



MyShareNewsEducation

Votre rendez-vous semestriel n°4 - 29 octobre 2025

Chers associés,

Cette nouvelle édition de *MyShareNewsEducation* nous permet de partager avec vous l'actualité de votre SCPI depuis le dernier bulletin d'information.

- **Un renouvellement de bail a été signé** sur le centre de formation loué à l'APAVE à Saint-Priest. Lorsque l'acquisition avait été réalisée (mars 2025), la durée ferme restante était inférieure à 2 ans. La signature d'un nouveau bail nous permet d'avoir une visibilité sur 9 ans.
- **La collecte du 3^{ème} trimestre 2025 s'est élevée à 6,68M€, soit une augmentation de 24% par rapport au 3^{ème} trimestre 2024** et a permis de réaliser l'acquisition d'une école située à El Gasco (Communauté de Madrid), pour un montant de 2,1M€ AeM. Cette nouvelle opération vient renforcer la présence de MyShareEducation en Zone Euro avec un actif de qualité présentant un rendement attractif (6,91%) et des flux sécurisés (bail d'une durée ferme résiduelle de 15 ans à compter de l'acquisition).

Cette opportunité nous conforte dans notre stratégie d'investissement sur un marché porteur où les capitaux collectés sont investis à des rendements attractifs.

- **En résulte, un acompte sur dividende du 3^{ème} trimestre 2025 de 3,00€ par part en pleine jouissance, versé en octobre.**
- Cet acompte reflète **un taux de distribution prévisionnel 2025 (non garanti) de 6%** supérieur à l'objectif initialement prévu compris entre 4,70% et 5,00%.

Nous vous invitons à vous connecter à votre espace client pour consulter votre bordereau de revenus.

- Au 30 septembre 2025, le capital de la SCPI est composé de **206 427 parts détenues par 768 associés, et sa capitalisation s'élève à 41,29M€**. À cette date, aucune part en attente de retrait n'est enregistrée, et aucun retrait n'a été constaté sur le 3^{ème} trimestre.

- À l'heure actuelle, nous sommes en cours d'acquisition **d'une école supérieure située à Montpellier** pour un volume d'investissement d'un peu plus de 3M€ dans le cadre d'un bail dont la durée ferme résiduelle est supérieure à 9 ans.

Toute l'équipe de *MyShareCompany* se joint à moi pour vous remercier de votre confiance.

Le Président

Philippe IFERGANE

 6 chiffres à retenir sur MyShareEducation
au 30 septembre 2025



Capitalisation

41,29M€



Collecte brute⁽¹⁾

16,57M€



Associés

768



Locataires

11



**Durée moyenne
résiduelle des baux**

7,06 ans



Immeubles

9

(1) Sur les 9 premiers mois

Votre acompte sur dividende au titre du 3^{ème} trimestre 2025

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	3,00€	0,170€	0,797€	0,239€
2T 2025	3,00€	0,100€	0,122€	0,037€
3T 2025	3,00€	0,090€	0,343€	0,103€
4T 2025	Distribution fin janvier 2026			

3^{ème} acompte payable le 23 octobre 2025

⁽¹⁾ Les loyers des immeubles situés en Espagne 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 sur la déclaration d'impôt sur le Revenu.

⁽²⁾ Revenus financiers issus de la rémunération de la trésorerie placée en compte à terme et soumis aux prélèvements sociaux (17,20%), et prélèvement forfaitaire unique PFU (12,80%) selon option.

Zoom sur la dernière acquisition de MyShareEducation

 Septembre 2025

Madrid

Locaux d'éducation

 Calle Tampico 9 - 28250 El Gasco, Madrid (Espagne)

Surface : 981 m² | Prix acte en main* : 2,2 M€

Cette nouvelle opération porte sur une **école située dans le quartier d'El Gasco à Torrelorones (Communauté de Madrid)** au cœur d'une zone dynamique où de nouveaux projets de développement sont en cours. L'actif est intégralement loué à un locataire en pleine expansion dans le secteur de l'éducation dans le cadre d'un **bail d'une durée de 50 ans dont 15 ans fermes**. Il s'agit de la 2^{ème} acquisition à l'étranger pour MyShareEducation depuis son lancement permettant ainsi à cette dernière de poursuivre la diversification géographique de son patrimoine.



*Acte en main (tous frais d'acquisition inclus)

Taux d'occupation financier*

(au 30/09/2025)

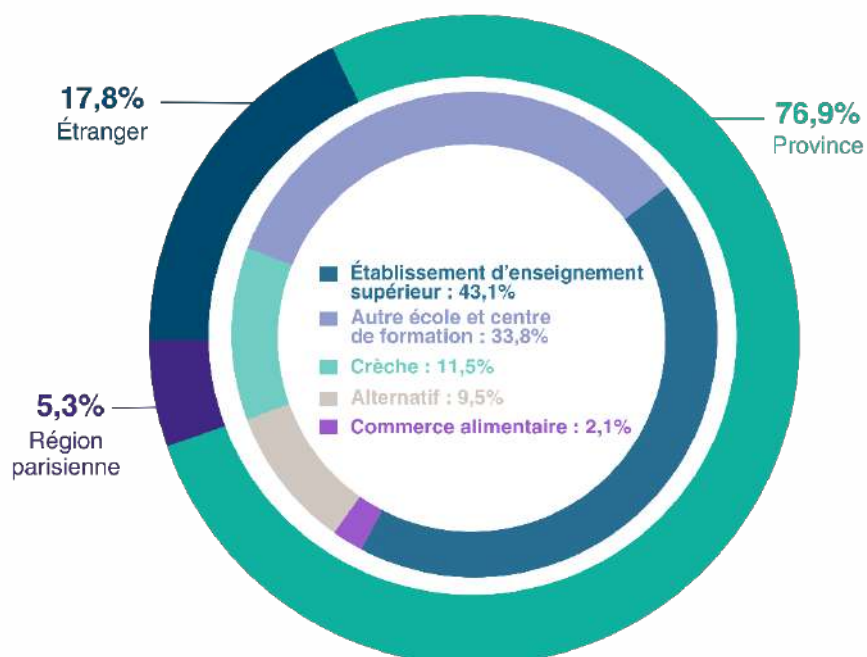


Le Taux d'occupation financier porte sur la totalité du patrimoine entièrement loué, soit 10 actifs dont un en travaux avant livraison au locataire.

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.

Composition du patrimoine

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



➡ Vos prochains rendez-vous avec *MyShareEducation*

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 5 ^{ème} édition de MyShareNewsEducation
Mai ou juin 2026	Envoi des convocations et tenue de l'Assemblée Générale. Publication du Rapport annuel et du 2 ^{ème} Rapport extra-financier de MyShareEducation
Juillet 2026	Distribution des revenus au titre du 2 ^{ème} trimestre 2026 et publication du bulletin périodique d'information du 1 ^{er} semestre 2026

Classification : SCPI à capital variable

Date de création : 27 septembre 2023

N°Visa AMF SCPI : n°23-09

Date de délivrance : 3 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 : 1^{er} jour du 6^{ème} mois

Fréquence de distribution : trimestrielle

Société de gestion : MyShareCompany GP-19000038 du 09/10/2019

Dépositaire : Société Générale Securities Services

Evaluateur immobilier : Cushman & Wakefield

Commissaire aux Comptes Titulaire : Implid Audit

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 <<CODE CLIENT>>

Copyright (C) 2025 MyShareCompany. All rights reserved.

Our mailing address is:

Want to change how you receive these emails?
You can [update your preferences](#) or [unsubscribe](#)



