



MyShareNewsSCPI

Votre rendez-vous semestriel n°9 - 29 octobre 2025

Chers associés,

Bienvenue dans la 9^{ème} édition de **MyShareNewsSCPI** ! Comme vous le savez, cette lettre d'information, publiée 2 fois par an, en octobre et en avril, est l'occasion pour nous de revenir sur les événements marquants du semestre en cours.

Pour rappel, elle vient compléter les bulletins d'information publiés tous les semestres, conformément à la réglementation. Lesdits bulletins vous sont envoyés en janvier et juillet.

L'actualité à ne pas manquer

- **MyShareSCPI poursuit son développement européen avec sa première acquisition en Allemagne** : un Center Parcs situé à Medebach, dans une région dynamique du centre du pays, à proximité des stations de montagne permettant d'y séjourner toute l'année. Cette opération renforce la diversification géographique et typologique du portefeuille ;
- **L'acompte sur dividende brut du 3^{ème} trimestre 2025 de MyShareSCPI s'élève à 2,35€** par part en pleine jouissance sur la base d'un taux de distribution cible de 5,00%*, objectif (non garanti) que nous maintenons pour 2025, soit un objectif supérieur à la moyenne attendue du marché (rappel pour 2024 : 4,72%, source ASPIM/IEIF).

Rappel : l'ordre de virement des revenus de *MyShareSCPI* a été donné le 23 octobre 2025. Vous pouvez télécharger votre bordereau de revenus sur [votre espace client](#).

*Taux non garanti, calculé selon la méthode édictée par l'ASPIIM, entrée en application au 1^{er} janvier 2022.

Situation au 30 septembre sur *MyShareSCPI*

Sur le 3^{ème} trimestre :

- **La collecte brute s'est élevée à près de 20,80M€**, sur les 9 premiers mois de l'année.
- **La collecte nette**, compte tenu des retraits enregistrés au 30 septembre 2025, s'est élevée à **11,94M€**.
- **Le Taux d'Occupation Financier (TOF) indicatif s'élève à 95,72%**. Ce taux est stable par rapport au TOF du 1^{er} semestre 2025, en phase avec l'objectif que s'est fixé *MyShareSCPI* de maintenir un TOF supérieur à 95%.
- **4 658 associés** détiennent 2 218 418 parts du capital social pour une **capitalisation de plus de 417M€** (au 30 septembre 2025).



Capitalisation

417M€



Collecte brute⁽¹⁾

20,80M€



Associés

4 658



Locataires

347



Durée moyenne résiduelle des baux

4,73 ans



Immeubles

140

(1) Sur les 9 premiers mois de l'année



Distribution des revenus

Acomptes	Revenu brut distribué par part en pleine jouissance	Impôt étranger prélevé sur les loyers (1)	Montant du dividende composé de produits financiers (2)	Prélèvements sociaux et forfaitaires uniques
1T 2025	2,35€	0,060€	0,014€	0,004€
2T 2025	2,35€	0,070€	0,000€	0,000€
3T 2025	2,35€	0,070€	0,000€	0,000€
4T 2025	Distribution fin janvier 2026			

3^{ème} acompte payable le 23 octobre 2025

(1) Les loyers des immeubles situés en Espagne et aux Pays-Bas, font l'objet de retenues à la source payées par votre SCPI et diminuées des acomptes sur dividendes versés. Elles sont neutralisées en France par l'octroi d'un crédit d'impôt ou de l'application du taux effectif sur la déclaration d'impôt sur le Revenu.

(2) Revenus fonciers issus de la rémunération des fonds versés dans le cadre des acquisitions en l'état futur d'achèvement (VEFA) et soumis aux prélèvements sociaux (17,20%), et prélèvement forfaitaire unique PFU (12,80%) selon option.

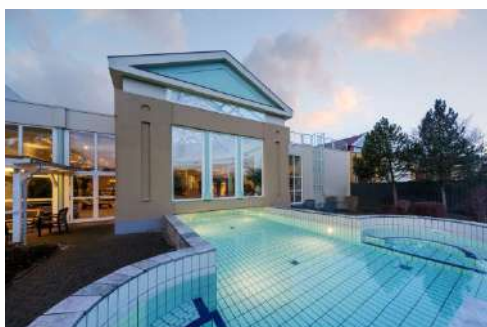


Zoom sur les événements marquants intervenus depuis le 30 avril 2025

1. MyShareSCPI fait son entrée en Allemagne en acquérant 20% d'un Center Parcs pour 22,9M€

La SCPI a réalisé sa **première opération en Allemagne** avec l'acquisition d'un Center Parcs situé à Medebach, dans la région du Hochsauerland, connu pour son environnement naturel et notamment sa proximité des stations de ski de Willingen et Winterberg.

Plus précisément, l'acquisition 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.



L'actif est entièrement loué à Center Parcs dans le cadre d'un bail triple net de 17 ans signé en 2017, offrant une visibilité locative supérieure à 9 ans. Cette acquisition renforce la diversification géographique et la stabilité du portefeuille, tout en s'inscrivant dans le développement européen de la SCPI.

2. Une vente signée

Conformément à notre stratégie active d'*asset management*, **nous avons finalisé la cession d'un actif le 27 juin 2025**. Il s'agit d'un lot de copropriété à usage de commerce, d'une surface de 419 m², situé rue Yvonne Basquin à Soissons. La transaction s'est concrétisée pour un prix net vendeur de 475 000€. Cette opération permet à *MyShareSCPI* de céder un lot vacant, de réduire son exposition sur la commune de Soissons et de ne conserver sur cette zone commerciale que les cellules intégralement louées et idéalement placées.

Soissons

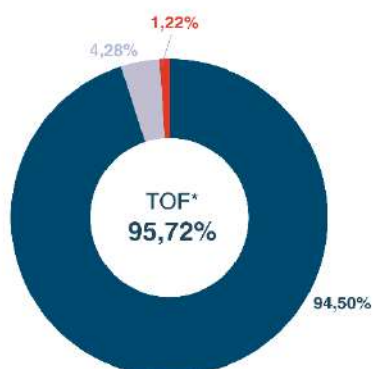
Commerces

Cession d'un lot de copropriété de 419 m² le 27/06/2025

- **Adresse :** 3 rue Yvonne Basquin - 02200 Soissons
- **Prix net vendeur :** 475 000€

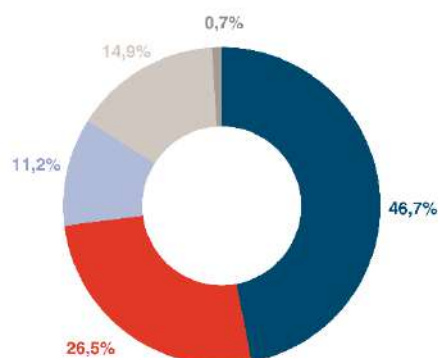


Taux d'Occupation Financier indicatif
(au 30/09/2025)



■ Locaux occupés
■ En recherche de locataire
■ Locaux occupés sous franchises ou indisponible à la location. Sous promesse de vente, travaux, en restructuration

Répartition sectorielle
(au 30/09/2025, en % des valeurs vénale)



■ Bureaux
■ Commerces
■ Logistique et locaux d'activité
■ Hôtels, tourisme, loisirs
■ Santé et éducation

***Taux d'Occupation Financier (TOF) :** le 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.



Vos prochains rendez-vous avec MyShareSCPI

Janvier 2026	Distribution des revenus du 4 ^{ème} trimestre 2025 et publication du bulletin d'information du 2 ^{ème} semestre 2025
Mars 2026	Envoi des informations fiscales pour les personnes morales et publication de la valeur IFI des parts
Avril 2026	Envoi du relevé d'informations fiscales pour les associés imposés sur les revenus (IFU)
Fin avril 2026	Distribution des revenus au titre du 1 ^{er} trimestre 2026 et publication de la 10 ^{ème} édition de MyShareNewsSCPI
Mai ou juin 2026	Envoi des convocations et tenue de l'Assemblée Générale. Publication du Rapport annuel et du 4 ^{ème} Rapport extra-financier de MyShareSCPI
Juillet 2026	Distribution des revenus au titre du 2 ^{ème} trimestre 2026 et publication du bulletin périodique d'information du 1 ^{er} semestre 2026

Avertissements

Ce document ne saurait constituer un conseil en investissement financier. Il est rappelé que les performances passées ne préjugent pas des performances futures et que l'investissement dans une SCPI est un placement dont la rentabilité est fonction :

- Des éventuels dividendes versés. Ces derniers dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire à la hausse comme à la baisse en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau des loyers).
- Du montant du capital que l'associé percevra lors de la vente ou de la cession de ses parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.

De plus, le capital investi n'est pas garanti, cet investissement comporte un risque de perte de capital, ni la SCPI ni la Société de gestion ne garantissent la revente des parts. La sortie n'est possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie.

En cas d'acquisition des parts de SCPI à crédit, le souscripteur ne doit pas tenir compte exclusivement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement. En outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte de capital. Enfin, en cas de vente des parts de la SCPI à un prix décoté, l'associé devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû (en vue de rembourser le solde du prêt) et le montant issu de la vente de ses parts.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait qu'une SCPI peut recourir à l'endettement pour financer ses investissements. Néanmoins, le montant total de la dette souscrite par la SCPI devra rester compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI. L'Assemblée Générale des associés fixe ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base des recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Cette opération présente un caractère risqué, le capital perçu par les associés lors de la liquidation de la société étant subordonné au remboursement intégral préalable des emprunts contractés par la SCPI. S'agissant d'un investissement exclusivement dédié à l'immobilier, celui-ci doit s'envisager à long terme. La société de gestion recommande une durée de détention minimale d'au moins dix ans.



Dossier : << Test CODE CLIENT >>

Copyright (C) 2025 MyShareCompany. All rights reserved.

Vous recevez ce message car vous avez opté pour la dématérialisation des communications

Our mailing address is:

MyShareCompany

15 Place Grangier

BP62686

DIJON 21026 France

[Ajoutez-nous à votre carnet d'adresses](#)

Want to change how you receive these emails?

You can [update your preferences](#) or [unsubscribe](#)

