

Rapport annuel 2025

Investir
dans l'éducation,
construire
l'avenir durablement



MYSHARE
éducation

Introduction

Chers associés,

Comme chaque année, les mois de mai et juin vous donnent l'occasion de faire le point sur la situation et les perspectives de votre SCPI. Le présent rapport annuel expose les données prévues par la réglementation et constitue un document incontournable. Il vous est envoyé avec votre convocation aux Assemblées Générales par courrier postal ou électronique conformément à votre souhait.

Il est composé d'un rapport d'activité qui présente le contexte dans lequel les données actuelles s'inscrivent et du rapport de gestion.

Nous vous invitons à le télécharger sur le site de *MyShareCompany* (mysharecompany.com) dans la rubrique *MyShareEducation/Documentation*. Nous espérons que ce document vous apportera les éclairages attendus.

La Direction
de *MyShareCompany*



Le mot du Président

**Une 2^{ème} année
de confirmation pour
MyShareEducation :
6,00 % de Taux de
Distribution et +1,00 % de
revalorisation du prix de
la part en 2025, soit une
Performance Globale
Annuelle de 7,00 %.**

Chères associées, chers associés,

2025 a été pour MyShareEducation une année de confirmation. Confirmation de la pertinence de sa thématique, et confirmation de la capacité de la gestion à tenir ses engagements dans la durée. Nous remercions les 905 associés qui nous ont fait confiance depuis l'origine et qui ont permis à votre SCPI de franchir des étapes importantes.

MyShareEducation s'est à nouveau distinguée par de bons résultats. **Avec un Taux de Distribution de 6,00 % en 2025**, nous confirmons notre capacité à délivrer une performance durable, supérieure à notre objectif cible de 5,00%. Combiné à la revalorisation du prix de la part de 1,00 % intervenue le 1^{er} décembre 2025, ce résultat permet d'atteindre une Performance Globale Annuelle de 7,00 %, identique à celle de l'exercice précédent. Cette régularité illustre la cohérence du portefeuille.

La revalorisation du prix de part, de 200 € à 202 €, constitue un signal fort. Elle reflète la progression des valeurs d'expertise de 3,61 % au second semestre, et confirme que les investissements réalisés depuis l'origine l'ont été à des conditions attractives, dans un contexte de marché favorable aux acquéreurs.



**Grâce à votre confiance
et à une collecte
de 23,66 M€ en 2025
(en hausse de 22,91 %
par rapport à 2024),
MyShareEducation
a significativement
accéléré son
développement et
n'a enregistré aucun
retrait sur l'année.**

La capitalisation atteint désormais 48,85M€ au 31 décembre 2025, contre 24,72M€ un an plus tôt, portant le patrimoine de votre SCPI à 10 immeubles représentant 20 444 m².

Sur le plan des investissements justement, 2025 aura été l'année de l'accélération annoncée avec plus de 30 M€ déployés. Dès le 1^{er} semestre, 3 acquisitions significatives ont posé les bases de cette dynamique : un centre de formation à Saint-Priest loué à l'APAVE, une école de commerce à Rennes (AFTEC, bail ferme de 9 ans), et un centre de recherche à Aix-en-Provence loué à AP2E, acquis à un taux de rendement moyen de 7,18 %.

2 nouvelles opérations sont venues enrichir le portefeuille au 2nd semestre : une école privée située en périphérie de Madrid, à El Gasco, acquise dans le cadre d'un *sale-and-leaseback* avec un bail de 15 ans ferme et un taux de rendement acte en main de 7,00 % ; et une école de commerce à Montpellier, également en *sale-and-leaseback*, avec le Groupe Compétences et Développement, présent sur site depuis plus de 40 ans, louée pour une durée ferme de 9 ans à un rendement supérieur à 7,50 %.

Ces 5 opérations partagent les mêmes caractéristiques : ancrage locatif fort, baux longs, locataires opérateurs dont l'activité est structurellement indépendante des cycles courts. Ces 5 opérations illustrent parfaitement notre savoir-faire dans l'identification d'actifs au rendement attractif.

Le **Taux d'Occupation Financier s'est établi à 100,00 % sur l'ensemble de l'exercice et la durée ferme résiduelle des baux est de 7,00 ans** au 31 décembre 2025. Ces 2 indicateurs ne sont pas négligeables : ils fondent directement notre capacité à maintenir un rendement attractif dans la durée et offrent une visibilité sur nos flux futurs que peu de classes d'actifs peuvent revendiquer dans le contexte actuel.

Sur le plan ISR, le 1^{er} audit de suivi de notre label (obtenu en 2024) a été validé avec succès au 1^{er} semestre. L'intégralité du portefeuille dispose d'une évaluation ESG complète. Les scores sont particulièrement solides sur l'accessibilité PMR (100 %) et l'impact territorial : la majeure partie des actifs accueille des locataires liés à l'éducation ou la recherche, fidèle à la thématique portée par le fonds.

Parallèlement, conformément au statut de fonds de partage de MyShareEducation, la Société de Gestion a réalisé son premier don à l'association « Orchestre à l'École », pour un montant proche de 6 000 €.

Pour rappel, ce don est prélevé sur la commission de souscription versée par MyShareEducation à MyShareCompany et n'a donc aucun impact sur le résultat du fonds. Investir dans MyShareEducation, c'est contribuer à des lieux où se construit l'avenir, tout en soutenant des initiatives concrètes pour favoriser l'éducation musicale dans toute la France.

Je souhaite enfin adresser mes remerciements les plus sincères à Philippe Ifergane, 1^{er} Président de MyShareCompany, pour son engagement fondateur et la vision qu'il a su insuffler à votre SCPI depuis son lancement. C'est avec honneur que j'assure sa succession depuis le 1^{er} janvier 2026, aux côtés de Jean-Pierre Yalap, qui nous rejoint en qualité de Directeur Général.

Notre stratégie restera inchangée, et nous poursuivrons notre mission avec la même exigence et la même détermination.

Le contexte géopolitique - tensions au Moyen-Orient, effets sur les coûts de l'énergie, confiance des ménages en Europe - constitue un facteur de vigilance, que nous ne minimisons pas. Néanmoins, l'impact sur notre portefeuille devrait rester limité : les établissements d'enseignement et de formation répondent à des besoins structurels de long terme, globalement décorrélés de la conjoncture actuelle.

Nous resterons néanmoins attentifs à tout signal affectant la solvabilité de nos preneurs et adapterons notre politique d'acquisition en conséquence.

Pour 2026, nous abordons l'exercice avec ambition. La SCPI est actuellement sous exclusivité sur **6 actifs représentant un volume proche de 30 M€** - 4 écoles, un bâtiment dédié à la recherche et à la formation et un centre de formation. A l'heure où nous rédigeons ces lignes, 3 opérations ont d'ores et déjà été signées pour un montant supérieur à 12 M€ et une promesse a été signée sur un actif à 9,3 M€, dont l'acquisition aura lieu en juillet.

Notre objectif de taux de distribution cible reste fixé à **5,00% (non garanti)**, avec la conviction que les conditions de marché devraient à nouveau permettre de le surpasser. Nous continuerons de déployer les capitaux collectés avec la même discipline de gestion, en veillant à ce que chaque acquisition renforce la qualité et la résilience de votre portefeuille.

**Plus que jamais,
notre engagement est
de construire, dans la
durée, une SCPI capable
de traverser les cycles
et de continuer à créer
de la valeur.**

Nous vous remercions chaleureusement pour la confiance renouvelée que vous nous témoignez. Toute l'équipe MyShareCompany reste à vos côtés pour vous accompagner.

Étienne Wicker,
Président — MyShareCompany

Achevé de rédiger le 11 avril 2026

La Performance Globale Annuelle :

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.

Le Taux de Distribution :

C'est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable, et le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1 pour les SCPI à capital fixe.

Avertissements :

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Le capital investi n'est pas garanti. Investir dans une SCPI comporte des risques, notamment de perte en capital et de liquidité.



01

Rapport d'activité

Les faits marquants	8
Indicateurs clés	12
Perspectives	13
2025 en chiffres	16
Cartographie du patrimoine	17
Les acquisitions de l'année	18

Sommaire général



02

Rapport de gestion

Chiffres significatifs	26
Évolution du Capital & Marché des parts	27
Investissements	28
Financement des investissements	30
Arbitrages	31
Composition du patrimoine	31
Gestion locative & immobilière	32
Résultats/Revenus distribués	33
Expertises des immeubles et valeurs de la société	35
Fiscalité	36
État du patrimoine	38
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	40
Engagements hors-bilan	41
Compte de résultat de l'exercice	42
Inventaire détaillé des placements immobiliers ...	44
Annexe aux comptes annuels	46
État du patrimoine	48
Variation des capitaux propres	51
Compte de résultat de l'exercice	52

Rapport du Conseil de Surveillance	56
---	-----------

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels	58
---	-----------

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	61
--	-----------

Assemblée Générale à caractère ordinaire et extraordinaire	64
---	-----------

Gouvernance de MyShareCompany	74
--	-----------

Règlement « <i>disclosure</i> » pour le fonds MyShareEducation	77
---	-----------

Les faits marquants

AVRIL

- **Versement du 1^{er} acompte sur dividende de 3,00 €**
(sur la base d'un objectif de distribution de 6,00 % annuel)
- **Capitalisation > à 30 M€**

MAI

Validation du 1^{er} audit de suivi du Label ISR

JUIN

Signature du 1^{er} financement bancaire de votre SCPI dans le cadre de l'acquisition d'un centre de recherche à Aix-en-Provence

MARS 2025

Centre de formation loué à l'APAVE

Acquisition d'un centre de formation à St-Priest, véritable porte d'entrée de l'Est lyonnais, idéalement situé au sein d'une zone identifiée et dynamique. L'actif, détenu en pleine propriété, est intégralement loué à un locataire de 1^{er} rang, *leader* en formation techniques santé-sécurité en France.



AVRIL 2025

École de commerce à Rennes



Acquisition d'une école de commerce située à Rennes, 2^{ème} ville universitaire française. L'école, détenue en pleine propriété, est louée dans le cadre d'un bail de 12 ans (dont 9 ans ferme) à un établissement du Groupe *Eduservices*, exploitée par ce dernier depuis plus de 30 ans.

SEPTEMBRE 2025

École Montessori à Madrid



Acquisition d'une école Montessori située dans le quartier d'El Gasco à Torrelodones (Communauté de Madrid). L'actif est intégralement loué à un opérateur indépendant dans le cadre d'un bail long terme de 50 ans, dont 15 ans ferme. *MyShareEducation* réalise ainsi sa 2^{ème} opération à l'étranger.

2025

JUILLET

Versement du 2^{ème} acompte sur dividende de 3,00 €
(objectif de distribution maintenu à 6,00 % annuel)

OCTOBRE

Versement du 3^{ème} acompte sur dividende de 3,00 €
(objectif de distribution maintenu à 6,00 % annuel)

DÉCEMBRE

- Taux d'Occupation Financier annuel de 100 %
- Capitalisation de 48,9 M€

DÉCEMBRE 2025

Revalorisation du prix de part



Le prix de la part de votre SCPI passe de 200 € à 202 €, soit une hausse de +1,00 % depuis la création du fonds en octobre 2023. Cette évolution traduit la qualité des investissements réalisés ainsi que la bonne progression des valeurs d'expertise du patrimoine immobilier de la SCPI.

Objectif atteint avec un Taux de Distribution de 6,00 % et une PGA de 7,00 %

MyShareEducation affiche en 2025 un Taux de Distribution (TD) de 6,00 %, fidèle à l'objectif fixé. La Performance Globale Annuelle (PGA), correspondant à la somme du TD et la variation du prix de la part sur l'année, ressort à 7,00 % sur l'exercice.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

École de commerce à Montpellier

Acquisition d'une école de commerce située à Montpellier, bénéficiant d'un emplacement stratégique à proximité immédiate du centre-ville, au cœur d'une zone d'activité économique et scientifique majeure de la région. Cette opération de *sale & lease-back* avec le Groupe Compétences et Développement, acteur reconnu et résilient du secteur de l'éducation porte sur un actif détenu en pleine propriété. L'immeuble est loué à un locataire historiquement implanté sur site depuis plus de 40 ans, dans le cadre d'un bail ferme* de 9 ans.

* à compter de l'acquisition



01

Rapport d'activité

Indicateurs clés.....	12
Perspectives.....	13
2025 en chiffres	16
Cartographie du patrimoine	17
Les acquisitions de l'année	18





Indicateurs clés

31/12/2025

31/12/2024

23,66 M€



Collecte brute

19,25 M€

48,85 M€



Capitalisation

24,72 M€

202,00 €



Prix de souscription

200,00 €

12,00 €



Dividende brut par part

14,00 €

7,00 %

Performance globale annuelle⁽¹⁾

7,00 %

6,00 %

Taux de distribution⁽²⁾

7,00 %

209,46 €



Valeur de reconstitution

202,99 €

⁽¹⁾ 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 de souscription, entre le 1^{er} janvier de l'année n et le 1^{er} janvier de l'année n+1.

⁽²⁾ Le taux de distribution correspond au rapport entre le dividende brut versé au titre de l'année n, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé (y compris les acomptes exceptionnels et QP de plus-values distribuées), par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n.

Perspectives

Un environnement international profondément reconfiguré

Lorsque nous écrivions notre note de perspectives l'année dernière, nous envisagions une reprise progressive du marché de l'investissement immobilier pour 2025, suivie d'un rebond plus marqué pour 2026. La 1^{ère} partie de cette prévision s'est confirmée, la 2^{de} est désormais confrontée à un choc géopolitique significatif : le début du conflit militaire en Iran en février 2026. Ce choc a interrompu la dynamique engagée depuis mi-2024, provoquant une hausse des prix de l'énergie et le retour de tensions inflationnistes.

A cette crise, s'ajoute des facteurs de fragilité déjà présents : la guerre en Ukraine dans sa 4^{ème} année, les droits de douane américains et une instabilité politique nationale qui a maintenu la France dans une impasse budgétaire en 2025. Dans ce contexte, la confiance des ménages et des entreprises reste fragile, malgré une inflation parmi les plus basses de la Zone Euro.

Politique monétaire

Selon l'INSEE, la croissance du PIB français s'est établie à +0,9 % en 2025. Pour 2026, les prévisions de début d'année tablaient sur +1,1% pour la France et +1,6% pour la Zone Euro. Le conflit iranien a conduit la BCE à réviser ces perspectives : croissance Zone Euro ramenée à +0,9%, inflation relevée à 2,6% pour 2026 (contre 1,9 % anticipée en janvier). Lors de sa réunion du 19 mars 2026, la BCE a maintenu ses taux directeurs inchangés (refinancement à 2,15%, dépôt à 2,00%), niveaux en vigueur depuis juin 2025. Les marchés anticipent désormais plusieurs hausses d'ici fin 2026.

C'est dans ce contexte que le rendement de l'OAT 10 ans a connu un renversement brutal. Clôturant 2025 à 3,56%, il s'était replié à 3,22% fin février 2026 avant d'atteindre quasiment 3,90% fin mars au déclenchement du conflit iranien. Il s'est finalement stabilisé autour de 3,70% à la mi-avril 2026. La détente progressive observée entre janvier et février 2026 a ainsi été intégralement effacée en une dizaine de jours.



Perspectives

Pourquoi 2026 n'est pas comparable à 2022

« Si les trajectoires de ces indicateurs en 2026 sont comparables à 2022 dans l'orientation, l'intensité de la hausse diffère nettement entre les deux périodes. Pour l'heure, il s'agit plus d'un ajustement que d'un choc brutal. » - Knight Frank France, Perspectives 2026, Avril 2026

La comparaison avec 2022 mérite d'être nuancée. En 2022, l'OAT avait progressé de 0,2% à 3,1% en 12 mois (+290 points de base), et la BCE avait relevé ses taux de 0% à 4,50% en 15 mois. Aujourd'hui, la correction représente environ +50 points de base sur 1 mois, à partir d'un niveau déjà élevé. Et même dans l'hypothèse de 3 hausses successives de 25 points de base d'ici fin 2026, les taux directeurs atteindraient 2,90% (nettement en-deçà du pic de 2023). Le marché de 2026 dispose de leviers inexistants en 2022 : des valeurs d'expertise déjà ajustées, une liquidité bancaire restaurée, des investisseurs mieux positionnés pour agir. Il faut aussi rappeler que la décennie de taux proches de 0 ne constituait pas la

norme, mais une anomalie née de la crise financière de 2008. Les niveaux de taux que nous observons aujourd'hui correspondent davantage à un environnement monétaire normalisé. Notre lecture, à l'heure où nous écrivons ces lignes, est donc que les tensions récentes ne constituent pas un nouveau cycle de resserrement, mais plutôt un ajustement dans un cycle d'atterrissage.

Le marché immobilier : bilan 2025 et impact du choc iranien

Avec 17,1 milliards d'euros investis en France en 2025 (BNP Paribas Real Estate, +8% vs 2024), le marché de l'immobilier d'entreprise avait amorcé une reprise encourageante, portée par un solide T4 (6 Mds€) et le retour des grandes transactions. Les bureaux concentraient 40% des volumes investis avec une hausse spectaculaire de +51% en Île-de-France, tandis que le commerce (+14%), l'hôtellerie (+9%) et la logistique (-18%) affichaient des trajectoires contrastées. À l'échelle européenne, l'investissement en immobilier d'entreprise atteignait 177 milliards d'euros (+9%), avec le segment bureaux en tête à 47 milliards d'euros (+13%) selon BNP Paribas Real Estate.

Ce momentum a été brutalement interrompu par le conflit iranien. Avec moins de 2 Md€ investis au T1 2026 selon ImmoStat, le marché enregistre son pire début d'année depuis plus de 15 ans. La remontée rapide des taux obligataires a provoqué l'attentisme des investisseurs. L'impact sera certainement encore plus visible au 2nd semestre 2026, le délai de 6 à 9 mois entre la décision et la comptabilisation effective décalant mécaniquement les effets. Certains modèles de prévisions anticipent un marché français de l'investissement autour de 13 milliards d'euros en 2026 (selon l'évolution de l'OAT) avant une normalisation en 2027. Selon BNP Paribas Real Estate, les actifs prime parisiens resteront néanmoins peu sensibles à la remontée de l'OAT, les investisseurs continuant de se positionner sur les emplacements les plus établis.

L'immobilier d'enseignement supérieur : une classe d'actifs à contre-courant

Là où le marché immobilier d'entreprise classique traverse une zone de turbulences, l'immobilier d'éducation confirme son statut de classe d'actifs structurellement indépendante des cycles économiques. La demande des établissements d'enseignement n'est pas corrélée à l'OAT : elle répond aux dynamiques démographiques des territoires. Avec une progression de +21% anticipée pour l'apprentissage et de +11% pour les écoles de commerce d'ici 2033, la demande locative sur ce segment est soutenue et prévisible (grâce notamment à ses baux de longs terme), tout ce que le marché des bureaux peine à offrir en ce moment.

Les données de marché confirment la maturité croissante de cette classe d'actifs. Selon l'étude menée par JLL (*Les grandes tendances de l'immobilier de l'enseignement supérieur – janvier 2026*), depuis 2017 près d'un million de mètres carrés ont été prises à bail par l'enseignement supérieur privé en France. Depuis 2021, 1,15 milliard d'euros ont été investis dans des actifs dédiés, avec 80% des volumes sur des actifs Core (baux de plus de 9 ans ferme, locataires de qualité) témoignant de la recherche de stabilité des revenus par les investisseurs. Les rendements de cette classe d'actifs peuvent atteindre des niveaux proches du prime tertiaire parisien, avec un avantage supplémentaire : une décorrélation quasi-totale vis-à-vis des cycles immobiliers classiques. En période d'incertitude, c'est précisément cette qualité que recherchent les investisseurs.

Perspectives 2026 pour MyShareEducation

Collecte

La dynamique de collecte de MyShareEducation confirme que la thèse de l'immobilier d'éducation résonne auprès des investisseurs à la recherche de rendement sécurisé et d'impact sociétal. L'absence totale de retrait depuis la création du fonds confirme cette lecture. Pour 2026 l'objectif est de maintenir cette dynamique, portée par la qualité du portefeuille, la revalorisation du prix de part à 202,00 € et la visibilité offerte par le pipeline d'acquisitions. Dans le contexte de remontée des taux que nous venons de décrire, la nature contracyclique de cette thématique constitue un argument différenciant de poids auprès des investisseurs qui cherchent à diversifier leurs risques.

Revenus locatifs

Après 2 années de très forte indexation, l'inflation semblait revenir vers des niveaux plus normatifs. Le récent choc énergétique pourrait toutefois conduire à une remontée de l'inflation. Nous y serons attentifs, et en particulier sur la cohérence entre le niveau des loyers indexés et les valeurs locatives de marché : une décorrélation trop importante de ces 2 indicateurs poserait un problème au moment des relocations. Dans un contexte économique qui reste incertain, nous maintenons également une vigilance renforcée sur la solvabilité de nos locataires.

Avec un Taux d'Occupation Financier stable à 100 % et une durée ferme résiduelle des baux de 7 ans, la visibilité sur les flux futurs demeure élevée. Dans ce contexte, si notre Taux de Distribution cible pour 2026 reste fixé à 5,00% (non garanti), la dynamique actuelle nous rend confiants quant à notre capacité à viser un Taux de Distribution de 6,00% (non garanti) sur l'exercice.

Investissements

L'exercice 2025 a été particulièrement soutenu, avec plus de 30 M€ investis à travers 5 acquisitions aux profils complémentaires. Pour 2026, le pipeline est déjà significatif : il est composé de 6 actifs pour un volume proche de 30 M€. Conformément à la stratégie du fonds, ces investissements reposent sur des baux longs, des opérateurs reconnus et des niveaux de rendement attractif.

Notre conviction et notre rigueur restent inchangées. Chaque investissement doit renforcer la qualité du portefeuille, élargir sa diversification géographique, et apporter une visibilité supplémentaire sur les revenus futurs. Dans un contexte de marché général sous pression, cette sélectivité est un atout : la rareté des transactions donne accès à des vendeurs plus ouverts à des conditions attractives.

Valeur de parts

Comme vous le savez, le prix de part de MyShareEducation a été porté à 202,00€ au 1^{er} décembre 2025 (+1,00% depuis la création du fonds). Il affiche désormais une décote de 3,56% par rapport à la valeur de reconstitution, qui s'établit à 209,46€ /part à fin 2025 – illustrant la qualité et les bonnes conditions d'acquisition depuis l'origine. Pour 2026, l'objectif est le maintien du prix de part. Dans un environnement de taux plus élevés, la qualité intrinsèque du portefeuille (baux longs, locataires solides, rendements supérieurs à 7% en moyenne) constitue le meilleur rempart contre la pression sur les valeurs d'expertise.

Jean-Pierre YALAP
Directeur Général – MyShareCompany

2025 en chiffres



Report à nouveau
par part en pleine jouissance

4,24 €



Report à nouveau
en jours de distribution

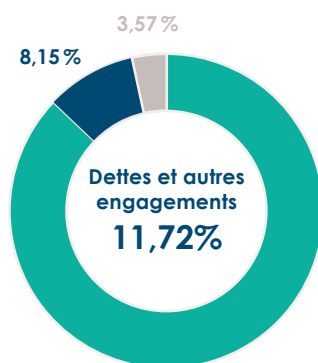
129 jours



Nombre d'associés
à fin 2025

905

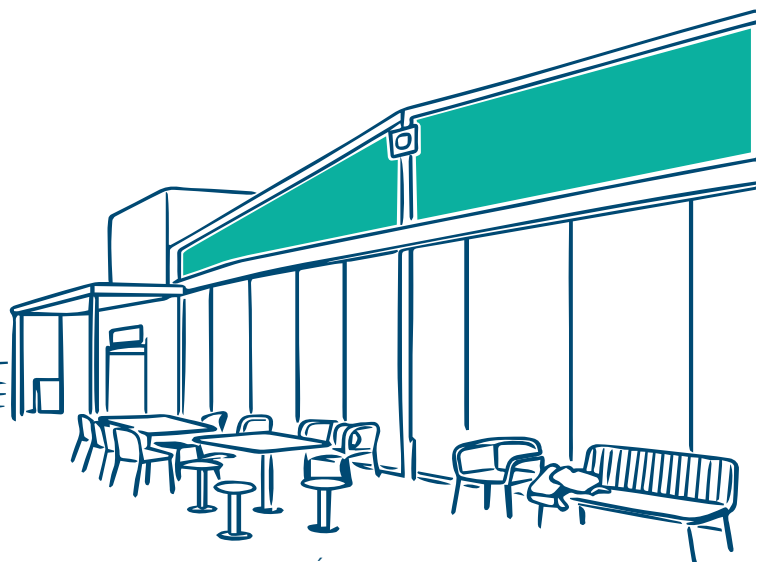
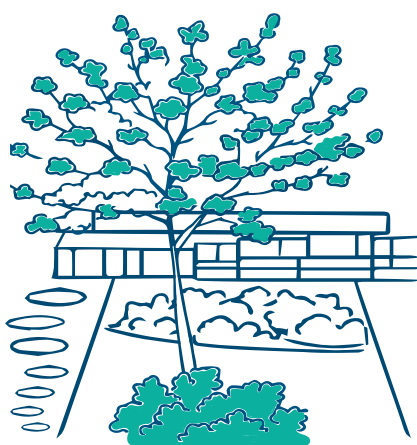
Dettes et autres engagements ⁽¹⁾



- Valeur de réalisation
- Emprunts bancaires
- VEFA ⁽²⁾ et autres acquisitions payables à terme

⁽¹⁾ Modalités de calcul et de publication des données financières de l'ASPIM

⁽²⁾ Vente en l'État Futur d'Achèvement



Madrid El Gasco, Espagne - École de commerce (illustration)

Cartographie du patrimoine

► Immeubles livrés

10⁽¹⁾

► Investis en 2025

30,64 M€ AeM

► Baux

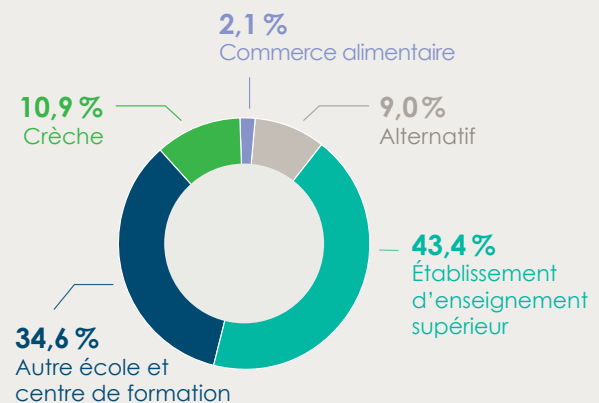
12

► Taux d'Occupation Financier annuel moyen

100%

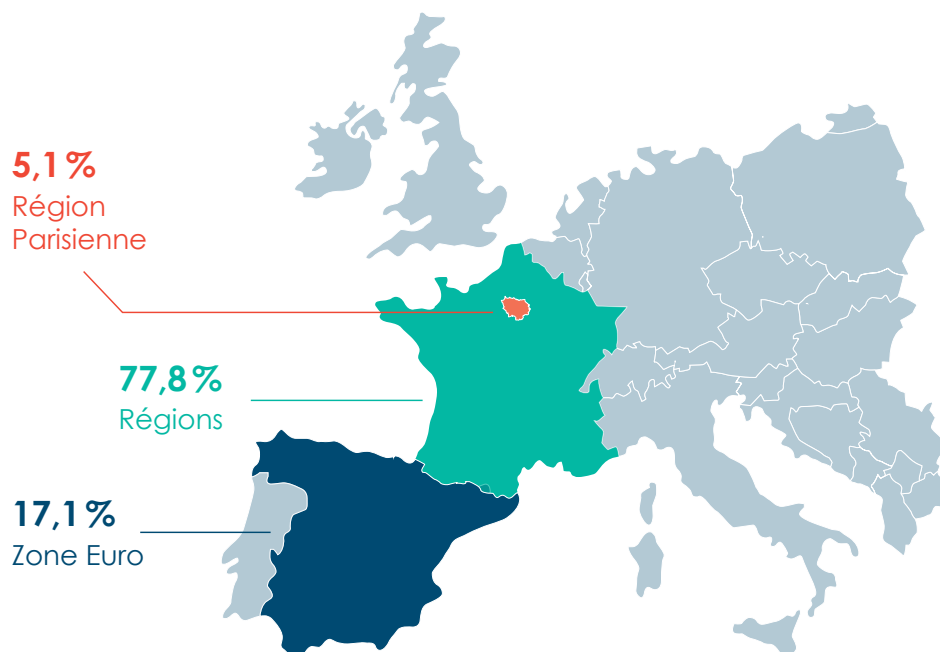
Répartition typologique

en % des valeurs vénale au 31/12/2025



Répartition géographique

en % des valeurs vénale au 31/12/2025



Les acquisitions de l'année

Saint-Priest

7 rue Alice Guy Blaché
69800 Saint-Priest



Centre de formation

Date d'acquisition :
mars 2025

Prix d'acquisition AeM

9,08 M€



Ensemble immobilier situé à Saint-Priest, 2^{ème} commune du Rhône en termes de superficie, véritable porte d'entrée de l'Est lyonnais. L'actif est implanté au coeur de la ZAC Urban East, secteur périurbain identifié et dynamique, où il bénéficie d'une localisation remarquable au carrefour d'un réseau routier fonctionnel dans une zone mixte en plein développement avec une offre de services diversifiée. L'immeuble jouit d'une très bonne accessibilité par les transports en commun (bus, métro, Tramway...) et d'une excellente desserte par les axes routiers.

Ensemble immobilier, détenu en pleine propriété, composé de 2 bâtiments de 5 050 m². L'actif est caractérisé ERP (Établissement Recevant du Public) et bénéficie de 191 emplacements de stationnement extérieurs.

Situation locative :

Actif intégralement loué à un locataire de 1^{er} rang, l'APAVE, leader en analyses, essais et inspections techniques en France dans le cadre d'un bail (renouvelé en juillet 2025) de 10 ans dont 9 ans ferme.

Rennes

23 rue Louis Kerautret
35000 Rennes



École de commerce

Date d'acquisition :
avril 2025

Prix d'acquisition AeM

12,05 M€



Avant extension



Après extension

Ensemble immobilier situé à Rennes, 2^{ème} ville universitaire de France avec plus de 73 000 étudiants inscrits en 2023. L'actif est implanté en bordure Sud-Est de la commune au sein de la ZAC de la Poterie, zone d'activité regroupant plus de 160 entreprises (notamment les enseignes *METRO*, *La Ruche*, *Sanya*, etc...). L'immeuble bénéficie d'un emplacement stratégique à proximité immédiate de la rocade Sud et dispose d'une bonne accessibilité par les transports en commun (bus, Tramway, TER...) facilitant ainsi l'accès au centre-ville et à la gare de Rennes.

École détenue en pleine propriété, composée d'une structure existante dont la réhabilitation et l'extension sont prévues pour 2025 et 2026. L'ensemble immobilier est classé ERP type R de 2^{ème} catégorie.

Situation locative :

L'actif est loué depuis plus de 30 ans à un locataire, l'*AFTEC*, reconnu et bien établi dans le secteur de l'enseignement supérieur et, offrant une sécurisation des revenus locatifs. Il est question d'un bail de 12 ans, dont 9 ans ferme, ayant pris effet à l'acquisition.

Aix en provence

110 avenue Galilée
13290 Aix-en-Provence
(La Duranne)



Centre de recherche

Date d'acquisition :
juin 2025

Prix d'acquisition AeM

3,94 M€



Ensemble immobilier situé à Aix-en-Provence, qui constitue, avec Marseille, la 3^{ème} aire urbaine de France (derrière Paris et Lyon). La Métropole Aix-Marseille, plus grande métropole française par sa superficie, regroupe 92 communes sur un territoire de 3 148 km². Elle est également le 1^{er} pôle économique du Sud de la France. L'actif est implanté au cœur du Parc de la Duranne, zone d'activité majeure d'Aix-en-Provence, qui occupe une place stratégique entre le centre-ville, la gare TGV, l'aéroport de Marseilles-Mérignac et plusieurs autoroutes (A7, A51 et A55).

Actif, détenu en pleine propriété, composé d'un bâtiment indépendant (R+2), d'un local et stockage (RDC) et d'une assiette foncière totale d'environ 7 264 m². Il bénéficie de 120 places de stationnement extérieurs.

Situation locative :

L'actif est loué à un locataire résilient, AP2E, dans le cadre d'un bail de 6/9 ans ayant pris effet en mars 2023. Créée en 2006, AP2E est spécialisée dans le développement et la fabrication de systèmes d'analyse de gaz en ligne de spectrométrie infrarouge pour les applications scientifiques et industrielles.



Madrid El Gasco

Calle Tampico 9
28250 El Gasco,
Madrid (Espagne)



École

Date d'acquisition :
septembre 2025

Prix d'acquisition AeM

2,17 M€



Immeuble situé à El Gasco, quartier de la commune espagnole de Torreldones appartenant à la Communauté de Madrid. Torreldones affiche le revenu par habitant le plus élevé de la Communauté de Madrid et est la 12^{ème} municipalité la plus riche d'Espagne. L'actif est situé dans une zone dynamique où plusieurs projets résidentiels « haut de gamme » sont en cours de développement. L'actif est accessible par les transports en commun et les axes routiers. Un réseau de cars scolaires est également mis à disposition par l'école permettant l'accès aux villes alentours.

Actif récent, détenu en pleine propriété, composé d'un bâtiment de 981 m² (livré fin 2020) sur un foncier de plus de 4 465 m². L'actif compte également 15 emplacements de stationnement extérieurs.

Situation locative :

Actif intégralement loué à un locataire en pleine expansion dans le secteur de l'éducation, la *Dragon American School*, dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 15 ans à compter de l'acquisition (WALB : 15 ans / WAL T : 50 ans).

Montpellier

499 rue de la Croix Verte
34090 Montpellier



École de commerce

Date d'acquisition :
décembre 2025

Prix d'acquisition AeM

3,05 M€



Bâtiment situé à Montpellier, 7^{ème} pôle étudiant de France, au sein du Parc tertiaire Euromédecine, zone économique et scientifique majeure de la région. L'ensemble immobilier profite d'un environnement dynamique à seulement 6 minutes du centre de Montpellier en voiture dans un environnement réunissant pôle de santé, de formation et commercial avec, à proximité, 2 résidences étudiantes. L'actif jouit d'une très bonne desserte par les transports en commun (bus, Tramway, Bustram, train) ainsi que par les axes routiers (Autoroutes, RN, RD).

Actif détenu en pleine propriété, composé de 4 bâtiments totalisant une surface de 1 865 m², établi sur un foncier de 6 805 m². L'ensemble immobilier bénéficie également de 143 places de stationnement extérieurs.

Situation locative :

Actif intégralement loué à un locataire présent sur site depuis plus de 40 ans pour une durée ferme de 9 ans. Il s'agit d'une opération de *Sale & lease-back* avec le Groupe *Compétences et Développement*, acteur résilient et reconnu dans le domaine de l'enseignement supérieur.





Formez-vous à l'énergie de demain !

Photovoltaïque
Sélecter le site
Analyser les conditions de l'ensoleillement
Dimensionner le système
Réaliser les travaux

Batteries électriques TEST
Véhicules & Engins
Sélecter le type de batterie
Analyser les conditions d'utilisation
Dimensionner le système
Réaliser les travaux

Mobilité électrique
Sélecter le type de véhicule
Analyser les conditions d'utilisation
Dimensionner le système
Réaliser les travaux

Energies & Transitions Énergétiques
Sélecter le type de système
Analyser les conditions d'utilisation
Dimensionner le système
Réaliser les travaux

www.opave.com



02

Rapport de gestion

Chiffres significatifs	26
Évolution du Capital & Marché des parts	27
Investissements	28
Financement des investissements	30
Arbitrages	31
Composition du patrimoine	31
Gestion locative & immobilière	32
Résultats/Revenus distribués	33
Expertises des immeubles et valeurs de la société	35
Fiscalité	36
État du patrimoine	38
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	40
Engagements hors-bilan	41
Compte de résultat de l'exercice	42
Inventaire détaillé des placements immobiliers	44
Annexe aux comptes annuels	46
État du patrimoine	48
Variation des capitaux propres	51
Compte de résultat de l'exercice	52

Rapport du Conseil de Surveillance	56
---	-----------

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels	58
---	-----------

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	61
--	-----------

Assemblée Générale à caractère ordinaire	64
---	-----------

Gouvernance de MyShareCompany	74
--	-----------

Règlement « <i>disclosure</i> » pour le fonds MyShareEducation	77
---	-----------

Chiffres significatifs

RENTABILITÉ & PRIX DE PART

Prix de souscription au 31/12/2025	202,00 €
Prix de retrait au 31/12/2025	185,84 €
Taux de rendement interne ⁽¹⁾ 5 ans	N/A
Performance Globale Annuelle ⁽²⁾	7,00 %
Taux de distribution ⁽³⁾	6,00 %
Variation du prix de la part sur l'année 2025	+ 1,00 %

⁽¹⁾ Taux de rentabilité interne annualisé sur une période donnée avec, à l'entrée, le prix acquéreur constaté en début d'exercice de la période considérée ; sur la période, les revenus distribués, et à la sortie, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constatée en terme de la période considérée. Cet indicateur est pertinent après 5 ans.

⁽²⁾ Performance Globale Annuelle : 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 de distribution : division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n, par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n.

ÉTAT DU PATRIMOINE ET CAPITAUX PROPRES

Capital social	38 692 480 €
Total des capitaux propres	42 833 027 €
Valeur comptable des immeubles	41 379 322 €
Valeur vénale/expertise des immeubles	41 174 878 €

AUTRES INFORMATIONS	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART ⁽¹⁾
Loyers	1 985 491 €	15,93 €
Bénéfice distribuable 2025	1 703 132 €	13,67 €
Dividende distribué 2025	1 495 507 €	12,00 €

⁽¹⁾ Par part en pleine jouissance.

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART ⁽¹⁾
Valeur comptable	42 833 027 €	177,12 €
Valeur de réalisation	42 787 699 €	176,93 €
Valeur de reconstitution	50 654 273 €	209,46 €

⁽¹⁾ , , , f

Évolution du Capital & Marché des parts

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année	Montant du capital nominal au 31 déc.	Montant des capitaux apporté à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾	Nombre de parts au 31 déc.	Nombre d'associés au 31 déc.	Rémunération HT de la gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 déc. ⁽²⁾
2023	4 376 000 €	5 238 624 €	27 350	108	299 353 €	200 €
2024	19 776 160 €	19 250 200 €	123 601	466	1 540 016 €	200 €
2025	38 692 480 €	23 659 584 €	241 828	905	1 892 767 €	202 €

⁽¹⁾ À diminuer des retraits réalisés pour les sociétés à capital variable.

⁽²⁾ Prix payé par le souscripteur.

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 01/01	Demandes de cessions ou retraits en suspens	Délai moyen d'exécution des cessions ou retraits	Rémunération de la gérance sur les cessions ou retraits (en € HT)
2023	0	0	0	N/A	0
2024	0	0	0	N/A	0
2025	0	0	0	N/A	0

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART (en euros)

	2023	2024	2025
Prix de souscription ou d'exécution au 01/01	200,00 €	200,00 €	202,00 €
Dividende versé au titre de l'année	N/A	14,00 €	12,00 €
Taux de distribution ⁽¹⁾	N/A	7,00 %	6,00 %
Performance globale annuelle	N/A	7,00 %	7,00 %
Report à nouveau cumulé par part souscrite ⁽²⁾	N/S	1,33 €	2,19 €
Report à nouveau cumulé par part en pleine jouissance ⁽³⁾	N/A	5,33 €	4,24 €

⁽¹⁾ Taux de distribution : C'est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable, et le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1 pour les SCPI à capital fixe.

⁽²⁾ Nombre total de parts.

⁽³⁾ Après affectation du résultat de l'année n.

Investissements

Après une année 2024 marquée par une stabilisation progressive, l'année 2025 confirme une reprise encore mesurée des volumes investis en France en immobilier d'entreprise. 17,1 Mds€ ont été investis dans l'hexagone au cours de l'année, soit une progression de +8 % par rapport à 2024, traduisant une amélioration modérée de l'activité dans un environnement économique en voie de normalisation.

Cette dynamique a notamment été portée par un 4^{ème} trimestre soutenu avec 6 Mds€ engagés (+9 % par rapport à 2024), renforçant la visibilité sur les perspectives 2026. Cette amélioration s'inscrit dans un environnement macroéconomique plus favorable marqué par une détente des conditions de financement et un recul de l'inflation, malgré des incertitudes persistantes liées au contexte géopolitique.

Bien que les volumes investis en France demeurent inférieurs à la moyenne décennale, le montant des investissements réalisés augmente légèrement depuis maintenant 2 ans, illustrant cette stabilisation progressive du marché dans un environnement qui se veut encore sélectif.

Le segment des bureaux demeure une classe d'actif significative (40 % des volumes investis), principalement portée par le marché francilien qui enregistre 2,4 Mds€ d'investissement au 4^{ème} trimestre 2025 (+51 % en un an).

A l'inverse, le marché de la logistique connaît un fort ralentissement affichant un repli annuel significatif de -18 % des volumes investis par rapport à 2024.

Le commerce poursuit sa dynamique positive, avec une hausse de +14 % en 2025, dépassant 3,0 Mds € d'investissements sur l'année.

Les classes d'actifs alternatives, et notamment les actifs liés à l'éducation, à la santé et à la petite enfance, poursuivent leur développement et suscitent un intérêt croissant de la part des investisseurs en raison de la visibilité locative qu'elles offrent et de leur caractère jugé défensif.

Sur la scène européenne, 2025 s'inscrit dans la continuité de la reprise amorcée en 2024. En effet, Les volumes investis ont atteint 176,6 Mds € soit une augmentation de +9 % par rapport à l'année précédente.

On constate également en Europe, comme pour le marché français, un rebond au 4^{ème} trimestre (+9 % par rapport au 4^{ème} trimestre 2024) confirmant l'intérêt des investisseurs pour la Zone Euro et ses perspectives positives.

S'agissant de votre SCPI, 5 actifs ont été acquis en France et en Espagne sur l'exercice 2025 pour un montant total de 30,64 M€ AeM et un taux de rendement moyen net à l'acquisition de 6,98 %⁽¹⁾ :

- Un centre de formation situé à Saint-Priest (est lyonnais), loué à l'APAVE dans le cadre d'un bail de 9 ans (à compter de juillet 2025).
- Une école de commerce implantée à Rennes et louée à l'AFTEC dans le cadre d'un bail de 12 ans dont 9 ans ferme (à compter de mars 2025).
- Un centre de recherche implanté au cœur du Parc de la Duranne, zone ultra connectée d'Aix-en-Provence.
- Une école Montessori dans le quartier d'El Gasco à Torrelodones (Communauté de Madrid), dans une zone dynamique en pleine expansion ou de nombreux projets de développement résidentiels sont en cours.
- Une école de commerce à Montpellier dans le cadre d'une opération de *sale & lease-back* avec le Groupe Compétences et Développement, acteur reconnu et résilient dans le secteur de l'éducation.

En 2025, *MyShareEducation* a engagé un montant d'investissement supérieur à la collecte réalisée au cours de l'année et ce, grâce à la mise en place d'un financement pour l'actif d'Aix-en-Provence et au CPI (vente à terme) signé dans le cadre de l'acquisition de Rennes, qui lui permet de lisser les décaissements de trésorerie.

(1) Hors immeubles acquis en VEFA non livrés

Ces acquisitions ont permis à *MyShareEducation* de constituer un portefeuille diversifié et sécurisé composé :

- d'écoles supérieures (43 %),
- d'autres écoles et centres de formation (35 %),
- de crèches (11 %),
- de centre de recherche (9 %)
- et de commerce alimentaire (2 %)

dont la durée résiduelle moyenne des baux s'élève à 7,00 ans à la fin de l'année 2025.

MyShareEducation poursuit également sa politique de diversification géographique de son patrimoine immobilier avec 78 % d'actifs en région, 17 % en Zone Euro et 5 % en Ile-de-France.

Ces opérations illustrent parfaitement la stratégie d'investissement de *MyShareEducation* à savoir se positionner sur des actifs dédiés à l'enseignement et à l'éducation au sein d'une zone d'implantation privilégiée en France et en Zone Euro.

Sources données immobilières France et Europe : Étude BNP Paribas Real Estate

Financement des investissements

Pour financer ses acquisitions, *MyShareEducation* peut recourir à des emprunts bancaires directs ou indirects, ainsi qu'à des engagements financiers liés à des immeubles en cours de construction, dans la limite fixée annuellement par l'Assemblée Générale des associés, conformément à sa note d'information visée par l'AMF.

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 18 juin 2025, les associés ont autorisé la société de gestion à mettre en place des financements assortis ou non de sûretés réelles dans la limite de 30 % de la capitalisation.

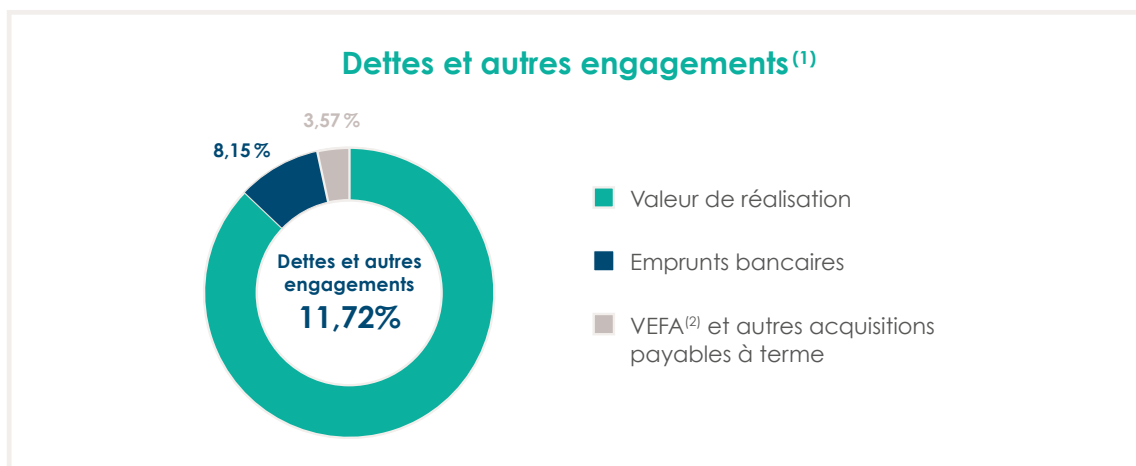
Au 31 décembre 2025, l'endettement bancaire de *MyShareEducation* s'élève à 3,95 M€. Il correspond au capital restant dû d'un emprunt hypothécaire long terme de 4,00 M€ souscrit en 2025 dans le cadre de l'acquisition d'un immeuble situé à Aix-en-Provence.

Cet emprunt est structuré en deux tranches :

- une tranche A, in fine, portant un taux d'intérêt fixe annuel de 4,18 % et une maturité résiduelle de 7,5 années,
- une tranche B, amortissable, portant un taux d'intérêt fixe annuel de 4,28 % et une maturité résiduelle de 14,5 années.

D'autre-part, les engagements liés aux acquisitions en VEFA, s'élèvent à 1 731 126 € HT au 31 décembre 2025. Ils concernent l'extension d'un immeuble existant d'un actif situé à Rennes dont l'acquisition a été réalisée en avril 2025.

Financement des investissements



⁽¹⁾ Modalités de calcul et de publication des données financières de l'ASPIM

⁽²⁾ Vente en l'État Futur d'Achèvement

Arbitrages

Aucun arbitrage n'a été effectué au cours de l'exercice.

Composition du patrimoine

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN % DE LA VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES AU 31/12/2025⁽¹⁾

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux Industriels	Locaux d'Habitation	Divers	Total
Paris						
Région Parisienne					5,1 %	5,1 %
Régions		2,0 %			75,8 %	77,8 %
DOM-TOM						
Zone Euro					17,1 %	17,1 %
TOTAUX		2,0 %			98,0 %	100,0 %

⁽¹⁾ Actifs immobiliers détenus en direct.

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN M² AU 31/12/2025⁽¹⁾

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux Industriels	Locaux d'Habitation	Divers	Total
Paris						
Région Parisienne					489 m ²	489 m ²
Régions		302 m ²			15 842 m ²	16 144 m ²
DOM-TOM						
Zone Euro					3 811 m ²	3 811 m ²
TOTAUX		302 M²			20 142 M²	20 444 M²

⁽¹⁾ Actifs immobiliers détenus en direct.

Gestion locative & immobilière

Taux d'occupation

Le Taux d'Occupation Financier⁽¹⁾ exprime le rapport entre les loyers effectivement facturés et le montant des loyers qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

Le Taux d'Occupation Financier moyen pour l'exercice 2025 s'établit à 100,00 %.

HISTORIQUE DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DE LA SCPI

TOF 2024	100,00 %
TOF 2023	100,00 %

Contentieux

Aucun contentieux à signaler.

Gestion immobilière

Travaux immobilisés

Les travaux immobilisés effectués en 2025 sont de 140 392 €.

Travaux d'entretien & de réparations

Les travaux d'entretien et de réparations s'élèvent à 3 455 € sur l'exercice 2025.

Gros entretien

La provision pour gros entretiens correspond à l'évaluation, immeuble par immeuble, des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années.

La provision est constatée à hauteur de la quote-part des dépenses futures, rapportée linéairement sur 5 ans.

Provision pour gros entretiens au 31/12/24	60 000 €
Dotations exercice 2025	98 000 €
Reprise exercice 2025	0 €
Provision pour gros entretiens au 31/12/25	158 000 €

(1) Le taux d'occupation financier (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.

Résultats/Revenus distribués

ÉVOLUTION DES RÉSULTATS FINANCIERS PAR PART POUR UNE PART EN PLEINE JOUISSANCE (en euros H.T.)

	2025		2024		2023	
	% du total des revenus		% du total de revenus		% du total de revenus	
Revenus⁽¹⁾						
Recettes locatives brutes	15,96	90,92 %	21,70	89,41 %	0,00	0,00 %
Produits financiers avant prélèvements ⁽³⁾	1,59	9,08 %	2,57	10,59 %	0,00	0,00 %
Produits divers	-	-	-	-	-	-
Produits financiers liés à l'activité immobilière	-	-	0	0 %	-	-
TOTAL	17,55	100 %	24,27	100 %	0,00	0,00 %
Charges⁽¹⁾						
Commission de gestion	1,75	9,98 %	2,42	9,99 %	-	-
Autres frais de gestion	0,51	2,90 %	0,92	3,79 %	0,00	0,00 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,03	0,16 %	-	-	-	-
Charges locatives non récupérables	0,08	0,46 %	0,13	0,53 %	-	-
Autres charges	0,72	4,12 %	-	-	-	-
Sous-total charges externes	3,09	17,61 %	3,47	14,31 %	0,00	0,00 %
Charges financières						
Amortissements nets						
patrimoine	-	-	-	-	-	-
autres	0,01	0,05 %	-	-	-	-
Provisions nettes ⁽²⁾						
pour travaux	0,79	4,48 %	1,95	8,03 %	-	-
autres	-	-	-	-	-	-
Sous-total charges internes	0,79	4,53 %	1,95	8,03 %	0,00	0,00 %
TOTAL CHARGES	3,89	22,14 %	5,42	22,33 %	0,00	0,00 %
RÉSULTAT	13,67	77,86 %	18,85	77,67 %	0,00	0,00 %
Variation report à nouveau et autres réserves	1,67	9,49 %	4,85	19,99 %	0,00	0,00 %
Revenus distribués avant prélèvements ⁽³⁾	12,00	68,37 %	14,00	57,68 %	-	-
Revenus distribués après prélèvements ⁽⁴⁾	10,99	62,62 %	13,31	54,84 %	-	-

⁽¹⁾ Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

⁽²⁾ Dotations de l'exercice diminuées des reprises.

⁽³⁾ Avant prélèvements fiscaux et sociaux.

⁽⁴⁾ Prélèvements d'impôts étrangers et prélèvements sociaux appliqués aux produits financiers, représentant 1,01 € par part au titre de l'année 2025 (soit, 8,42 % du total distribué sur l'exercice).

TABLEAU D'EMPLOI DES FONDS (en euros)

	Total 31/12/24	Variations 2025	Total 31/12/25
Fonds collectés	24 488 824	23 659 584	48 148 408
+ Cessions d'immeubles			
+ Divers (Emprunt)	0	3 952 000	3 952 000
- Commission de souscription	- 1 839 369	- 1 892 767	- 3 732 136
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	- 13 357 108	- 28 022 214	- 41 379 322
- Divers travaux			
- Frais d'acquisition	- 710 359	- 1 135 088	- 1 787 285
- Agencements & Aménagements			
- Divers		- 276 492	- 276 492
= Somme restant à investir ⁽¹⁾	8 581 988	- 3 714 977	4 867 011

⁽¹⁾ Hors engagements sur les acquisitions d'immeubles.

Expertises des immeubles et valeurs de la société

L'expertise et l'actualisation des valeurs des immeubles à fin 2025 ont été réalisées par *Cushman & Wakefield Valuation France*, expert de la SCPI.

Pour rappel, et conformément à l'ordonnance du 3 juillet 2024 dite « ordonnance ELTIF », la Société de Gestion est tenue d'effectuer une valorisation à chaque semestre pour les SCPI lorsqu'elles sont à capital variable, ou en cas d'augmentation de capital pour les SCPI à capital fixe.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles énoncées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité l'ANC a publié son règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

Les experts utilisent une approche multicritère qui peut comprendre la méthode par capitalisation du revenu net ou méthode par le rendement, méthode par comparaison et méthode par *cash-flows* actualisés (*Discounted Cash Flow*).

Pour la campagne d'expertise au 31/12/2025, l'intégralité des immeubles a été évalué selon les méthodes par comparaison, par le rendement, mais également par *cash-flows* actualisés.

Le montant hors droits des expertises au 31/12/2025 s'élève à 41 174 878 €.

Sur la base des expertises (actualisations, expertises quinquennales ou initiales) des immeubles, il a été procédé à la détermination de 3 valeurs de la SCPI :

Valeur comptable	Valeur de réalisation ⁽¹⁾	Valeur de reconstitution ⁽²⁾
42 833 027 €	42 787 699 €	50 654 273 €
177,12 € / part	176,93 € / part	209,46 € / part

⁽¹⁾ 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.

⁽²⁾ Valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais d'acte d'acquisition et commission de souscription).

DÉCOMPOSITION DE LA VALEUR DE RECONSTITUTION :

	Montant	Montant par part	% valeur de reconstitution
Valeur comptable	42 833 027 €	177,12 €	84,6 %
Valeur de réalisation	42 787 699 €	176,93 €	84,5 %
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI ⁽¹⁾	3 003 764 €	12,42 €	5,9 %
Frais de souscription TTC	4 862 810 €	20,11 €	9,6 %
Valeur de reconstitution	50 654 273 €	209,46 €	100,0 %

⁽¹⁾ Dont commissions d'acquisition et droits d'enregistrement estimés sur la base des valeurs d'expertises

Fiscalité

Les associés résidents de France

L'essentiel des revenus de *MyShareEducation* est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Nous vous rappelons que les associés de SCPI ne sont pas imposés sur les revenus perçus, mais sur leur quote-part des revenus fonciers nets (revenus fonciers bruts - frais et charges déductibles - intérêts déductibles le cas échéant) et des produits financiers de la SCPI. En fonction de ces règles fiscales, il se peut que les revenus à déclarer soient supérieurs à ceux encaissés. Nous précisons, au moment des déclarations de revenus, comment déclarer chacune de ces catégories. Par ailleurs, en vertu des conventions fiscales entre la France et les pays de la zone euro, actuellement en vigueur, les revenus locatifs perçus par la SCPI et afférents à des immeubles situés hors de l'hexagone, sont imposables localement. Ces revenus sont également imposables en France. Toutefois, afin d'éviter une double imposition, l'associé bénéficie, selon le pays, d'une exonération ou d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français afférant à ces revenus.

Seule une faible partie issue du placement de la trésorerie est imposable dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers et est également imposée au niveau de chaque associé par un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 % correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30 % en tenant compte des 17,2 % de prélèvements sociaux. Ce prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus. Les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

L'option, expresse et irrévocable, est effectuée au moment de l'établissement de la déclaration d'impôt sur le revenu. L'option est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique. Les revenus financiers donneront alors lieu au moment de leur versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 %. Ce prélèvement sera par la suite imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. L'option pour le barème progressif peut donc entraîner un complément d'impôt lors de l'imposition définitive. Toutefois, les contribuables peuvent aussi demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence est inférieur à un seuil fixé par la loi.

Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ces revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale. En outre, les revenus financiers sont soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. La Société de Gestion détermine chaque année le montant des revenus financiers imposables de chaque associé et lui adresse le relevé individuel correspondant.

Les associés non-résidents de France

En principe, et en application du Code Général des Impôts et des Conventions fiscales internationales les intérêts de source française sont imposables uniquement dans le pays de résidence de l'associé sans subir de retenue à la source en France.

Prélèvement à la source

Depuis le 1^{er} janvier 2019, le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu est entré en vigueur. Ce prélèvement, qui permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes, ne concerne pas tous les revenus des contribuables.

Plus-values sur cession d'immeubles de la SCPI (plus-values immobilières)

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI sont imposées, pour la quote-part des associés soumis à l'impôt sur le revenu, selon les mêmes règles que celles applicables aux plus-values immobilières des particuliers (au taux actuel de 19 % plus prélèvements sociaux au taux de 17,2 %). Les plus-values sur cessions ou retraits de parts de SCPI sont également imposés selon le régime des plus-values immobilières des particuliers.

Pour plus de détail sur la fiscalité des porteurs de parts, se reporter à la note d'information.

État du patrimoine

(En euros)

Placements Immobiliers

	Exercice au 31/12/2025		Exercice au 31/12/2024	
	Valeurs bilanrielles	Valeurs estimées	Valeurs bilanrielles	Valeurs estimées
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	36 793 086	41 174 878	13 357 108	12 890 000
Agencements et aménagements				
Amortissements sur agencements et aménagements				
Immobilisations en cours	4 585 120			
Avances et acomptes versés sur immobilisations	1 117	1 117		
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien	158 000		60 000	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL Placements immobiliers	41 221 322	41 175 995	13 297 108	12 890 000

État du patrimoine

(En euros)

Autres actifs et passifs d'exploitation

	Exercice au 31/12/2025		Exercice au 31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Actifs immobilisés				
Dépôts et cautionnement	72 250	72 250	29 751	29 751
Actifs immobilisés				
Amortissement des actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	102 889	102 889	73 669	73 669
Autres créances	160 781	160 781	282 257	282 257
Provisions pour dépréciation des créances				
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	7 790 643	7 790 643	9 191 333	9 191 333
Provisions générales pour risques et charges :				
Dettes				
Dettes financières	- 4 675 426	- 4 675 426	- 146 926	- 146 926
Dettes d'exploitation	- 1 193 268	- 1 193 268	- 271 941	- 271 941
Dettes diverses	- 654 957	- 654 957	- 342 052	- 342 052
TOTAL actifs et passifs d'exploitation	1 602 912	1 602 912	8 816 091	8 816 091
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance	- 6 208	- 6 208		
Autres comptes de régularisation	15 000	15 000		
TOTAL actifs et passifs d'exploitation	8 792	8 792		
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	42 833 027		22 113 199	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		42 787 699		21 706 091

État du patrimoine

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (en euros) - ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE

	Exercice au 31/12/2024	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Exercice au 31/12/2025
Capital				
Capital souscrit	19 776 160		18 916 320	38 692 480
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission et de fusion				
Prime d'émission	4 712 664		4 743 264	9 455 928
Prime de fusion				
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	- 2 539 724		- 3 304 347	- 5 844 070
Prélèvement sur prime de fusion				
Écarts d'évaluation				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés				
Réserves				
Report à nouveau				
Résultat N-1 en instance d'affectation	14 653	149 446	156 964	321 064
Résultat de l'exercice	580 609	- 580 609	1 703 132	1 703 132
Acomptes sur distribution	- 431 163	431 163	- 1 495 507	- 1 495 507
TOTAL Général	22 113 199	0	20 719 828	42 833 027

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Engagements hors-bilan

	31/12/2025	31/12/2024
Dettes garanties (en euros)		
Emprunts à taux fixe		
Privilèges de prêteur de denier	2 552 589	
Hypothèques	1 399 411	
Emprunts à taux variable		
Privilèges de prêteur de denier		
Hypothèques		
Swaps de taux d'intérêts (montant notionnel)		
Engagements donnés		
Offres signées	21 102 000	8 330 000
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes		
Paie ment de prix à terme (VEFA)	2 107 352	
Engagements reçus		
Offres signées		
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, caution		

DETTES GARANTIES

Un financement à taux fixe pour un montant de 4 000 000 € a été mis en place afin de financer l'acquisition de l'actif situé à Aix-en Provence.

Les ratios financiers (covenants) liés à ce financement ont été respectés à tout moment sur l'exercice 2025.

Compte de résultat de l'exercice

Compte de résultat de l'exercice

Produits immobiliers (en euros)	Exercice au 31/12/2025	Exercice au 31/12/2024
Loyers	1 985 491	667 302
Charges facturées	114 501	56 451
Produits annexes	3 319	1 094
Reprises de provisions pour créances douteuses		
Reprises de provisions pour gros entretien		
Transferts de charges immobilières	0	589 359
Produits financiers liés à l'activité immobilière		
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS	2 103 311	1 314 205

Charges immobilières (en euros)	Exercice au 31/12/2025	Exercice au 31/12/2024
Charges ayant leur contrepartie en produits	114 501	56 451
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	3 455	
Dotations aux provisions pour créances douteuses		
Dotations aux provisions pour gros entretien	98 000	60 000
Dotations aux amortissements des agencements et charges à répartir	1 000	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	23 950	590 155
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
Charges financières liées à l'activité immobilière	90 122	7 428
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES	331 028	714 033
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	1 772 282	600 172

Produits d'exploitation (en euros)	Exercice au 31/12/2025	Exercice au 31/12/2024
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	0	1 540 016
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	0	1 540 016

Charges d'exploitation (en euros)	Exercice au 31/12/2025	Exercice au 31/12/2024
Commissions de la Société de Gestion	218 413	74 645
Charges d'exploitation de la société	49 378	1 564 088
Diverses charges d'exploitation		
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
TOTAL Charges d'exploitation	267 792	1 638 733
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	- 267 792	- 98 717

Produits financiers (en euros)	Exercice au 31/12/2025	Exercice au 31/12/2024
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	198 642	79 144
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	198 642	79 144

Charges financières (en euros)	Exercice au 31/12/2025	Exercice au 31/12/2024
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL Charges financières	0	0
RÉSULTAT FINANCIER	198 642	79 144

Produits exceptionnels (en euros)	Exercice au 31/12/2025	Exercice au 31/12/2024
Produits exceptionnels		12
Reprises de provisions exceptionnelles		
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	0	12

Charges exceptionnelles (en euros)	Exercice au 31/12/2025	Exercice au 31/12/2024
Charges exceptionnelles		3
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnels		
TOTAL Charges exceptionnelles	0	3
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	0	10
RÉSULTAT NET	1 703 132	580 609

Inventaire détaillé des placements immobiliers

DÉTENTION DIRECTE

Éducation / Commerce

Date d'acquisition	Quote -part	Actif	Adresse	Département	Région	Surface	Valeur nette comptable	Locataire(s)
01/12/2023	100 %	Nantes - New R	21 Mail Pablo Picasso	44000	Province	620 m²	1 823 500 €	Les Petits Chaperons Rouges/Carrefour

Santé et Éducation

Date d'acquisition	Quote -part	Actif	Adresse	Département	Région	Surface	Valeur nette comptable	Locataire(s)
26/01/2024	100 %	Montpellier - Bertin Bat B	59 avenue de Fès	34090	Province	1 406 m²	3 121 700 €	ACFA
13/05/2024	100 %	Madrid - Arganda del Rey	C. Bronce 18 & 29	28500	Zone Euro	2 830 m²	4 729 489 €	Galenus Center
05/07/2024	100 %	Saint - Herblain	6 boulevard du Zenith	44800	Province	593 m²	1 584 554 €	Les Doudous d'Armor
20/08/2024	100 %	Vanves	6 avenue Pasteur	92170	Région Parisienne	489 m²	2 109 154 €	Les Petits Corsaires
10/03/2025	100 %	Saint-Priest	7 rue Alice Guy Blaché	69800	Province	5 261 m²	8 812 634 €	APAVE
15/04/2025	100 %	Rennes	23 rue Louis Kerautret	35000	Province	2 300 m²	5 916 000 €	AFTEC
12/09/2025	100 %	Madrid - El Gasco	Calle Tampico 9	28250	Zone Euro	981 m²	2 115 000 €	Dragon School
03/12/2025	100 %	Montpellier-Idrac	499 rue de la Croix Verte	34090	Province	1 865 m²	2 893 878 €	Groupeement de Mutualisation

Alternatif

Date d'acquisition	Quote -part	Actif	Adresse	Département	Région	Surface	Valeur nette comptable	Locataire(s)
25/06/2025	100 %	Aix-en-Provence La Duranne	110 avenue Galilée	13290	Province	1 828 m²	3 687 178 €	AP2E
TOTAL						18 172 M²	36 793 086 €	

PATRIMOINE EN DÉVELOPPEMENT(VEFA)

Santé et Éducation

Date d'acquisition	Quote-part	Actif	Adresse	Département	Région	Surface	Valeur nette comptable	Locataire(s)
15/04/2025	100 %	Rennes	23 rue Louis Kerautret	35000	Province	2 272 m²	4 585 120 €	AFTEC
TOTAL						2 272 m²	4 585 120 €	

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Valeurs bilancielleres au 31/12/2025	Valeurs estimées au 31/12/2025	Valeurs bilancielleres au 31/12/2024	Valeurs estimées au 31/12/2024
Bureaux			-	-
Commerces	866 163 €	840 750 €	866 162 €	836 000 €
Résidentiel			-	-
Logistique et locaux d'activités			-	-
Hôtels, tourisme, loisirs			-	-
Santé et éducation	32 239 746 €	31 568 035 €	12 490 946 €	12 054 000 €
Alternatifs	3 687 178 €	3 720 000 €	-	-
Total des actifs détenus en direct	36 793 086 €	36 128 785 €	13 357 108 €	12 890 000 €
Santé et éducation	4 585 120 €	5 046 093 €		
Total patrimoine en développement (VEFA)	4 585 120 €	5 046 093 €		
TOTAUX	41 378 206 €	41 174 878 €	13 357 108€	12 890 000€

Inventaire détaillé des placements immobiliers

Annexe aux comptes annuels

Faits caractéristiques de l'exercice

Environnement macroéconomique et incertitudes actuelles

Les conséquences financières directes du conflit en Ukraine semblent à ce stade limitées pour la SCPI. Cependant, la société reste vigilante sur l'évolution de ce conflit et ses conséquences économiques notamment sur l'inflation des coûts pour les entreprises.

La société est également attentive à l'évolution des taux d'intérêts qui pourrait avoir des incidences sur les conditions de financements des investissements de la SCPI et sur la collecte des fonds auprès des investisseurs.

Méthodes comptables et règles d'évaluation

Les comptes annuels sont présentés conformément :

- aux dispositions du règlement ANC n°2014-03 relatif au plan comptable général et modifié par le règlement ANC 2022-06, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) visées au 2° du I. de l'article L.214-1 et aux articles L.214-86 à 214-118 du Code monétaire et financier aux adaptations prévues par le règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

Selon les dispositions de l'article 121-1 du règlement ANC n°2016-03, les états financiers annuels des SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un compte de résultat, d'une annexe, d'un tableau de variation des capitaux propres et d'un état des engagements hors bilan, qui forment un tout indissociable.

Changement de méthodes comptables

Les dispositions du règlement ANC 2022-06 sont d'application obligatoire à compter du 1er janvier 2025 sans emporter de conséquences sur les résultats antérieurs autre que les reclassements nécessaires pour se conformer aux nouvelles dispositions.

Désormais, les frais d'acquisition d'immeubles et les commissions de souscription sont comptabilisées directement en prélèvement sur la prime d'émission et non plus en transferts de charges.

De même, suite à la nouvelle définition du résultat exceptionnel, les produits et charges sont comptabilisées en produits annexes et/ou en charges immobilières selon la nature.

Évaluation et comptabilisation des placements immobiliers

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition déterminé conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03.

Ce coût d'acquisition est constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement attribuables engagés pour favoriser la mise en location des immeubles (hors frais d'acquisition des immeubles prélevés sur la prime d'émission).

Les immobilisations locatives ne font l'objet d'aucun amortissement conformément à l'article 131-33 du règlement ANC n°2014-03.

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions de terrains et de constructions locatives ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisées dans un compte de réserves. Les constructions sur sol d'autrui sont comptabilisées à leur coût d'acquisition conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03. Ils sont amortis sur leur durée d'utilisation estimée, limitée à leur durée contractuelle.

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien qui correspondent à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien qui correspondent à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années.

La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprises en résultat à due concurrence du montant provisionné. Les provisions pour gros entretiens antérieurement constituées doivent également être reprises à la date de la cession du placement immobilier sur lequel porte la provision. Cette reprise est incluse dans le résultat de cession du placement immobilier.

La valeur estimée des immobilisations de l'état du patrimoine correspond à leur valeur vénale, c'est-à-dire au prix qu'accepterait de payer un investisseur pour les biens en l'état. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. À la clôture des comptes, le placement immobilier est présumé être à usage locatif.

Les valeurs vénales résultent de l'évaluation des placements immobiliers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle, l'expertise est actualisée deux fois par an (au 30 juin et au 31 décembre).

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur vénale des immeubles en mettant en œuvre la ou les méthode(s) appropriée(s) parmi les principales habituellement utilisées :

- **Méthode par comparaison** : une valeur est ainsi obtenue par comparaison avec le marché immobilier des biens similaires ou approchants ;

- **Méthode par le revenu** : cette méthode permet d'obtenir une valeur à partir, soit d'un revenu constaté, soit d'un revenu théorique auquel est appliqué un taux de capitalisation ;
- **Méthode par actualisation des flux financiers à venir** : cette approche consiste en une projection de la valeur du bien selon la méthode financière dite du DCF (*Discounted Cash Flows*), qui est un mode de calcul de la Valeur Vénale par actualisation des revenus nets futurs ;
- **Méthode par le coût de remplacement** : cette méthode consiste à déterminer la valeur de reconstitution de l'ensemble immobilier, à partir d'une évaluation du terrain, à laquelle s'ajoute la valeur de reconstruction des bâtiments à l'identique. Celle-ci est ensuite pondérée par différents abattements dépendants de l'âge, de l'état d'entretien, de l'obsolescence...

La colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette bilantielle des autres actifs et passifs de la SCPI.

La valeur vénale des immeubles, augmentée des autres actifs de la société et minorée de ses dettes, correspond à la valeur de réalisation du patrimoine telle que définie par l'article L 214-109 du Code monétaire et financier.

Prélèvement sur prime d'émission

Les prélèvements sur la prime d'émission comprennent notamment les frais de constitution, les frais d'acquisition des immeubles et les commissions de souscription versées à la Société de Gestion, conformément aux dispositions statutaires de la SCPI.

Comptabilisation et évaluation des titres de participation

Les titres de participation de sociétés contrôlées figurant dans l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrits au coût d'acquisition (prix d'achat des parts sociales et frais accessoires).

La valeur estimée des titres de participation de sociétés contrôlées résulte du calcul d'un Actif Net Réévalué (ANR) sur la base des valeurs vénales hors droits fournies par l'expert externe en évaluation.

État du patrimoine

PLACEMENTS IMMOBILIERS (en euros)

Ventilation par nature - valeur brute	2024	Acquisitions	Cessions	Transferts	2025
Terrains nus					
Terrains et construction France	8 630 208	21 318 389			29 948 597
Terrains et construction Espagne	4 726 900	2 117 589			6 844 489
Agencement aménagements					
Construction sur sol d'autrui					
Immobilisation en cours de construction	0	4 585 120			4 585 120
Immobilisations financières contrôlées					
Avances liées aux immobilisations financières contrôlées					
Agencements bruts					
Autres ⁽¹⁾	0	1 117			1 117
TOTAL	13 357 108	28 022 215	-	-	41 379 322

⁽¹⁾ Immobilisations en cours d'acquisition.

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (en euros)

	Montant provision 01/01/2025	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2025
		Achat immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2025	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2025	
Dépenses prévisionnelles sur N+1	60 000		70 000			130 000
Dépenses prévisionnelles sur N+2			28 000			28 000
Dépenses prévisionnelles sur N+3			0			0
Dépenses prévisionnelles sur N+4			0			0
Dépenses prévisionnelles sur N+5			0			0
TOTAL	60 000		98 000			158 000
TOTAL DOTATIONS / REPRISES HORS VENTES D'IMMEUBLES			98 000			
TOTAL DOTATION / REPRISE NETTE			98 000			

ACTIFS IMMOBILISÉS (en euros)

Décomposition des postes du bilan	2025	2024
Autres actifs		
Dépôts et cautionnements étrangers	72 250	29 751
Dont à moins d'1 an	-	-
Dont à plus d'1 an	72 250	29 751

CRÉANCES (en euros)

Décomposition des postes du bilan	2025	2024
Créances locataires		
Créances locataires	102 889	73 669
Créances douteuses	0	-
TOTAL	102 889	73 669

Les créances locataires sont toutes à échéance - 1 an.

Évolution des dépréciations	2024	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	2025
Dépréciation des créances locatives	0	0	0	0

Décomposition des postes du bilan	2025	2024
Autres créances		
Avances fournisseurs	0	0
État et autres collectivités	169 745	293 779
Syndics	- 8 964	- 11 522
Avoirs à recevoir	0	
Autres débiteurs	0	
TOTAL	160 781	282 257

Les autres créances sont toutes à échéance - 1 an.

VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS (en euros)

Décomposition des postes du bilan	2025	2024
Valeurs mobilières de placement		
Autres disponibilités	7 790 643	9 191 333

DETTES FINANCIÈRES (en euros)

Décomposition des postes du bilan	2025	2024
Emprunts	3 952 000	
Emprunts intérêts courus	888	
Concours bancaires courants		
Total des dettes envers les établissements de crédit	3 952 888	-
Dépôts de garantie à moins d'1 an	7 330	-
Dépôts de garantie à plus d'1 an	715 208	146 926
Total des dépôts de garantie reçus	722 538	146 926
TOTAL	4 675 426	146 926

DETTES D'EXPLOITATIONS (en euros)

Décomposition des postes du bilan	2025	2024
Honoraires dus à la Société de Gestion	223 050	243 607
Fournisseurs		
Fournisseurs d'immobilisation		
Locataires créditeurs	970 218	28 334
TOTAL	1 193 268	271 941
Dont à moins d'1 an	1 193 268	271 941
Dont à plus d'1 an	-	-

DETTES DIVERSES (en euros)

Décomposition des postes du bilan	2025	2024
État et autres collectivités	64 503	32 659
Syndics		
Dividendes du 4 ^{ème} trimestre	486 511	239 841
Associés divers		
Associés souscriptions en attente	33 814	9 408
Dettes diverses		
Diverses charges à payer	70 129	60 145
TOTAL	654 957	342 052
Dont à moins d'1 an	654 957	342 052
Dont à plus d'1 an	-	-

COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF (en euros)

Décomposition des postes du bilan	2025	2024
Charges constatées d'avance	0	
Produits constatés d'avance	- 6 208	
Autres comptes de régularisation (frais de montage d'emprunt à répartir sur plusieurs exercices)	15 000	
TOTAL	8 792	0
Dont à moins d'1 an	-4 613	-
Dont à plus d'1 an	13 405	-

Variation des capitaux propres

Capital social (en euros)	Exercice 2025
Souscriptions réalisées au cours de l'exercice, en valeur nominale	18 916 320
Parts retirées au cours de l'exercice, en valeur nominale	0
SOIT, CAPITAL AU 31/12/25	38 692 480
Prime d'émission	
Sur les souscriptions 2025	4 743 264
Sur les retraits 2025	0
Prélèvement sur la prime d'émission	- 3 304 347
Dont prime d'émission affectée au RAN	- 156 964
Dont commissions de souscriptions	- 1 892 767
Dont frais d'acquisition	- 1 076 926
Résultat de l'exercice	
Le résultat de l'exercice 2025	1 703 132
Distribution 2025	1 495 507

Variation des capitaux propres

Compte de résultat de l'exercice

PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (en euros)

	2025	2024
Loyers facturés France	1 560 444	465 643
Loyers facturés Espagne	425 047	201 659
Charges et taxes refacturées aux locataires	114 501	56 451
Produits annexes	3 319	1 094
Reprise de provisions pour créances douteuses		
Reprise de provisions pour gros entretien		
Transfert de charges immobilières à des comptes de bilan	0	589 359
Produits financiers liés à l'activité immobilière		
TOTAL	2 103 311	1 314 205

Le poste Transferts de charges immobilières à des comptes de bilan présente un solde nul en 2025. Ceci est lié au changement de réglementation comptable supprimant la technique des transferts de charges.

CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (en euros)

	2025	2024
Charges ayant leur contrepartie en produits	114 501	56 451
Gros entretien		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	3 455	
Dotations aux provisions pour créances douteuses		
Dotations aux provisions pour gros entretien	98 000	60 000
Dotations aux amortissements des agencements et charges à répartir	1 000	
Autres charges immobilières	23 950	590 155
Charges financières liées à l'activité immobilière (intérêts d'emprunts sur acquisition)	90 122	7 428
TOTAL	331 028	714 033

	2025	2024
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges locatives récupérables	6 573	
Impôts et taxes récupérables	107 928	56 451
TOTAL	114 501	56 451
Autres charges immobilières		
Charges locatives non récupérables	9 980	3 938
Impôts et taxes non récupérables	7 649	
Frais sur acquisitions	0	581 932
Pertes sur créances irrécouvrables		
Autres charges	6 322	4 286
TOTAL	23 950	590 155

Le poste Frais sur acquisitions présente un solde nul en 2025. Ceci est lié au changement de réglementation comptable supprimant la technique des transferts de charges. Sur 2025, les frais sont directement imputés du compte de charges vers le compte de prélèvements sur primes d'émission.

PRODUITS D'EXPLOITATION (en euros)

	2025	2024
Décomposition des postes du résultat		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	0	1 540 016
TOTAL	0	1 540 016

Le poste Transferts de charges d'exploitation présente un solde nul en 2025. Ceci est lié au changement de réglementation comptable supprimant la technique des transferts de charges.

CHARGES D'EXPLOITATION (en euros)

Décomposition des postes du résultat	2025	2024
Commission de la Société de Gestion	218 413	74 645
Charges d'exploitation de la société ⁽¹⁾	49 378	1 564 088
Diverses charges d'exploitation (charges à répartir sur montage d'emprunts) Dotations aux provisions d'exploitation		
TOTAL	267 792	1 638 733

Charges d'exploitation de la société ⁽¹⁾

Commissions sur souscriptions	0	1 540 016
Honoraires des commissaires aux comptes afférents à la certification des comptes	2 743	2 077
Honoraires des commissaires aux comptes afférents aux services autres que la certification des comptes	3 352	2 538
Honoraires de relocations	0	
Honoraires de dépositaire	17 755	6 381
Honoraires d'expertises immobilières	12 046	5 763
Honoraires dégrèvements impôts		
Honoraires divers	5 798	759
Honoraires et gestion étranger	3 770	3 000
Frais d'actes et contentieux	517	1 989
Frais de déplacement du conseil	670	
Autre frais	2 728	1 565
TOTAL	49 378	1 564 088

Le poste Commissions sur souscriptions présente un solde nul en 2025. Ceci est lié au changement de réglementation comptable supprimant la technique des transferts de charges. Sur 2025, les frais sont directement imputés du compte de charges vers le compte de prélèvements sur primes d'émission.

PRODUITS FINANCIERS (en euros)

Décomposition des postes du résultat	2025	2024
Intérêts sur placement de la trésorerie	83 542	77 727
Rémunération de VEFA	114 519	
Autres produits financiers	580	1 417
TOTAL	198 642	79 144

PRODUITS EXCEPTIONNELS (en euros)

Décomposition des postes du résultat	2025	2024
Produits exceptionnels	0	12
TOTAL	0	12

Aucun élément de 2025 ne correspond à la définition du nouveau règlement comptable concernant les produits exceptionnels.

CHARGES EXCEPTIONNELLES (en euros)

Décomposition des postes du résultat	2025	2024
Charges exceptionnelles	0	3
TOTAL	0	3

Aucun élément de 2025 ne correspond à la définition du nouveau règlement comptable concernant les charges exceptionnelles.

Informations au titre des opérations réalisées entre parties liées

Désignation de la partie liée	Nature de la relation avec la partie liée	Montant des transactions réalisées avec la partie liée au cours de l'exercice	Autres informations
MyShareCompany	Commissions de gestion	218 413 €	Commissions conformes aux dispositions statutaires
MyShareCompany	Commissions de souscription	1 892 767 €	
MyShareCompany	Commissions d'acquisition	570 952 €	

Événements post-clôture

Le contexte économique et géopolitique pourrait entraîner des conséquences sur l'activité de la SCPI, à savoir :

- Risque de répercussions sur l'activité économique de certains locataires ;
- Risque de variation des taux d'intérêt, ce qui réduirait les recours futurs au financement pour la SCPI.

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de notre société, nous avons le plaisir de vous présenter notre rapport sur l'examen des comptes, et la gestion de notre société, pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

La Société de Gestion nous a soumis les états financiers de notre société, ainsi que les documents annexes nécessaires à l'accomplissement de notre mission. Elle nous a également présenté le projet de son rapport dont vous avez aujourd'hui connaissance.

Le 3 mars 2026, le Conseil de Surveillance s'est réuni afin d'examiner l'activité de notre société ainsi que les comptes qui vous sont présentés, notamment les honoraires versés à la Société de Gestion.

2025 a vu s'accélérer les acquisitions avec un niveau d'investissement en avance par rapport à la collecte. Ce rythme démontre la dynamique positive de placement des fonds collectés dans les investissements cibles pour garantir aux actionnaires les niveaux de rendement actuels, en ligne avec les objectifs.

5 nouvelles acquisitions viennent compléter le patrimoine immobilier : un centre de formation à Saint Priest, 3 sites occupés par des écoles à Rennes (enseignement supérieur), Montpellier (enseignement supérieur) et Madrid (école Montessori) ainsi que des locaux destinés à la recherche à Aix-en-Provence ;

Ces acquisitions portent le patrimoine immobilier à 41,2 M € (contre 13,3 M € à fin 2024) représentant 10 immeubles livrés et un immeuble en-cours de construction (Contrat de Promotion Immobilière). 20 444 m² sont sous gestion pour un loyer annuel de 2,56 M € au travers de 12 baux signés, représentant un Taux d'Occupation Financier de 100 %.

Le WALT (durée moyenne pondérée des baux restant à courir jusqu'à leur échéance finale, en tenant compte du poids de chaque loyer dans le calcul) est de 11,92 ans et le WALB (durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à une éventuelle résiliation) est de 7,00 ans. Ces durées démontrent une sécurité dans la projection des loyers et donc des rendements cibles attendus.

78 % du patrimoine actuel en valeur est situé en Régions, 17 % en zone Euro et 5 % en Ile de France avec un mix d'occupations suivant : 43 % loués à des établissements d'enseignement supérieur, 35 % à des écoles et centres de formation, 11 % à des crèches, 11 % à des activités alternatives.

Cette diversité est en ligne avec notre stratégie d'investissement axée sur l'acquisition d'actifs immobiliers d'éducation et d'enseignement de qualité dans des zones géographiques attractives sur le territoire français et européen en favorisant un équilibre d'actifs neufs et de seconde main.

Pour votre parfaite information, quelques indicateurs à vous mettre en avant :

- Une collecte brute au titre de 2025 de 23,66 M € en hausse de 23 % par rapport à 2024 (19,25 M €).
- Le nombre d'associés à fin 2025 est de 905 (contre 466 à fin 2024). Le prix de la part a été réévalué le 1^{er} décembre 2025 à 202,00 € avec une valeur de reconstitution de 209,46 € au 31 décembre 2025 (valeur vénale des immeubles + actifs nets à laquelle s'ajoute l'ensemble des frais et droits nécessaires pour reconstituer le patrimoine immobilier).
- La trésorerie s'élève à 7,79 M € au 31 décembre 2025 contre 9,19 M € au 31 décembre 2024, soit une variation de -1,4 M € qui s'analyse comme suit :
 - Investissements de l'exercice : -29,2 M €
 - Dividendes distribués : -1,2 M €
 - Fonds collectés : +21,7 M €
 - Emprunts bancaires : +4 M €
 - Trésorerie dégagée par l'activité : +2,9 M €
 - Autres flux : +0,5 M € (dépôts de garantie et remboursement d'emprunt)

- Le résultat de l'exercice 2025 a généré un profit net de +1,7 M € (contre +0,6 M € en 2024) dont 1,8 M € ont été générés par l'activité immobilière (contre 0,6 M € en 2024).

Le Taux de Distribution 2025 s'établit à 6,00 % représentant un acompte cumulé de 12,00 € par part⁽¹⁾ pour un résultat qui s'établit à 13,67 € par part⁽¹⁾ et un report à nouveau par part⁽¹⁾ de 4,24 € après affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

- La Performance Globale Annuelle s'établit à 7,00 %, la distribution a été plafonnée à 6,00 %.
- Le ratio d'endettement au 31 décembre 2025 est de 11,63 % de la capitalisation, bien en-deçà du seuil autorisé dans les statuts (fixé à 30,00 % selon les statuts).

Le projet des résolutions qui nous a été présenté en mars 2026 qui vous sont soumises par la Société de Gestion n'appelle pas de notre part d'observations particulières. Par conséquent nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble. Le Conseil exprime à la Société de Gestion sa confiance pour l'avenir dans ce contexte économique troublé.

Tels sont Mesdames, Messieurs les commentaires relatifs à l'exercice 2025 et que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

Nous tenons à remercier la Société de Gestion ainsi que l'ensemble des collaborateurs et le Commissaire aux Comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission. Nous invitons les associés à participer à l'Assemblée Générale ou à voter par correspondance ou vote électronique et rappelons à chacun d'eux la nécessité de voter pour éviter une deuxième convocation, génératrice de frais supplémentaires.

Pour le Conseil de Surveillance

Le 31 mars 2025

Philippe BLOCH

Président du Conseil de Surveillance

(1) Par part en pleine jouissance

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025

À l'Assemblée Générale des associés de la société civile de placement immobilier MyShareEducation,

I. Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale constitutive, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier My Share Education relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II. Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

III. Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Changement de méthodes comptables » de l'annexe qui expose le changement de méthodes comptables relatif à la première application du règlement ANC n°2022-06.

IV. Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Présentation des comptes

La note de l'annexe relative aux méthodes comptables et règles d'évaluation expose les dispositions particulières du plan comptable applicable aux SCPI. Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié la correcte application de cette réglementation comptable.

Evaluation des placements immobiliers

Comme précisé dans la note de l'annexe intitulée « Evaluation et comptabilisation des placements immobiliers », les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

V. Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce, pris en application de l'article L.441-6-1 dudit code, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

VI. Responsabilité de la Société de Gestion

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

VII. Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est

plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Saint-Marcel, le 12 mai 2026
Le Commissaire aux comptes
AGM AUDIT LÉGAL
Céline BATAILLARD
Associée

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS
LE 31 DÉCEMBRE 2025

À l'Assemblée Générale des associés de la société civile de placement
immobilier **MyShareEducation**,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées par L. 214-106 du code monétaire et financier.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier relatives à l'exécution, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

En application de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

AVEC LA SOCIÉTÉ DE GESTION MY SHARE COMPANY

Mission générale de gestion de la SCPI My Share Education et de son patrimoine :

La société de gestion est investie, en application de l'article 18 des statuts, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la société, et pour faire tous les actes relatifs à son objet sous réserve des pouvoirs attribués aux assemblées générales par la loi et les règlements. La rémunération due à ce titre par votre société est définie par l'article 20 des statuts de la manière suivante :

• Commission de gestion :

Une commission de gestion versée par la société à la société de gestion est fixée à 10 % hors taxes maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 12 % pour un taux de TVA à 20 %) du montant total des recettes brutes (telles que les produits locatifs ou les produits financiers, etc.) hors taxes de toute nature, incluant également les recettes brutes hors taxes encaissées par les sociétés dans lesquelles la société détient une participation (proratisées à sa quote-part de détention capitalistique).

La société de gestion prélève les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par la société de ces recettes.

Le montant pris en charge à ce titre au cours de l'exercice 2025 s'élève à 218 413 euros hors taxes.

• Commission de souscription :

Une commission de souscription versée par votre société à la société de gestion est fixée à 8 % hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 9,60 % pour un taux à 20 %) du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse. Cette commission rémunère la prospection des capitaux.

La rémunération perçue par la société de gestion au titre de cette convention s'élève à 1 892 767 euros hors taxes au cours de l'exercice 2025.

• Commission de cession :

En cas de cession de parts, la société de gestion percevra une commission de cession.

- Si la cession de parts s'effectue par l'intermédiaire de la société de gestion, une commission de cession sera mise à la charge du cédant, de 5 % hors taxes du prix net vendeur, à majorer de la TVA au taux en vigueur.
- Si la cession de parts s'effectue sans l'intermédiaire de la société de gestion, la société de gestion perçoit un forfait de 150 euros hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) par cessionnaire.

En cas de transmission à titre gratuit (successions, donations), la société de gestion perçoit une rémunération forfaitaire de 150 euros hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) par bénéficiaire.

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

• Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers :

→ Commission de cession

En cas de cession d'actifs immobiliers, la société de gestion percevra une commission, uniquement en cas de réalisation d'une plus-value nette, d'un montant maximum de :

- 1,5 % hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix net vendeur si celui-ci fait apparaître une plus-value nette fiscale comprise entre 1,5 % et 5 % ;
- 2 % hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix net vendeur si celui-ci fait apparaître une plus-value nette fiscale comprise entre 5 % et 10 % ;
- 3 % hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix net vendeur si celui-ci fait apparaître une plus-value nette fiscale supérieure à 10 %.

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

→ Commission d'acquisition

La société de gestion percevra une commission d'acquisition d'actifs immobiliers d'un montant maximum de 2 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix d'acquisition (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers (y compris en l'état futur d'achèvement) détenus directement ou indirectement.

La rémunération perçue par la société de gestion au titre de cette convention s'élève à 570 952 euros hors taxes au cours de l'exercice 2025.

La commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers couvre notamment les prestations liées à l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissements réalisées par la société de gestion pour le compte de la SCPI, rémunère la constitution d'un dossier de vente en intégrant le régime juridique de détention notamment propriété indépendante ou copropriété, l'établissement de la documentation juridique relative aux actifs cédés, la commande et l'analyse des différents diagnostics réglementaires, la recherche d'un acquéreur, la négociation et la signature des promesses et actes notariés, et assure le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la cession d'un immeuble dépendant du patrimoine immobilier de la société.

Ces commissions d'acquisition et de cession seront facturées à la SCPI ou aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation, le cas échéant, par la société de gestion, et prélevée par la société de gestion à la date de l'acquisition ou de la cession de l'immeuble.

Il est également précisé qu'en cas d'acquisition ou de cession de parts ou actions de sociétés dans lesquelles elle détient une participation, l'assiette de la commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers correspondra à la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits, hors frais) des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont acquises ou cédées telle que retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la Société.

• Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier :

Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sera prélevée par la société de gestion sur le patrimoine immobilier détenu directement ou indirectement, calculée sur l'ensemble des travaux de gros entretien et d'investissements réalisés (à l'exception des travaux d'entretien courant des immeubles. Elle sera au maximum égale à 1,5 % hors taxes en France et 2% hors taxes hors de France (à majorer de la TVA au taux en vigueur), du montant des travaux de plus de 100 000 euros hors taxes et sera prélevée au fur et à mesure de la comptabilisation de ces derniers.

Cette commission a pour objet de rémunérer la sélection des entrepreneurs, l'établissement de la documentation juridique relative aux marchés de travaux, la commande et l'analyse des différents diagnostics éventuellement requis, le suivi du chantier, et assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la réalisation desdits travaux.

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

Toutes les sommes dues à la société de gestion au titre de ces différentes commissions, lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

Fait à Saint-Marcel, le 12 mai 2026
Le Commissaire aux comptes
AGM AUDIT LÉGAL
Céline BATAILLARD
Associée

Assemblée Générale à caractère ordinaire et extraordinaire

Du jeudi 11 juin 2026 (sur 1^{ère} convocation) / jeudi 18 juin 2026 (sur 2^{nde} convocation)

Résolutions proposées à titre ordinaire

Première résolution : Approbation des comptes clos le 31 décembre 2025

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes et le bilan de l'exercice social clos le 31 décembre 2025 tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution : Quitus à la Société de Gestion pour l'exercice de son mandat au titre de l'exercice écoulé

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve de son mandat pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Troisième résolution : Approbation des opérations résumées dans le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu les

rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ces rapports et approuve sans réserve les conventions qui y sont visées.

Quatrième résolution : Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et reconstitution du report à nouveau par débit du compte prime d'émission

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition de la Société de Gestion :

→ prend acte que :

- ' D 6 000' à D ' 88' 000' D D D
- 6 , €' 00 D' DD ' 6 00' D D
- d D D DD ' D D6D 00' 00 €à à D D
- ' 8 à à 00 D' DD ' 6 D6 D6
- 8 à ' D 7 8' 00 à 67' 00 D D D

→ décide de l'affecter :

- 9à 07 à 00 08à D D D
- c ' 96 00 00 6 00' 008 € ' D 00à00' 9' D
- 9 é D' 00 00 8à
- ' D 9' 00 00 € ' D' DD D D
- ' 6 DD6 ' 00' D

L'Assemblée Générale prend acte que le report à nouveau, après affectation, s'élèvera à D D

Cinquième résolution : Autorisation d'arbitrage donnée à la Société de Gestion sur les éléments du patrimoine immobilier

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise la Société de Gestion à procéder à la cession d'un ou plusieurs éléments du patrimoine aux conditions qu'elle jugera convenables et dans les limites fixées par la loi.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Sixième résolution : Autorisation donnée à la Société de Gestion de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme et de donner des garanties

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise, conformément à l'article 18 (Attribution et pouvoirs de la Société de Gestion) des statuts de la Société, la Société de Gestion, au nom de *MyShareEducation*, dans les conditions fixées par le Code monétaire et financier, à contracter des emprunts, des instruments financiers à terme de type *swap*, *cap*, *floor*, *tunnel*, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite au total de 30 % maximum de la capitalisation de la Société, montant apprécié au moment de la mise en place du crédit ou de l'acquisition payable à terme.

L'Assemblée Générale autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir, au nom de *MyShareEducation*, à l'organisme prêteur ou au vendeur dont le prix est payable à terme toutes sûretés réelles ou personnelles correspondantes, y compris sous forme hypothécaire.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Septième résolution : Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution de sommes prélevées sur la réserve de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise la Société de Gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Huitième résolution : Nomination de membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, et après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers et de l'article 22 (Conseil de surveillance) des statuts de la Société aux termes duquel le Conseil de surveillance est composé de 7 membres au moins et de 9 membres au plus :

- Constate l'échéance de sept mandats des membres du Conseil de Surveillance, à savoir : (i) M. BARBE Philippe, (ii) M. BLOCH Philippe, (iii) M. CUENCA Christian ; (iv) MME PHAM Valérie ; (v) M. RAFFINOT Thomas ; (vi) M. PARENTEAU Nicolas et (vii) Société TISSIER DE MALLERAI ET ASSOCIES, représentée par M. PERCHE Bertrand.
- Prend acte que sont, conformément à la réglementation et aux Statuts, exclusivement pris en compte les voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée Générale ;
- Décide en conséquence de ce qui précède de nommer ou de renouveler en qualité de membres du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années soit jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028, les 4 candidats figurant dans la liste ci-après :

Nom – Prénom / dénomination sociale	Année de naissance	Adresse	Nombre de parts	Fonction occupée dans la SCPI	Activité/Profession
BARBE Philippe	1959	FONTAINE LES DIJON (21)	110	Membre sortant	Agent Général Prévoyance et Patrimoine
BLOCH Philippe	1970	PARIS (75)	272	Membre sortant	Président du Conseil de Surveillance MyShareEducation
PHAM Valérie	1966	METZ (57)	40	Membre sortante	Chargée de développement commercial
TISSIER DE MALLERAIS & ASSOCIES, représentée par M. PERCHE Bertrand	1968	PARIS (75)	408	Membre sortant	Agent Général Prévoyance et Patrimoine

A l'issue des votes, les quatre candidats suivants sont élus :

(A compléter au regard des votes exprimés)

Résolutions proposées à titre extraordinaire

Neuvième résolution : Suppression des quorums et des secondes convocations en assemblée générale ordinaire et extraordinaire et modification corrélative des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et statuant en application de l'article 4 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, modifiant notamment les articles L. 214-103, L. 214-105 et L. 214-107 du Code monétaire et financier,

Décide de modifier les statuts de la Société afin de supprimer toute référence aux conditions de quorum ainsi qu'à une seconde convocation des associés pour toute assemblée générale et consultation écrite des associés, de sorte que les assemblées générales et les consultations écrites se tiendront désormais sans condition de quorum et sur convocation unique.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier les articles 26 (paragraphe 2 et 4), 27, 28 et 29 des statuts de la Société comme suit :

Article 26.2 - Assemblée Générale ; Convocation

ANCIENNE VERSION

« Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date d'envoi des lettres si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée est d'au moins quinze (15) jours sur première convocation et six (6) jours sur convocation suivante.

Lorsqu'une Assemblée n'a pu délibérer régulièrement, faute du quorum requis, la deuxième Assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus ; l'avis et les lettres rappellent la date de la première Assemblée. »

NOUVELLE VERSION

Le quatrième et le cinquième paragraphes sont désormais rédigés ainsi :

« Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date d'envoi des lettres si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est d'au moins quinze (15) jours.

Les Assemblées Générales se réunissent et délibèrent valablement sans condition de quorum. »

Article 26.4 - Assemblée Générale ; Participation des associés aux assemblées - Pouvoirs - Votes par correspondance

ANCIENNE VERSION

« Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société au plus tard trois (3) jours avant la réunion de l'Assemblée. Les formulaires reçus par la Société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. »

NOUVELLE VERSION

Le huitième paragraphe est désormais rédigé ainsi :

« Les formulaires reçus par la Société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. »

Article 27 - Assemblée Générale Ordinaire

ANCIENNE VERSION

« Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire, doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart (1/4) du capital social. »

NOUVELLE VERSION

Le huitième paragraphe est désormais rédigé ainsi :

« L'Assemblée Générale Ordinaire délibère valablement sans condition de quorum. »

Article 28 - Assemblée Générale Extraordinaire

ANCIENNE VERSION

« L'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés détiennent au moins la moitié (1/2) du capital social.

Lorsque l'assemblée n'a pu délibérer faute de quorum, la deuxième assemblée est convoquée à six (6) jours d'intervalle au moins. Sur deuxième convocation aucun quorum n'est requis. »

NOUVELLE VERSION

Le deuxième et le troisième paragraphes sont désormais rédigés ainsi :

« L'Assemblée Générale Extraordinaire délibère valablement sans condition de quorum. »

Article 29 - Consultations par correspondance

ANCIENNE VERSION

« Les décisions collectives, par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires. »

NOUVELLE VERSION

Le dernier paragraphe est désormais rédigé ainsi :

« Les décisions collectives, par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires. »

Le reste de ces articles demeure inchangé.

Dixième résolution : Modification de la composition du Conseil de Surveillance et modification corrélative de l'article 22 des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et statuant en application de l'article 8 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 ayant modifié l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier, fixant désormais le nombre minimal d'associés composant le Conseil de Surveillance à trois (3) membres (contre sept (7) auparavant) et instaurant un nombre maximum de douze (12) membres (contre un nombre illimité auparavant, limité statutairement à neuf (9) membres dans la Société),

Décide de modifier l'article 22 des statuts, relatif à la composition du Conseil de Surveillance afin de mettre les statuts en conformité avec le droit en vigueur.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 22 des statuts de la Société comme suit :

Article 22.2 - Conseil de Surveillance ; Nomination

ANCIENNE VERSION

« Le Conseil est composé de sept (7) membres au moins et de neuf (9) membres au plus pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois (3) ans. Ils doivent être âgés de moins de soixante-dix (70) ans au moment de leur élection ou de leur renouvellement.

[...] Lorsque le nombre des membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur à sept (7), la Société de Gestion doit convoquer immédiatement l'assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance. »

NOUVELLE VERSION

Le premier et le huitième paragraphe sont désormais rédigés ainsi :

« Le Conseil de Surveillance est composé de trois (3) membres au moins et de neuf (9) membres au plus parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois (3) ans.

[...] Lorsque le nombre des membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur à trois (3), la Société de gestion doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance. »

Le reste de l'article reste inchangé.

Onzième résolution : Désignation d'un liquidateur administratif à titre subsidiaire et modification corrélative de l'article 35 des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et statuant en application de l'article 16, 7° de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 ayant intégré un nouvel article L. 214-92-1 au sein du Code monétaire et financier, instaurant une procédure de liquidation administrative permettant à l'Autorité des Marchés Financiers de désigner un liquidateur lorsque la Société de Gestion n'est pas en mesure d'exercer cette fonction,

Décide de mettre les statuts en conformité avec le droit en vigueur en intégrant cette procédure de liquidation administrative à titre subsidiaire, l'intervention de l'Autorité des Marchés Financiers n'étant susceptible de s'exercer qu'en l'absence ou en l'impossibilité de la Société de Gestion d'assurer elle-même les fonctions de liquidateur.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 35 des statuts de la Société comme suit :

Article 35 - Liquidation

Il est ajouté le paragraphe suivant ainsi rédigé :

« La Société de Gestion assume les fonctions de liquidateur, sous le contrôle du dépositaire. A défaut, le liquidateur est désigné en justice à la demande de tout associé, parmi les sociétés de gestion de portefeuille agréées.

Lorsque la Société de Gestion n'est pas en mesure d'exercer les fonctions de liquidateur, celles-ci peuvent être assumées par un liquidateur désigné par l'Autorité des Marchés Financiers dans les circonstances et les conditions définies à l'article L. 621-13-10 du Code monétaire et financier. A défaut d'une telle désignation, le liquidateur peut être désigné en justice à la demande de toute personne intéressée qui doit alors informer dans les meilleurs délais l'Autorité des Marchés Financiers de sa démarche. Le liquidateur prend en charge l'ensemble des opérations de liquidation. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Douzième résolution : Modification de la fréquence d'évaluation des immeubles par l'expert externe en évaluation et modification corrélative de l'article 24 des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et statuant en application de l'article 422-234 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, tel que modifié par l'arrêté du 26 novembre 2025,

Décide de modifier l'article 24 des statuts afin de mettre les modalités d'évaluation du patrimoine en conformité avec la réglementation applicable aux sociétés civiles de placement immobilier à capital variable.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 24 des statuts de la Société comme suit :

Article 24 - Expert Externe en Evaluation

ANCIENNE VERSION

« La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base d'une évaluation des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq (5) ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. »

NOUVELLE VERSION

Le premier paragraphe est désormais rédigé ainsi :

« La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire du premier semestre, sur la base d'une évaluation des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant, ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise au moins tous les trois (3) ans. Cette expertise est actualisée chaque semestre par l'expert externe en évaluation. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Treizième résolution : Modification des dispositions relatives au fonds de remboursement et modification corrélative de l'article 10 des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, et statuant conformément aux dispositions des articles 422-231 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, tel que modifié par l'arrêté du 12 mars 2024,

Décide de modifier l'article 10 des statuts de la Société relatif au fonds de remboursement, afin de préciser que la création et la dotation d'un fonds de remboursement des parts relèvent de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire et de prévoir que la reprise des sommes disponibles sur ce fonds interviennent sur la

base d'un rapport motivé de la Société de Gestion, porté préalablement à la connaissance des associés et de l'Autorité des marchés financiers et non plus avec autorisation de l'Assemblée Générale Ordinaire.

En conséquence, l'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article 10 des statuts de la Société qui est désormais rédigé comme suit :

Article 10 - Fonds de Remboursement

ANCIENNE VERSION

« La Société de Gestion pourra, si elle le juge nécessaire, soumettre à l'Assemblée Générale des Associés, la création d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts.

Ce fonds sera alimenté par le produit des cessions d'éléments d'actifs du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont uniquement destinées au remboursement des associés.

La reprise des sommes disponibles sur ce fonds doit être autorisée par décision d'une Assemblée Générale des associés, après production d'un rapport de la Société de Gestion et information préalable de l'Autorité des Marchés Financiers. »

NOUVELLE VERSION

Le premier paragraphe est désormais rédigé ainsi :

« La Société de Gestion pourra, si elle le juge nécessaire, soumettre à l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés, la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts, l'Assemblée Générale fixant les limites et critères d'utilisation et déléguant à la Société de Gestion la reprise des sommes disponibles.

Ce fonds sera alimenté discrétionnairement par la Société de Gestion par le produit des cessions d'éléments d'actifs du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont uniquement destinées au remboursement des associés.

La reprise des sommes disponibles sur ce fonds fait l'objet d'un rapport motivé de la Société de Gestion porté préalablement à la connaissance des associés et de l'Autorité des Marchés Financiers.

En cas d'activation du fonds de remboursement par la Société de Gestion, les modalités de fonctionnement de ce dernier devront comporter deux modalités pouvant être assimilées à deux outils de gestion de la liquidité, prévus à l'annexe V de la directive (UE) 2024/927 du 13 mars 2024 (« AIFM 2 »), à savoir :

- La décote appliquée au prix de retrait sur le fonds de remboursement (assimilée à des frais de rachat acquis à la société), dont le montant sera fixé par la Société de Gestion dans les limites prévues par la réglementation ;
- Le plafond de remboursement, exprimé en nombre de parts par associé, (assimilé à un plafonnement en montant) fixé par l'Assemblée Générale de la société sur proposition de la Société de Gestion.

L'activation des deux outils de gestion de la liquidité précités relève de l'appréciation de la Société de Gestion, agissant dans le meilleur intérêt de la Société.

En tout état de cause, les remboursements seront plafonnés à hauteur du montant doté au fonds de remboursement et dans les limites fixées par l'article 7 des statuts. »

Quatorzième résolution : Assouplissement des modalités d'envoi des convocations et modification corrélative de l'article 26.2 des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et afin de se mettre en conformité avec les dispositions légales et réglementaires relatives aux modalités d'envoi des convocations aux assemblées générales, notamment s'agissant de la prise en charge des frais d'envoi par lettre recommandée et du mécanisme d'envoi des convocations par voie électronique,

Décide de modifier l'article 26.2 des statuts afin de le mettre en conformité avec la réglementation applicable aux sociétés civiles de placement immobilier.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 26.2 des statuts de la Société qui est désormais rédigé comme suit :

Article 26.2 - Assemblée Générale ; Convocation

ANCIENNE VERSION

« Les associés sont convoqués aux Assemblées par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires, et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée, sauf pour les associés qui auraient donné leur accord préalable pour une convocation par voie électronique. Tout associé peut demander à être convoqué par lettre recommandée en adressant à la Société le montant des frais de recommandation. »

NOUVELLE VERSION

Le troisième paragraphe est désormais rédigé ainsi :

« Les associés sont convoqués aux Assemblées par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires, et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée. Par dérogation, la Société de Gestion peut recourir à la transmission électronique pour les associés ayant préalablement donné leur accord écrit à cet effet et communiqué leur adresse électronique à la Société. Tout associé peut à tout moment révoquer cet accord par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la Société de Gestion ; cette révocation prend effet pour l'assemblée dont la convocation est notifiée plus de vingt (20) jours après sa réception. Tout associé peut également demander à être convoqué par lettre recommandée. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Quinzième résolution : Assouplissement des modalités d'envoi des communications et modification corrélative de l'article 30 des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et statuant en application de l'article 3 du Décret n° 2025-673 du 18 juillet 2025 relatif aux organismes de placement collectif ayant notamment modifié les dispositions des articles R. 214-138 et R. 214-144 du Code monétaire et financier relatif aux modalités d'envoi des communications, et précisant désormais que les convocations des assemblées générales ne seront plus automatiquement accompagnées des documents auxquels le texte des résolutions se réfèrent, qu'ils seront désormais mis à dispositions des associés au siège social de la Société et sur le site internet de la Société de Gestion mais que tout associé pourra dans un délai et selon des modalités définies en demander la communication,

Décide de modifier l'article 30 des Statuts afin de le mettre en conformité avec la nouvelle réglementation applicable aux sociétés civiles de placement immobilier en vigueur,

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 30 des statuts de la Société comme suit :

Article 30 - Communications

ANCIENNE VERSION

« L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.

La Société de Gestion adresse, avec la lettre de convocation à l'Assemblée Générale, par voie postale ou par voie électronique dans les conditions énoncées ci-après, les documents prévus par la Loi et, notamment les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des Commissaires aux Comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, le bilan et le compte de résultat.

Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux Assemblées Générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens à la Société de Gestion.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander de la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de quarante-cinq (45) jours avant l'assemblée générale

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : bilans, comptes de résultat, annexes, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces Assemblées, les rémunérations globales de gestion, ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie. »

NOUVELLE VERSION

L'article 30 est désormais rédigé ainsi :

« L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale.

A compter de la convocation de l'Assemblée Générale et au moins pendant le délai de quinze (15) jours qui précède la date de la réunion, les documents et renseignements suivants sont mis à disposition de tout associé, afin qu'il puisse en prendre connaissance, au siège social de la Société et sur le site internet de la Société de gestion : notamment les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des Commissaires aux Comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, le bilan et le compte de résultat.

A compter de la convocation de l'Assemblée Générale et jusqu'au cinquième (5ème) jour inclus avant la réunion, tout associé peut demander à la Société de Gestion de lui envoyer, à l'adresse indiquée, les documents précités. La Société de Gestion procède à cet envoi avant la réunion. Cet envoi peut être effectué par un moyen de télécommunication électronique, à l'adresse indiquée par l'associé, lorsque ce dernier a accepté le recours à la voie électronique. Les associés peuvent, par une demande unique, obtenir de la Société de Gestion l'envoi des documents précités à l'occasion de chacune des Assemblées ultérieures.

Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des convocations, des formulaires de votes et de procuration par correspondance et des documents et renseignements afférents aux assemblées générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens à la Société de Gestion.

La demande de transmission des documents par voie électronique, pour être valablement prise en compte lors de la prochaine assemblée, est notifiée par la Société de Gestion au plus tard vingt (20) jours avant la date de cette assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'Assemblée Générale suivante.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander de la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de vingt (20) jours avant l'Assemblée Générale.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : bilans, comptes de résultat, annexes, inventaires, rapports soumis aux Assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces Assemblées, les rémunérations globales de gestion, ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie ».

Le reste de l'article demeure inchangé.

Seizième résolution : Mise à jour des dispositions relatives au siège social de la Société de Gestion et modification corrélative de l'article 17 des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, et constatant que MY SHARE COMPANY, Société de Gestion de la Société, a transféré son siège social du 40, avenue George V - 75008 Paris au 121, avenue de Malakoff - 75116 Paris,

Décide de modifier l'article 17 des statuts de la Société afin de le mettre en conformité avec la situation juridique actuelle de la Société de Gestion.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 17 des statuts de la Société comme suit :

Article 17 - Nomination de la Société de Gestion

ANCIENNE VERSION

« La société MY SHARE COMPANY, société par actions simplifiée au capital de 345.212 euros, Paris, dont le siège social est : 40, avenue George V, 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 834 045 882 RCS Paris, titulaire de l'agrément numéro GP-19000038 à effet du délivré le 9 octobre 2019 par l'Autorité des Marchés Financiers Paris, est désignée en qualité de société de gestion pour une durée indéterminée. »

NOUVELLE VERSION

Le paragraphe 2 est désormais rédigé ainsi :

« La société MY SHARE COMPANY, société par actions simplifiée au capital de 345.212 euros, Paris, dont le siège social est : 121, avenue de Malakoff - 75116 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 834 045 882 RCS Paris, titulaire de l'agrément numéro GP-19000038 à effet du délivré le 9 octobre 2019 par l'Autorité des Marchés Financiers Paris, est désignée en qualité de société de gestion pour une durée indéterminée. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Dix-septième résolution : Modification des dispositions relatives aux « US Person » et modification corrélative de l'article 11 des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion,

Décide de modifier l'article 11 des statuts de la Société relatif aux « US Person », afin d'ajouter une référence à la réglementation américaine Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act du 21 juillet 2010 (« **Dodd-Frank Act** »).

En conséquence, l'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article 11 des statuts de la Société qui est désormais rédigé comme suit :

Article 11 - Transmission de parts sociales

ANCIENNE VERSION

« L'agrément ne pourra pas être octroyé à une personne ou une société considérée comme une US Person (telle que définie par la réglementation américaine « Régulation S » dans le cadre de l'U.S. Securities Act de 1933, tel que modifié par la suite.) Par ailleurs d'autres restrictions pourraient trouver à s'appliquer au regard de sanctions décidées par les autorités compétentes. (Règlement UE N° 833/2014). »

NOUVELLE VERSION

Le deuxième paragraphe de la sous-partie « Agrément » est désormais rédigé ainsi :

« L'agrément ne pourra pas être octroyé à une personne physique ou morale considérée comme une « US Person » (au sens de la réglementation américaine « Régulation S » dans le cadre de l'U.S. Securities Act de 1933, telle que modifié par la suite) ou présentant un lien de rattachement avec les États-Unis, qu'il s'agisse de sa nationalité, de sa résidence fiscale ou de sa qualification de « US Person » au sens de la réglementation américaine, notamment au regard du Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) et du Dodd-Frank Act. Par ailleurs d'autres restrictions pourraient trouver à s'appliquer au regard de sanctions décidées par les autorités compétentes (Règlement UE N° 833/2014). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Résolution proposée à titre ordinaire

Dix-huitième résolution : Pouvoirs pour les formalités

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, confère tous pouvoirs :

- à la Société de Gestion à l'effet d'apporter aux statuts et à la note d'information de la Société toutes modifications consécutives à l'adoption des résolutions qui précèdent ;

- au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de procéder à toutes formalités requises par la loi et les règlements.

Gouvernance de MyShareCompany

MyShareCompany est une filiale d'Atland Voisin (société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en date du 22 juillet 2014, filiale d'Atland (société cotée sur Euronext) et de Drouot Estate (Entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, filiale d'AXA France IARD).

Une organisation a été définie afin d'assurer l'indépendance des activités entre les sociétés *Atland Voisin*, *Drouot Estate* et *MyShareCompany*, dans le respect de la réglementation applicable à la gestion de fonds collectifs.

MyShareCompany exerce la gestion de fonds immobiliers collectifs, dont le fonctionnement est réglementé. La première exigence définie par la réglementation européenne et française est l'obtention d'un agrément de Société de Gestion de portefeuille délivrée par l'Autorité des Marchés Financiers. *MyShareCompany* a été agréée avec effet au 9 octobre 2019 sous l'égide des dispositions de la directive européenne AIFM. Cet agrément, uniforme à l'échelle de l'Union Européenne, permet à *MyShareCompany* de gérer depuis sa prise d'effet deux SCPI, *MyShareSCPI* et *MyShareEducation*, et dont le capital est très majoritairement souscrit par des particuliers. Ledit agrément a été délivré au regard d'une organisation, forte de fonctions précises, moyens humains et informatiques, et procédures internes. Au nombre de ces fonctions qui agissent en toute indépendance, en amont des activités de distribution de parts de SCPI et de gestion immobilière, figurent la conformité et le contrôle interne. Ceux-ci ont pour objet de vérifier :

Pour le passif de votre SCPI : les dossiers de souscription de parts ainsi que la bonne application des règles de fonctionnement du marché des parts de SCPI. Les équipes en charge de cette fonction de

contrôle veillent également à la transparence de l'information, la qualité du conseil et de l'information qui vous sont données dans la documentation commerciale et juridique, qui vous est remise avant votre souscription de parts de SCPI ainsi qu'au respect de la réglementation visant à la connaissance du client et la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme.

Pour l'actif de vos SCPI : le Comité d'Investissement, d'Allocation et d'Arbitrage, décide de l'engagement des investissements et des ventes d'immeubles. Les compétences des membres du comité et la collégialité des décisions assurent la conformité de celles-ci avec la stratégie des fonds telle que portée à votre connaissance. L'origination des opportunités d'investissements, outre les dossiers identifiés en direct par les gérants de *MyShareCompany*, peut également se faire de manière intermédiée, soit par un broker utilisé par *MyShareCompany*, soit par *Atland Voisin* via ses propres équipes ou via les membres de l'équipe d'investissement de son prestataire *Atland Investissement Management*, société du Groupe *ATLAND* intervenant dans le cadre d'une convention de conseil et d'assistance à l'acquisition signée avec *Atland Voisin*, et dont les conditions d'intervention ont été préalablement exposées aux dirigeants de *MyShareCompany*.

La gestion locative, comptable et technique des immeubles de votre SCPI ainsi que la gestion du passif sont déléguées à *Atland Voisin*.

Le règlement général de protection des données est entré en application le 25 mai 2018. Selon la CNIL « ce règlement européen consacre et renforce les grands principes de la loi Informatique et Libertés, en vigueur depuis 1978, et accroît sensiblement les droits des citoyens en leur donnant plus de maîtrise sur leurs données. Du côté des organismes (privés ou publics), les collecteurs de données voient leurs obligations accrues. Ils devront en effet assurer une protection optimale des données à chaque instant et être en mesure de la démontrer en documentant leur conformité ».

MyShareCompany s'inscrit dans cette démarche depuis ses débuts en collectant en grande majorité des données nécessaires à l'exécution de ses services. *MyShareCompany* a entrepris les mesures requises pour se mettre en conformité. La fonction de gestion du risque veille, à périodicité fixe, au respect des ratios réglementaires et de bonne gestion qui ont été définis pour l'actif, le passif et l'endettement de votre SCPI. Dans le cadre de cette fonction, une attention particulière est portée à la liquidité de votre placement.

Des règles ont été définies afin d'une part de pondérer le poids d'un locataire ou d'un loyer à l'échelle du patrimoine immobilier et de ses revenus, d'autre part l'exposition géographique de votre SCPI, et enfin les différentes typologies de biens dont elle fait l'acquisition en fonction de sa stratégie d'investissement. Par ailleurs, ponctuellement, au vu du contexte économique ou si la situation du fonds le justifie, la Société de Gestion pourra suspendre la collecte ou plafonner le montant des souscriptions dans l'intérêt des associés. Ces mesures ont pour objet d'assurer, outre la bonne gestion de votre SCPI, la meilleure liquidité possible à votre placement immobilier, qui dépend de l'existence d'une contrepartie à la souscription ou à l'achat. Des procédures spécifiques ont, de surcroît, été définies afin d'anticiper ou gérer autant que possible une insuffisance de liquidité.

La rémunération de *MyShareCompany* est assise sur le revenu net perçu par votre SCPI. Cet alignement d'intérêts s'étend aux dirigeants et principaux responsables (appelés « preneurs de risques ») de la Société de Gestion conformément à la réglementation en vigueur et à l'agrément de votre Société de Gestion. A cet égard, *MyShareCompany* a, au 31 décembre 2025, enregistré 1 892 767 € au titre des commissions de souscription, 218 413 € au titre des commissions de gestion et 570 952 € au titre des commissions d'acquisition. Dans le cadre de la

Convention de délégation de gestion signée avec *Atland Voisin*, *MyShareCompany* a rétrocédé à *Atland Voisin* une partie des commissions de gestion et des commissions d'acquisition perçues sur l'année 2025. Le montant ainsi rétrocédé s'est élevé à 152 889 € au titre des commissions de gestion et à 285 476 € au titre des commissions d'acquisition.

Le contrôle de la provenance des fonds est exercé afin de lutter contre le blanchiment de capitaux issus d'une activité illégale (dispositif TRACFIN). Des contrôles systématiques sont effectués sur les dossiers de souscription et achat de parts de SCPI en fonction de critères prédéfinis.

Pour assurer votre information, une synthèse des activités de votre SCPI tant à l'actif (acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, situation locative, travaux et événements majeurs) qu'au passif (collecte de capitaux, liquidité de votre placement) ainsi que leur traduction financière et comptable vous sont données dans différents documents (bulletins périodiques d'information et rapport annuel). *MyShareCompany* présente également ses travaux au Conseil de Surveillance de votre SCPI qui est réuni régulièrement et conformément à la note d'information.

La note d'information de votre SCPI qui vous a été remise lors de votre souscription détaille également le fonctionnement de votre SCPI. Ce fonctionnement est contrôlé, outre par les équipes internes de *MyShareCompany* en charge du contrôle, également par voie externe : par votre commissaire aux comptes qui audite et vérifie les comptes de votre SCPI, par un dépositaire qui, pour l'essentiel, contrôle les flux financiers au sein de votre SCPI au passif (souscription et cession de parts), à l'actif (achat et vente d'immeubles) et en termes d'exploitation (loyers, charges et travaux). Les contrôles périodiques externes ont été réalisés par la société *AILANCY*. Un expert externe en évaluation est chargé de donner la valeur de chacun des immeubles de votre SCPI.

Contrôle comptable et financier des opérations intéressant la SCPI gérée par MyShareCompany.

Dans ce domaine, l'objectif de contrôle interne est de :

- garantir la fiabilité des enregistrements comptables en termes d'exactitude et d'exhaustivité.
- promouvoir un reporting financier présentant un degré satisfaisant de pertinence.
- produire des comptes annuels en conformité avec la réglementation en vigueur. La fiabilité des informations comptables et financières est confortée par un ensemble de règles, de procédures et de contrôles. Le traitement des informations comptables est assuré par les logiciels suivants :
- « PREMIANCE », pour la comptabilité générale, intégré au système de gestion des immeubles.
- « UNICIA », pour la gestion des parts. Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la Société de Gestion MyShareCompany a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés. Cette politique de rémunération est disponible via la section « Informations Légales » de notre site internet.

La Société de Gestion applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- **la gouvernance** : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA ;
- **la nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion** : la Société de Gestion gère exclusivement des produits non complexes, constitués de deux SCPI à ce jour ;
- **le niveau de la rémunération variable des collaborateurs.**

Le Conseil de Surveillance de MyShareCompany, auquel siègent les représentants des deux groupes actionnaires, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se réunit trimestriellement et aussi souvent que nécessaire.

Le montant total des rémunérations brutes versées par MyShareCompany pour l'exercice 2025 a représenté 593 878,10 € (428 078,10 € au titre des rémunérations fixes et 165 800,00 € au titre des rémunérations variables) pour un effectif au 31/12/2025 de 4 personnes.

La Société de Gestion MyShareCompany a consacré en 2025 un budget de 526 028,11 € de la masse salariale aux preneurs de risques (451 278,05 € au titre de la rémunération des dirigeants et 74 750,06 € au titre du personnel dont les activités ont un impact significatif sur le profil de risque).

Règlement « disclosure » pour le fonds *MyShareEducation*

Contexte :

Le secteur du Bâtiment (et de l'immobilier) est celui qui consomme le plus d'énergie en France (40 % de la consommation d'énergie finale) et représente le 2^{ème} secteur le plus émetteur de GES (25 % du total des émissions de GES).

Au regard de ses multiples impacts environnementaux et sociaux, le secteur du Bâtiment/Immobilier constitue donc un levier incontournable dans la préservation de l'environnement et dans la transition écologique et sociale.

Dans ce contexte, la réglementation française et européenne ne cesse d'évoluer et devient de plus en plus ambitieuse et contraignante pour ce secteur et pour les divers acteurs de l'immobilier, dont les Sociétés de Gestion de Portefeuille (SGP).

Ainsi, le Règlement (UE) 2019/2088, dit « Règlement *Disclosure* » ou « Règlement SFDR », adopté par le Parlement européen et le Conseil de l'Union Européenne le 27 novembre 2019, impose désormais aux SGP de nouvelles obligations de *reporting*, et établit des règles harmonisées à l'échelle de l'Union Européenne en matière de transparence et de communication d'informations extra-financières.

Ce document a donc pour objectif de mettre en avant la prise en compte de cette nouvelle réglementation dans le métier et les process de *MyShareCompany*.

Classification « disclosure »

Cadre juridique :

La SCPI relève de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019 dans le secteur des services financiers. À ce titre, elle doit publier pour chacun de ses produits, de manière concise et en termes qualitatifs et quantitatifs, la manière dont ces incidences sont prises en compte. *MyShareEducation* s'est engagée dans une démarche de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal du patrimoine de *MyShareEducation*, notamment dans le cadre de sa démarche de labellisation ISR Immobilier.

Les principales incidences négatives identifiées par *MyShareEducation* sont les suivantes :

- Les combustibles fossiles
- L'efficacité énergétique
- L'émission de gaz à effet de serre
- L'intensité de consommation d'énergie
- La biodiversité

Ces incidences sont traitées dans de la démarche du Label ISR. La SCPI est classifiée "Article 8" selon le Règlement SFDR.

Prise en compte des risques de durabilité :

Dans le cadre de l'article 6 du Règlement (UE) n°2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019, dit « Règlement *Disclosure* » ou « SFDR », MyShareEducation a conçu et mise en place une méthodologie d'intégration des risques liés à la durabilité :

Risques physiques :

L'exposition des actifs, donc du portefeuille, aux risques physiques est évaluée de manière continue et revue annuellement.

- **Risques physiques liés au changement climatique :**

Le changement climatique tel qu'étudié par le GIEC, induit des phénomènes climatologiques (vagues de chaleur, gonflement d'argile, inondations...) qui pourront avoir une incidence sur la structure et l'usage des bâtiments, ainsi qu'une possible incidence sur la valeur de l'actif.

Afin de prendre en compte les risques physiques liés au changement climatique, la SCPI a retenu la méthodologie suivante :

- 1/ État des lieux
- 2/ Priorisation des risques climatiques
- 3/ Diagnostic du site
- 4/ Plan d'action

Engagée dans une démarche responsable, la Société de Gestion se veut actrice de la transition du parc immobilier. À ce titre, les analyses réalisées au moment de l'acquisition servent à la définition de l'éventuel plan d'action nécessaire pour adapter et faire évoluer le bien.

- **Risques physiques liés à la perte de biodiversité :**

La nouvelle période d'extinction des espèces que l'humanité est en train de vivre, constitue un enjeu majeur en ce qu'elle met en péril les services écosystémiques qui participent aux activités, à la santé et à l'alimentation des êtres humains. Cependant, cette perte de la biodiversité aurait un impact économique et social tel qu'il ne serait pas mesurable à l'échelle d'un actif immobilier.

La quasi-totalité des acquisitions réalisée par la Société de Gestion s'effectue en zone fortement urbanisée où l'enjeu principal n'est plus la conservation de la biodiversité, mais bien sa redynamisation. Dès lors, la société de Gestion préfère se concentrer sur la redynamisation du patrimoine après acquisition plutôt que sur son exclusion à l'investissement.

Une stratégie Biodiversité est en cours de développement au sein du fonds. S'agissant de l'enjeu de la biodiversité (et notamment de l'incidence négative de son activité), le fonds a l'ambition de mettre en place des actions de redynamisation de la biodiversité sur les sites qui seront identifiés comme disposant d'un potentiel d'évolution.

Pour les acquisitions en VEFA, en fonction de l'état d'avancement du projet, la Société de Gestion formule des recommandations auprès des promoteurs pour qu'ils intègrent dans leurs études, une étude écologique et mettent en place les plans d'actions qui en ressortent.

Risques de transition :

- **Risques de transition liés au changement climatique :**

Le risque de transition équivaut ici à l'exposition des actifs aux évolutions induites par la mise en place d'un modèle économique bas carbone orienté vers la réduction des émissions de gaz à effet de serre. L'évolution de la réglementation en faveur d'une économie toujours plus décarbonée pourrait entraîner un risque de dévaluation des actifs les moins performants sur le marché.

Dans les métiers d'exploitation de bâtiment, la première source d'émission de gaz à effet de serre est liée aux consommations énergétiques, c'est pourquoi, pour prendre en compte ce risque, la Société de Gestion mesure la consommation énergétique des actifs immobiliers détenus par les fonds qu'elle gère, en kWh par m² et par an. La Société de Gestion fera son possible pour récupérer les consommations énergétiques auprès des occupants. Un des objectifs du fonds d'un point de vue ISR est de réduire les consommations énergétiques des actifs sous gestion.

Engagée dans une démarche responsable, la Société de Gestion se veut actrice de la transition du parc immobilier. À ce titre, les analyses réalisées au moment de l'acquisition servent à la définition de l'éventuel plan d'action nécessaire pour adapter et faire évoluer le bien, notamment en matière de décarbonation de la source énergétique.

• Risques de transition liées à la biodiversité :

Concernant le thème de la biodiversité, le risque de transition équivaut à l'exposition des actifs induite par la mise en place d'un modèle économique aligné sur les objectifs de long terme liés à la biodiversité de la Convention sur la diversité biologique. L'évolution de la réglementation en faveur de la conservation de la diversité biologique et de l'utilisation durable de la diversité biologique pourrait, si le patrimoine géré par la SCPI ne prend pas suffisamment en compte ces aspects, entraîner une dévaluation de la valeur des actifs les moins performants sur le marché.

Afin de prendre ce risque en compte, la SCPI agit à son niveau pour une préservation et une redynamisation de la biodiversité via sa stratégie d'alignement aux objectifs de long terme liés à la biodiversité et contribue par ce biais, à la réduction du risque et de ses expressions systémiques.

Par ailleurs, concernant l'acquisition de VEFA, depuis 2023, un cahier des charges est imposé aux promoteurs retenus intégrant l'exigence de la réalisation d'au moins une action favorisant la biodiversité, telles que : réalisation d'une étude écologique ; mise en place d'équipements favorisant la biodiversité ; réduction de l'artificialisation ; mise en place de plantes utiles à la faune.

Risques de contentieux ou de responsabilité :

Il s'agit de l'engagement de la responsabilité de la Société de Gestion du fonds d'investissement immobilier au sens :

- **Juridique**, du fait d'une allégation d'infraction à la réglementation en vigueur ; Une telle allégation pourrait entraîner une altération de la réputation de la SGP et par effet de ricochet, une altération de la valeur du produit. La Société respecte la réglementation en vigueur et va même au-delà en mettant en œuvre les meilleures pratiques du marché.
- **Réputationnel**, du fait d'une controverse lancée par un ou des tiers à la Société de Gestion. Une telle allégation pourrait entraîner une altération de la réputation de la Société de Gestion et par effet de ricochet, une altération de la valeur du produit. *MyShareEducation* est exposée aux risques de responsabilité vis-à-vis de la gestion de l'ensemble de son patrimoine et le prend en compte dans la définition de ses actions de gestion

La société *MyShareEducation* intègre la prise en compte des principales incidences négatives sur l'environnement et/ou sur la société, et, en s'engageant dans une démarche d'amélioration continue proposée par le cadre du Label ISR, va au-delà de la réglementation et met en œuvre les meilleures pratiques du marché en ce sens.

Annexe mise en conformité règlement « disclosure »

Rapport périodique pour les produits financiers relevant de l'article 8 paragraphes 1, 2 et 2 bis du Règlement (UE) 2019/2088 et de l'article 6, premier alinéa du règlement 2020/852.

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

☐ Oui	☒ Non
☐	☐
Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ____%	Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion minimale de 0% d'investissements durables
☐	☐
Dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE	Ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
☐	☐
Dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE	Ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
☐	☐
	Ayant un objectif social
☐	☒
Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ____%	Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

MyShareCompany s'est engagée dans une démarche de promotion des caractéristiques environnementales et sociales pour sa SCPI *MyShareEducation* par la prise en compte des principales incidences négatives dans ses décisions d'investissements.

Lors des phases d'acquisition et de gestion d'un bâtiment, *MyShareCompany* (pour le compte de *MyShareEducation*) a pris en compte les incidences négatives environnementales et sociales suivantes, assorties de leurs indicateurs de durabilité :

Performance énergétique :

Consommation énergétique réelle tout fluide et tout usage rapporté au m².

Émissions de gaz à effet de serre :

Émissions de gaz à effet de serre rapportées au m² provenant des consommations d'énergie (scope 1, 2 et 3).

Gestion de l'eau :

Part du patrimoine en valeur vénale bénéficiant d'un équipement permettant une meilleure gestion de l'eau.

Biodiversité :

Part des investissements ayant au moins un équipement / aménagement faunistique et/ou floristique tel que des espaces de pleine terre, des surfaces végétalisées, les toitures ou terrasses végétalisées, des nichoirs, des hôtels à insectes.

Mobilité :

Part du patrimoine en valeur vénale des actifs qui ont une station de transports en commun à moins de 800m et part des actifs disposant de facilités pour les mobilités alternatives (vélo, trottinette, voiture électrique).

Services rendus aux occupants :

Part du patrimoine en valeur vénale ayant au moins un service de proximité à moins de 800m.

Accessibilité :

Surface de chaque site accessible aux personnes à mobilité réduite sur à minima 50 % des surfaces.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Le fonds a été créé en fin d'année 2023, les indicateurs sur 2025 sont les suivants :

La consommation d'énergie :

La consommation d'énergie finale, tous usages, tous fluides du patrimoine de *MyShareEducation* est de 80,77 kWh/m² sur un taux de couverture de 53 % du patrimoine en m².

Émissions de gaz à effet de serre :

La performance environnementale du fonds est de 4,28 kgCO₂eq/m² pour les émissions de gaz à effet de serre sur le périmètre des scopes 1, 2 et 3.

Gestion de l'eau :

Des systèmes hydro-économes sont mis en place sur 100 % du patrimoine de *MyShareEducation*.

Biodiversité :

76 % du patrimoine en valeur vénale ayant au moins un équipement / aménagement faunistique et/ou floristique tel que des espaces de pleine terre, des surfaces végétalisées, les toitures ou terrasses végétalisées, des nichoirs, des hôtels à insectes.

Mobilité :

83 % du patrimoine en valeur vénale dispose d'au moins une station de transport en commun à moins de 800 m et 72 % du patrimoine en valeur vénale dispose de facilités pour les mobilités alternatives (vélo, trottinette, voiture électrique).

Services rendus aux occupants :

84 % du patrimoine en valeur vénale a au moins un service de proximité à moins de 800 m.

Accessibilité :

84 % du patrimoine immobilier de *MyShareEducation* traite de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite sur à minima 50 % des surfaces.

... Et par rapport aux périodes précédentes ?

Indicateurs	2024	2025	Commentaires
Consommation d'énergie finales, tous usages, tous fluides (kWh par m ²)	NC	80,77	53 % de taux de couverture en m ²
Émissions de gaz à effet de serre sur le périmètre des scopes 1 et 2 (kgCO ₂ eq/ m ²)	NC	4,28	53 % de taux de couverture en m ²
Le pourcentage du patrimoine ayant des systèmes hydro-économes.	100 %	100 %	
Part des investissements ayant au moins un équipement / aménagements faunistiques et/ou floristiques	48 %	76 %	Les acquisitions 2025 ayant une grande valeur vénale ont fait progresser le taux.
Part du patrimoine en valeur vénale des actifs qui ont une station de transports en commun à moins de 800m	64 %	83 %	Les acquisitions 2025 ayant une grande valeur vénale ont fait progresser le taux.
Part des actifs disposant de facilités pour les mobilités alternatives (vélo, trottinette, voiture électrique)	67 %	72 %	Les acquisitions 2025 ayant une grande valeur vénale ont fait progresser le taux.
Part du patrimoine en valeur vénale ayant au moins un service de proximité à moins de 800m.	100 %	84 %	Les acquisitions 2025 ayant une grande valeur vénale ont fait diminuer le taux.
Part du patrimoine en valeur vénale ayant une surface accessible aux personnes à mobilité réduite sur à minima 50% des surfaces	100 %	84 %	Les acquisitions 2025 ayant une grande valeur vénale ont fait diminuer le taux.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?

MyShareEducation ne poursuivait pas d'objectif d'investissement durable.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Non applicable. *MyShareEducation* ne poursuivait pas d'objectif d'investissement durable.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?

Non applicable. *MyShareEducation* ne poursuivait pas d'objectif d'investissement durable.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

MyShareEducation a pris en considération les principales incidences négatives dans son processus d'évaluation ESG à travers sa grille de notation des actifs.

Celle-ci se traduit notamment par une amélioration continue de la note ESG des actifs du produit en particulier sur les principales incidences négatives ci-dessous :

- **Combustibles fossiles** : Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers.

→ **Indicateur de mesure** : Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.

→ **Résultats** : 0 %, ce résultat est directement lié à la typologie des investissements.

- **Efficacité énergétique** : Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique.

→ **Indicateur de mesure** : Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique.

→ **Modalités de prise en compte** : le calcul est basé sur les DPE réglementaire de classe C à A ainsi qu'une estimation de la classe du DPE à partir des consommations d'énergie annuelle des actifs ne disposant pas de DPE réglementaire.

→ **Résultats** : Sur un taux de couverture de 72 % du patrimoine en valeur vénale, 34 % du patrimoine de *MyShareEducation* en valeur vénale est inefficace.

- **Émissions de gaz à effet de serre** (émissions de GES liées aux consommations énergétiques).

→ **Indicateurs de mesure** :

- Émissions de GES de niveau 1 générées par des actifs immobiliers ;
- Émissions de GES de niveau 2 générées par des actifs immobiliers ;
- Émissions de GES de niveau 3 générées par des actifs immobiliers ;
- Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers

→ **Modalités de prise en compte** : En cours de consolidation.

→ **Résultats** : Le taux de couvertures des remontées des consommations d'énergie est de 56% du patrimoine en m².

- Émissions de GES de niveau 1 générées par des actifs immobiliers = 0 Tonnes eq CO₂ ;
- Émissions de GES de niveau 2 générées par des actifs immobiliers = 0 Tonnes eq CO₂ ;
- Émissions de GES de niveau 3 générées par des actifs immobiliers = 41,6 Tonnes eq CO₂ ;
- Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers = 41,6 Tonnes eq CO₂.

- **Consommation d'énergie** : Intensité de consommation d'énergie.

→ **Indicateur de mesure** : Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus en kWh par m².

→ **Résultats** : 80,77 kWh/m²/an sur 53 % du patrimoine.

• **Biodiversité** : Artificialisation des sols

→ **Indicateur de mesure** : Part de surface non végétale (surface des sols sans végétation, ainsi que les toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs ;

→ **Modalités de prise en compte** : La société de gestion est partie du CBS(1)(1) pour en déduire cet indicateur. Le coefficient de biotope de surface (CBS) des projets a été calculé sur 39 %

→ du patrimoine en valeur vénale principalement ceux avec des espaces verts extérieurs, pour le reste le CBS pris en compte est de 0, c'est-à-dire aucune surface extérieure perméable. La moyenne du CBS pour le fonds *MyShareSCPI* est de 0,16. Les surfaces artificialisées sont déduites des surfaces végétalisées.

→ **Résultats** : En moyenne 84 % de la surface des parcelles ne sont pas végétalisées.

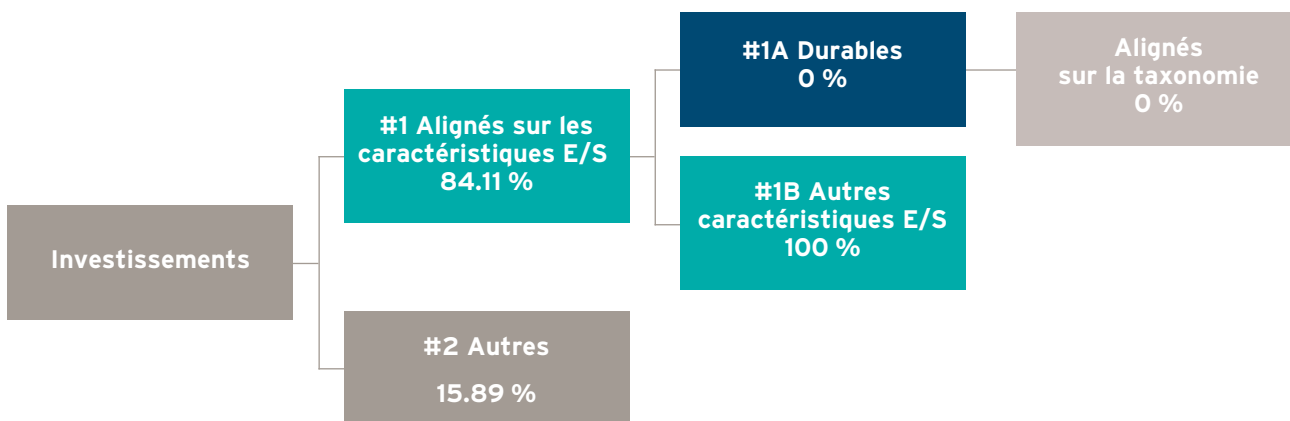
Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Ci-dessous la ventilation du portefeuille par typologie d'actif :

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs en valeur vénale	Pays
17 869 878 €	Établissement enseignements sup	43 %	France, Espagne
14 235 000 €	Autre école et centre de formation	35 %	France, Espagne
4 509 250 €	Crèche	11 %	France
840 750 €	Commerce	2 %	France
3 720 000 €	Alternatif	9 %	France

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation des actifs ?



Le schéma est mis à jour avec les informations au 31/12/2025.

Le fonds n'a pas atteint son maximum de croissance, le taux d'alignement avec les caractéristiques E/S est de 84,11 % au 31/12/2025.

Les investissements ont été réalisés dans des actifs immobiliers à 100 %.

Le fonds n'a pas poursuivi d'investissement durable, l'alignement de tels investissements sur la taxonomie s'élève donc logiquement à 0 %.



La proportion d'investissements réalisés dans les activités transitoires et habilitantes est de 0 %.

Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Le pourcentage d'investissements aligné sur la taxonomie n'a pas évolué et est resté à 0 %.

Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non aligné sur la taxonomie de l'UE ?

Le fonds n'a pas poursuivi d'investissement durable, l'alignement de tels investissements sur la taxonomie s'élève donc logiquement à 0 %.

Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

Le fonds n'a pas réalisé d'investissement durable sur le plan social.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Dans la catégorie « #2 Autres », il est compris les liquidités sur comptes bancaires et compte à terme ont vocation à être investit dans les actifs immobiliers donc à intégrer la catégorie « #1 Alignés sur les caractéristiques E/S ».

Cette poche représente 15,89 % des investissements et n'a aucune garanties environnementales ou sociales minimales.

Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Les caractéristiques environnementales et sociales prises en compte par *MyShareEducation* dans sa grille ESG sont les suivantes, il est important de noter que le fonds étant récent les actions ESG sont en cours de mise en œuvre :

• **Concernant l'impact sur l'Environnement (pilier E) :**

- Pour la performance énergétique nous avons :
 - Étendu le suivi des consommations d'énergie privatives et communes ;
 - Réalisé des études de faisabilité pour l'implantation d'énergie renouvelable ;
- Pour la biodiversité, nous avons :
 - Calculé le coefficient de biotope des actifs ayant des espaces de pleine terre ou des espaces végétalisés ;
 - Recensé les actifs ayant un équipement d'accueil de la biodiversité.

• **Concernant l'impact sur le Social (pilier S) :**

- Pour la sécurité et santé des occupants, nous avons :
 - Réalisé des mesures de qualité de l'air ou qualité de l'eau ;
 - Réalisé les mesures correctives pour la mise aux normes si nécessaire.

• **Concernant l'impact sur la Gouvernance (pilier G) :**

- Pour la gestion de la chaîne d'approvisionnement, nous avons :
 - Intégré les clauses ESG dans l'ensemble des nouveaux contrats d'assistant ou gestionnaire technique ;
 - Réalisé l'évaluation de l'ensemble des prestataires sous l'œil RSE.
- Pour la relation utilisateurs, nous avons :
 - Transmis des guides des éco-gestes à l'ensemble des locataires ;
 - Réalisé des comités verts.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

En quoi l'indice de référence diffèrait-il d'un indice de marché large ?

Non applicable. Aucun indice de référence n'a été défini.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable ?

Non applicable. Aucun indice de référence n'a été défini.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable. Aucun indice de référence n'a été défini.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable. Aucun indice de référence n'a été défini.

Notes :

This image shows a single page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, leaving small gaps between them. There are no margins, text, or other markings on the page.

Conception et Réalisation





Société Civile de Placement Immobilier

faisant offre au public

Capital social au 31/12/2025 : 38 692 480 €

RCS DIJON 834 460 156

Siège social : 15 place Grangier BP 62686

21026 DIJON CEDEX

Tél. 03.80.59.90.90

E-mail : ewicker@mysharecompany.com

Site internet : www.mysharecompany.com



MYSHARE
education 