

BULLETIN

Période analysée
1er semestre 2026
Valable du 1er juillet
au 31 décembre 2026

Toutes les informations semestrielles de votre SCPI

numéro 6

MYSHARE education



12,12€/part

Objectif de distribution 2026 (non garanti)



Première acquisition en Irlande

MyShareEducation renforce sa présence en Zone Euro avec une 1ère acquisition en Irlande à Dublin.

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



EDITO



ÉTIENNE WICKER Président – MyShareCompany

Chères associées, chers associés,

Le premier semestre 2026 s'est déroulé dans un environnement international sous tension. L'aggravation du conflit au Moyen-Orient et les incertitudes autour du détroit d'Ormuz ont provoqué un choc sur les prix de l'énergie, ravivant l'inflation en zone euro, revenue à 3,2% en mai selon Eurostat, et conduisant la Banque centrale européenne à relever ses taux directeurs en juin, sa première hausse depuis trois ans. Dans ce contexte, la thématique de l'éducation confirme son caractère non-cyclique. Adossée à des besoins structurels et de long terme, elle offre à votre épargne une visibilité précieuse lorsque les repères de marché se troublent.

La collecte brute du semestre s'établit à 10,96 M€, pour une collecte nette de 10,91 M€, portant la capitalisation à 59,76 M€ au 30 juin 2026. Votre SCPI réunit désormais 1 085 associés, preuve de la confiance grandissante que vous lui témoignez.

Cette dynamique s'est traduite par quatre acquisitions au cours du semestre, pour un montant global d'environ 15 M€ acte en main, à des taux de rendement compris entre 6,26% et 8,00%. En France, nous avons acquis une école d'enseignement supérieur à Changé, aux portes de Laval, un actif mixte de formation et de recherche au cœur du Parc d'Innovation d'Illkirch, ainsi qu'une école de commerce à Nancy, louée à La Compagnie de Formation dans le cadre d'un bail ferme de douze ans. À Dublin, l'acquisition d'une école de commerce occupée par l'EM Normandie marque une étape importante : **il s'agit du premier investissement de MyShareEducation en Irlande.**

Cette stratégie se poursuit dès le début du second semestre avec l'acquisition début juillet d'un ensemble immobilier neuf consacré à l'enseignement supérieur à Castelnau-le-Lez, près de Montpellier pour 9,81 M€ à un taux de rendement de 6,43%. L'actif est loué à De Vinci Higher Education dans le cadre d'un bail ferme de sept ans. Nous disposons par ailleurs d'une exclusivité sur un actif à usage de formation à Dieppe que nous devrions réitérer au cours du 4ème trimestre 2026.

Sur le plan locatif, la situation est stable, avec un Taux d'Occupation Financier qui se maintient à 100%.

Malgré l'environnement de taux haussier, la campagne d'expertise du patrimoine immobilier de votre SCPI à mi-année fait ressortir une hausse des valeurs par rapport au 31 décembre 2025.

Fidèles à notre stratégie, **nous versons un acompte de 3,03€ par part, en ligne avec un objectif de distribution de 12,12€ par part pour 2026 (non garanti).** Le résultat comptable du semestre est supérieur à la distribution versée, ce qui conforte notre report à nouveau.

Cette performance s'accompagne également d'engagements extra-financiers forts. MyShareEducation a passé avec succès l'audit de suivi de son Label ISR, confirmant au 30 juin 2026 l'alliance entre performance financière et exigence extra-financière.

Dans le prolongement de cette démarche, nous avons réalisé notre premier don, d'un montant de 5 700€, au bénéfice de l'association Orchestre à l'École, illustrant concrètement notre statut de fonds de partage.

Enfin, ce semestre a également été marqué par un temps fort de la vie de votre SCPI. Toutes les résolutions soumises à l'Assemblée Générale Mixte du 18 juin 2026 ont été adoptées. Le procès-verbal est disponible sur notre site internet. La Société de Gestion vous remercie pour la confiance que vous lui accordez.

Nous souhaitons à chacune et chacun d'entre vous un bel été.

Étienne WICKER

EN BREF*

*Source : Société de Gestion

7,00%
Performance Globale Annuelle 2025*

1 085
Nombre d'associés au 30/06/2026

12,12€/part
Objectif de Distribution 2026 (non garanti)

100%
Taux d'Occupation Financier* au 1er semestre 2026

202,00€ (1)
Prix de souscription au 30/06/2026

3,03€(2)**/part**
Distribution du 2ème trimestre 2026 (3)

59,8 M€
Capitalisation au 30/06/2026

Collecte brute au 1er semestre 2026

10 955 066€

(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 1er trimestre le revenu distribué était de 3,03€/part avant impôts étrangers
** Retrouvez les défintions dans le lexique en fin de document*

VIE SOCIALE de MyShareEducation



Marché des parts 2026

1er semestre 2026

Parts souscrites
54 223

Retraits compensés
219

Parts en suspens
0

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

	30/06/2026	31/12/2025
Nombre de parts	**295 842**	241 828
Capital nominal	**47 334 720 €**	38 692 480 €
Collecte nette	**59 059 236 €**	48 148 408 €
Capitalisation	**59 760 084 €**	48 849 256 €

Distribution des revenus 2026

Acomptes	Revenu brut distribué par part en pleine jouissance	Impôt étranger prelevé sur les loyers (1)	Part du dividende composée de produits financiers (2)	Prélèvements sociaux forfaitaire unique
1T 2026	3,03€	0,090€	0,382€	0,120€
2T 2026	3,03€	0,070€	0,000€	0,000€
3T 2026				
4T 2026				
Total 2026				

Date de versement de l'acompte le 23 juillet 2026

Objectif de distribution 2026 (non garanti) : 12,12 € / part

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

(1) 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.

(2) Revenus financiers issus de la rémunération de la trésorerie placée en compte à terme et soumis aux prélèvements sociaux (18,60%), et prélèvement forfaitaire unique 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 la variation du prix public de souscription, entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1.*

Taux d'occupation financier 1er semestre 2026

TOF 100%

SITUATION LOCATIVE de MyShareEducation

Patrimoine au 30/06/2026

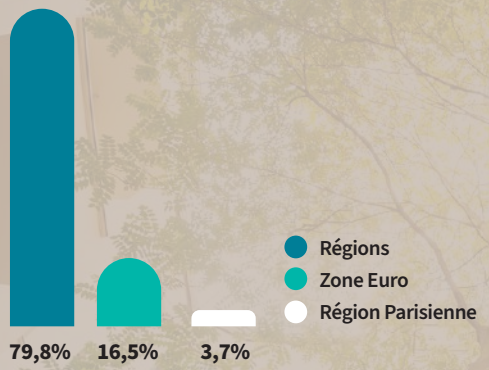
- **14** Immeubles
- **23 536 m²** Surface totale
- **17** Baux
- **1 681 297€** Total des loyers encaissés au S1 2026
- **Durée résiduelle des baux**
- **6,34 ans** Prochain break
- **9,95 ans** Fin des baux

CARTOGRAPHIE du patrimoine

au 30/06/2026

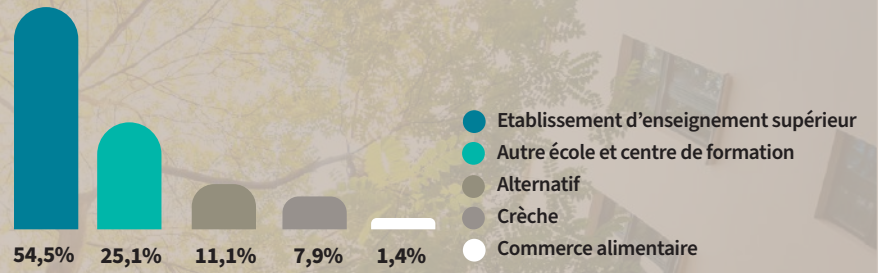
Répartition géographique

en % de la valeur vénale



Répartition typologique

en % de la valeur vénale



ACQUISITIONS du semestre

Date d'acquisition : Fevrier 2026
Typologie : Ecole d'enseignement supérieur
Adresse : 5 Rue Marie Curie-Changé 53000 Laval
Prix d'acquisition tous frais inclus (AeM) : 2,0 M€
État locatif : Actif loué à un locataire dans le cadre d'un bail de 10 ans dont 9 ans ferme à compter de juillet 2019.



France
Laval



Ecole de formation

« Cette nouvelle acquisition portant sur une école d'enseignement supérieur à Changé (Laval) au sein d'une zone établie et dynamique illustre parfaitement la stratégie de MyShareEducation. En effet, l'ensemble immobilier à usage d'éducation est idéalement situé à proximité immédiate de Laval, dans une zone d'activité dynamique regroupant établissements d'enseignement, services et pôles économiques, renforçant l'attractivité pour les étudiants et entreprises. L'actif est intégralement loué à un locataire reconnu dans le secteur de l'éducation déjà présent dans l'un de nos immeubles. »

ACQUISITIONS du semestre

Date d'acquisition : Mars 2026
Typologie : Centre de formation et de Recherches
Adresse : 1 150 boulevard Sébastien Brant, 67 218 Illkirch-Graffenstaden
Prix d'acquisition tous frais inclus (AeM) : 2,8 M€
État locatif : Actif loué à deux locataires avec une durée résiduelle des baux > 5 ans



France

Illkirch Graffenstaden

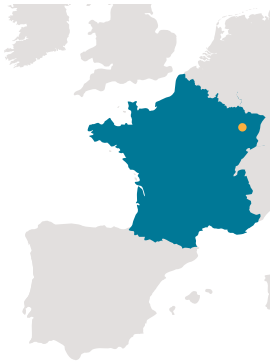


École d'enseignement supérieur

« L'acquisition de cet immeuble mixte à usage de formation et de recherche idéalement situé au cœur du Parc de l'Innovation, zone majeure de l'agglomération strasbourgeoise, offre à MyShareEducation l'opportunité de réaliser une nouvelle opération en phase avec sa stratégie d'investissement à ***un taux supérieur à 7,5%****. L'actif est intégralement loué à 2 locataires de qualité, dont l'un est présent sur site depuis l'origine, avec une durée résiduelle des baux supérieure à 5 ans, offrant une sécurisation des flux confortable. Cette nouvelle acquisition permet à MyShareEducation de poursuivre la diversification de son patrimoine avec un actif dont les locataires sont orientés vers la recherche et la formation. »*

ACQUISITIONS du semestre

Date d'acquisition : Avril 2026
Typologie : Ecole de commerce
Adresse : 5 Rue des Cinq-Piquets 54000 Nancy
Prix d'acquisition tous frais inclus (AeM) : 7,7 M€
État locatif : Actif loué à un locataire dans le cadre d'un bail de 12 ans ferme ayant pris effet en août 2023.



France
Nancy



Ecole de commerce

« Avec cette nouvelle opération, ***MyShareEducation acquiert un actif récent à usage d'éducation*** *situé dans un environnement dynamique et identifié, intégrant une forte composante ESG et loué à un locataire dans le cadre d'****un bail d'une durée ferme de 12 ans (à compter du 29/08/2023)****. Cette acquisition traduit parfaitement la stratégie d'investissement que MyShareÉducation s'est fixée et démontre sa capacité à bâtir un portefeuille cohérent et bénéficiant d'une bonne visibilité sur les flux futurs. »*



ACQUISITIONS du semestre

Date d'acquisition : Mai 2026
Typologie : École de commerce
Adresse : 23 Foley Street, Mountjoy, Dublin 1, D01 W2T2 (Dublin)
Prix d'acquisition tous frais inclus (AeM) : 2,5 M€
État locatif : Actif loué à un locataire dans le cadre d'un bail d'une durée de 7 ans dont 5 ans ferme ayant pris effet en Septembre 2025



Irlande
Dublin

École de commerce

« Cette acquisition offre à MyShareEducation l'opportunité de réaliser une nouvelle opération en Zone Euro et de poursuivre sa diversification géographique. L'acquisition de cette école de commerce à Dublin constitue ***le 1er investissement de la SCPI en Irlande.*** *Il s'agit d'un immeuble à usage d'éducation, stratégiquement situé entre le centre des affaires en plein essor et les quartiers les plus animés de Dublin (à 5 min à pied de la station Connolly). L'actif est intégralement loué à un locataire reconnu dans l'enseignement supérieur. La récente renégociation du bail sécurise la volonté du locataire de rester dans les locaux, à* ***un taux de 8,00 % sur cette période.*** *»*

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 : 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)

LES RENDEZ-VOUS 2026

Juillet :
Distribution des revenus au titre du 2ème trimestre et publication du 2ème bulletin périodique d'information

Octobre :
Distribution des revenus au titre du 3ème trimestre et publication de MyShareNews

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 18,60 % de prélèvements sociaux pour les personnes physiques, soit une imposition globale de 31,40 %. 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

MYSHARE COMPANY

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 150 000 000 €. Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence de ce plafond ;

- date d'ouverture : 12 octobre 2023
- minimum de souscription : 30 parts lors de la 1re souscription. Aucun minimum pour les souscriptions suivantes.
- jouissance des parts : le 1er jour du 6e 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 1er juillet 2026.
- parts souscrites à crédit en janvier 2026 et fonds issus du crédit versés en février 2026 : jouissance à compter du 1er aout 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 : 1er jour du 6e 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 1er 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 1er janvier de l'année N et le 1er 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 : 03 80 59 90 91, S.A.S. au capital de 345 212 € – RCS PARIS 834 045 882.

MY SHARE éducation