MYSHARE COMPANY

MyShareNewsEducation

Au 30 septembre 2026

Édition n° 6
Octobre 2026

● Nouveau : notre site est en ligne →

Une épargne *investie sans attendre*

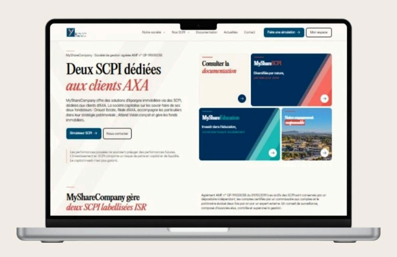
Chère associée, cher associé,

Depuis le début de l'année, votre collecte a été investie sans délai et a contribué, avec le recours à la dette, à financer cinq acquisitions en France et en zone euro, pour un montant total d'environ 25 M€. La dernière, réalisée début juillet près de Montpellier, porte sur un ensemble neuf consacré à l'enseignement supérieur. Un autre actif de formation est sous promesse pour le 4ème trimestre.

Le contexte, lui, demeure exigeant. La hausse des taux décidée par la Banque Centrale Européenne en juin pèse sur la valorisation des actifs immobiliers. Dans ce contexte, la thématique de l'éducation repose sur des besoins de long terme, que nous jugeons moins directement exposés aux cycles économiques que d'autres secteurs.

Enfin, nous sommes ravis de vous annoncer la mise en ligne de notre nouveau site internet. Vous y retrouverez notamment le patrimoine de votre SCPI, un simulateur d'investissement et l'ensemble de notre documentation.

Etienne WICKER
Président, MyShareCompany



NOUVEAU

Notre nouveau site *est en ligne*

Entièrement repensé, il vous permet de suivre MyShareEducation de plus près et de découvrir ses immeubles. Votre espace client reste accessible depuis le bouton « Mon espace ».

Un nouveau design
Une navigation plus simple, sur ordinateur comme sur mobile.

Un simulateur
Estimez un investissement en quelques clics.

Une carte interactive
Explorez les immeubles de votre SCPI sur la page patrimoine.

Je découvre le nouveau site →

Ce qu'il faut *retenir*

3,03 €	**par part : distribution du 3ème trimestre 2026**, soit 9,09 € versés depuis le 1er janvier.
100,00 %	**Taux d'Occupation Financier** moyen au 30/09/2026 sur les 3 premiers trimestres.
1	**acquisition** réalisée depuis le 30 juin 2026, pour un montant de 9,8 M€.
202,00 €	**Prix de souscription** au 30/09/2026(1).

Source : Société de Gestion. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Le capital investi n'est pas garanti.

(1) Le prix de part peut être revu (ou non), notamment en fonction de la valorisation des immeubles acquis ; il peut évoluer au fil des années, à la hausse comme à la baisse.

Vos revenus *du trimestre*

3,03 €

bruts de fiscalité par part, versés au titre du 3ème trimestre 2026

1T 2026	2T 2026	3T 2026	4T 2026
3,03 €	**3,03 €**	**3,03 €**	**à venir**
versé le 23 avril	versé le 23 juillet	versé le 22 octobre	(non garanti) fin janvier 2027

Détail du 3ème trimestre 2026, par part

Revenu brut en pleine jouissance	Impôt étranger sur les loyers(2)	Dont produits financiers(3)	Prélèvements sociaux et forfaitaire unique
3,03 €	0,12 €	0,00 €	0,00 €

Concrètement : pour 200 parts détenues en pleine jouissance, vous avez perçu 582,00 € au titre du 3ème trimestre 2026, et 1 738,03 € depuis le 1er janvier.*
Performance Globale Annuelle 2025(4) : 7,00 % – Taux de Distribution 2025(5) : 6,00 %.
Objectif de distribution (non garanti) sur 2026 : 12,12 € par part.
* Montants versés après impôts prélevés sur loyers de source étrangère et prélèvement sur produits financiers.

Je consulte mon bordereau de revenus →

Les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures. L'investissement en SCPI comporte un risque de perte en capital et de liquidité. Le capital investi n'est pas

garanti. Durée de détention minimale recommandée : 10 ans.
Les définitions figurent ci-dessous.

---

[2] Les loyers des immeubles situés à l'étranger font l'objet de retenues à la source payées par votre SCPI et diminuées des acomptes sur dividendes versés. Elles sont neutralisées en France par l'octroi d'un crédit d'impôt ou prises en compte pour le calcul du taux effectif applicable à vos autres revenus imposables en France.

[3] Revenus financiers provenant de la rémunération de la trésorerie placée en compte à terme ou des sommes versées dans le cadre d'acquisitions en VEFA. Ces revenus sont soumis aux prélèvements sociaux au taux de 18,60 % et au prélèvement forfaitaire unique (PFU) au taux de 12,80 %, sauf option pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu.

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

[5] Taux de Distribution : rapport entre le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers, versés au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) divisé par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

La santé *de votre SCPI*

Les indicateurs clés de votre SCPI au 30/09/2026.

Prix de souscription	**202,00 €**
Capitalisation	**64,16 M€**
Collecte brute depuis le 1er janvier 2026	**15,52 M€**
Nombre d'associés	**1 160**
Taux d'Occupation Financier[6]	**100,00 %**
Immeubles / locataires	**15 / 17**
Durée moyenne résiduelle des baux	**6,42 ans**
Parts en suspens	**0**

Source : Société de Gestion, au 30/09/2026.

[6] Taux d'Occupation Financier (TOF) : montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des indemnités compensatrices de loyers, divisé par le montant total des loyers qui seraient facturés si l'intégralité du patrimoine était louée. Il mesure la performance locative du fonds.

Nos points d'appui

Un patrimoine intégralement loué, avec des baux de longue durée conclus avec des opérateurs reconnus du secteur de l'enseignement.

Une collecte rapidement investie : 5 acquisitions réalisées depuis le 1er janvier 2026, dont une première acquisition en Irlande.

Ce que nous surveillons

La solidité financière de nos locataires. Avant chaque acquisition, nous analysons la situation économique et financière des locataires. Nous assurons ensuite un suivi rigoureux du recouvrement des loyers.

La capacité des immeubles à être reloués. Nous privilégions les actifs polyvalents, susceptibles d'accueillir différents types d'utilisateurs sans nécessiter de travaux lourds. Nous écartons les immeubles trop spécifiques, plus difficiles à relouer en cas de départ du locataire.

Où va *votre épargne*

> *« Nous sélectionnons des immeubles d'enseignement présentant un potentiel de réversibilité en cas de départ du locataire. Leur capacité à accueillir un autre opérateur, au même titre que leur rendement, est un critère déterminant dans nos décisions d'investissement. »*
>
> Lydie HOAREAU, Gérant financier

Pourquoi *l'éducation ?*

La demande en formation reste soutenue, même en période de ralentissement économique. En France, l'enseignement supérieur rassemble 3,05 millions d'étudiants en 2025-2026 (source : Ministère chargé de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche), un effectif en progression constante ces dernières années.

Fonds de partage : en tant qu'associé de MyShareEducation, vous contribuez indirectement à l'initiative de soutien à l'éducation financée par MyShareCompany sur ses propres ressources, notamment aux projets de l'association Orchestre à l'École. En savoir plus →

MyShareEducation
CASTEL MED PARK

Castelnau-le-Lez (34)

Enseignement supérieur · 2026

Acquis en juillet 2026 — Etablissement d'enseignement supérieur

Pourquoi cet immeuble ? Actif neuf bénéficiant d'un emplacement stratégique à proximité de Montpellier, 7ème pôle étudiant de France.

Prix AeM[7]	**9,81 M€**
Locataire	**De Vinci Higher Education**
Bail ferme	**7 ans**

Voir la fiche de l'actif →

MyShareEducation

Dieppe (76)

Locaux de formation · Sous promesse

Signature de la promesse : juillet 2026

Pourquoi cet immeuble ? Actif neuf intégrant une forte composante ESG, loué à un locataire en croissance.

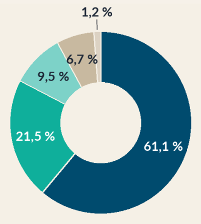
Prix AeM[7]	**5,9 M€**
Locataire	**Action Formation**
Bail ferme	**4,5 ans**

[7] Acte en main (AeM) : tous frais d'acquisition inclus.

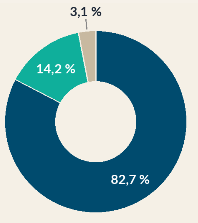
Votre patrimoine aujourd'hui : 15 immeubles, 17 locataires

En % des valeurs vénales au 30/09/2026.

Répartition typologique



Répartition géographique



■ Établissement d'enseignement supérieur	61,1 %
■ Autre école et centre de formation	21,5 %
■ Alternatif	9,5 %
■ Crèche	6,7 %
■ Commerce alimentaire	1,2 %

■ Régions	82,7 %
■ Zone Euro	14,2 %
■ Région parisienne	3,1 %

Voir tout le patrimoine →

Et ensuite ? Nous avons signé une promesse d'acquisition portant sur un centre de formation récent situé près de Dieppe, loué en totalité à un opérateur spécialisé dans la formation aux métiers du nucléaire. La Normandie est l'un des principaux bassins nucléaires français et la relance de la filière y rend la demande de formation visible et durable. La réitération de l'acte est prévue en novembre 2026.

Vos questions, *nos réponses*

Puis-je souscrire à crédit ?

Oui, et le simulateur de notre site vous permet de comparer une souscription au comptant et à crédit. Les intérêts d'emprunt sont déductibles de vos revenus fonciers. Mais si les revenus distribués diminuent, les échéances de prêt restent dues : vous devez pouvoir les assumer sur vos autres ressources. Le capital investi n'est pas garanti et l'endettement augmente le risque.

Pourquoi une ligne « impôt étranger » apparaît-elle sur mes revenus ?

Votre SCPI détient des immeubles hors de France. Les loyers de ces immeubles supportent un impôt dans le pays où ils sont situés, prélevé avant que les revenus ne vous soient versés. C'est pourquoi une ligne distincte apparaît sur votre relevé. Cet impôt n'est pas perdu : il est neutralisé en France, soit par un crédit d'impôt, soit par la méthode dite du taux effectif, selon la convention fiscale applicable. Le montant exact vous est communiqué chaque année avec votre imprimé fiscal unique, pour que vous puissiez remplir votre déclaration. Chaque situation étant particulière, votre conseiller est le mieux placé pour l'examiner avec vous.

Toutes les questions fréquentes →

Nous restons en contact *toute l'année*

Chaque trimestre, vous êtes informé du versement de vos revenus. Deux fois par an, MyShareNews fait le point sur votre SCPI, et le bulletin périodique complète ces rendez-vous.

Fin janvier 2027	Bulletin	Publication du bulletin périodique d'information
Fin janvier 2027	Revenus	Distribution des revenus au titre du 4ème trimestre 2026
Avril 2027	Fiscalité	Envoi du relevé d'informations fiscales pour les associés imposés sur les revenus (IFU)
Fin avril 2027	MyShareNews	Votre prochaine lettre MyShareNews
Mai ou juin 2027	Vie sociale	Convocation et tenue de l'Assemblée Générale

À tout moment : vos bordereaux de revenus, relevés fiscaux et documents de la SCPI sont disponibles dans votre espace client.

Cette lettre vient compléter le bulletin périodique d'information publié en juillet 2026. Vous la retrouvez dans la rubrique Documentation de notre site internet.

Fiche d'identité de la SCPI

Classification	SCPI à capital variable
Date de création	27 septembre 2023
N° visa AMF SCPI	n° 23-09
Date de délivrance	03 octobre 2023
Durée conseillée de conservation des parts de SCPI	10 ans
Durée de vie de la SCPI	99 années
Capital maximum statutaire	150 000 000 €
Délai de jouissance	1er jour du 6ème mois
Fréquence de distribution	trimestrielle
Société de gestion	MyShareCompany GP-19000038 du 09/10/2019
Dépositaire	Société Générale Securities Services
Évaluateur immobilier	Cushman & Wakefield
Commissaire aux comptes titulaire	Implid Audit (anciennement AGM Audit Legal)

Avertissements

Ceci est une communication publicitaire ne constituant ni un conseil en investissement ni une recommandation personnalisée. Veuillez vous référer à la note d'information de la SCPI visée par l'AMF en octobre 2023 (VISA n°23-09), mise à jour en juin 2026 et au document d'information clé disponibles sur le site de la société de gestion (www.mysharecompany.com) avant de prendre toute décision d'investissement. 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.

Les informations relatives aux opérations à l'étude ne constituent pas un engagement d'acquisition. Le Taux de Distribution et la Performance Globale Annuelle sont calculés selon les modalités définies par l'ASPIM ; leurs définitions figurent ci-dessus.

Service Clients :
15 place Grangier - B.P.62686 - 21026 Dijon Cedex
Tél : 03 80 59 90 91
Email : backoffice@mysharecompany.com

MYSHARECOMPANY

Siège social Société de Gestion : 121, avenue de Malakoff - 75116 Paris - S.A.S. au capital de 345 212 €
RCS PARIS 834 045 882 - Agrément AMF - n° GP-19000038 du 09 octobre 2019 - TVA intra-communautaire FR57834045882 - www.mysharecompany.com