

Rapport annuel

2025

Diversifiée
par nature,
pensée pour durer



MYSHARE
SCPI

Introduction

Chers associés,

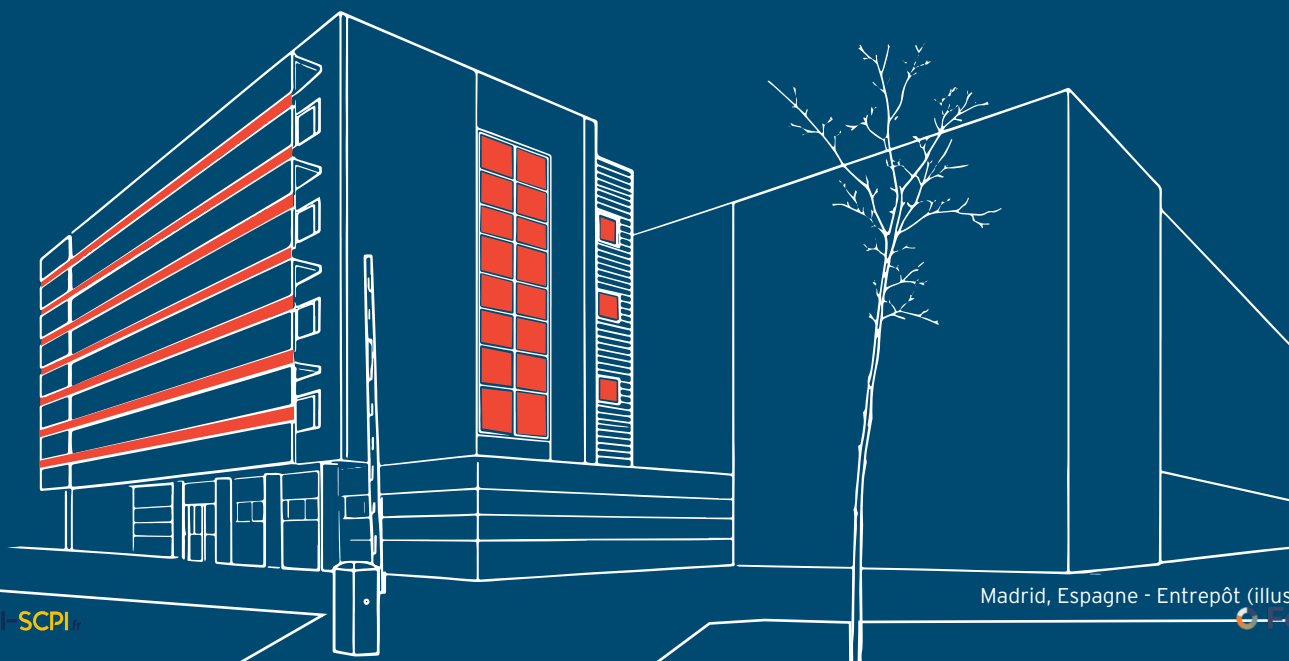
Comme chaque année, les mois de mai et juin vous donnent l'occasion de faire le point sur la situation et les perspectives de votre SCPI. Le présent rapport annuel expose les données prévues par la réglementation et constitue un document incontournable. Il vous est envoyé avec votre convocation aux Assemblées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



Madrid, Espagne - Entrepôt (illustration)



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 transposé 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 |



Medebach, Allemagne - Center Parcs (illustration)



 ManpowerGroup

ENTERING
HUMAN
CAPITAL
AG

Diemen, Pays-Bas - Bureaux

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. Clôturant 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

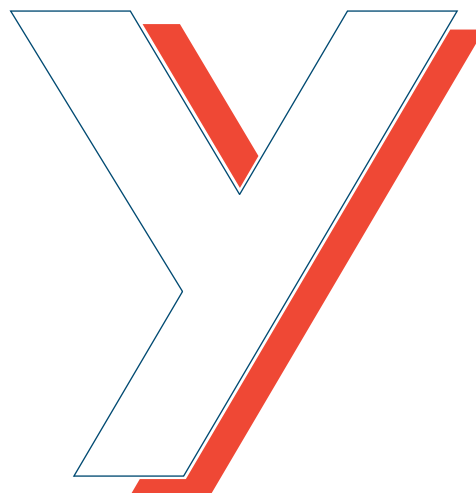
L'atterrissage des valeurs d'expertise, c'est-à-dire la baisse mécanique liée à la remontée des taux de rendement depuis 2023, semble aujourd'hui derrière nous pour MyShareSCPI. Les expertises ont légèrement progressé au 2nd semestre 2025, confirmant qu'une nouvelle hiérarchie des taux de rendement s'est 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

Perspectives



2025 en chiffres



► Report à nouveau par part en pleine jouissance

2,46 €



► Report à nouveau en jours de distribution

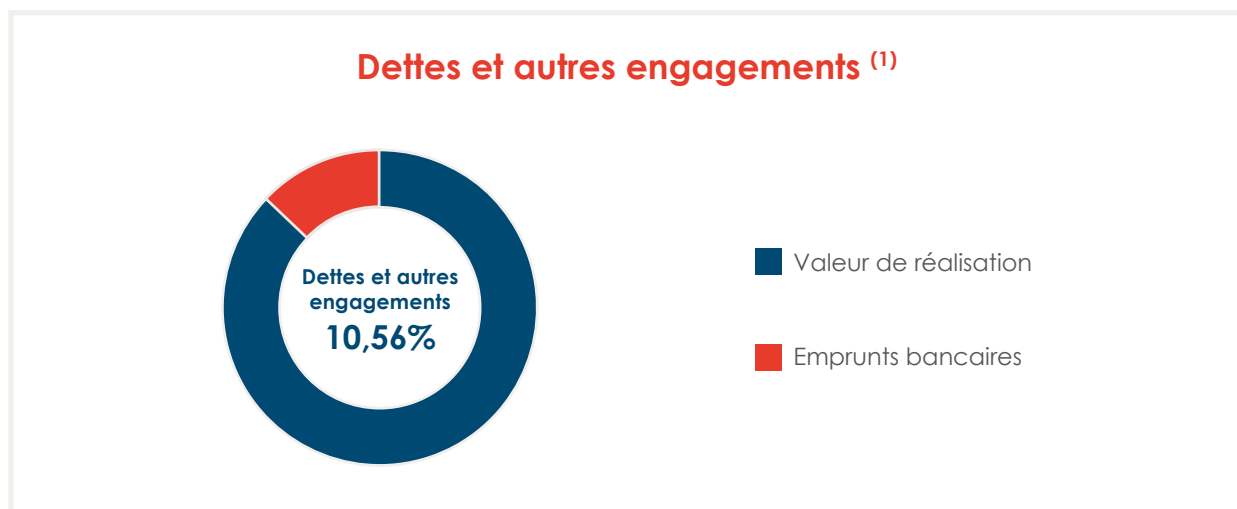
96 jours



► Nombre d'associés à fin 2025

4 769

2025 en chiffres



⁽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

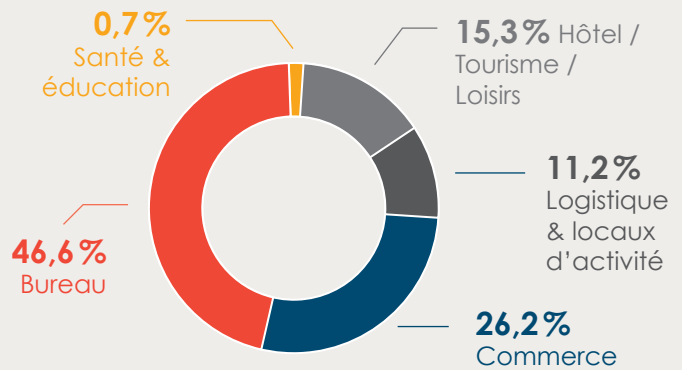
346

▸ Taux d'Occupation Financier annuel moyen

95,86 %

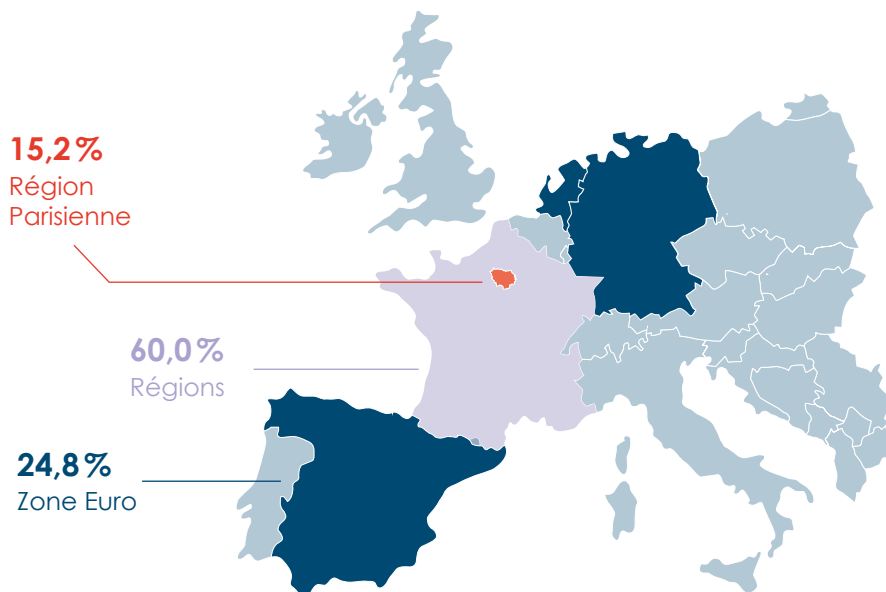
Répartition typologique

en % des valeurs vénale au 31/12/2025



Répartition géographique

en % des valeurs vénale au 31/12/2025

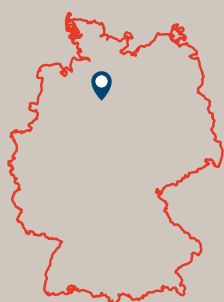


⁽¹⁾ Hors immeubles acquis en VEFA et non livrés

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 | Prix net vendeur |
| | Cession de murs commerciaux vacants d'une surface de 424 m² détenus en lots de copropriété | 950 000 € |
| | Date de cession : janvier 2025 | |

2. Rennes 27 rue de Châteaugiron, 35000 Rennes

| | | |
|--|---|-------------------------|
| | Bureaux | Prix net vendeur |
| | Cession d'un plateau de bureaux de 205 m² détenu en copropriété | 400 000 € |
| | Date de cession : mars 2025 | |

3. Soissons 3 rue Yvonne Basquin, 02200 Soissons

| | | |
|--|---|-------------------------|
| | Locaux commerciaux | Prix net vendeur |
| | Cession d'une cellule commerciale vacante de 450 m² détenue en copropriété. | 475 000 € |
| | Date de cession : juin 2025 | |

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.



Medebach, Allemagne - Center Parcs

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.

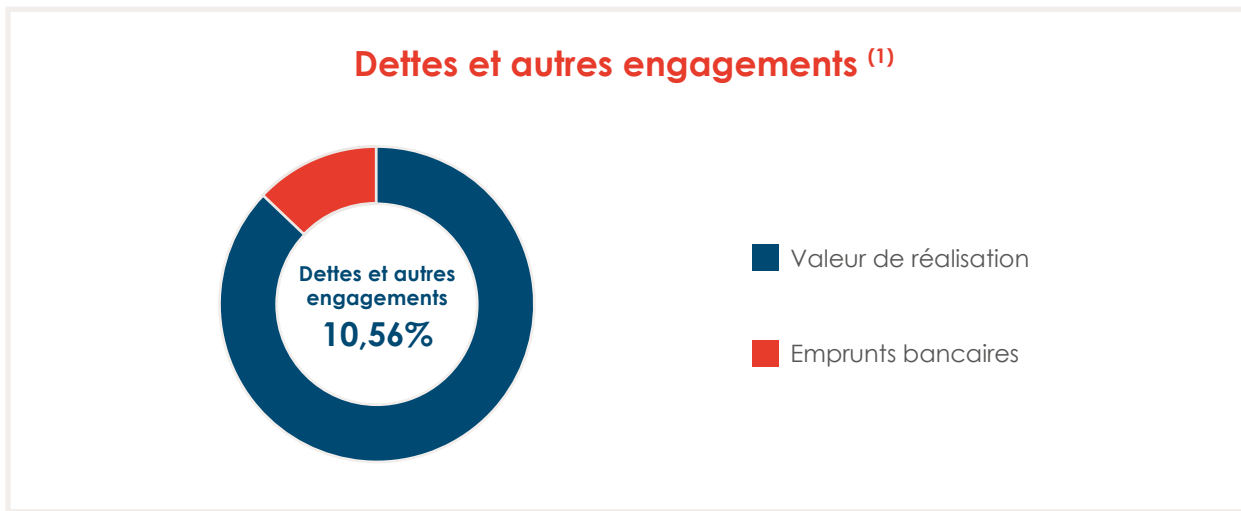
Par ailleurs, la SCPI dispose d'une ligne de découvert de 10 M€, non utilisée à ce jour, permettant d'assurer une bonne adéquation entre le rythme de la collecte et celui des investissements.

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⁾

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

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

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 |
| 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 |
| 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 |

Compte de résultat de l'exercice

| | 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 exceptionnelles | | |
| 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 % | Anney | 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 |

Inventaire détaillé des placements Immobiliers

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/Barcacia/ 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 |

Inventaire détaillé des placements immobiliers

| 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)

Variation des capitaux propres

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 (paragraphe 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 déléguant 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 inefficients (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.

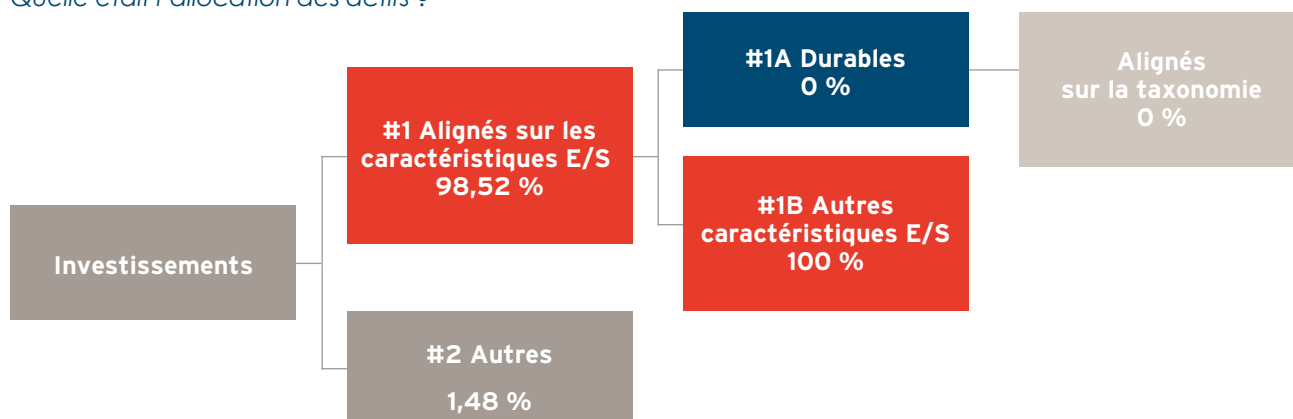
- **Résultat 2025** : En moyenne 77 % de la surface des parcelles ne sont pas végétalisées.

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 ?

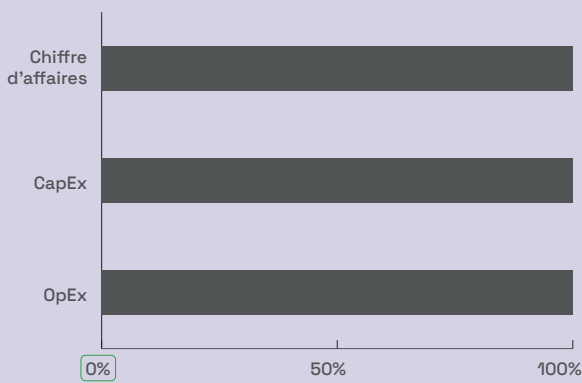
Les investissements ont été réalisés dans des actifs immobiliers à 100 %.

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

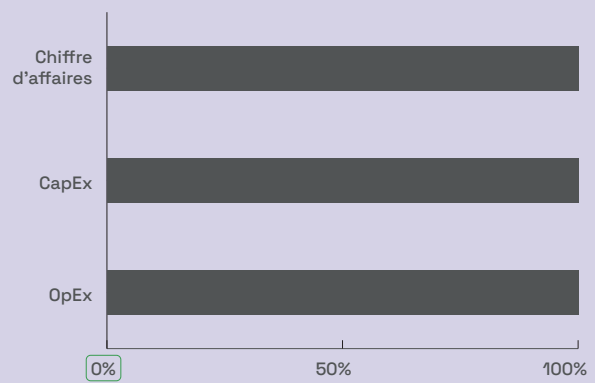
Le fonds n'a pas poursuivi d'investissement durable, l'alignement de tels investissements sur la taxonomie s'élevé donc logiquement à 0 %.

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'élevé 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.

| Notes :

A series of horizontal dotted lines for taking notes.

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