fixe		
Privilèges de prêteur de denier	10 803 840	10 803 840
Hypothèques		0
Emprunts à taux variable		
Privilèges de prêteur de denier		0
Hypothèques	1 014 000	396 000

ENGAGEMENTS DONNÉS ET REÇUS

Dans le cadre de son activité courante, la SCPI a consenti des franchises de loyers pour certains locataires lors de la négociation ou renégociation de baux et bénéficie de garanties locatives dans le cadre d'acquisition d'immeubles.

Compte de résultat de l'exercice

	Exercice au 31/12/2025	Exercice au 31/12/2024
Produits immobiliers (en euros)		
Loyers	24 232 693	23 324 605
Charges facturées	4 024 432	4 230 923
Produits annexes	251 099	179 952
Reprises de provisions pour créances douteuses	373 326	143 418
Reprises de provisions pour gros entretien	385 024	144 755
Transferts de charges immobilières	0	661 245
Produits financiers liés à l'activité immobilière	1 442 329	838 536
TOTAL Produits immobiliers	30 708 902	29 523 433

	Exercice au 31/12/2025	Exercice au 31/12/2024
Charges immobilières (en euros)		
Charges ayant leur contrepartie en produits	4 024 434	4 230 924
Travaux de gros entretiens	385 024	144 755
Charges d'entretien du patrimoine locatif	168 194	60 142
Dotations aux provisions pour créances douteuses	561 242	458 357
Dotations aux provisions pour gros entretien	532 263	568 405
Dotations aux amortissements	102 028	183 818
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	957 193	1 325 581
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
Charges financières liées à l'activité immobilière	738 332	986 221
TOTAL Charges immobilières	7 468 709	7 958 204
Résultat de l'activité immobilière	23 240 193	21 565 230

	Exercice au 31/12/2025	Exercice au 31/12/2024
Produits d'exploitation (en euros)		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	0	3 148 908
TOTAL Produits d'exploitation	0	3 148 908

	Exercice au 31/12/2025	Exercice au 31/12/2024
Charges d'exploitation (en euros)		
Commissions de la Société de Gestion	2 582 884	2 413 100
Charges d'exploitation de la société	374 912	3 506 819
Diverses charges d'exploitation		
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
TOTAL Charges d'exploitation	2 957 796	5 919 919
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	- 2 957 796	- 2 771 011

	Exercice au 31/12/2025	Exercice au 31/12/2024
Produits financiers (en euros)		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	31 402	72 720
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL Produits financiers	31 402	72 720

	Exercice au 31/12/2025	Exercice au 31/12/2024
Charges financières (en euros)		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL Charges financières	0	0
Résultat financier	31 402	72 720

	Exercice au 31/12/2025	Exercice au 31/12/2024
Produits exceptionnels (en euros)		
Produits exceptionnels	0	5 172
Reprises de provisions exceptionnelles		
TOTAL Produits exceptionnels	0	5 172

	Exercice au 31/12/2025	Exercice au 31/12/2024
Charges exceptionnelles (en euros)		
Charges exceptionnelles	0	1 079
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnels		
TOTAL Charges exceptionnelles	0	1 079
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	0	4 094
RÉSULTAT NET	20 313 799	18 871 032

Inventaire détaillé des placements immobiliers

DÉTENTION DIRECTE

Bureaux

Date d'acquisition	Quote -part	Actif	Adresse	Département	Région	Surface	Valeur nette comptable	Locataire(s)
27/03/2018	100 %	Rueil Malmaison	30 boulevard Belle Rive	92063	Région parisienne	201 m ²	1 010 000 €	Loft Design
27/07/2018	100 %	Anancy	rue Andromède	74650	Province	717 m ²	1 917 600 €	Derka/Alpine Lodges
28/12/2018	50 %	Villeneuve d'Ascq - Tereneo	Boulevard de Mons	59650	Province	1 100 m ²	2 739 750 €	Savoie/Wipple
24/01/2019	100 %	Schiltigheim - Le Bernin	4 rue de Berne	67300	Province	453 m ²	932 035 €	Geofit
04/03/2019	50 %	Meylan - Taillefer	1 bis A / 2A chemin du Pré Carré	38240	Province	939 m ²	2 278 735 €	Dolphin Design
19/03/2019	50 %	Marseille - Estaque	8 rue Jean-Jacques Vernazza	13016	Province	1 662 m ²	3 291 423 €	Nextira One/DHL
07/06/2019	10 %	Bezons - Scénéo	rue Julius et Ethel Rosen	95870	Région parisienne	1 172 m ²	5 277 065 €	Nielsen Services/ Pharmacie du Bord de Seine/ HVDP/ Consultech
17/06/2019	40 %	Aix en Provence	rue René Descartes	13951	Province	2 010 m ²	3 644 031 €	Oracle/We+/Sogedev/ Temis/Eaton Industries/CGSI/ Venathec/Konecta/Team-IT/Cofadis/LR Technologies/AsK Group/GHD/De Vinci Aero/Bibby Factor France/Spie Citynetworks/Alveen/DT320/Cohérence Communication
01/07/2019	50 %	La Chapelle sur Erdre	rue de Saintonge	44240	Province	1 094 m ²	2 501 290 €	Isocel/Ville de la Chapelle Sur Erdre/ QOS Telecom/Biogas View/Fondation St Jean de Dieu
15/07/2019	40 %	Schiltigheim - Crystal Park	1 avenue de l'Europe	67300	Province	4 860 m ²	7 984 016 €	Crédit Agricole/Egis Villes et Transports/ Mutuelle Alsacienne/ Mutuelle Générale de l'Education Nationale/Open/Orange/SFEIR Est/ Tokyo - Totoro/ Collège de Paris/ Rydge

Date d'acquisition	Quote-part	Actif	Adresse	Département	Région	Surface	Valeur nette comptable	Locataire(s)
26/07/2019	100 %	Nice HB3	Les Taissonières	06560	Province	1 658 m ²	3 674 006 €	AD Premier/ Livepepper/Shin Etsu/Metaline Division/SSI/TETRA/ Exceletrate Technologie
23/08/2019	100 %	Montpellier - Centuries II	rue Samuel Morse	34000	Province	2 051 m ²	4 617 168 €	SCC/Koovea/Société Fiduciaire Internationale/IE Sud/ ESCG
17/09/2019	100 %	Gennevilliers - Barbanniers	2 allée des Barbanniers	92230	Région parisienne	414 m ²	945 000 €	Osidoc
14/10/2019	100 %	Bezons - Elior	1 boulevard du Général Delambre	95870	Région parisienne	607 m ²	1 467 701 €	Elior Services FM
21/10/2019	50 %	Carquefou - Yosemite	9 rue Thomas Edisor	44470	Province	829 m ²	1 843 316 €	UGI Finagaz/ Compass
05/11/2019	40 %	Roubaix - Le Quatuor	6 quai de Boulogne	59100	Province	3 915 m ²	8 805 028 €	Sogea Caroni Vinci/ La Maison Bleue/ Plato Group
02/12/2019	10 %	Voisin le Bretonneux	2 rue René Caudron	78960	Région parisienne	992 m ²	2 794 990 €	Xilinx/Zoll
09/12/2019	40 %	Nancy - Onyx	20 boulevard de la Mothe	54000	Province	2 369 m ²	4 932 707 €	Ministère de la Justice/UFIFRANCE/ MAIF Assurances/ Credistor/SYSARK
18/02/2020	100 %	Madrid	Santa Leonor n°37 39	Espagne	Zone euro	4 025 m ²	12 584 345 €	Agbar (Suez)
31/01/2020	100 %	Bezons - Otolift	1 boulevard du Général Delambre	95870	Région parisienne	607 m ²	1 429 777 €	Otolift
13/05/2020	10 %	Nanterre	83-85 rue Barbusse	92000	Région parisienne	1 117 m ²	8 754 726 €	Vinci Construction France Habitat
12/06/2020	30 %	Montpellier - Pérols	300 impasse John Locke	34470	Province	809 m ²	1 860 089 €	Pôle Emploi
01/07/2020	50 %	Mulhouse - Chemnitz	20 rue de Chemnitz	68100	Province	1 983 m ²	2 971 345 €	MEWO/Suneris/ Securitas/BCA Expertise/NC Numéricable/ Bureautique Rhenane/Adecco France/Cical
25/09/2020	50 %	Rennes - Tillon	7 avenue Charles Tillon	35000	Province	1 449 m ²	4 229 647 €	In Extenso/Fiduciaire Internationale/ Forma Priv
30/09/2020	10 %	Toulouse - Pierre Fabre	3 avenue Hubert Curien	31100	Province	4 285 m ²	6 708 060 €	Pierre Fabre
17/11/2020	10 %	Nancy - Colas	44 boulevard de la Mothe	54000	Province	794 m ²	2 431 004 €	Colas/Bouygues Bat Nord Est/Randstad France
15/12/2020	30 %	Montpellier - Arion I & II (Pérols)	270/300 rue Nina Simone	34000	Province	1 660 m ²	4 823 012 €	EDF/Brassart/Waapi/ IP Formation
08/04/2021	100 %	Valence - La Centrifugadora	Islas Canarias n°86	Espagne	Zone euro	3 621 m ²	9 640 860 €	S2
05/08/2021	100 %	Cergy - Saint Christophe	1 avenue de Béguines	95800	Région parisienne	669 m ²	840 000 €	RCH 95

Date d'acquisition	Quote -part	Actif	Adresse	Département	Région	Surface	Valeur nette comptable	Locataire(s)
01/09/2021	100 %	Nancy - Austrasian	96 boulevard d'Austrasie	54000	Province	708 m ²	1 503 050 €	AXA France
16/09/2021	10 %	Mougin - Marco Polo	790 avenue du Docteur Maurice Donat	06250	Province	1 278 m ²	3 381 874 €	Orange/HP/Huawei/M2I/Rakon France/Financière Toscane/R
14/03/2022	100 %	Barcelone - Roger de Flor	233 calle de Roger de Flor	Espagne	Zone euro	630 m ²	2 830 688 €	Plugnplay Studio
20/04/2022	10 %	Suresnes - Gallieni	22 quai Gallieni	92150	Région parisienne	1 089 m ²	5 290 228 €	Light & Shadows/Stanley Security France/Voluntis/Lexmark International/Republik/E Message/Marken/TP Vision Europe/Release Capital
29/07/2022	100 %	Pampelune - Cordovilla	Calle Pol - Cordovilla	Espagne	Zone euro	2 487 m ²	6 008 830 €	Vodafone/Indra/Grupo Larrion
03/08/2022	100 %	Coulommiers - Général Leclerc	37 avenue du Général Leclerc	77120	Région parisienne	639 m ²	826 150 €	Tessi
30/09/2022	25 %	Tours - Eugène Gouin	2 avenue Eugène Gouin	37200	Province	1 684 m ²	3 492 295 €	EDF
09/12/2022	100 %	Diemen - Diemerhof	Diemerhof 16-18	Pays-Bas	Zone euro	3 943 m ²	9 712 786 €	Manpower
16/02/2023	100 %	Barcelone - 22@	68 Calle Ciutat de Granada	Espagne	Zone euro	1 885 m ²	8 555 475 €	Plugnplay Studio
16/10/2023	100 %	Vitrolles - Cap Horizon	14 drailles des Tribales	13127	Province	2 472 m ²	5 257 680 €	Alten/SII/SAFRAN
06/12/2023	20 %	Villeneuve d'Ascq - Hope	273 boulevard de Tournai	59650	Province	1 133 m ²	4 085 252 €	Enedis/Collège de Paris
12/12/2023	10 %	Villeneuve d'Ascq - Le Tweed	220 rue Jean Jaurès	59491	Province	339 m ²	951 598 €	Les Fabricants/Saretec/Sherwood/Neo-Soft Solution/ADP GSI France
19/12/2023	100 %	Savigny-le-Temple - rue de l'Industrie	140 rue de l'Industrie	77176	Région parisienne	5 629 m ²	9 388 210 €	Enedis
01/04/2025	100 %	Famars - Novae	148 rue Stephenson	59300	Province	1 928 m ²	4 508 276 €	Aesio Mutuelle/B2C Engineering

Bureaux / Logistique et locaux d'activités

Date d'acquisition	Quote -part	Actif	Adresse	Département	Région	Surface	Valeur nette comptable	Locataire(s)
20/06/2019	100 %	Saclay - Azur	4 rue René Razel	91400	Région parisienne	1 932 m ²	2 540 560 €	Ermes/Arthesys/ Hyperpanel Lab
16/12/2019	10 %	Reims - Enedis	2 rue Saint Charles	51100	Province	1 072 m ²	2 126 787 €	Enedis
01/04/2020	25 %	Lesquin - Parc Vendome	rue du Pic au Vent	59810	Province	5 756 m ²	9 554 999 €	Axima/Manpower France/Eiffage Génie Civil/Schneider Electric/Tesla/Airflux/ Cofedie/Eqiom
27/07/2021	100 %	Epernay - UP	7 allée de la Côte des Blancs	51200	Province	1 633 m ²	1 782 388 €	UP
30/12/2022	100 %	Madrid -Torrejon de Ardoz	Avenue Premios Nobel 53	Espagne	Zone euro	6 976 m ²	8 252 500 €	Iberica del Espacio
06/06/2023	100 %	Gouesnou - Gaston Planté	24 bis rue Gaston Planté	29850	Province	610 m ²	1 143 554 €	ONET

Bureaux / Santé et Éducation

Date d'acquisition	Quote -part	Actif	Adresse	Département	Région	Surface	Valeur nette comptable	Locataire(s)
27/09/2018	100 %	Lyon	16 rue Jean Desparmet	69008	Province	1 971 m ²	5 192 000 €	Etisense/La Fourmi/ Avicenne & Associés

Commerces

Date d'acquisition	Quote -part	Actif	Adresse	Département	Région	Surface	Valeur nette comptable	Locataire(s)
18/07/2018	100%	Rennes - Fougère	278 rue de Fougère	35700	Province	200 m ²	514 366 €	Maaf
03/08/2018	100%	Rennes - Pacé	18 rue du Docteur Léon	35740	Province	317 m ²	385 000 €	
29/11/2018	70%	Narbonne - Domaine Lacoste	Avenue de la Côte des Roses	11100	Province	1 923 m ²	3 764 844 €	Buffalo Grill / Lyc'Ange/Picard Surgelés/ TC Optique Atoll/Performance Image & son/Terrabio Est/ Chloris
21/06/2019	100%	La Baule - Pierre Loti	17 avenue Pierre Loti	44500	Province	88 m ²	980 000 €	Sodif
07/10/2019	50%	Seclin - Epinette	ZAC de l'Epinette	59113	Province	1 703 m ²	2 734 941 €	Stokomani/Barcadia/ Oxialive/Zunder
27/12/2019	100%	Bourgoin Jallieu - Liberté	59 rue de la Liberté	38300	Province	233 m ²	712 500 €	Pimkie
26/03/2020	50%	Herblay - Boulevard du Havre	174 boulevard du Havre	95220	Région parisienne	572 m ²	3 634 725 €	Celio/Promod
28/09/2020	10%	Buffalo Grill - Bailly Romainvilliers	5 Boulevard des Artisans	77700	Région parisienne	39 m ²	136 636 €	Buffalo Grill
28/09/2020	10%	Buffalo Grill - Cernay	2 Rue de Normandie	68700	Province	39 m ²	128 839 €	Buffalo Grill
28/09/2020	10%	Buffalo Grill - Choisey	Lieudit "Les Prairierottes	39100	Province	53 m ²	229 824 €	Buffalo Grill

Date d'acquisition	Quote-part	Actif	Adresse	Département	Région	Surface	Valeur nette comptable	Locataire(s)
28/09/2020	10%	Buffalo Grill - Dommartin-les-Toul	Lieudit "La Haie Plaisante"	54200	Province	39 m ²	143 955 €	Buffalo Grill
23/09/2020	10%	Buffalo Grill - Granville	Chemin de Mitou	50400	Province	41 m ²	129 846 €	Buffalo Grill
28/09/2020	10%	Buffalo Grill - Saint Egreve	3 Rue des Platanes	38120	Province	47 m ²	189 558 €	Buffalo Grill
28/09/2020	10%	Buffalo Grill - La Flèche	3 Allée des Futreaux	72200	Province	38 m ²	151 210 €	Buffalo Grill
28/09/2020	10%	Buffalo Grill - Loudeac	17 Rue Honoré Michard	22600	Province	35 m ²	111 217 €	Buffalo Grill
28/09/2020	10%	Buffalo Grill - Noyon	avenue des Frères Lumières	60400	Province	36 m ²	116 632 €	Buffalo Grill
28/09/2020	10%	Buffalo Grill - Rivesaltes	Rue Marc Allégret	66600	Province	47 m ²	125 366 €	Buffalo Grill
28/09/2020	10%	Buffalo Grill - Barentin	343 Rue Alexandre Dumas & fils	76360	Province	42 m ²	140 630 €	Buffalo Grill
28/09/2020	10%	Buffalo Grill - Saint Quentin	Avenue Archimède	02100	Province	55 m ²	199 052 €	Buffalo Grill
28/09/2020	10%	Buffalo Grill - Tarnos	56 Boulevard Jacques Duclos	40220	Province	50 m ²	136 255 €	Buffalo Grill
28/09/2020	10%	Buffalo Grill - Portes les Valences	Rue du Maréchal De Lattre De Tassigny	26800	Province	38 m ²	130 508 €	Buffalo Grill
28/09/2020	10%	Buffalo Grill - Epinay sur Seine	22 à 26 avenue Joffre	93800	Région parisienne	51 m ²	106 481 €	Buffalo Grill
01/10/2020	100 %	Cormontreuil	avenue des Goisses	51350	Province	2 376 m ²	5 707 200 €	Etienne Bocquillon/ Leclerc/Ange/ Andi' Med Santé/Orb Management
18/12/2020	10 %	Entreprôt du Bricolage - Dijon	5 rue Georges Bourgoin	21121	Province	423 m ²	633 940 €	SAMSE
18/12/2020	10 %	Entreprôt du Bricolage - La Tour du Pin	51 route de la Bourbe	38110	Province	223 m ²	330 784 €	SAMSE
18/12/2020	10 %	Entreprôt du Bricolage- Pont de Beauvoisin	RN6 – La Baronnie	73300	Province	222 m ²	349 768 €	SAMSE
18/12/2020	10 %	Entreprôt du Bricolage - Saint-Jean de Maurienne	Chemin Combe Paillarde	73300	Province	288 m ²	430 766 €	SAMSE
18/12/2020	10 %	SAMSE - Margencel	117 route Champ Courbe	74200	Province	123 m ²	290 627 €	SAMSE
18/12/2020	10 %	SAMSE - Le Pont Beauvoisin	5521F Zone Industrielle Baronnie	73300	Province	110 m ²	237 422 €	SAMSE
18/12/2020	10 %	Doras - Dijon	20 rue de Mayence	21000	Province	212 m ²	266 474 €	SAMSE
18/12/2020	10 %	Doras - Beaune	476 rue André Marie Ampère	21200	Province	304 m ²	285 654 €	SAMSE
14/09/2021	100 %	Arras - Decatlon	Lieu dit "Les bonnettes"	62000	Province	627 m ²	3 705 916 €	Decatlon
30/09/2021	30 %	Stokomani - Chapelle Saint Aubin	43 Rue Louis Delage	72650	Province	818 m ²	1 046 685 €	Stokomani
30/09/2021	30 %	Stokomani - Saint Ouen l'Aumone	1 Rue des Préaux	95310	Région parisienne	601 m ²	1 348 201 €	Stokomani

Date d'acquisition	Quote-part	Actif	Adresse	Département	Région	Surface	Valeur nette comptable	Locataire(s)
30/09/2021	30 %	Stokomani - Vert Saint Denis	Route nationale 6	77240	Région parisienne	748 m ²	1 061 418 €	Stokomani
30/09/2021	30 %	Stokomani - Nogent sur Oise	279 Rue Jean Monnet-allée de Saulcy	60180	Province	2 005 m ²	590 779 €	Stokomani
19/10/2021	20 %	Intersport - Hénin Beaumont	Avenue du Bord des Eaux	62110	Province	1 013 m ²	2 374 739 €	Intersport
19/10/2021	20 %	Intersport - Hautmont Louvroil	Boulevard John Cockerill	59330	Province	705 m ²	1 186 879 €	Intersport
19/10/2021	20 %	Intersport - Denain	1 et 3 rue Pierre Beriot	59220	Province	720 m ²	493 763 €	Intersport
19/10/2021	20 %	Intersport - Hazebrouck	rue du Milieu	59190	Province	303 m ²	564 863 €	Intersport
19/10/2021	20 %	Intersport - Fourmies	rue du Général Raymond Chomel	59610	Province	363 m ²	716 863 €	Intersport
19/10/2021	20 %	Intersport - Beauvais	« La Marette »	60000	Province	444 m ²	1 516 404 €	Intersport
28/12/2021	50 %	Libourne - Ballastière	13 avenue de la Ballastière	33500	Province	2 045 m ²	3 011 616 €	BMSO
18/01/2022	50 %	Epernay - Pierry	PAC Les Forges	51530	Province	3 050 m ²	5 346 595 €	Calsun Holding/ Chaussea/King Jouet/Hokito/ Grandvision France/ Fossier Distribution/ Buffalo Grill/ Verd'Optic/ Cuisine Plus
01/03/2022	100 %	Buffalo Grill - Cébazat	147 avenue de la République	63118	Province	654 m ²	1 886 835 €	Buffalo Grill
08/06/2022	100 %	Buffalo Grill - Amiens	49 avenue de Grèce	80090	Province	641 m ²	2 535 850 €	Buffalo Grill
08/06/2022	100 %	Buffalo Grill - Belfort (Andelnans)	Route de Montbéliard 20	90400	Province	601 m ²	2 253 182 €	Buffalo Grill
08/06/2022	100 %	Buffalo Grill - Les Ulis Courtaboeuf (Villejust)	Avenue de l'Océanie	91140	Région parisienne	1 181 m ²	1 620 850 €	Buffalo Grill
09/06/2022	100 %	Villiers-en-Bières - Pièce du Chapeau	RN 7 - Lieudit Pièce de Chapeau	77190	Région parisienne	5 136 m ²	10 416 317 €	Chaussea/Action/ Gym Three/V2P
28/06/2022	100 %	Buffalo Grill - Chambly	107 rue Léonard de Vinci	60230	Province	524 m ²	1 471 350 €	Buffalo Grill
28/06/2022	100 %	Buffalo Grill - Lamballe	Parc d'Activité de la Tourelle	22400	Province	366 m ²	545 850 €	Buffalo Grill
28/06/2022	100 %	Buffalo Grill - Saint Pierre Elboeuf	Parc d'activités des Bords de Seine	76320	Province	543 m ²	1 717 850 €	Buffalo Grill
22/07/2022	100 %	Soissons - Jacques Brel	Zac de l'Archer	02200	Province	1 177 m ²	1 767 890 €	Farm Food/ Sperzagni/123 Parbrise
29/07/2022	100 %	Le Mans - Roger de la Fresnaye	15 rue Roger de la Fresnaye	72000	Province	482 m ²	771 835 €	Zeeman
29/07/2022	100 %	Buffalo Grill - Vichy (Bellerive-sur-Allier)	Avenue de Vichy	03700	Province	556 m ²	2 523 014 €	Buffalo Grill

Date d'acquisition	Quote -part	Actif	Adresse	Département	Région	Surface	Valeur nette comptable	Locataire(s)
31/08/2022	100 %	Soissons - Marcel Paul	ZAC de l'Archer	02200	Province	3 255 m ²	3 604 880 €	GIFI/Pure Converters/Yanh Diout
23/12/2022	100 %	Avrillé - Biocoop	44 avenue Simone Veil	49240	Province	664 m ²	1 590 000 €	Biocoop
14/02/2023	100 %	Choisy-le Roi - Franprix	Place Lucie Aubrac	94600	Région parisienne	350 m ²	1 160 000 €	Franprix
28/06/2023	100 %	Portefeuille Seed - Brignoles	Route d'Aix	83170	Province	3 443 m ²	3 780 521 €	Gamm Vert
28/06/2023	100 %	Portefeuille Seed - Saint Maximin	38 rue de la Provence	83470	Province	1 273 m ²	1 650 521 €	Gamm Vert/Radio Sainte Beame
11/07/2023	100 %	La Ville du Bois - Croix Saint-Jacques	Lieu dit "La Croix Saint-Jacques"	91620	Région parisienne	1 542 m ²	5 500 000 €	Amrest Leasing SAS/ SNC Agabk Invest/ SAS Boulangeries BG
07/09/2023	100 %	Auxerre - Haussmann	74 avenue Haussmann	89000	Province	337 m ²	1 350 000 €	Quick
10/10/2023	100 %	Valladolid - Calle Niquel	Poligono Industrial San Cristobal	Espagne	Zone euro	9 227 m ²	9 764 200 €	Bricolaje

Commerces / Bureaux

Date d'acquisition	Quote -part	Actif	Adresse	Département	Région	Surface	Valeur nette comptable	Locataire
01/07/2019	50 %	Saint Herblain	17 place Magellan	44800	Province	1 370 m ²	3 061 464 €	Optical Center/New Ouest/Japanim Nantes/Precom/ Forma-Pro

Logistique et Locaux d'Activités

Date d'acquisition	Quote -part	Actif	Adresse	Département	Région	Surface	Valeur nette comptable	Locataire
10/09/2018	100 %	Lyon - Albert Thomas	39 cours Albert Thomas	69003	Province	350 m ²	688 275 €	Cyclocity
16/04/2019	100 %	Valenciennes - Famars I & II	rue Joseph-Louis Lagrange	59300	Province	1 787 m ²	1 827 277 €	Mecasem/Caeli/J43 Multiservices/Fastenal
18/11/2019	10 %	Portefeuille Blue - Narbonne	205 rue Pech Redon	11100	Province	257 m ²	320 200 €	Chronopost
18/11/2019	10 %	Portefeuille Blue - Le Mans	Lieudit « Chapeau »	72190	Province	372 m ²	382 150 €	Chronopost
18/11/2019	10 %	Portefeuille Blue - Saintes	Lieudit « Les Coudrières »	17810	Province	769 m ²	739 050 €	Chronopost
18/11/2019	10 %	Portefeuille Blue - Trégueux	ZAC des Châtelets	22950	Province	274 m ²	279 196 €	Chronopost
15/04/2021	100 %	Tourcoing - Parc de l'Etoile	99 rue Rotterdam	59200	Province	1 131 m ²	1 377 142 €	Melchior/LFI/LPVJ
08/07/2021	50 %	Guipavas - Andrée Chedid	rue Andrée Chedid	29490	Province	1 513 m ²	1 025 874 €	Idea Logistic
13/12/2021	30 %	Le Mans - Pierre Piffault	9 boulevard Pierre Lefaucheux 62 avenue Pierre Piffault	72100	Province	3 818 m ²	3 685 088 €	Wurth/Mabeo Industries/Saretec France/Themis/Bolt Aciers
29/07/2022	100 %	Montcada - Carrer del Mig (Barcelone)	Carrer del Mig 67	Espagne	Zone euro	4 103 m ²	6 126 981 €	Panreac Quimica
22/03/2023	100 %	Valenciennes - Famars III	rue Joseph-Louis Lagrange	59300	Province	974 m ²	1 128 000 €	Chauffage Services & entretien/HDF Tech/Sodecom
09/06/2023	100 %	Lezignan - Plaine Caumont	rue Joseph Fourier	11200	Province	3 529 m ²	3 587 666 €	DPD France/Elecsol
28/07/2023	100 %	Andoain - Poligono Industrial	Poligono industrial de Larramendi	Espagne	Zone euro	4 071 m ²	4 749 572 €	Beralan
01/08/2023	100 %	Cordoue - Calle Astronomo Azarquiel	Calle Astronomo Azarquiel 31	Espagne	Zone euro	5 008 m ²	3 156 543 €	Mondial Relay

Hôtels, Tourismes et Loisirs

Date d'acquisition	Quote -part	Actif	Adresse	Département	Région	Surface	Valeur nette comptable	Locataire
30/06/2022	100 %	Mulhouse - Lagrange	8 rue Saint Sauveur	68100	Province	3 044 m ²	6 810 520 €	SMAS Tourisme Lagrange
16/09/2025	100 %	Center - Parcs	Allemagne	Allemagne	Zone Euro	12 576 m ²	21 412 600 €	Center Parcs
TOTAL						194 159 m²	375 982 185 €	

AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES

Date d'acquisition	Quote -part	Actif	Adresse	Département	Région	Surface	Valeur nette comptable	Locataire
20/04/2021	15 % ⁽¹⁾	SCI Hopla	France entière	N/A	Province	2 720 m ²	14 567 613 €	Vacances Select
TOTAL						2 720 m²	14 567 613 €	

⁽¹⁾ 5 % des titres ont été acquis en avril 2021, les 10 % restants ont été acquis en juillet 2024

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Valeurs bilanciellles au 31/12/2025 (€)	Valeurs estimées au 31/12/2025 (€)	Valeurs bilanciellles au 31/12/2024 (€)	Valeurs estimées au 31/12/2024 (€)
Bureaux	197 438 307	181 916 250	191 753 929	178 874 000
Commerces	103 841 414	99 968 000	104 857 670	101 055 000
Résidentiel	-	-	-	-
Logistique et locaux d'activités	43 364 144	43 122 750	43 354 397	42 435 000
Hôtels, tourisme, loisirs	28 223 120	28 490 000	6 810 520	6 420 000
Santé et éducation	3 115 200	2 868 000	3 489 838	3 306 000
Alternatifs	-	-	-	-
TOTAL DES ACTIFS DÉTENUS EN DIRECT	375 982 185	356 365 000	350 266 354	332 070 000
Hôtels, tourisme, loisirs	14 567 61	18 292 861	14 567 613	16 280 861
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES	14 567 613	18 292 861	14 567 613	16 280 861
Bureaux			3 327 775	3 296 775
TOTAL PATRIMOINE EN DÉVELOPPEMENT (VEFA)			3 327 775	3 296 775
TOTAUX	390 549 798	374 657 861	368 251 742	351 647 636

Inventaire détaillé des placements immobiliers

Annexe aux comptes annuels

Faits caractéristiques de l'exercice

Environnement macroéconomique et incertitudes actuelles

Les conséquences financières directes du conflit en Ukraine semblent à ce stade limitées pour la SCPI. Cependant, la société reste vigilante sur l'évolution de ce conflit et ses conséquences économiques notamment sur l'inflation des coûts pour les entreprises.

La société est également attentive à l'évolution des taux d'intérêts qui pourrait avoir des incidences sur les conditions de financements des investissements de la SCPI et sur la collecte des fonds auprès des investisseurs.

Le contexte du marché immobilier sur 2025 n'a pas eu d'incidence sur le prix de souscription des parts de la SCPI.

Méthodes comptables et règles d'évaluation

Les comptes annuels sont présentés conformément :

- aux dispositions du règlement ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable général et modifié par le règlement ANC 2022-06, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) visées au 2° du I. de l'article L.214-1 et aux articles L.214-86 à 214-118 du Code monétaire et financier aux adaptations prévues par le règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

Selon les dispositions de l'article 121-1 du règlement ANC n°2016-03, les états financiers annuels des SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un compte de résultat, d'une annexe, d'un tableau de variation des capitaux propres et d'un état des engagements hors bilan, qui forment un tout indissociable.

Changement de méthodes comptables

Les dispositions du règlement ANC 2022-06 sont d'application obligatoire à compter du 1er janvier 2025 sans emporter de conséquences sur les résultats antérieurs autre que les reclassements nécessaires pour se conformer aux nouvelles dispositions.

Désormais, les frais d'acquisition d'immeubles et les commissions de souscription sont comptabilisées directement en prélèvement sur la prime d'émission et non plus en transferts de charges.

De même, suite à la nouvelle définition du résultat exceptionnel, les produits et charges sont comptabilisées en produits annexes et/ou en charges immobilières selon la nature.

Évaluation et comptabilisation des placements immobiliers

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition déterminé conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03.

Ce coût d'acquisition est constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement attribuables engagés pour favoriser la mise en location des immeubles (hors frais d'acquisition des immeubles prélevés sur la prime d'émission).

Les immobilisations locatives ne font l'objet d'aucun amortissement conformément à l'article 131-33 du règlement ANC n°2014-03.

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions de terrains et de constructions locatives ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisées dans un compte de réserves. Les constructions sur sol d'autrui sont comptabilisées à leur coût d'acquisition conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03. Ils sont amortis sur leur durée d'utilisation estimée, limitée à leur durée contractuelle.

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien qui correspondent à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien qui correspondent à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années.

La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprises en résultat à due concurrence du montant provisionné. Les provisions pour gros entretiens antérieurement constituées doivent également être reprises à la date de la cession du placement immobilier sur lequel porte la provision. Cette reprise est incluse dans le résultat de cession du placement immobilier.

La valeur estimée des immobilisations de l'état du patrimoine correspond à leur valeur vénale, c'est-à-dire au prix qu'accepterait de payer un investisseur pour les biens en l'état. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. À la clôture des comptes, le placement immobilier est présumé être à usage locatif.

Les valeurs vénales résultent de l'évaluation des placements immobiliers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle, l'expertise est actualisée deux fois par an (au 30 juin et au 31 décembre).

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur vénale des immeubles en mettant en œuvre la ou les méthode(s) appropriée(s) parmi les principales habituellement utilisées :

- **Méthode par comparaison** : une valeur est ainsi obtenue par comparaison avec le marché immobilier des biens similaires ou approchants ;
- **Méthode par le revenu** : cette méthode permet d'obtenir une valeur à partir, soit d'un revenu constaté, soit d'un revenu théorique auquel est appliqué un taux de capitalisation ;
- **Méthode par actualisation des flux financiers à venir** : cette approche consiste en une projection de la valeur du bien selon la méthode financière dite du DCF (*Discounted Cash Flows*), qui est un mode de calcul de la Valeur Vénale par actualisation des revenus nets futurs ;
- **Méthode par le coût de remplacement** : cette méthode consiste à déterminer la valeur de reconstitution de l'ensemble immobilier, à partir d'une évaluation du terrain, à laquelle s'ajoute la valeur de reconstruction des bâtiments à l'identique. Celle-ci est ensuite pondérée par différents abattements dépendants de l'âge, de l'état d'entretien, de l'obsolescence, etc.

La colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette bilantielle des autres actifs et passifs de la SCPI.

La valeur vénale des immeubles, augmentée des autres actifs de la société et minorée de ses dettes, correspond à la valeur de réalisation du patrimoine telle que définie par l'article L 214-109 du Code monétaire et financier.

Prélèvement sur prime d'émission

Les prélèvements sur la prime d'émission comprennent notamment les frais de constitution, les frais d'acquisition des immeubles et les commissions de souscription versées à la Société de Gestion, conformément aux dispositions statutaires de la SCPI.

Comptabilisation et évaluation des titres de participation

Les titres de participation de sociétés contrôlées figurant dans l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrits au coût d'acquisition (prix d'achat des parts sociales et frais accessoires).

La valeur estimée des titres de participation de sociétés contrôlées résulte du calcul d'un Actif Net Réévalué (ANR) sur la base des valeurs vénales hors droits fournies par l'expert externe en évaluation.

État du patrimoine

PLACEMENTS IMMOBILIERS (en euros)

	2024	Acquisitions	Cessions	Transferts	2025
Ventilation par nature - valeur brute					
Terrains nus	-				-
Terrains et construction France	268 411 068	2 727 801	1 692 240	3 327 775	272 774 404
Terrains et construction Espagne	71 688 986	- 18 992			71 669 994
Terrain et construction Pays-Bas	9 677 598	35 188			9 712 786
Terrain et construction Allemagne	-	21 412 600			21 412 600
Agencement et aménagements	964 698	25 728			990 426
Construction sur sol d'autrui	-				-
Subvention d'investissement	- 7 311				- 7 311
Immobilisation en cours de construction	3 327 775			- 3 327 775	-
Immobilisations financières contrôlées	14 567 613				14 567 613
Avances liées aux immobilisations financières contrôlées	315 000	182 329			497 329
Agencements bruts	0				0
Autres ⁽¹⁾	0				0
TOTAL	368 945 427	24 364 654	1 692 240	-	391 617 840

⁽¹⁾ Immobilisations en cours d'acquisition.

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS (en euros)

	2024	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	2025
Évolution des amortissements				
Amortissement des agencements aménagements	475 997	102 028	-	578 025

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (en euros)

	Montant provision 01/01/2025	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2025
		Achat immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2025	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2025	
Dépenses prévisionnelles sur N+1	1 064 725		922 335		638 396	1 348 664
Dépenses prévisionnelles sur N+2	311 200				109 200	202 000
Dépenses prévisionnelles sur N+3	162 612		92 400		60 000	195 012
Dépenses prévisionnelles sur N+4	90 000				56 000	34 000
Dépenses prévisionnelles sur N+5	225 500		1 100		5 000	221 600
TOTAL	1 854 037		1 015 835		868 596	2 001 276
Total dotations / reprises hors ventes d'immeubles			532 263		385 024	
Total dotation / reprise nette			147 239			

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (en euros)

Les titres de participations détenues⁽¹⁾ se décomposent comme suit au 31 décembre 2025 (chiffres exprimés en quote-part MyShareSCPI) :

Société détenue	Date d'acquisition	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat 2025	Capitaux Propres	Quote-part détenue
SCI HOPLA	20/04/2021	14 567 613 €	18 292 861 €	1 667 400 €	1 192 797 €	13 454 336 €	15 %

⁽¹⁾ Contrôlés au sens du règlement ANC 2016-03

Filiale	Décomposition	Valeur comptable d'acquisition	Valeur estimée au 31/12/2025
	VNC des Immeubles	25 308 590	
	Écart d'acquisition affecté ⁽¹⁾	520 028	
	Total immeubles :	25 828 618	30 503 000
	Dettes bancaires	- 11 261 005	- 11 817 840
	Autres actifs et passifs	-	- 392 299
	Écart d'acquisition non affecté	-	-
TOTAL		14 567 613	18 292 861

⁽¹⁾ Correspond aux frais d'acquisitions des immeubles.

Les immobilisations détenues directement ou indirectement par les participations contrôlées sont amorties suivant le mode linéaire, en fonction de la durée de vie prévue des différents composants du patrimoine.

Les ventilations par composants se font sur la base de la grille préconisée par la FSIF en fonction du type d'actif.

	2025	2024
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	497 329	315 000

ACTIFS IMMOBILISÉS (en euros)

Décomposition des postes du bilan	2025	2024
Autres actifs	-	-
Dépôts et cautionnement étrangers	419 379	383 821
<i>Dont à moins d'1 an</i>	35 000	35 558
<i>Dont à plus d'1 an</i>	384 379	348 263

CRÉANCES (en euros)

Décomposition des postes du bilan	2025	2024
Créances locataires	-	-
Créances locataires	459 903	1 175 338
Créances douteuses	1 167 304	566 012
TOTAL	1 627 207	1 741 350

Les créances locataires sont toutes à échéance - 1 an.

Évolution des dépréciations	2024	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	2025
Dépréciation des créances locatives	692 073	561 242	373 326	879 989

Décomposition des postes du bilan	2025	2024
Autres créances	-	-
Avances fournisseurs	29 108	36 512
État et autres collectivités	348 608	358 333
Syndics	2 045 372	1 270 330
Autres débiteurs	510 215	945 359
Produits à recevoir	-	4 682
TOTAL	2 933 303	2 615 216

Les autres créances sont toutes à échéance - 1 an.

VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS (en euros)

Décomposition des postes du bilan	2025	2024
Valeurs mobilières de placement	-	-
Autres disponibilités	6 130 390	904 835

DETTES FINANCIÈRES (en euros)

Décomposition des postes du bilan	2025	2024
Emprunts	28 599 750	13 036 500
Emprunts intérêts courus	84 200	80 861
Concours bancaires courants	0	1 922 319
Total des dettes envers les établissements de crédit	28 683 950	15 039 680
Dépôts de garantie à moins d'1 an	44 731	314 384
Dépôts de garantie à plus d'1 an	4 881 106	4 750 861
Total des dépôts de garantie reçus	4 925 837	5 065 245
TOTAL	33 609 788	20 104 925

ETAT DES EMPRUNTS (en euros)

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	1-5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables	742 500	3 295 250	9 912 000	13 949 750
Emprunt in fine	0	1 650 000	13 000 000	14 650 000
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	0	0	0	0
Emprunt in fine	0	0	0	0
TOTAL	742 500	4 945 250	22 912 000	28 599 750

DETTES D'EXPLOITATIONS (en euros)

Décomposition des postes du bilan	2025	2024
Honoraires dus à la Société de Gestion	407 121	681 274
Fournisseurs	86 253	47 518
Fournisseurs d'immobilisation	20 450	57 982
Locataires créditeurs	1 491 777	1 385 339
TOTAL	2 005 600	2 172 113
<i>Dont à moins d'1 an</i>	2 005 600	2 172 113
<i>Dont à plus d'1 an</i>	-	-

DETTES DIVERSES (en euros)

Décomposition des postes du bilan	2025	2024
État et autres collectivités	1 096 767	1 027 482
Syndics	-	-
Dividendes du 4 ^{ème} trimestre	5 052 049	4 854 325
Associés divers	7 077	-
Associés souscriptions en attente	67 462	507 186
Dettes diverses	44 053	-
Divers charges à payer	1 019 514	788 815
TOTAL	7 286 922	7 177 808
<i>Dont à moins d'1 an</i>	7 286 922	7 177 808
<i>Dont à plus d'1 an</i>	-	-

COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF (en euros)

Décomposition des postes du bilan	2025	2024
Charges constatées d'avance	0	12 500
Produits constatés d'avance	- 128 680	- 356 045
Autres comptes de régularisation (frais de montage d'emprunt à répartir sur plusieurs exercices)	132 648	71 478
TOTAL	3 967	- 272 067
<i>Dont à moins d'1 an</i>	- 48 918	12 500
<i>Dont à plus d'1 an</i>	52 885	- 284 567

Variation des capitaux propres

Capital social (en euros)	Exercice 2025
Souscriptions réalisées au cours de l'exercice, en valeur nominale	23 306 250
Parts retirées au cours de l'exercice, en valeur nominale	- 9 329 400
SOIT, CAPITAL AU 31/12/25	337 209 450
Prime d'émission	
Sur les souscriptions 2025	5 904 250
Sur les retraits 2025	- 1 194 163
Prélèvement sur la prime d'émission	- 4 710 087
Dont prime d'émission affectée au RAN	- 192 973
Dont commissions de souscriptions	- 2 921 050
Dont frais d'acquisition	- 1 673 873
Résultat de l'exercice	
Le résultat de l'exercice 2025	20 313 799
Distribution 2025	19 763 231

Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale du jeudi 11 juin 2026 (sur 1^{ère} convocation) / jeudi 18 juin 2026 (sur 2^{nde} convocation)

Compte de résultat de l'exercice

PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (en euros)

	2025	2024
Loyers facturés France	18 949 489	18 480 692
Loyers facturés Espagne	4 291 646	4 251 652
Loyers facturés Pays-Bas	601 395	592 261
Loyers facturés Allemagne	390 163	0
Charges et taxes refacturées aux locataires	4 024 432	4 230 923
Produits annexes	251 099	179 952
Reprise de provisions pour créances douteuses	373 326	143 418
Reprise de provisions pour gros entretien	385 024	144 755
Transfert de charges immobilières à des comptes de bilan	0	661 245
Produits financiers liés à l'activité immobilière	1 442 329	838 536
TOTAL	30 708 902	29 523 433

Le poste Transferts de charges immobilières à des comptes de bilan présente un solde nul en 2025. Ceci est lié au changement de réglementation comptable supprimant la technique des transferts de charges.

CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (en euros)

	2025	2024
Charges ayant leur contrepartie en produits (1)	4 024 434	4 230 924
Gros entretien	385 024	144 755
Charges d'entretien du patrimoine locatif	168 194	60 142
Dotations aux provisions pour créances douteuses	561 242	458 357
Dotations aux provisions pour gros entretien	532 263	568 405
Dotations aux amortissements des agencements	102 028	183 818
Autres charges immobilières	957 193	1 325 581
Charges financières liées à l'activité immobilière (intérêts d'emprunts sur acquisition)	738 332	986 221
TOTAL	7 468 709	7 958 204
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges locatives récupérables	2 018 612	1 832 630
Impôts et taxes récupérables	2 005 822	2 398 295
TOTAL	4 024 434	4 230 924
Autres charges immobilières		
Charges locatives non récupérables	635 068	580 252
Impôts et taxes non récupérables	270 398	235 235
Frais sur acquisitions	0	475 015
Pertes sur créances irrécouvrables	34 508	0
Autres charges	17 219	35 079
TOTAL	957 193	1 325 581

Le poste Frais sur acquisitions présente un solde nul en 2025. Ceci est lié au changement de réglementation comptable supprimant la technique des transferts de charges. Sur 2025, les frais sont directement imputés du compte de charges vers le compte de prélèvements sur primes d'émission.

PRODUITS D'EXPLOITATION (en euros)

Décomposition des postes du résultat	2025	2024
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	0	3 148 908
TOTAL	0	3 148 908

Le poste Transferts de charges d'exploitation présente un solde nul en 2025. Ceci est lié au changement de réglementation comptable supprimant la technique des transferts de charges.

CHARGES D'EXPLOITATION (en euros)

Décomposition des postes du résultat	2025	2024
Commission de la Société de Gestion	2 582 884	2 413 100
Charges d'exploitation de la société	374 912	3 506 819
Diverses charges d'exploitation (charges à répartir sur montage d'emprunts) Dotations aux provisions d'exploitation		
TOTAL	2 957 796	5 919 919

Charges d'exploitation de la société

Commissions sur souscriptions	0	3 165 676
Honoraires des commissaires aux comptes afférents à la certification des comptes	6 916	6 916
Honoraires des commissaires aux comptes afférents aux services autres que la certification des comptes	8 454	8 454
Honoraires de relocations	95 804	62 839
Honoraires de dépositaire	66 583	48 280
Honoraires d'expertises immobilières	46 277	45 144
Honoraires dégrèvements impôts	15 632	39 481
Honoraires divers	57 947	69 332
Honoraires et gestion étranger	49 369	43 749
Frais d'actes et contentieux	20 327	11 315
Frais de déplacement du conseil	2 016	920
Autre frais	5 588	4 713
TOTAL	374 912	3 506 819

Le poste Commissions sur souscriptions présente un solde nul en 2025. Ceci est lié au changement de réglementation comptable supprimant la technique des transferts de charges. Sur 2025, les frais sont directement imputés du compte de charges vers le compte de prélèvements sur primes d'émission.

PRODUITS FINANCIERS (en euros)

Décomposition des postes du résultat	2025	2024
Intérêts sur placement de la trésorerie	1 264	
Rémunération de VEFA	28 908	71 944
Autres produits financiers	1 230	775
TOTAL	31 402	72 720

PRODUITS EXCEPTIONNELS (en euros)

Décomposition des postes du résultat	2025	2024
Produits exceptionnels	0	5 172
TOTAL	0	5 172

Aucun élément de 2025 ne correspond à la définition du nouveau règlement comptable concernant les produits exceptionnels.

CHARGES EXCEPTIONNELLES (en euros)

Décomposition des postes du résultat	2025	2024
Charges exceptionnelles	0	1 079
TOTAL	0	1 079

Aucun élément de 2025 ne correspond à la définition du nouveau règlement comptable concernant les charges exceptionnelles.

Informations au titre des opérations réalisées entre parties liées

Désignation de la partie liée	Nature de la relation avec la partie liée	Montant des transactions réalisées avec la partie liée au cours de l'exercice	Autres informations
MyShareCompany	Commissions de gestion	2 582 844 €	
MyShareCompany	Commissions de souscription	2 921 050 €	Commissions conformes aux dispositions statutaires
MyShareCompany	Commissions de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux	37 107 €	
Épargne Pierre Europe	Acquisition de l'actif Center Parcs Park Hochsauerland de Medebach (Allemagne) en indivision	21 412 600 €	Quote-part de détention MyShareSCPI de 20 %

Événements post-clôture

Le contexte économique et géopolitique pourrait entraîner des conséquences sur l'activité de la SCPI, à savoir :

- Risque de répercussions sur l'activité économique de certains locataires ;
- Risque de variation des taux d'intérêt, ce qui réduirait les recours futurs au financement pour la SCPI.

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions statutaires et réglementaires applicables, nous avons l'honneur de vous présenter le rapport du Conseil de Surveillance de *MyShareSCPI* au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Dans le cadre de notre mission, nous avons exercé une vigilance constante sur les orientations stratégiques, les décisions d'investissement, la gestion des risques ainsi que la qualité de l'exécution opérationnelle de la société de gestion.

Les échanges réguliers avec les équipes de gestion, complétés par l'analyse des comptes, des expertises immobilières et des indicateurs d'exploitation, nous ont permis d'apprécier la trajectoire de la SCPI dans un environnement de marché exigeant.

Une année de consolidation dans un cycle immobilier en mutation

L'exercice 2025 s'inscrit dans une phase de transition du marché immobilier, marquée par :

- une normalisation des conditions de financement,
- une revalorisation du risque immobilier,
- et une hiérarchisation accrue des actifs.

Dans ce contexte, *MyShareSCPI* démontre une capacité d'adaptation et de discipline particulièrement notable, en conservant un Taux de Distribution de 5,00 %, stable et en ligne avec son objectif historique.

Au-delà du rendement, le Conseil attache une importance particulière à la qualité intrinsèque de la performance, reposant sur :

- la pérennité des revenus locatifs,
- la maîtrise du risque locatif,
- et la cohérence des arbitrages réalisés.

Une stratégie d'investissement lisible et assumée

L'année 2025 confirme l'orientation stratégique de la SCPI :

- diversification géographique avec une première acquisition significative en Allemagne,
- exposition renforcée à des actifs générateurs de rendement sécurisé,
- poursuite d'une politique d'arbitrage sur les actifs non stratégiques.

Cette approche traduit une gestion qui privilégie la création de valeur durable plutôt qu'une logique opportuniste de court terme.

Le Conseil souligne également la capacité de la Société de Gestion à maintenir une discipline d'allocation du capital, en veillant à l'adéquation entre la collecte et le rythme d'investissement, déterminant dans un marché moins liquide.

Une structure financière solide et volontairement prudente

La capitalisation atteint 422,64 M €, confirmant la trajectoire de développement maîtrisé de la SCPI.

Le faible niveau d'endettement (9,55 % de la capitalisation), reflète une volonté assumée de conserver :

- une flexibilité financière,
- une résilience face aux cycles,
- et une capacité à saisir des opportunités dans des conditions de marché plus favorables.

Le Conseil considère que cette posture prudente constitue un avantage compétitif dans le contexte actuel. Il est rappelé que les statuts autorisent un niveau d'endettement pouvant atteindre 30 % de la capitalisation.

Une performance locative robuste

Avec un Taux d'Occupation Financier annuel moyen de 95,86 %, le portefeuille démontre une solidité opérationnelle notable. La granularité locative, la diversification des actifs et la durée résiduelle des baux contribuent à sécuriser les flux locatifs dans la durée. Le Conseil reste toutefois attentif à l'évolution du risque locatif dans un environnement économique contrasté, notamment sur certains secteurs d'activité.

Résultat, distribution et politique de réserve

Le résultat de l'exercice s'établit à 9,58 € par part en pleine jouissance. La distribution de 9,40 € par part correspond à un Taux de Distribution annuel de 5,00 % et se décompose comme suit :

- 9,32 € par part au titre du résultat courant de l'exercice,
- 0,08 € par part au titre des plus-values de cession réalisées au cours de l'exercice 2024.

La fraction du résultat non distribuée fera l'objet d'une résolution d'affectation au report à nouveau soumise au vote de l'Assemblée Générale. Sous réserve de son approbation, le report à nouveau atteindrait à 2,46 € par part en pleine jouissance au 31 décembre 2025, soit l'équivalent d'environ 96 jours de distribution.

Ces éléments traduisent une gestion équilibrée entre :

- distribution immédiate des revenus aux associés,
- et renforcement du report à nouveau.

Le Conseil considère ce niveau de report à nouveau comme un instrument de pilotage essentiel, permettant d'accompagner la régularité des distributions et d'absorber d'éventuelles variations conjoncturelles.

Valorisation et cohérence du prix de part

Le prix de part, fixé à 188,00 €, demeure cohérent au regard de la valeur de reconstitution.

Dans un environnement marqué par des ajustements de prix sur certaines SCPI, le Conseil souligne la stabilité de la valorisation, reflet de la qualité du portefeuille et de la prudence des expertises.

Une gestion responsable inscrite dans la durée

Le renouvellement du label ISR confirme l'intégration progressive des enjeux ESG dans la gestion du patrimoine.

Au-delà de l'affichage, le Conseil sera attentif à la capacité de cette démarche à :

- créer de la valeur,
- améliorer la liquidité des actifs,
- et répondre aux nouvelles exigences des utilisateurs.

Perspectives : une phase propice aux acteurs disciplinés

L'environnement actuel pourrait offrir, à moyen terme, des opportunités d'investissement attractives.

Dans ce contexte, le Conseil encourage la société de gestion à poursuivre :

- une approche sélective,
- une gestion active des arbitrages,
- et une allocation rigoureuse du capital.

La combinaison de prudence financière et d'agilité stratégique constituera un facteur clé de création de valeur dans les années à venir.

Conclusion

Au regard des éléments présentés, le Conseil de Surveillance :

- constate la résilience du modèle de *MyShareSCPI*,
- salue la qualité de la gestion et la cohérence stratégique,
- et considère que les décisions prises en 2025 s'inscrivent dans une logique de création de valeur durable pour les associés.

En conséquence, le Conseil n'émet aucune réserve particulière et vous invite à adopter l'ensemble des résolutions soumises à votre approbation.

Je tiens, à titre personnel, à remercier l'ensemble des équipes de gestion pour leur engagement, ainsi que vous, associés, pour la confiance renouvelée que vous accordez à *MyShareSCPI*.

Pour le Conseil de Surveillance
Le Président,
 M. Benjamin Tardio

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025

À l'Assemblée Générale des associés de la société civile de placement immobilier MyShareSCPI,

I. Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier My Share SCPI relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II. Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités

du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

III. Observations

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Changement de méthodes comptables » de l'annexe qui expose le changement de méthodes comptables relatif à la première application du règlement ANC n°2022-06.

IV. Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la

justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Présentation des comptes

La note de l'annexe relative aux méthodes comptables et règles d'évaluation expose les dispositions particulières du plan comptable applicable aux SCPI. Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié la correcte application de cette réglementation comptable.

Évaluation des placements immobiliers

Comme précisé dans la note de l'annexe intitulée « Evaluation et comptabilisation des placements immobiliers », les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

V. Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce, pris en application de l'article L.441-6-1 dudit code, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

VI. Responsabilités de la Société de Gestion

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

VI. Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments

qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Saint-Marcel, le 12 mai 2026
Le Commissaire aux comptes
AGM AUDIT LÉGAL
Céline BATAILLARD
Associée

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS
LE 31 DÉCEMBRE 2025

À l'Assemblée Générale des associés de la société civile de placement
immobilier **MyShareSCPI**,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées par L. 214-106 du code monétaire et financier.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier relatives à l'exécution, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

En application de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

AVEC LA SOCIÉTÉ DE GESTION MYSHARECOMPANY

Conformément à la résolution adoptée en assemblée générale constitutive de votre SCPI, dont la transcription se retrouve à l'article 17 des statuts de la SCPI, la société My Share Company est devenue société de gestion de votre SCPI à compter de son agrément par l'AMF en date du 09 octobre 2019, en remplacement de la société Atland Voisin.

Mission générale de gestion de la SCPI My Share SCPI et de son patrimoine

La société de gestion est investie, en application de l'article 18 des statuts, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la société, et pour faire tous les actes relatifs à son objet sous réserve des pouvoirs attribués aux assemblées générales par la loi et les règlements. La rémunération due à ce titre par votre société est définie par l'article 20 des statuts de la manière suivante :

- **Commission de gestion :**

Une commission de gestion versée par la société à la société de gestion est fixée à 10 % hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du code monétaire et financier.

La société de gestion prélève les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par la société de ces recettes.

Le montant pris en charge à ce titre au cours de l'exercice 2025 s'élève à 2 582 844 euros hors taxes.

- **Commission de souscription :**

Une commission de souscription versée par la société à la société de gestion est fixée à 10 % hors taxes du prix de souscription (prime d'émission incluse) majoré le cas échéant de la TVA au taux en vigueur.

La commission de souscription actuellement de 10,20 % TTC supporte :

- 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 % hors taxes en exonération de TVA (commission de souscription exonérée de TVA conformément à l'article 261-C-1^{er} du Code général des impôts) ;
- Des frais de recherche et d'investissement à hauteur de 1 % hors taxes, majoré de la TVA au taux en vigueur.

La rémunération perçue par la société de gestion au titre de cette convention s'élève à 2 921 050 euros hors taxes au cours de l'exercice 2025.

- **Commission de cession :**

En cas de cession de parts, la société de gestion percevra une commission de cession.

- Si la cession de parts s'effectue par l'intermédiaire de la société de gestion, une commission de cession sera mise à la charge du cédant, de 5 % hors taxes du prix net vendeur, à majorer de la TVA au taux en vigueur.
- Si la cession de parts s'effectue sans l'intermédiaire de la société de gestion, la société de gestion perçoit un forfait de 100 euros hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) par cessionnaire.

En cas de transmission à titre gratuit (successions, donations), la société de gestion perçoit une rémunération forfaitaire de 100 euros hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) par bénéficiaire.

- **Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers :**

- **Commission de cession**

En cas de cession d'un immeuble, la société de gestion percevra une commission de cession d'actifs immobiliers uniquement en cas de réalisation d'une plus-value nette fiscale. Cette commission a pour objet de rémunérer la constitution d'un dossier de vente en intégrant le régime juridique de détention notamment propriété indépendante ou copropriété, l'établissement de la documentation juridique relative aux actifs cédés, la commande et l'analyse des différents diagnostics réglementaires, la recherche d'un acquéreur, la négociation et la signature des promesses et actes notariés, et assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la cession d'un immeuble dépendant du patrimoine immobilier de la société.

Cette commission est prélevée au jour de la signature de l'acte authentique définitif. Elle est égale à :

- 1% hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix net vendeur si celui-ci fait apparaître une plus-value nette fiscale comprise entre 5 % et 10 % ;
- 1,25 % hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix net vendeur si celui-ci fait apparaître une plus-value nette fiscale supérieure à 10 %.

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

→ **Commission d'acquisition**

Une commission d'acquisition est perçue par la société de gestion lors du réinvestissement des produits générés par la vente d'actifs immobiliers. Cette commission est égale à 1 % hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur), du montant de l'acquisition déduction faite du montant de tout financement bancaire.

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

• **Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier :**

Une commission de suivi et de pilotage des travaux est prélevée par la société de gestion uniquement en cas de réalisation de travaux relevant d'une déclaration de travaux, d'autorisation administrative de construire ou de rénovation lourde (plus de 250 000 euros hors taxes de travaux par chantier avec multiplicité de corps d'état).

Cette commission a pour objet de rémunérer la sélection des entrepreneurs, l'établissement de la documentation juridique relative aux marchés de travaux, la commande et l'analyse des différents diagnostics éventuellement requis, le suivi du chantier, et assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la réalisation desdits travaux.

Cette commission est égale à 2,5 % hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du montant des travaux immobilisés hors taxes et est prélevée au fur et à mesure de la comptabilisation de ces derniers.

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

Toutes les sommes dues à la société de gestion au titre de ces différentes conventions lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

Fait à Saint-Marcel, le 12 mai 2026

Le Commissaire aux comptes

AGM AUDIT LÉGAL

Céline BATAILLARD

Associée

Assemblée Générale à caractère ordinaire et extraordinaire

Du jeudi 11 juin 2026 (sur 1^{ère} convocation) / jeudi 18 juin 2026
(sur 2^{nde} convocation)

Résolutions proposées à titre ordinaire

Première résolution : Approbation des comptes clos le 31 décembre 2025

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes et le bilan de l'exercice social clos le 31 décembre 2025 tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution : Quitus à la Société de Gestion pour l'exercice de son mandat au titre de l'exercice écoulé

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve de son mandat pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Troisième résolution : Approbation des opérations résumées dans le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ces rapports et approuve sans réserve les conventions qui y sont visées.

Quatrième résolution : Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et reconstitution du report à nouveau par débit du compte prime d'émission

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition de la Société de Gestion :

→ prend acte que :

- le résultat du dernier exercice clos de : 20 313 799,33 €
- augmenté du report à nouveau de : 4 655 714,44 €

Dont 192 972,71 € prélevé sur la prime d'émission pour reconstitution du report à nouveau par part.

- constitue un bénéfice distribuable de : 24 969 513,77 €

→ décide de l'affecter :

- à la distribution aux associés à hauteur de : 19 763 231,36 €

Correspondant au montant des acomptes sur dividendes déjà versés aux associés.

- le solde, au compte report à nouveau, à hauteur de : 5 206 282,41 €

L'Assemblée Générale prend acte que le report à nouveau, après affectation, s'élèvera à 5 206 282,41 €.

Cinquième résolution : Autorisation d'arbitrage donnée à la Société de Gestion sur les éléments du patrimoine immobilier

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise la Société de Gestion à procéder à la cession d'un ou plusieurs éléments du patrimoine aux conditions qu'elle jugera convenables et dans les limites fixées par la loi.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Sixième résolution : Autorisation donnée à la Société de Gestion de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme et de donner des garanties

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise, conformément à l'article 18 (Attribution et pouvoirs de la Société de Gestion) des statuts de la Société, la Société de Gestion, au nom de *MyShareSCPI*, dans les conditions fixées par le Code monétaire et financier, à contracter des emprunts, des instruments financiers à terme de type *swap*, *cap*, *floor*, *tunnel*, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite au total de 30 % maximum de la capitalisation de la Société, montant apprécié au moment de la mise en place du crédit ou de l'acquisition payable à terme.

L'Assemblée Générale autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir, au nom de *MyShareSCPI*, à l'organisme prêteur ou au vendeur dont le prix est payable à terme toutes sûretés réelles ou personnelles correspondantes, y compris sous forme hypothécaire.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Septième résolution : Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution de sommes prélevées sur la réserve de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise la Société de Gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Résolutions proposées à titre extraordinaire

Huitième résolution : Suppression des quorums et des secondes convocations en assemblée générale ordinaire et Extraordinaire et modification corrélative des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et statuant en application de l'article 4 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif modifiant notamment les articles L. 214-103, L. 214-105 et L. 214-107 du Code monétaire et financier,

Décide de modifier les statuts de la Société afin de supprimer toute référence aux conditions de quorum ainsi qu'à une seconde convocation des associés pour toute assemblée générale et consultation écrite des associés, de sorte que les Assemblées Générales et les consultations écrites se tiendront désormais sans condition de quorum et sur convocation unique.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier les articles 26 (paragraphes 2 et 4), 27, 28 et 29 des statuts de la Société comme suit :

Article 26.2 - Assemblée Générale ; Convocation

ANCIENNE VERSION

« Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date d'envoi des lettres si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée est d'au moins quinze (15) jours sur première convocation et six (6) jours sur convocation suivante.

Lorsqu'une Assemblée n'a pu délibérer régulièrement, faute du quorum requis, la deuxième Assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus ; l'avis et les lettres rappellent la date de la première Assemblée. »

NOUVELLE VERSION

Le quatrième et le cinquième paragraphes sont désormais rédigés ainsi :

« Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date d'envoi des lettres si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est d'au moins quinze (15) jours.

Les Assemblées Générales se réunissent et délibèrent valablement sans condition de quorum. »

Article 26.4 - Assemblée Générale ; Participation des associés aux assemblées - Pouvoirs - Votes par correspondance

ANCIENNE VERSION

« Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société au plus tard trois (3) jours avant la réunion de l'Assemblée. Les formulaires reçus par la Société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. »

NOUVELLE VERSION

Le huitième paragraphe est désormais rédigé ainsi :

« Les formulaires reçus par la Société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. »

Article 27 - Assemblée Générale Ordinaire

ANCIENNE VERSION

« Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire, doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart (1/4) du capital social. »

NOUVELLE VERSION

Le huitième paragraphe est désormais rédigé ainsi :

« L'Assemblée Générale Ordinaire délibère valablement sans condition de quorum. »

Article 28 - Assemblée Générale Extraordinaire

ANCIENNE VERSION

« L'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés détiennent au moins la moitié (1/2) du capital social.

Lorsque l'assemblée n'a pu délibérer faute de quorum, la deuxième assemblée est convoquée à six (6) jours d'intervalle au moins. Sur deuxième convocation aucun quorum n'est requis. »

NOUVELLE VERSION

Le deuxième et le troisième paragraphes sont désormais rédigés ainsi :

« L'Assemblée Générale Extraordinaire délibère valablement sans condition de quorum. »

Article 29 - Consultations par correspondance

ANCIENNE VERSION

« Les décisions collectives, par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires. »

NOUVELLE VERSION

Le dernier paragraphe est désormais rédigé ainsi :

« Les décisions collectives, par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires. »

Le reste de ces articles demeure inchangé.

Neuvième résolution : Modification de la composition du Conseil de Surveillance et modification corrélative de l'article 22 des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et statuant en application de l'article 8 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 ayant modifié l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier, fixant désormais le nombre minimal d'associés composant le Conseil de Surveillance à trois (3) membres (contre sept (7) auparavant) et instaurant un nombre maximum de douze (12) membres (contre un nombre illimité auparavant, limité statutairement à neuf (9) membres dans la Société),

Décide de modifier l'article 22 des statuts relatif à la composition du Conseil de Surveillance afin de mettre les statuts en conformité avec le droit en vigueur.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 22 des statuts de la Société comme suit :

Article 22.2 - Conseil de Surveillance ; Nomination

ANCIENNE VERSION

« Le Conseil est composé de sept (7) membres au moins et de neuf (9) membres au plus pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois (3) ans. Ils doivent être âgés de moins de soixante-dix (70) ans au moment de leur élection ou de leur renouvellement.

[...] Lorsque le nombre des membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur à sept (7), la Société de Gestion doit convoquer immédiatement l'assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance. »

NOUVELLE VERSION

Le premier et le huitième paragraphe sont désormais rédigés ainsi :

« Le Conseil de Surveillance est composé de trois (3) membres au moins et de neuf (9) membres au plus parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois (3) ans.

[...] Lorsque le nombre des membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur à trois (3), la Société de gestion doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance. »

Le reste de l'article reste inchangé.

Dixième résolution : Désignation d'un liquidateur administratif à titre subsidiaire et modification corrélative de l'article 35 des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et statuant en application de l'article 16, 7° de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 ayant intégré un nouvel article L. 214-92-1 au sein du Code monétaire et financier, instaurant une procédure de liquidation administrative permettant à l'Autorité des Marchés Financiers de désigner un liquidateur lorsque la Société de Gestion n'est pas en mesure d'exercer cette fonction,

Décide de mettre les statuts en conformité avec le droit en vigueur en intégrant cette procédure de liquidation administrative à titre subsidiaire, l'intervention de l'Autorité des Marchés Financiers n'étant susceptible de s'exercer qu'en l'absence ou en l'impossibilité de la Société de Gestion d'assurer elle-même les fonctions de liquidateur.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 35 des statuts de la Société comme suit :

Article 35 - Liquidation

Il est ajouté le paragraphe suivant ainsi rédigé :

« La Société de Gestion assume les fonctions de liquidateur, sous le contrôle du dépositaire. A défaut, le liquidateur est désigné en justice à la demande de tout associé, parmi les sociétés de gestion de portefeuille agréées.

Lorsque la Société de Gestion n'est pas en mesure d'exercer les fonctions de liquidateur, celles-ci peuvent être assumées par un liquidateur désigné par l'Autorité des Marchés Financiers dans les circonstances et les conditions définies à l'article L. 621-13-10 du Code monétaire et financier. A défaut d'une telle désignation, le liquidateur peut être désigné en justice à la demande de toute personne intéressée qui doit alors informer dans les meilleurs délais l'Autorité des Marchés Financiers de sa démarche. Le liquidateur prend en charge l'ensemble des opérations de liquidation. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Onzième résolution : Modification de la fréquence d'évaluation des immeubles par l'expert externe en évaluation et modification corrélative de l'article 24 des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et statuant en application de l'article 422-234 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, tel que modifié par l'arrêté du 26 novembre 2025,

Décide de modifier l'article 24 des statuts afin de mettre les modalités d'évaluation du patrimoine en conformité avec la réglementation applicable aux sociétés civiles de placement immobilier à capital variable.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 24 des statuts de la Société comme suit :

Article 24 - Expert Externe en Evaluation

ANCIENNE VERSION

« La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base d'une évaluation des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq (5) ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. »

NOUVELLE VERSION

Le premier paragraphe est désormais rédigé ainsi :

« La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire du premier semestre, sur la base d'une évaluation des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant, ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise au moins tous les trois (3) ans. Cette expertise est actualisée chaque semestre par l'expert externe en évaluation. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Douzième résolution : Modification des dispositions relatives au fonds de remboursement et modification corrélative de l'article 10 des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, et statuant conformément aux dispositions des articles 422-231 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, tel que modifié par l'arrêté du 12 mars 2024,

Décide de modifier l'article 10 des statuts de la Société relatif au fonds de remboursement, afin de préciser que la création et la dotation d'un fonds de remboursement des parts relèvent de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire et de prévoir que la reprise des sommes disponibles sur ce fonds interviennent sur la base d'un rapport motivé de la Société de Gestion, porté préalablement à la connaissance des associés et de l'Autorité des marchés financiers et non plus avec autorisation de l'Assemblée Générale Ordinaire.

En conséquence, l'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article 10 des statuts de la Société qui est désormais rédigé comme suit :

Article 10 - Fonds de Remboursement

ANCIENNE VERSION

« La Société de Gestion pourra, si elle le juge nécessaire, soumettre à l'Assemblée Générale des Associés, la création d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts.

Ce fonds sera alimenté par le produit des cessions d'éléments d'actifs du patrimoine locatif ou de bénéfiques affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont uniquement destinées au remboursement des associés.

La reprise des sommes disponibles sur ce fonds doit être autorisée par décision d'une Assemblée Générale des associés, après production d'un rapport de la Société de Gestion et information préalable de l'Autorité des Marchés Financiers. »

NOUVELLE VERSION

« La Société de Gestion pourra, si elle le juge nécessaire, soumettre à l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés, la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts, l'Assemblée Générale fixant les limites et critères d'utilisation et délégrant à la Société de Gestion la reprise des sommes disponibles.

Ce fonds sera alimenté discrétionnairement par la Société de Gestion par le produit des cessions d'éléments d'actifs du patrimoine locatif ou de bénéfiques affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont uniquement destinées au remboursement des associés.

La reprise des sommes disponibles sur ce fonds fait l'objet d'un rapport motivé de la Société de Gestion porté préalablement à la connaissance des associés et de l'Autorité des Marchés Financiers.

En cas d'activation du fonds de remboursement par la Société de Gestion, les modalités de fonctionnement de ce dernier devront comporter deux modalités pouvant être assimilées à deux outils de gestion de la liquidité, prévus à l'annexe V de la directive (UE) 2024/927 du 13 mars 2024 (« AIFM 2 »), à savoir :

- La décote appliquée au prix de retrait sur le fonds de remboursement (assimilée à des frais de rachat acquis à la société), dont le montant sera fixé par la Société de Gestion dans les limites prévues par la réglementation ;
- Le plafond de remboursement, exprimé en nombre de parts par associé, (assimilé à un plafonnement en montant) fixé par l'Assemblée Générale de la société sur proposition de la Société de Gestion.

L'activation des deux outils de gestion de la liquidité précités relève de l'appréciation de la Société de Gestion, agissant dans le meilleur intérêt de la Société.

En tout état de cause, les remboursements seront plafonnés à hauteur du montant doté au fonds de remboursement et dans les limites fixées par l'article 7 des statuts. »

Treizième résolution : Assouplissement des modalités d'envoi des convocations et modification corrélative de l'article 26.2 des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et afin de se mettre en conformité avec les dispositions légales et réglementaires relatives aux modalités d'envoi des convocations aux assemblées générales, notamment s'agissant de la prise en charge des frais d'envoi par lettre recommandée et du mécanisme d'envoi des convocations par voie électronique,

Décide de modifier l'article 26.2 des statuts afin de le mettre en conformité avec la réglementation applicable aux sociétés civiles de placement immobilier.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 26.2 des statuts de la Société qui est désormais rédigé comme suit :

Article 26.2 - Assemblée Générale ; Convocation

ANCIENNE VERSION

« Les associés sont convoqués aux Assemblées par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires, et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée, sauf pour les associés qui auraient donné leur accord préalable pour une convocation par voie électronique. Tout associé peut demander à être convoqué par lettre recommandée en adressant à la Société le montant des frais de recommandation. »

NOUVELLE VERSION

Le troisième paragraphe est désormais rédigé ainsi :

« Les associés sont convoqués aux Assemblées par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires, et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée. Par dérogation, la Société de Gestion peut recourir à la transmission électronique pour les associés ayant préalablement donné leur accord écrit à cet effet et communiqué leur adresse électronique à la Société. Tout associé peut à tout moment révoquer cet accord par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la Société de Gestion ; cette révocation prend effet pour l'assemblée dont la convocation est notifiée plus de vingt (20) jours après sa réception. Tout associé peut également demander à être convoqué par lettre recommandée. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Quatorzième résolution : Assouplissement des modalités d'envoi des communications et modification corrélative de l'article 30 des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et statuant en application de l'article 3 du Décret n° 2025-673 du 18 juillet 2025 relatif aux organismes de placement collectif ayant notamment modifié les dispositions des articles R. 214-138 et R. 214-144 du Code monétaire et financier relatif aux modalités d'envoi des communications, et précisant désormais que les convocations des assemblées générales ne seront plus automatiquement accompagnées des documents auxquels le texte des résolutions se réfèrent, qu'ils seront désormais mis à dispositions des associés au siège social de la Société et sur le site internet de la Société de Gestion mais que tout associé pourra dans un délai et selon des modalités définies en demander la communication,

Décide de modifier l'article 30 des Statuts afin de le mettre en conformité avec la nouvelle réglementation applicable aux sociétés civiles de placement immobilier en vigueur.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 30 des statuts de la Société comme suit :

Article 30 - Communications**ANCIENNE VERSION**

« L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.

La Société de Gestion adresse, avec la lettre de convocation à l'Assemblée Générale, par voie postale ou par voie électronique dans les conditions énoncées ci-après, les documents prévus par la Loi et, notamment les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des Commissaires aux Comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, le bilan et le compte de résultat.

Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux assemblées générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens à la Société de Gestion.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander de la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de quarante-cinq (45) jours avant l'assemblée générale.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : bilans, comptes de résultat, annexes, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces Assemblées, les rémunérations globales de gestion, ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie. »

NOUVELLE VERSION

L'article 30 est désormais rédigé ainsi :

« L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale.

A compter de la convocation de l'Assemblée Générale et au moins pendant le délai de quinze (15) jours qui précède la date de la réunion, les documents et renseignements suivants sont mis à disposition de tout associé, afin qu'il puisse en prendre connaissance, au siège social de la Société et sur le site internet de la Société de gestion : notamment les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des Commissaires aux Comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'Assemblée Générale ordinaire annuelle, le bilan et le compte de résultat.

A compter de la convocation de l'Assemblée Générale et jusqu'au cinquième (5ème) jour inclus avant la réunion, tout associé peut demander à la Société de Gestion de lui envoyer, à l'adresse indiquée, les documents précités. La Société de Gestion procède à cet envoi avant la réunion. Cet envoi peut être effectué par un moyen de télécommunication électronique, à l'adresse indiquée par l'associé, lorsque ce dernier a accepté le recours à la voie électronique. Les associés peuvent, par une demande unique, obtenir de la Société de Gestion l'envoi des documents précités à l'occasion de chacune des Assemblées ultérieures.

Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des convocations, des formulaires de votes et de procuration par correspondance et des documents et renseignements afférents aux assemblées générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens à la Société de Gestion.

La demande de transmission des documents par voie électronique, pour être valablement prise en compte lors de la prochaine assemblée, est notifiée par la Société de Gestion au plus tard vingt (20) jours avant la date de cette assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'Assemblée Générale suivante.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander de la Société, par lettre

recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de vingt (20) jours avant l'assemblée générale.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : bilans, comptes de résultat, annexes, inventaires, rapports soumis aux Assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces Assemblées, les rémunérations globales de gestion, ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie ».

Le reste de l'article demeure inchangé.

Quinzième résolution : Mise à jour des dispositions relatives au siège social et au capital social de la Société de Gestion et modification corrélative de l'article 17 des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, et constatant que MY SHARE COMPANY, Société de Gestion de la Société, a transféré son siège social du 40, avenue George V - 75008 Paris au 121, avenue de Malakoff - 75116 Paris et un capital social de 345.212 euros,

Décide de modifier l'article 17 des statuts de la Société afin de le mettre en conformité avec la situation juridique actuelle de la Société de Gestion.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 17 des statuts de la Société comme suit :

Article 17 - Nomination de la Société de Gestion

ANCIENNE VERSION

« La société MyShareCompany, société par actions simplifiée au capital de 745.000 euros, dont le siège social est situé au 40 avenue George V, 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 834 045 882, titulaire de l'agrément n° GP-19000038 délivré par l'Autorité des Marchés Financiers avec effet au 9 octobre 2019, est statutairement désignée comme société de gestion pour une durée indéterminée. »

NOUVELLE VERSION

Le paragraphe 2 est désormais rédigé ainsi :

« La société MyShareCompany, société par actions simplifiée au capital de 345.212 euros, dont le siège social est situé au 121, avenue de Malakoff - 75116 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 834 045 882, titulaire de l'agrément n° GP-19000038 délivré par l'Autorité des Marchés Financiers avec effet au 9 octobre 2019, est statutairement désignée comme société de gestion pour une durée indéterminée. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Seizième résolution : Modification des dispositions relatives aux « US Person » et modification corrélative de l'article 11 des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion,

Décide de modifier l'article 11 des statuts de la Société relatif aux « US Person », afin d'ajouter une référence à la réglementation américaine Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act du 21 juillet 2010 (« **Dodd-Frank Act** »).

En conséquence, l'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article 11 des statuts de la Société qui est désormais rédigé comme suit :

Article 11 - Transmission de parts sociales

ANCIENNE VERSION

« L'agrément ne pourra pas être octroyé à une personne ou une société considérée comme une US Person (telle que définie par la réglementation américaine « Régulation S » dans le cadre de l'U.S. Securities Act de 1933, tel que modifié par la suite.) »^[1]

NOUVELLE VERSION

Le deuxième paragraphe de la sous-partie « Agrément » est désormais rédigé ainsi :

« L'agrément ne pourra pas être octroyé à une personne physique ou morale considérée comme une « US Person » (au sens de la réglementation américaine « Regulation S » dans le cadre de l'U.S. Securities Act de 1933, telle que modifié par la suite) ou présentant un lien de rattachement avec les États-Unis, qu'il s'agisse de sa nationalité, de sa résidence fiscale ou de sa qualification de « US Person » au sens de la réglementation américaine, notamment au regard du Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) et du Dodd-Frank Act. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Résolution proposée à titre ordinaire

Dix-septième résolution : Pouvoirs pour les formalités

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, confère tous pouvoirs :

- à la Société de Gestion à l'effet d'apporter aux statuts et à la note d'information de la Société toutes modifications consécutives à l'adoption des résolutions qui précèdent ;
- au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de procéder à toutes formalités requises par la loi et les règlements.

Gouvernance de MyShareCompany

MyShareCompany est une filiale d'Atland Voisin (société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en date du 22 juillet 2014, filiale d'Atland (société cotée sur Euronext) et de Drouot Estate (Entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, filiale d'AXA France IARD).

Une organisation a été définie afin d'assurer l'indépendance des activités entre les sociétés *Atland Voisin*, *Drouot Estate* et *MyShareCompany*, dans le respect de la réglementation applicable à la gestion de fonds collectifs.

MyShareCompany exerce la gestion de fonds immobiliers collectifs, dont le fonctionnement est réglementé. La première exigence définie par la réglementation européenne et française est l'obtention d'un agrément de Société de Gestion de portefeuille délivrée par l'Autorité des Marchés Financiers. *MyShareCompany* a été agréée avec effet au 9 octobre 2019 sous l'égide des dispositions de la directive européenne AIFM. Cet agrément, uniforme à l'échelle de l'Union Européenne, permet à *MyShareCompany* de gérer depuis sa prise d'effet deux SCPI, *MyShareSCPI* et *MyShareEducation*, et dont le capital est très majoritairement souscrit par des particuliers. Ledit agrément a été délivré au regard d'une organisation, forte de fonctions précises, moyens humains et informatiques, et procédures internes. Au nombre de ces fonctions qui agissent en toute indépendance, en amont des activités de distribution de parts de SCPI et de gestion immobilière, figurent la conformité et le contrôle interne. Ceux-ci ont pour objet de vérifier :

Pour le passif de votre SCPI : les dossiers de souscription de parts ainsi que la bonne application des règles de fonctionnement du marché des parts de SCPI. Les équipes en charge de cette fonction de contrôle veillent également à la transparence de l'information, la qualité du conseil et de l'information qui vous sont données dans la documentation commerciale et juridique, qui vous est remise avant votre souscription de parts de SCPI ainsi qu'au respect de la réglementation visant à la connaissance du client et la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme.

Pour l'actif de vos SCPI : le Comité d'Investissement, d'Allocation et d'Arbitrage des actifs, décide de l'engagement des investissements et des ventes d'immeubles. Les compétences des membres du comité et la collégialité des décisions assurent la conformité de celles-ci avec la stratégie des fonds telle que portée à votre connaissance. L'origination des opportunités d'investissements, outre les dossiers identifiés en direct par les gérants de *MyShareCompany*, peut également se faire de manière intermédiée, soit par un broker utilisé par *MyShareCompany*, soit par *Atland Voisin* via ses propres équipes ou via les membres de l'équipe d'investissement de son prestataire *Atland Investissement Management*, société du Groupe *ATLAND* intervenant dans le cadre d'une convention de conseil et d'assistance à l'acquisition signée avec *Atland Voisin*, et dont les conditions d'intervention ont été préalablement exposées aux dirigeants de *MyShareCompany*.

La prévention des conflits d'intérêts constitue l'un des contrôles majeurs de la fonction conformité et contrôle interne. Ainsi le respect des critères d'affectation des investissements est vérifié au regard de la stratégie d'investissement et des disponibilités financières du fonds. Les conditions de recours éventuels aux services fonctionnels d'*Atland Voisin* dans la gestion de votre SCPI sont encadrées, contractualisées, documentées et contrôlées dans les limites réglementaires.

La gestion locative, comptable et technique des immeubles de votre SCPI ainsi que la gestion du passif sont déléguées à *Atland Voisin*.

Le Règlement Général de Protection des Données est entré en application le 25 mai 2018. Selon la CNIL « ce règlement européen consacre et renforce les grands principes de la loi Informatique et Libertés, en vigueur depuis 1978, et accroît sensiblement les droits des citoyens en leur donnant plus de maîtrise sur leurs données. Du côté des organismes (privés ou publics), les collecteurs de données voient leurs obligations accrues. Ils devront en effet assurer une protection optimale des données à chaque instant et être en mesure de la démontrer en documentant leur conformité ».

MyShareCompany s'inscrit dans cette démarche depuis ses débuts en collectant en grande majorité des données nécessaires à l'exécution de ses services. *MyShareCompany* a entrepris les mesures requises pour se mettre en conformité. La fonction de gestion du risque veille, à périodicité fixe, au respect des ratios réglementaires et de bonne gestion qui ont été définis pour l'actif, le passif et l'endettement de votre SCPI. Dans le cadre de cette fonction, une attention particulière est portée à la liquidité de votre placement.

Des règles ont été définies afin d'une part de pondérer le poids d'un locataire ou d'un loyer à l'échelle du patrimoine immobilier et de ses revenus, d'autre part l'exposition géographique de votre SCPI, et enfin les différentes typologies de biens dont elle fait l'acquisition en fonction de sa stratégie d'investissement. Par ailleurs, ponctuellement, au vu du contexte économique ou si la situation du fonds le justifie, la Société de Gestion pourra suspendre la collecte ou plafonner le montant des souscriptions dans l'intérêt des associés. Ces mesures ont pour objet d'assurer, outre la bonne gestion de votre SCPI, la meilleure liquidité possible à votre placement immobilier, qui dépend de l'existence d'une contrepartie à la souscription ou à l'achat. Des procédures spécifiques ont, de surcroît, été définies afin d'anticiper ou gérer autant que possible une insuffisance de liquidité.

La rémunération de *MyShareCompany* est assise sur le revenu net perçu par votre SCPI. Cet alignement d'intérêts s'étend aux dirigeants et principaux responsables (appelés « preneurs de risques ») de la Société de Gestion conformément à la réglementation en vigueur et à l'agrément de votre Société de Gestion. À cet égard, *MyShareCompany* a, au 31 décembre 2025, enregistré 2 921 050 € au titre des commissions de souscription, 2 582 844 € au titre des commissions de gestion et 37 107 € au titre des commissions de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux. Dans le cadre de la Convention de délégation de gestion signée avec *Atland Voisin*, *MyShareCompany* a rétrocédé à *Atland Voisin* une partie de ces commissions perçues sur l'année 2025. Le montant ainsi rétrocédé s'est élevé à 292 105 € au titre des commissions de souscription, à 1 937 163 € au titre des commissions de gestion et à 37 107 € au titre des commissions de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux.

Pour assurer votre information, une synthèse des activités de votre SCPI tant à l'actif (acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, situation locative, travaux et événements majeurs) qu'au passif (collecte de capitaux, liquidité de votre placement) ainsi que leur traduction financière et comptable vous sont données dans différents documents (bulletins périodiques d'information et rapport annuel). *MyShareCompany* présente également ses travaux au Conseil de Surveillance de votre SCPI qui est réuni régulièrement et conformément à la note d'information.

La note d'information de votre SCPI qui vous a été remise lors de votre souscription détaille également le fonctionnement de votre SCPI. Ce fonctionnement est contrôlé, outre par les équipes internes de *MyShareCompany* en charge du contrôle, également par voie externe : par votre commissaire aux comptes qui audite et vérifie les comptes de votre SCPI, par un dépositaire qui, pour l'essentiel, contrôle les flux financiers au sein de votre SCPI au passif (souscription et cession de parts), à l'actif (achat et vente d'immeubles) et en termes d'exploitation (loyers, charges et travaux). Les contrôles périodiques externes ont été réalisés par la société *AILANCY*. Un expert externe en évaluation est chargé de donner la valeur de chacun des immeubles de votre SCPI.

Contrôle comptable et financier des opérations intéressant la SCPI gérée par MyShareCompany.

Dans ce domaine, l'objectif de contrôle interne est de :

- garantir la fiabilité des enregistrements comptables en termes d'exactitude et d'exhaustivité.
- promouvoir un reporting financier présentant un degré satisfaisant de pertinence.
- produire des comptes annuels en conformité avec la réglementation en vigueur. La fiabilité des informations comptables et financières est confortée par un ensemble de règles, de procédures et de contrôles. Le traitement des informations comptables est assuré par les logiciels suivants :
 - « PREMIANCE », pour la comptabilité générale, intégré au système de gestion des immeubles.
 - « UNICIA », pour la gestion des parts. Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA).

La Société de Gestion *MyShareCompany* a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés. Cette politique de rémunération est disponible via la section « Informations Légales » de notre site internet.

La Société de Gestion applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- **la gouvernance** : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA ;
- **la nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion** : la Société de Gestion gère exclusivement des produits non complexes, constitués de deux SCPI à ce jour ;
- **le niveau de la rémunération variable des collaborateurs.**

Le Conseil de Surveillance de *MyShareCompany*, auquel siègent les représentants des deux groupes actionnaires, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se réunit trois fois par an et aussi souvent que nécessaire.

Le montant total des rémunérations brutes versées par *MyShareCompany* pour l'exercice 2025 a représenté 593 878,10 € (428 078,10 € au titre des rémunérations fixes et 165 800,00 € au titre des rémunérations variables) pour un effectif au 31/12/2025 de 4 personnes.

La Société de Gestion *MyShareCompany* a consacré en 2025 un budget de 526 028,11€ de la masse salariale aux preneurs de risques (451 278,05€ au titre de la rémunération des dirigeants et 74 750,06 € au titre du personnel dont les activités ont un impact significatif sur le profil de risque).

Règlement « disclosure » pour le fonds MyShareSCPI

Contexte :

Le secteur du Bâtiment (et de l'immobilier) est celui qui consomme le plus d'énergie en France (40 % de la consommation d'énergie finale) et représente le 2^{ème} secteur le plus émetteur de GES (25 % du total des émissions de GES).

Au regard de ses multiples impacts environnementaux et sociaux, le secteur du Bâtiment/Immobilier constitue donc un levier incontournable dans la préservation de l'environnement et dans la transition écologique et sociale.

Dans ce contexte, la réglementation française et européenne ne cesse d'évoluer et devient de plus en plus ambitieuse et contraignante pour ce secteur et pour les divers acteurs de l'immobilier, dont les Sociétés de Gestion de Portefeuille (SGP).

Ainsi, le Règlement (UE) 2019/2088, dit « Règlement Disclosure » ou « Règlement SFDR », adopté par le Parlement européen et le Conseil de l'Union Européenne le 27 novembre 2019, impose désormais aux SGP de nouvelles obligations de reporting, et établit des règles harmonisées à l'échelle de l'Union européenne en matière de transparence et de communication d'informations extra-financières.

Ce document a donc pour objectif de mettre en avant la prise en compte de cette nouvelle réglementation dans le métier et les process de MyShareCompany.

Classification « disclosure »

Cadre juridique :

Au titre du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019, la SCPI doit fournir des informations en matière de développement durable dans le secteur des services financiers. À ce titre, elle doit publier pour chacun de ses produits, de manière concise et en termes qualitatifs et quantitatifs, la manière dont ces incidences sont prises en compte. MyShareSCPI s'est engagée dans une démarche de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal du patrimoine de MyShareSCPI, notamment dans le cadre de la labellisation ISR Immobilier.

Les principales incidences négatives identifiées par MyShareSCPI sont les suivantes :

- Les combustibles fossiles
- L'efficacité énergétique
- L'émission de gaz à effet de serre : niveau 1 et 2 et total
- L'intensité de consommation d'énergie
- La biodiversité
- L'intensité des émissions de gaz à effet de serre

Ces incidences sont aussi traitées dans le cadre du Label ISR et publiées dans le rapport extra-financier par la Société de Gestion. La SCPI est classifiée "Article 8" selon le Règlement SFDR.

Prise en compte des risques de durabilité :

Dans le cadre du Règlement (UE) n° 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019, dit "Règlement *Disclosure*" ou "SFDR", *MyShareSCPI* a conçu et mise en place une méthodologie d'intégration des risques liés à la durabilité :

Risques physiques :

L'exposition des actifs, donc du portefeuille, aux risques physiques est évaluée de manière continue et revue annuellement.

Risques physiques liés au changement climatique :

Le changement climatique tel qu'étudié par le GIEC, induit des phénomènes climatologiques (vagues de chaleur, gonflement d'argile, inondations...) qui pourront avoir une incidence sur la structure et l'usage des bâtiments, ainsi qu'une possible incidence sur la valeur de l'actif.

Afin de prendre en compte les risques physiques liés au changement climatique, la SCPI a retenu la méthodologie suivante :

1. État des lieux
2. Priorisation des risques climatiques
3. Diagnostic du site
4. Plan d'action

Engagée dans une démarche responsable, la Société de Gestion se veut actrice de la transition du parc immobilier. À ce titre, les analyses réalisées au moment de l'acquisition servent à la définition de l'éventuel plan d'action nécessaire pour adapter et faire évoluer le bien.

Risques physiques liés à la perte de biodiversité :

La nouvelle période d'extinction des espèces que l'humanité est en train de vivre, constitue un enjeu majeur en ce qu'elle met en péril les services écosystémiques qui participent aux activités, à la santé et à l'alimentation des êtres humains. Cependant, cette perte de la biodiversité aurait un impact économique et social tel qu'il ne serait pas mesurable à l'échelle d'un actif immobilier.

La quasi-totalité des acquisitions réalisée par la Société de Gestion s'effectue en zone fortement urbanisée où l'enjeu principal n'est plus la conservation de la biodiversité, mais bien sa redynamisation. Dès lors, la société de Gestion préfère se concentrer sur la redynamisation du patrimoine après acquisition plutôt que sur son exclusion à l'investissement.

Une stratégie Biodiversité est en cours de développement au sein du fonds. S'agissant de l'enjeu de la biodiversité (et notamment de l'incidence négative de son activité), le fonds a l'ambition de mettre en place des actions de redynamisation de la biodiversité sur les sites qui seront identifiés comme disposant d'un potentiel d'évolution.

Pour les acquisitions en VEFA, en fonction de l'état d'avancement du projet, la Société de Gestion formule des recommandations auprès des promoteurs pour qu'ils intègrent dans leurs études, une étude écologique et mettent en place les plans d'actions qui en ressortent.

Risques de transition :

• Risques de transition liés au changement climatique :

Le risque de transition équivaut ici à l'exposition des actifs aux évolutions induites par la mise en place d'un modèle économique bas-carbone orienté vers la réduction des émissions de gaz à effet de serre. L'évolution de la réglementation en faveur d'une économie toujours plus décarbonée pourrait entraîner un risque de dévaluation des actifs les moins performants sur le marché.

Dans les métiers d'exploitation de bâtiment, la première source d'émission de gaz à effet de serre est liée aux consommations énergétiques, c'est pourquoi, pour prendre en compte ce risque, la Société de Gestion mesure la consommation énergétique des actifs immobiliers détenus par les fonds qu'elle gère, en kWh par m² et par an. La Société de Gestion fera son possible pour récupérer les consommations énergétiques auprès des occupants. Un des objectifs du fonds d'un point de vue ISR est de réduire les consommations énergétiques des actifs sous gestion.

Engagée dans une démarche responsable, la Société de Gestion se veut actrice de la transition du parc immobilier. À ce titre, les analyses réalisées au moment de l'acquisition servent à la définition de l'éventuel plan d'action nécessaire pour adapter et faire évoluer le bien, notamment en matière de décarbonation de la source énergétique.

• Risques de transition liées à la biodiversité :

Concernant le thème de la biodiversité, le risque de transition équivaut à l'exposition des actifs à de nouvelles normes plus restrictives induites par la mise en place d'un modèle économique aligné sur les objectifs de long terme liés à la Convention sur la diversité biologique. L'évolution de la réglementation en faveur de la conservation de la diversité biologique et de l'utilisation durable de la diversité biologique pourrait, si le patrimoine géré par la SCPI ne prend pas suffisamment en compte ces aspects, entraîner une dévaluation de la valeur des actifs les moins performants sur le marché.

Afin de prendre ce risque en compte, la SCPI agit à son niveau pour une préservation et une redynamisation de la biodiversité via sa stratégie d'alignement aux objectifs de long terme liés à la biodiversité et contribue par ce biais, à la réduction du risque et de ses expressions systémiques.

Par ailleurs, concernant l'acquisition de VEFA, depuis 2023, un cahier des charges est imposé aux promoteurs retenus intégrant l'exigence de la réalisation d'au moins une action favorisant la biodiversité, telles que : réalisation d'une étude écologique ; mise en place d'équipements favorisant la biodiversité ; réduction de l'artificialisation ; mise en place de plantes utiles à la faune.

Risques de contentieux ou de responsabilité :

Il s'agit de l'engagement de la responsabilité de la Société de Gestion du fonds de la SCPI :

- **Juridique**, du fait d'une allégation d'infraction à la réglementation en vigueur. Une telle allégation pourrait entraîner une altération de la réputation de la Société de Gestion et par effet de ricochet, une altération de la valeur du produit. La Société respecte la réglementation en vigueur et va même au-delà en mettant en œuvre les meilleures pratiques du marché.
- **Réputationnel**, du fait d'une controverse lancée par un ou des tiers à la Société de Gestion. Une telle allégation pourrait entraîner une altération de la réputation de la Société de Gestion et par effet de ricochet, une altération de la valeur du produit. *MyShareSCPI* est exposée aux risques de responsabilité vis-à-vis de la gestion de l'ensemble de son patrimoine et le prend en compte dans la définition de ses actions de gestion.

La société *MyShareSCPI* intègre la prise en compte des principales incidences négatives sur l'environnement et/ou sur la société, et, en s'engageant dans une démarche d'amélioration continue proposée par le cadre du label ISR, va au-delà de la réglementation et met en œuvre les meilleures pratiques du marché en ce sens.

Annexe mise en conformité règlement « disclosure »

Rapport périodique pour les produits financiers relevant de l'article 8 paragraphes 1, 2 et 2 bis du Règlement (UE) 2019/2088 et de l'article 6, premier alinéa du règlement 2020/852.

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ___%	<input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion minimale de 0% d'investissements durables
<input type="checkbox"/> Dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE	<input type="checkbox"/> Ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
<input type="checkbox"/> Dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE	<input type="checkbox"/> Ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ___%	<input checked="" type="checkbox"/> Ayant un objectif social
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ___%	<input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales ont-elles été atteintes ?

MyShareCompany s'est engagée dans une démarche de promotion des caractéristiques environnementales et sociales pour sa SCPI *MyShareSCPI* par la prise en compte des principales incidences négatives dans ses décisions d'investissements.

Lors des phases d'acquisition et de gestion d'un bâtiment, *MyShareCompany* (pour le compte de *MyShareSCPI*) a pris en compte les incidences négatives environnementales et sociales suivantes, assorties de leurs indicateurs de durabilité :

Performance énergétique : Consommation énergétique réelle tout fluide et tout usage rapporté au m².

Émissions de gaz à effet de serre : Émissions de gaz à effet de serre rapportées au m².

Gestion de l'eau : Part du patrimoine en valeur vénale bénéficiant d'un équipement permettant une meilleure gestion de l'eau.

Biodiversité : Part des investissements ayant au moins un équipement / aménagement faunistique et/ou floristique tel que des espaces de pleine terre, des surfaces végétalisées, les toitures ou terrasses végétalisées, des nichoirs, des hôtels à insectes.

Mobilité : Part des investissements en valeur vénale actifs qui ont une station de transports en commun à moins de 800 m et part des actifs disposant de facilités pour les mobilités alternatives (vélo, trottinette, voiture électrique).

Sécurité et santé des occupants : Part du patrimoine en valeur vénale justifiant de mesures de la qualité de l'air intérieur et/ou de l'eau, selon des modalités issues des normes en vigueur ou l'état de l'art.

Services rendus aux occupants : Part du patrimoine en valeur vénale ayant des services présents au sein du bâtiment ou à moins de 800 m.

Accessibilité : Part des investissements dans des biens étant traités en accessibilité aux personnes à mobilité réduite (sont pris en compte les actifs dont plus de 50 % de la surface sont traitées).

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Ci-dessous les résultats des indicateurs en 2025 :

La consommation d'énergie :

La consommation d'énergie finale, tous usages, tous fluides du patrimoine de *MyShareSCPI* est de 144,58 kWh/m² sur un taux de couverture de 89 % du patrimoine en m².

Émissions de gaz à effet de serre :

La performance environnementale du fonds est de 10,19 kgCO₂eq/m² pour les émissions de gaz à effet de serre sur le périmètre des scopes 1, 2 et 3, uniquement calculé sur les consommations d'énergie (hors fluides frigorigènes).

Gestion de l'eau :

Des systèmes hydro-économiques ont été mis en place sur 72 % du patrimoine de *MyShareSCPI*.

Biodiversité :

65 % du patrimoine de *MyShareSCPI* bénéficie d'au moins un équipement favorisant la biodiversité (y compris pleine terre, nichoirs, hôtel à insectes, espace végétalisé...).

Mobilité :

89 % du patrimoine en valeur vénale dispose d'au moins une station de transport en commun à moins de 800 m et 82 % du patrimoine en valeur vénale dispose de facilités pour les mobilités alternatives (vélo, trottinette, voiture électrique).

Sécurité et santé des occupants :

44 % du patrimoine en valeur vénale a mis en œuvre des mesures de qualité de l'eau et/ou des mesures de qualité de l'air.

Services rendus aux occupants :

99 % du patrimoine en valeur vénale a au moins un service de proximité à moins de 800 m.

Accessibilité :

88 % du patrimoine immobilier de la SCPI *MyShareSCPI* traite de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite à minima 50 % des surfaces.

... Et par rapport aux périodes précédentes ?

Indicateurs	2022	2023	2024	2025	Commentaires
Consommation énergétique finale réelle tout fluide et tout usage rapporté au m ² par an (kWh/m ²)	211,65	105,38	105,47	144,58	Certains actifs dont la typologie est l'hôtellerie de plein air, ont été pris en compte cette année
Émission de GES en kgCO ₂ eq/m scopes 1, 2 et 3 (hors fluides frigorigènes).	17,13	9,04	1,49	10,19	Comme pour l'année 2024, nous avons pris en compte les scopes 1, 2 et 3
Part du patrimoine en valeur vénale avec des systèmes de gestion de l'eau	37 %	64 %	70 %	72 %	Un travail a été réalisé sur l'installation d'équipement hydro-économe
Part du patrimoine bénéficiant d'au moins un équipement favorisant la biodiversité	68 %	62 %	62 %	65 %	Le pourcentage reste stable sur les dernières années
Part des actifs qui ont une station de transports en commun à moins de 800 m	86 %	86 %	85 %	89 %	Le pourcentage reste stable sur les dernières années
Part des actifs ayant fait l'objet d'une étude/ mesures de la qualité de l'air et/ou d'eau.	26 %	40 %	44 %	44 %	Le pourcentage reste stable sur les dernières années
Part des actifs qui ont un service de proximité à moins de 800 m	90 %	96 %	97 %	99 %	Le pourcentage reste stable sur les dernières années
Part des actifs disposant de facilités pour les mobilités alternatives (vélo, trottinette, voiture électrique)	65 %	71 %	67 %	82 %	Un travail a été fait sur les bornes d'installation électrique
Part des investissements dans des biens étant traités en accessibilité aux personnes à mobilité réduite sur à minima 50 % des surfaces	/	99 %	83 %	88 %	Le taux reste assez stable par rapport à l'année dernière

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?

MyShareSCPI ne poursuivait pas d'objectif d'investissement durable.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Non applicable. MyShareSCPI ne poursuivait pas d'objectif d'investissement durable.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?

Non applicable. MyShareSCPI ne poursuivait pas d'objectif d'investissement durable.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

MyShareSCPI a pris en considération les principales incidences négatives dans son processus d'évaluation ESG à travers sa grille de notation des actifs.

Celle-ci se traduit notamment par une amélioration continue de la note ESG des actifs du produit en particulier sur les principales incidences négatives ci-dessous :

- **Combustibles fossiles** : Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers.
- **Indicateur de mesure** : Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles ;
- **Résultat 2025** : 0 %, ce résultat est directement lié à la typologie des investissements.

- **Efficacité énergétique** : Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique.

→ **Indicateur de mesure** : Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ;

→ **Résultat 2025** : le calcul est basé sur les DPE réglementaires ainsi qu'une estimation de la classe du DPE à partir des consommations d'énergie annuelle des actifs ne disposant pas de DPE réglementaire. La part d'investissement dans des actifs inefficaces (classe C et supérieure) est de 33 % en valeur vénale sur un taux de couverture de 63 % du patrimoine ayant un DPE.

- **Émissions de gaz à effet de serre** (émissions de GES)

→ **Indicateurs de mesure** :

- Émissions de GES de niveau 1 générées par des actifs immobiliers ;
- Émissions de GES de niveau 2 générées par des actifs immobiliers ;
- Émissions de GES de niveau 3 générées par des actifs immobiliers ;
- Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers.

→ **Résultat sur 2025** :

Le taux de couvertures des remontées des consommations d'énergie est de 89 % du patrimoine en m².

- Émissions de GES de niveau 1 générées par des actifs immobiliers = 1,98 Tonnes eq CO₂ ;
- Émissions de GES de niveau 2 générées par des actifs immobiliers = 462,84 Tonnes eq CO₂ ;
- Émissions de GES de niveau 3 générées par des actifs immobiliers = 3179,78 Tonnes eq CO₂ ;
- Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers = 3644,60 Tonnes eq CO₂.

- **Consommation d'énergie** : Intensité de consommation d'énergie

→ **Indicateur de mesure** : Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus en kWh par m² ;

→ **Résultat 2025** : 144,58 kWh/m²/an sur 89 % du patrimoine.

- **Biodiversité** : Artificialisation des sols
 - **Indicateur de mesure** : Part de surface non végétale (surface des sols sans végétation, ainsi que les toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs ;
 - **Modalités de prise en compte** : La société de gestion est partie du CBS⁽¹⁾ pour en déduire cet indicateur. Le coefficient de biotope de surface (CBS) des projets a été calculé sur 59 % du

patrimoine en valeur vénale principalement ceux avec des espaces verts extérieurs, pour le reste le CBS pris en compte est de 0, c'est-à-dire aucune surface extérieure perméable. La moyenne du CBS pour le fonds *MyShareSCPI* est de 0,23. La surface artificialisée est déduite de la surface végétalisée.

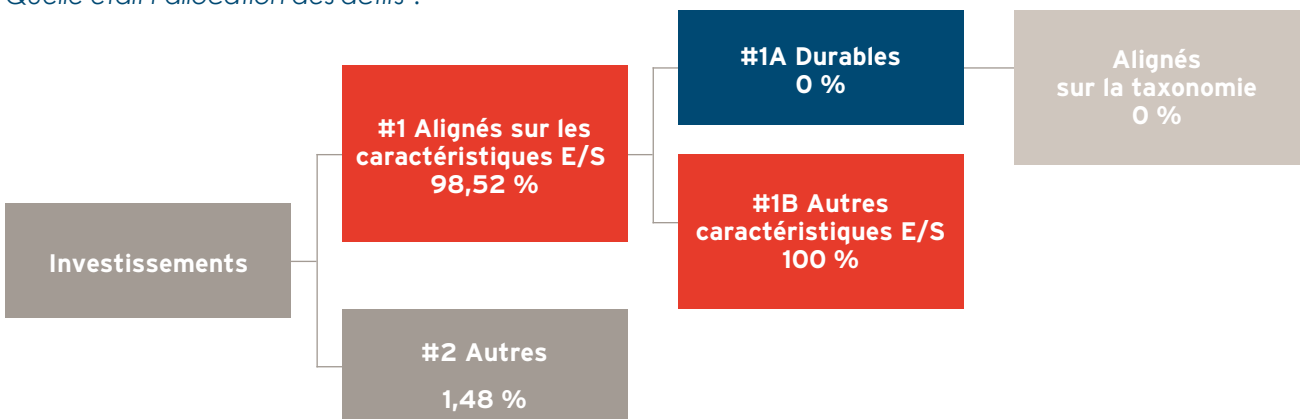
- **Résultat 2025** : En moyenne 77 % de la surface des parcelles ne sont pas végétalisées.

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
180 407 250 €	Bureaux	47 %	Espagne ; France ; Pays-Bas
101 477 000 €	Commerce	26 %	Espagne ; France
43 122 750 €	Logistique et locaux d'activité	11 %	Espagne ; France
58 993 000 €	Hôtel / Tourisme/ Loisir	15 %	France ; Allemagne
2 868 000 €	Santé et Éducation	1 %	France

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation des actifs ?



Le schéma est mis à jour avec les informations au 31/12/2025.

Nous pouvons constater que l'objectif de 90 % d'alignement sur les caractéristiques E/S sont atteints.

(1) Le CBS désigne la part (le pourcentage) d'une surface aménagée qui sera définitivement consacrée à la Nature (surface végétalisée et/ou favorable aux écosystèmes locaux et aux espèces locales) dans la surface totale d'une parcelle à aménager ou aménagée.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

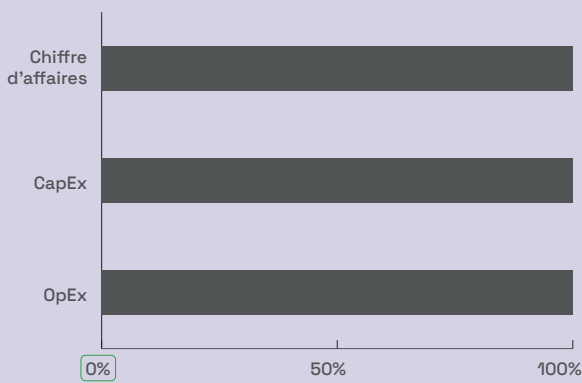
Les investissements ont été réalisés dans des actifs immobiliers à 100 %.

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?

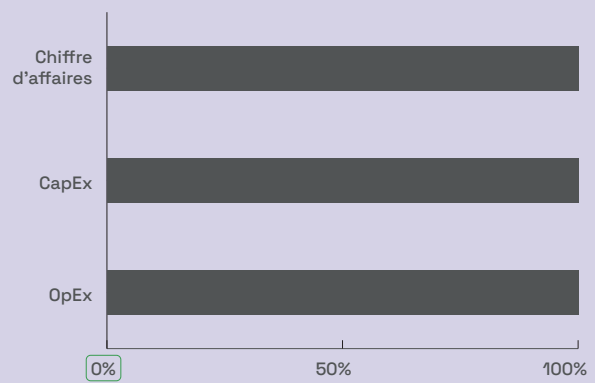
Le fonds n'a pas poursuivi d'investissement durable, l'alignement de tels investissements sur la taxonomie s'élève donc logiquement à 0 %.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxonomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxonomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxonomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

1. Alignement des investissements sur la taxonomie, obligations souveraines incluses*



2. Alignement des investissements sur la taxonomie, hors obligations souveraines*



* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

Quelle était la part d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

La proportion d'investissements réalisés dans les activités transitoires et habilitantes est de 0 %.

Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Le pourcentage d'investissements aligné sur la taxonomie n'a pas évolué et est resté à 0 %.

Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non aligné sur la taxonomie de l'UE ?

Le fonds n'a pas poursuivi d'investissement durable, l'alignement de tels investissements sur la taxonomie s'élève donc logiquement à 0 %.

Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

Le fonds n'a pas réalisé d'investissement durable sur le plan social.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Dans la catégorie « #2 Autres », sont compris les liquidités sur comptes bancaires et compte à terme qui ont vocation à être investis dans les actifs immobiliers donc à intégrer la catégorie « #1 Alignés sur les caractéristiques E/S ». Cette poche de 1,48 %, n'a aucune garantie environnementale ou sociale minimale.

Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Les caractéristiques environnementales et sociales prises en compte par MyShareSCPI dans sa grille ESG sont les suivantes :

• **Concernant l'impact sur l'Environnement (pilier E) :**

- Pour la performance énergétique, nous avons :
 - Étendu le suivi des consommations d'énergie privatives et communes ;
 - Réalisé des études de faisabilité pour l'implantation d'énergie renouvelable ;
 - Négocié de nombreux contrats de performance.
- Pour la biodiversité, nous avons :
 - Calculé le coefficient de biotope des actifs ayant des espaces de pleine terre ou des espaces végétalisés ;
 - Recensé les actifs ayant un équipement d'accueil de la biodiversité.
- Pour la gestion des déchets, nous avons :
 - Créé de nouveaux espaces de stockage lorsque cela était possible.

• **Concernant l'impact sur le Social (pilier S) :**

- Pour la sécurité et santé des occupants, nous avons :
 - Réalisé des mesures de qualité de l'air ou qualité de l'eau ;
 - Réalisé les mesures correctives pour la mise aux normes si nécessaire.

• **Concernant l'impact sur la Gouvernance (pilier G) :**

- Pour la gestion de la chaîne d'approvisionnement, nous avons :
 - Intégré les clauses ESG dans l'ensemble des nouveaux contrats d'assistant ou gestionnaire technique ;
 - Réalisé l'évaluation de l'ensemble des prestataires sous l'œil RSE.
- Pour la relation utilisateurs, nous avons :
 - Transmis des guides des éco-gestes à l'ensemble des locataires ;
 - Réalisé des comités verts quand cela était prévu.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marché large ?

Non applicable. Aucun indice de référence n'a été défini.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable ?

Non applicable. Aucun indice de référence n'a été défini.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable. Aucun indice de référence n'a été défini.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable. Aucun indice de référence n'a été défini.

Conception et Réalisation





Société Civile de Placement Immobilier

faisant offre au public

Capital social au 31/12/2025 : 337 209 450 €

RCS DIJON 834 460 156

Siège social : 15 Place Grangier BP 62686

21026 DIJON CEDEX

Tél. 03.80.59.90.90

E-mail : ewicker@mysharecompany.com

Site internet : www.mysharecompany.com



MYSHARE
SCPI