



BULLETIN

Période analysée
semestre 2025
échéable du 1er
juin 2026



Toutes les informations semestrielles de votre SCPI

numéro
5

MY SHARE
éducation

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.**

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

Fortuny



EDITO

ÉTIENNE WICKER Président – MyShareCompany

Chères associées, chers associés,

Le 2^d semestre 2025 a été dans la même lignée que le 1^{er}, et l'information ne vous aura pas échappé, compte tenu avec une collecte qui s'est élevée à 13,77 M€, sans oublier la hausse des valeurs d'expertise de 3,61 % sur le semestre, retrait. Sur l'année 2025 cela représente une collecte totale de nous avons augmenté le prix de part de MyShareEducation de 23,66 M€, en hausse de 23 % par rapport à 2024, portant ainsi 15,00 % au 31 décembre 2025. capitalisation à 48,85 M€ au 31 décembre 2025, répartie entre 905 associés. Preuve de la confiance grandissante des associés cette augmentation nous permet d'afficher une Performance Globale Annuelle de 7,00 %*.

Cette dynamique de collecte soutenue nous a permis de conclure 2 nouvelles acquisitions. L'^e à Madrid, dans le cadre d'une opération de sale-and-leaseback sur une école Montessori en périphérie de la ville (El Gasco). Cet actif réaliser notre 1^{er} don à l'association Orchestre à l'Ecole, d'un est loué dans le cadre d'un bail de 15 ans ferme et a été acquiert proche de 6 000 €. sur la base d'un taux de rendement acte en main de 7,00 %. La

2^{de} acquisition, à Montpellier, est également une opération de vente à un investisseur avec une école de commerce. La situation MyShareCompany, pour son engagement pendant toutes locative est sécurisée avec un bail d'une durée ferme de 9 années. J'ai l'honneur de lui succéder depuis janvier et un taux de rendement acte en main de 7,72 %.

Cette dynamique nous permet également d'anticiper l'année poursuivrons notre mission avec la même détermination. 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 maintenant à 100 % et une durée ferme résiduelle des baux supérieure à 7 années. Ceci nous offrant une visibilité importante sur nos flux futurs.

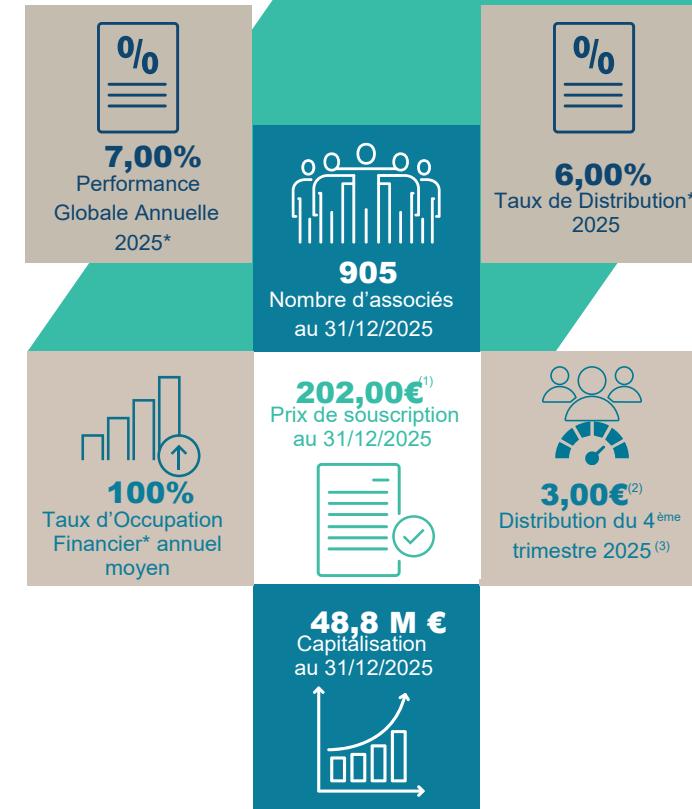
Fidèles à notre stratégie, nous avons versé un dividende par part en pleine jouissance de 12,00 €/part sur l'année 2025, soit un Taux de Distribution de 6,00 %.

*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

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^{eme} 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	42 737 699 €	176,73 €/part
Valeur de reconstitution	53 593 764 €	209,21 €/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

	Revenu brut Acomptes distribué par part prélevé sur les en pleine jouissance loyers ⁽¹⁾	Impôt étranger	Part du dividende composée de produits financiers	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€

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* PFU (12,80%) selon option.

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 du taux d'évolution du prix public de souscription, entre le 1er janvier N et le 1er janvier de l'année N+1.

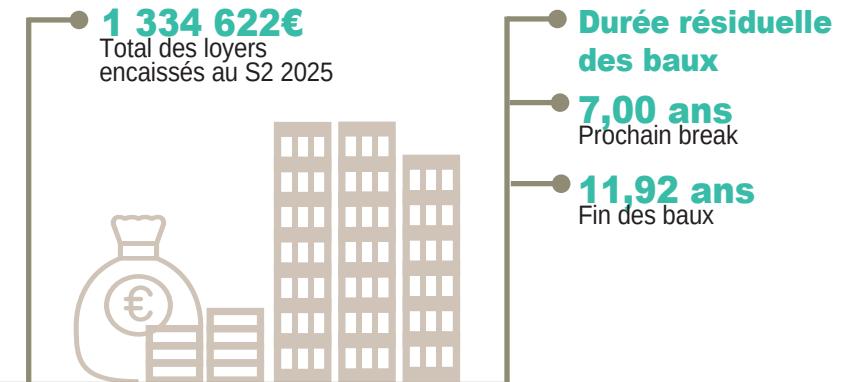
Taux
d'occupation
financier
2ème semestre
2025



SITUATION LOCATIV

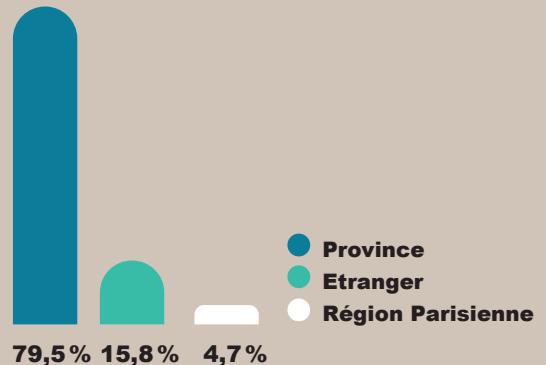
de MyShareEducation

Patrimoine au 31/12/2025

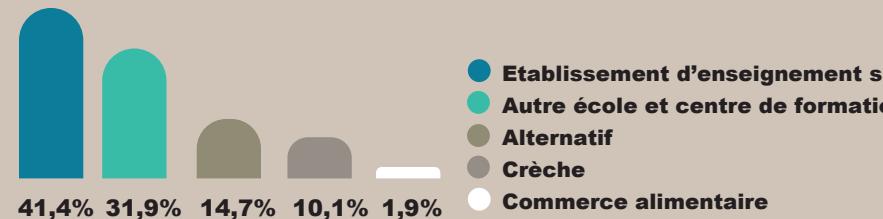


CARTOGRAPHIE du patrimoine au 31/12/2025

Répartition typologique
en % de la valeur vénale



Répartition typologique
en % de la valeur vénale



ACQUISITIONS du semestre



France

Madrid



École privée

« Cette nouvelle opération porte sur une école située dans le quartier d'El Gasco à Torrelodones (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 **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. »



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.

ACQUISITIONS du semestre



France

Montpellier



Ecole de commerce

« Cette nouvelle acquisition à Montpellier porte sur une opération **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 Euromédécine, zone tertiaire majeure de la région Occitanie. Il dispose également d'une réserve foncière non négligeable ($> 6\,000\text{ m}^2$). Intégralement loué à un locataire présent sur site depuis plus de 40 ans, pour une **durée ferme** et à un taux de rendement attractif **7,5%**, cette acquisition constitue pour MyShareEducation des revenus locatifs en phase avec sa stratégie d'investissement. »

Date d'acquisition :

Décembre 2025

Typologie : Ecole de commerce

Adresse : 499 Rue de la Croix Verte
34090 Montpellier

Prix d'acquisition tous frais incl.

(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.

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^{me} 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 candidaturesLes formulaires de candidature seront adressés par pour un poste de membres du Conseil de Surveillanceda Société de Gestion à tout associé qui en fera la de la SCPI MyShareEducation. Les candidatures demandé par :

au Conseil de Surveillance devront parvenir à la

- Téléphone : 03 80 59 90 91
- Courrier : MyShareEducation, 15 Place Grangier - BP 62686, 21026 Dijon Cedex

Société de Gestion avant le 31 mars 2026 par lettre Email : backoffice@mysharecompany.com

recommandée avec accusé de réception.

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 prélevements 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.

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



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.

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 Société par actions simplifiée au capital 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.

