

BULLETIN

Période analysée
2^{ème} semestre 2025
Valable du 1^{er} janvier
au 30 juin 2026



Toutes les informations semestrielles de votre SCPI

numéro
5



7,00%

**Performance
Globale
Annuelle
2025**

Portail-SCPI.fr



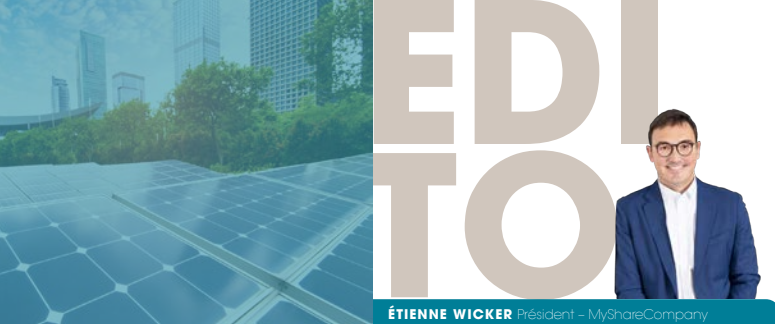
Augmentation du prix de la part

Le prix de part de MyShareEducation est revalorisé et passe de **200€ à 202€, soit +1,00%** depuis la création du fonds en 2023.

MYSHARE
education

Ce bulletin est disponible sur
notre site internet
www.mysharecompany.com

Fortuny



ÉTIENNE WICKER Président - MyShareCompany

Chères associées, chers associés,

Le 2nd semestre 2025 a été dans la même lignée que le 1^{er}, avec une collecte qui s'est élevée à 13,77 M€, sans aucun retrait. Sur l'année 2025 cela représente une collecte totale de 23,66 M€, en hausse de 23 % par rapport à 2024, portant ainsi la capitalisation à 48,85 M€ au 31 décembre 2025, répartie entre 905 associés. Preuve de la confiance grandissante des associés envers MyShareEducation.

Cette dynamique de collecte soutenue nous a permis de conclure 2 nouvelles acquisitions. La 1^{ère} à Madrid, dans le cadre d'une opération dite de sale-and-leaseback sur une école Montessori en périphérie de la ville (El Gasco). Cet actif est loué dans le cadre d'un bail de 15 ans ferme et a été acquis sur la base d'un taux de rendement acte en main de 7,00 %. La 2^{nde} acquisition, à Montpellier, est également une opération de sale-and-leaseback avec une école de commerce. La situation locative est sécurisée avec un bail d'une durée ferme de 9 ans et un taux de rendement acte en main de 7,72 %.

Cette dynamique nous permet également d'anticiper l'année 2026, ainsi, nous sommes en exclusivité sur 4 actifs pour une valeur totale supérieure à 20 M€. Il s'agit de 3 écoles et d'un bâtiment à usage de recherche et de formation.

D'un point de vue locatif, la situation est excellente avec un **Taux d'Occupation Financier annuel moyen maintenu à 100 %** et une durée ferme résiduelle des baux supérieure à 7 ans à fin d'année. Ceci nous offrant une visibilité importante sur nos flux futurs.

Fidèles à notre stratégie, nous avons versé **un dividende par part en pleine jouissance de 12,00 €/part sur l'année 2025, soit un Taux de Distribution de 6,00 %**.

*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

Aussi, et l'information ne vous aura pas échappé, compte tenue de la hausse des valeurs d'expertise de 3,61 % sur le semestre, nous avons augmenté le prix de part de MyShareEducation de 1,00 % au 1^{er} décembre 2025.

Cette augmentation nous permet d'afficher une Performance Globale Annuelle de 7,00 %*.

Enfin, nous avons à cœur avec MyShareEducation d'associer performance financière et extra-financière, aussi, conformément à notre statut de fonds de partage, nous allons réaliser notre 1^{er} don à l'association *Orchestre à l'Ecole*, d'un montant proche de 6 000 €.

Je tiens également à remercier Philippe Ifergane, 1^{er} Président de MyShareCompany, pour son engagement pendant toutes ces années. J'ai l'honneur de lui succéder depuis le 1^{er} janvier 2026 et d'accueillir Jean-Pierre Yalap en qualité de Directeur Général. Ensemble, notre stratégie restera inchangée et nous poursuivrons notre mission avec la même détermination.

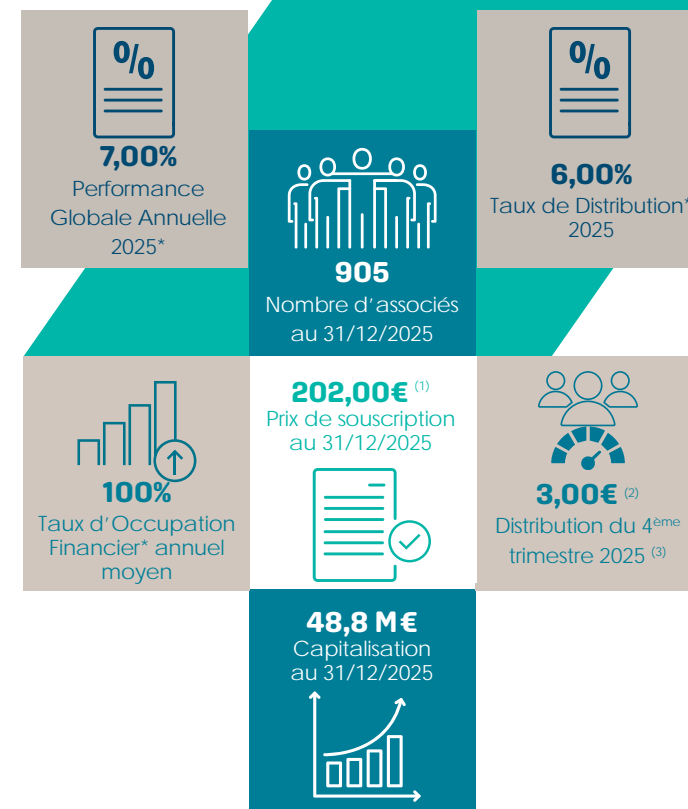
Je profite de ce bulletin pour vous remercier de votre confiance et vous présenter, au nom de toute l'équipe de MyShareCompany tous nos vœux pour cette nouvelle année.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Le capital investi n'est pas garanti.

Étienne WICKER

EN BREF*

* Source : Société de Gestion



Total de la collecte brute 2025

23 659 584€

(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.

(2) Avant impôts étrangers

(3) Au 3^{ème} trimestre le revenu distribué était de 3,00€ avant impôts étrangers

* Retrouvez les définitions dans le lexique en page 13

Marché des parts 2025

2^{ème} semestre 2025

Parts souscrites
68 787

Retraits compensés
0

Parts en suspens
0

VIE SOCIALE

de MyShareEducation

Valeurs de la part au 31/12/2025

Valeur de réalisation	42 787 699 €	176,93 €/part
Valeur de reconstitution	50 654 273 €	209,46 €/part

Évolution du capital

	31/12/2025	31/12/2024
Nombre de parts	241 828	123 601
Capital nominal	38 692 480 €	19 776 160 €
Collecte nette	48 148 408 €	24 488 824 €
Capitalisation	48 849 256 €	24 720 200 €

Distribution des revenus 2025

Acomptes	Revenu brut distribué par part en pleine jouissance	Impôt étranger prélevé sur les loyers ⁽¹⁾	Part du dividende composée de produits financiers ⁽²⁾	Prélèvements sociaux forfaitaire unique
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	3,00€	0,110€	0,532€	0,159€
Total 2025	12,00€	0,470€	1,793€	0,538€
Rappel 2024	14,00€	0,690€	2,367€	0,711€

7,00% Performance Globale Annuelle

7,00%
Taux de Distribution 2024

7,00% Performance Globale Annuelle

+1,00%
6,00%
Taux de Distribution 2025

Augmentation du prix de la part

Évolution du Taux de Distribution & 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.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Le capital investi n'est pas garanti.

(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.

(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.

Taux
d'occupation
financier
2^{ème} semestre
2025

TOF
100%

SITUATION LOCATIVE de MyShareEducation

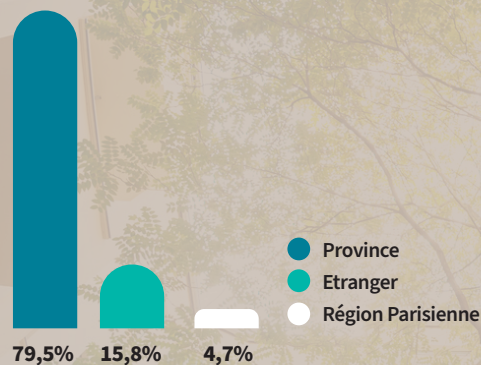
Patrimoine au 31/12/2025



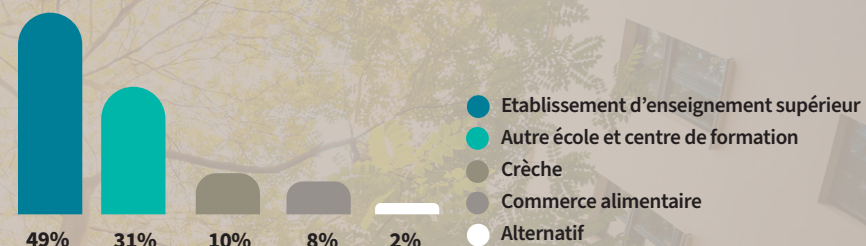
CARTOGRAPHIE du patrimoine

au 31/12/2025

Répartition typologique
en % de la valeur vénale



Répartition typologique
en % de la valeur vénale



ACQUISITIONS

du semestre

Date d'acquisition :

Septembre 2025

Typologie : École privée

Adresse : Calle Tampico 9

28250 El Gasco, Madrid (Espagne)

Prix d'acquisition tous frais inclus

(AeM) : 2,2 M€

État locatif : Actif intégralement loué à un unique locataire dans le cadre d'un bail d'une durée de 50 ans dont 15 ans ferme à compter de l'acquisition.



École privée

« Cette nouvelle opération porte sur une école située dans le quartier d'El Gasco à Torrelodones (**Communauté de Madrid**) au coeur 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 ferme**.

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. »



ACQUISITIONS

du semestre

Date d'acquisition :

Décembre 2025

Typologie : Ecole de commerce

Adresse : 499 Rue de la Croix Verte
34090 Montpellier

**Prix d'acquisition tous frais inclus
(AeM) :** 3,1 M€

État locatif : Actif loué intégralement
à un unique locataire dans le cadre
d'un bail de 9 ans ferme à compter de
l'acquisition.



Ecole de commerce

« Cette nouvelle acquisition à Montpellier porte sur une opération de **sale & lease-back avec le Groupe Compétences et Développement**, acteur résilient et reconnu dans le domaine de l'éducation. L'actif, idéalement situé à proximité du centre-ville de Montpellier, bénéficie d'un environnement privilégié au cœur du Parc Euromédecine, zone tertiaire majeure de la région Occitanie. Il dispose également d'une réserve foncière non négligeable (> à 6 000 m²). Intégralement loué à un locataire présent sur site depuis plus de 40 ans, pour une durée de **9 ans ferme** et à un taux de rendement attractif (**> à 7,5%**), cette acquisition constitue pour MyShareEducation des revenus locatifs en phase avec sa stratégie d'investissement. »

FICHE D'IDENTITÉ

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 : 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

Évaluateur immobilier : Cushman & Wakefield

Commissaire aux Comptes Titulaire : Implid Audit

LES RENDEZ-VOUS 2026

Avril :

Distribution des revenus au titre du 1^{er} trimestre et publication de MyShareNews

Mai ou Juin :

Envoi des convocations et tenue de l'Assemblée Générale

Publication du Rapport Annuel 2025

Juillet :

Distribution des revenus au titre du 2^{ème} trimestre et publication du 2^{ème} bulletin périodique d'information

Octobre :

Distribution des revenus au titre du 3^{ème} trimestre et publication de MyShareNews

CONSEIL DE SURVEILLANCE - APPEL À CANDIDATURE

MyShareCompany procède à un appel à candidatures pour un poste de membres du Conseil de Surveillance de la SCPI MyShareEducation. Les candidatures au Conseil de Surveillance devront parvenir à la Société de Gestion avant le 31 mars 2026 par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les formulaires de candidature seront adressés par la Société de Gestion à tout associé qui en fera la demande par :

- Téléphone : 03 80 59 90 91
- Email : backoffice@mysharecompany.com
- Courrier : MyShareEducation, 15 Place Grangier - BP 62686, 21026 Dijon Cedex

FISCALITÉ

Revenus fonciers

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts. Les revenus issus de la location des actifs immobiliers sont imposés pour les personnes physiques selon le régime fiscal des revenus fonciers. Les revenus générés par la SCPI, sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers au niveau des associés selon le barème progressif, ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2%. Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de propriété (les charges réelles déductibles). Le régime de la déclaration forfaitaire « micro-foncier » est applicable sous certaines conditions notamment de détention cumulée de parts de SCPI et d'au moins un bien immobilier donné en location nue. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

Revenus financiers

Les produits financiers encaissés par la SCPI sur le placement de la trésorerie sont soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8% auquel il faut ajouter 17,2% de prélèvements sociaux pour les personnes physiques, soit une imposition globale de 30%. Les contribuables qui y ont intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Plus values sur cessions de parts sociales de la SCPI

Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières taxées au taux proportionnel de 19% augmenté des prélèvements sociaux de 17,20%. La plus-value bénéficie de l'application d'abattements pour durée de détention et d'une exonération totale au bout de 22 ans de détention pour le prélèvement de 19% et au bout de 30 ans pour les prélèvements sociaux.

Information prélèvement à la source

Depuis janvier 2019, l'impôt sur le revenu n'est plus recouvré sur avis d'impôt mais prélevé directement à la source. Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fera l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés directement sur le compte bancaire du contribuable par prélèvements mensuels ou trimestriels.

Revenus étrangers

Par application des conventions fiscales bilatérales tendant à éviter les doubles impositions, les revenus fonciers perçus à l'étranger sont imposés dans le pays du lieu de situation de l'immeuble et sont neutralisés au niveau de l'impôt français selon la règle dite du crédit d'imposition (ou du taux effectif dans certains pays), la double imposition est ainsi évitée par l'octroi, en France, d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français.

MyShareEducation collecte l'impôt payé à l'étranger pour le compte des associés. Cet impôt payé à l'étranger vient en diminution des dividendes versés. Pour les revenus financiers de source étrangère, l'impôt retenu à la source est imputé sur l'imposition forfaitaire dans la limite du crédit d'impôt auquel il ouvre droit dans les conditions prévues par les conventions internationales.

Associés non-résidents

Il est demandé aux associés de communiquer sans délai à la société de gestion tout changement en ce qui concerne leur qualité de résident ou de non-résident. L'attention des associés non-résidents est attirée sur le fait qu'il leur appartient de prendre connaissance de l'éventuel traitement fiscal local induit de par leur lieu de résidence fiscale et leur situation personnelle. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle.



Pour plus d'informations,
consultez la note d'information sur
le site www.mysharecompany.com



CONDITIONS

de souscription et de sortie

Conditions de souscription

MyShareEducation est une SCPI à capital variable. Elle a été immatriculée le 27 septembre 2023. MyShareEducation a pour objectif d'investir en zone euro, notamment en France, dans des actifs nécessaires aux besoins éducatifs fondamentaux des populations dans tous les segments de l'éducation, de l'enseignement et de la recherche (par exemple : Ecoles d'enseignement supérieur, Campus, centres de formation professionnelle et d'apprentissage, établissements scolaires primaires et secondaires, fondations liées à l'enseignement, bâtiments liés à la recherche, etc.).

Augmentation de capital

(VISA de l'Autorité des Marchés Financiers SCPI n° 23-09 en date du 03/10/2023). L'offre au public est destinée à porter le capital social statutaire à 17 500 000 €. Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence de ce plafond ;

- date d'ouverture : 12 octobre 2023
- minimum de souscription : 30 parts lors de la 1^{re} souscription. Aucun minimum pour les souscriptions suivantes.
- jouissance des parts : le 1^{er} jour du 6^e mois suivant le mois de la souscription et de la réception des fonds. (exemples ci-dessous)
- parts souscrites et réglées en janvier 2026 : jouissance à compter du 1^{er} juillet 2026.
- parts souscrites à crédit en janvier 2026 et fonds issus du crédit versés en février 2026 : jouissance à compter du 1^{er} août 2026

Prix de souscription :

Le prix de souscription d'une part est fixé initialement à 202,00€ se décomposant comme suit :

valeur nominale	160,00 €
Prime d'émission	42,00 €

La prime d'émission intègre notamment la commission de souscription versée par MyShareEducation à la Société de Gestion, soit 8 % HT du prix de souscription (prime d'émission incluse) à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit à ce jour 9,60 % TTC.

Conditions de sortie

Tout porteur de parts qui souhaite se retirer partiellement ou en totalité de la SCPI dispose de deux moyens :

- le retrait demandé à la société de gestion dans les limites fixées par la clause de variabilité du capital, correspondant au remboursement de ses parts ;
 - la cession réalisée, avec ou sans intervention de la société de gestion.
- La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie.

Modalités pratiques

1 - Retrait

Tout associé a le droit de se retirer de la SCPI partiellement ou en totalité conformément à la clause de variabilité du capital dans les limites de variabilité fixée par les statuts. Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception et sont inscrites par ordre chronologique d'arrivée sur le registre des demandes de retrait. Elles seront satisfaites par ordre d'inscription dans les limites de la clause de variabilité. Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe sur le registre des demandes de retrait ou des demandes non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription. Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait déterminé selon les conditions suivantes :

- si les demandes de souscription existent pour un montant au moins égal aux demandes de retrait, le prix de retrait correspond au prix de souscription du moment diminué de la commission de souscription hors taxe. Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription. L'investissement dans une SCPI est un placement dont le capital investi n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Prix de retrait :

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait, déterminé selon les modalités figurant dans la note d'information.

2 - Cession de parts sans intervention de la société de gestion Tout associé peut céder librement ses parts sans l'intervention de la société de gestion. Dans ce cas, le prix est librement débattu entre les parties. Le versement des fonds intervient directement entre les associés. Il convient de signifier la cession à la société de gestion.

Frais : forfait de 150 € HT à majorer de la TVA au taux en vigueur, par bénéficiaire. Le cédant règle directement les droits d'enregistrement (taux actuel de 5% sous réserve de minima légaux), ainsi que l'impôt sur les plus-values éventuellement dégagées à la recette des impôts de son domicile ou de son siège social. Il doit justifier de ce paiement à la société de gestion.

3 - Dossier client

POUR TOUTES MODIFICATIONS concernant votre situation (régime matrimonial, RIB, adresse...), merci de le signaler et/ou de transmettre les justificatifs correspondants à votre service Relations Clients à l'adresse suivante :

backoffice@mysharecompany.com ou en effectuant les modifications via l'onglet « Mon Compte » de votre espace client.

Conditions de souscription

Prix de souscription	202,00 €
Commission de souscription de 8% HT	- 16,16 €
Soit prix de retrait	185,84 €
Nominal	160,00 €
Prime d'émission	42,00 €

Délai de jouissance : 1^{er} jour du 6^e mois qui suit la souscription.

Avertissements

Acheter des parts de SCPI est un investissement immobilier. Comme pour tout placement, les performances passées ne préjugent pas des performances futures et présente les risques suivants :

- Risque de perte en capital : le capital investi n'est pas garanti, car il est lié aux fluctuations du marché immobilier.
- Risque de liquidité : la revente des parts de la SCPI n'est pas garantie, la sortie n'est possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie.
- Risque de marché : le marché immobilier est caractérisé par des fluctuations cycliques, pouvant influencer de manière significative les prix des biens immobiliers et donc la valeur du patrimoine détenu par la SCPI, impliquant un risque de perte en capital pour les investisseurs.

LEXIQUE

1) Taux de Distribution (TD) :

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 1^{er} janvier de l'année N.

2) Performance Globale Annuelle (PGA) :

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.

3) Taux d'occupation financier (TOF) :

Le TOF est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division : (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices des loyers, (ii) par le montant total des loyers facturés dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

4) Capitalisation :

C'est la taille ou la valeur de marché d'une SCPI. Elle se calcule en multipliant le prix de souscription par le nombre de parts en circulation.

5) 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.

6) Valeur de reconstitution :

Elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la société de gestion).

7) Délai de jouissance :

Délai entre la date de l'acquisition des parts et la date à laquelle les parts ouvrent droit à dividendes.

MENTIONS LÉGALES

SCPI MyShareEducation - siège social 15 place Grangier - 21000 Dijon. La note d'information a reçu le visa AMF : SCPI n° 23-09 en date du 03/10/2023. Elle est disponible auprès de la société de gestion de portefeuille. Notice publiée au BALO du 11 octobre 2023. MY SHARE COMPANY – Société de gestion de portefeuille, agrément de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) N° GP-19000038 avec effet au 09 octobre 2019, 121 Avenue de Malakoff, 75116 Paris, Téléphone : 01 70 61 97 98, S.A.S. au capital de 345 212 € – RCS PARIS 834 045 882.