MyShareNews**SCPI**

Au 30 septembre 2026

Édition n° 11
Octobre 2026

● Nouveau : notre site est en ligne →

Rester sélectifs *dans un marché plus exigeant*

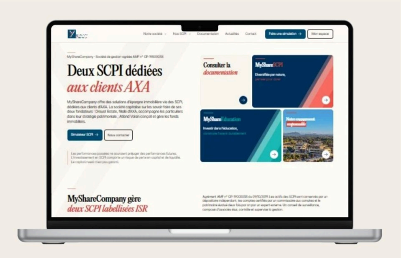
Chère associée, cher associé,

Votre SCPI démontre une nouvelle fois sa régularité : le troisième acompte vous est versé conformément à notre objectif de distribution pour 2026. Concernant le patrimoine, l'acte portant sur le lot vacant de Gennevilliers a été réitéré le 18 septembre, comme annoncé dans notre précédent bulletin, réduisant légèrement la part des locaux vacants dans notre patrimoine. Depuis la clôture du trimestre, nous sommes par ailleurs entrés en exclusivité sur une nouvelle opération européenne.

Le contexte, lui, demeure exigeant. La hausse des taux directeurs décidée par la Banque Centrale Européenne en juin continue de peser sur la valorisation des actifs immobiliers et de ralentir les transactions. Fidèles à notre discipline d'investissement, nous restons très sélectifs : aucune acquisition n'a été finalisée au cours du trimestre et nous poursuivons nos analyses afin de sécuriser chaque dossier avant tout engagement définitif.

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



Deux SCPI dédiées *aux clients AXA*

MyShareCompany offre des solutions d'épargne immobilière via des SCPI, dédiées aux clients d'AXA. La société capitalise sur les savoir-faire de ses deux fondateurs : Drouot Estate, filiale d'AXA, accompagne les particuliers dans leur stratégie patrimoniale ; Atland Voisin conçoit et gère les fonds immobiliers.

MyShareCompany gère *deux SCPI labellisées ISR*

NOUVEAU

Notre nouveau site *est en ligne*

Entièrement repensé, il vous permet de suivre MyShareSCPI 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*

2,35 €	**par part : distribution du 3ème trimestre 2026**, soit 7,05 € versés depuis le 1er janvier.
95,41 %	**Taux d'Occupation Financier** moyen au 30/09/2026 sur les 3 premiers trimestres.
4 969	**associés** au 30/09/2026.
188,00 €	**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*

2,35 €

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

1T 2026	2T 2026	3T 2026	4T 2026
2,35 €	**2,35 €**	**2,35 €**	**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
2,35 €	**0,10 €**	**0,028 €**	**0,009 €**

Concrètement : pour 200 parts détenues en pleine jouissance, vous avez perçu 448,26 € au titre du 3ème trimestre 2026, et 1 351,45 € depuis le 1er janvier.*
Performance Globale Annuelle 2025(4) : 5,00 % – Taux de Distribution 2025(5) : 5,00 %.
Objectif de distribution (non garanti) sur 2026 : 9,40 € 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 par l'application du taux effectif sur la déclaration d'impôt sur le revenu.

[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	**188,00 €**
Capitalisation	**430,17 M€**
Collecte brute depuis le 1er janvier 2026	**16,10 M€**
Nombre d'associés	**4 969**
Taux d'Occupation Financier[6]	**95,41 %**
Immeubles / locataires	**140 / 338**
Durée moyenne résiduelle des baux	**4,26 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

Des revenus réguliers grâce à un taux d'occupation financier qui reste supérieur à 95 % : le résultat comptable (7,09 € par part) couvre la distribution versée (7,05 € par part), ce qui conforte le report à nouveau.

Un patrimoine granulaire : 140 immeubles loués à 338 locataires, ce qui permet de limiter le risque locatif.

Ce que nous surveillons

Dans une conjoncture incertaine, la solidité de nos locataires reste notre priorité. Nous suivons les encaissements de très près, et notre taux de recouvrement demeure toujours élevé (> 98 %) au 30/09/2026.

Nous restons également attentifs aux locaux vacants : ils ne génèrent aucun loyer tout en continuant de peser sur les charges de la SCPI. Lorsqu'une relocation ne semble pas être le scénario le plus probable, nous privilégions leur cession lorsque le marché le permet. C'est dans cette logique que nous avons cédé, en septembre, un lot de l'actif de Gennevilliers.

Investir *avec discernement*

> *« Investir pour vous, c'est d'abord savoir dire non. Avant chaque acquisition, nous nous posons toujours 3 questions : l'immeuble est-il bien situé ? Le locataire est-il solide ? S'est-il engagé dans la durée ? Ce trimestre, aucune opportunité ne répondait à nos attentes. Plutôt que de transiger, nous avons préféré attendre. »*
>
> Lydie HOAREAU, Gérant financier

Aucune acquisition n'a été finalisée ce trimestre. Notre travail a porté sur deux fronts : le patrimoine existant, avec la cession d'un lot à Gennevilliers, et la préparation des prochaines opérations, notamment en Europe.

MyShareSCPI

Gennevilliers (92)

Bureaux · 2019

CESSION Sept. 2026 — Lot de bureaux

Pourquoi cette cession ? Ce lot n'offrait pas de perspective locative satisfaisante dans un marché francilien difficile. Nous l'avons cédé le 18 septembre et nous conservons le solde de l'immeuble, qui reste loué. L'opération réduit la part des locaux improductifs et nous évite d'en porter les charges.

Surface	**240,75 m²**
Prix de cession	**456 000 €**

MyShareSCPI

Mulhouse (68)

Bureaux · 2020 · Quote-part de 50 %

RELOCATION Juillet 2026 — Bureaux

Ce que cela change : Relocation d'un lot vacant à Mulhouse dans le cadre d'un bail 6/9 ans ayant pris effet le 1er juillet 2026.

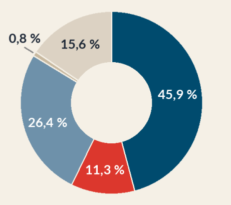
Surface	**732 m²**
Loyer annuel	**86 940 €**
Bail	**9 ans dont 6 ans fermes**

Voir la fiche de l'actif →

Votre patrimoine aujourd'hui : 140 immeubles, 338 locataires

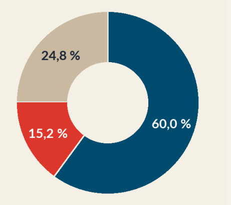
En % des valeurs vénales au 30/09/2026.

Répartition typologique



■ Bureaux	45,9 %
■ Logistique & locaux d'activités	11,3 %

Répartition géographique



■ Régions	60,0 %
■ Région parisienne	15,2 %

■ Commerce	26,4 %
■ Santé & éducation	0,8 %
■ Hôtels, Tourisme & Loisirs	15,6 %

■ Zone Euro	24,8 %

Voir tout le patrimoine →

Et ensuite ? L'exclusivité obtenue en octobre porte sur un immeuble intégralement loué, situé en Europe. Les audits sont en cours et aucun engagement définitif n'a été signé à ce stade. D'autres opportunités sont également à l'étude en zone euro. Dans l'intervalle, les capitaux collectés non encore investis restent placés en compte à terme et contribuent aux revenus distribués.

Vos questions, *nos réponses*

Le prix de ma part a-t-il baissé ?

Au 30/09/2026, le prix de souscription de la part est de 188,00 €, depuis le mois d'août 2022. La valeur de reconstitution, qui reflète la valeur du patrimoine expertisé, s'établit à 183,34 € par part au 30 juin 2026. Le prix se situe donc 2,5 % au-dessus de cette valeur, soit en deçà de la marge de moins 10 % que la réglementation nous autorise. Nous réexaminons ce point à chaque campagne d'expertise. Le capital investi en SCPI n'est pas garanti.

Pourquoi n'avez-vous rien acheté ce trimestre ?

Parce qu'aucun dossier ne réunissait nos critères, au prix demandé : la qualité de l'emplacement, la solidité du locataire et la durée du bail. Depuis juin, la hausse des taux a modifié le rapport de force et nous considérons que les vendeurs deviennent plus ouverts. Nous avons préféré attendre ce moment plutôt que d'acheter au prix d'avant.

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 complète 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	11 janvier 2018
N° visa AMF SCPI	n° 18-02
Date de délivrance	16 février 2018
Durée conseillée de conservation des parts de SCPI	10 ans
Durée de vie de la SCPI	99 années
Capital maximum statutaire	500 000 100 €
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 février 2018 (VISA n°18-02), 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