

# Rapport annuel 2024



**Investir là**  
où tout  
commence

MYSHARE  
education

# 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](https://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 1<sup>ère</sup> année  
prometteuse pour  
MyShareEducation :  
7% de taux de distribution  
pour 2024.**

Chers associés,

Alors que nous clôturons une 1<sup>ère</sup> année prometteuse, il est important de revenir sur les étapes marquantes de 2024. Cette année a été celle du lancement réussi de notre SCPI dédiée à l'éducation et à l'enseignement, posant ainsi les bases solides de son développement futur. Nous souhaitons remercier chaleureusement les 466 épargnants qui nous ont fait confiance et qui ont permis de faire de cette 1<sup>ère</sup> année une réussite.

Dans un contexte parfois morose pour le marché de l'épargne immobilière, votre SCPI s'est illustrée par ses performances remarquables, l'objectif de rendement de 5% a été tenu et dépassé. Avec un taux de distribution brut de 7% en 2024, elle a su profiter d'un moment idéal pour saisir les opportunités offertes par un marché immobilier en baisse et des taux de rendement en hausse ainsi que des conditions idéales pour investir rapidement. Ce résultat atteste également de la pertinence de la thématique éducative choisie comme axe d'investissement.

Notre stratégie, fondée sur l'utilité sociale et la résilience des actifs éducatifs, nous positionne dans un segment porteur, peu corrélé aux cycles traditionnels du marché immobilier tertiaire.



**Grâce à votre confiance  
et une collecte de près de  
20M€ en 2024,  
MyShareEducation a réussi  
à déployer une stratégie  
d'acquisition prudente et  
ciblée. Tout au long de  
l'année, nous avons  
maintenu une discipline  
stricte en investissant  
uniquement lorsque la  
prime de risque  
immobilière était  
jugée confortable.**

Le mot du Président

2024 aura été l'une des années les plus dynamiques en matière de création de nouvelles SCPI, avec près de 20 véhicules lancés, malgré un recul global de la collecte du marché. Ce paradoxe apparent témoigne d'un réel intérêt des investisseurs pour des stratégies innovantes, ciblées, et souvent thématiques. Les SCPI récentes, dont la nôtre, ont ainsi capté une part significative des souscriptions, signe d'une appétence intacte dès lors que la proposition est lisible, différenciante et en phase avec les enjeux actuels. MyShareEducation a ainsi collecté en 2024 près de 20M€.

En 2024, ce sont plus de 12M€ qui ont été investis dans 4 actifs immobiliers situés en France et en Espagne, avec un rendement net moyen de 6,94%. Ces acquisitions ont permis de constituer un portefeuille diversifié incluant des écoles supérieures, un centre de formation et des crèches, avec des contreparties financières robustes. Au 31 décembre 2024, MyShareEducation affichait des baux d'une durée résiduelle moyenne de 7,8 ans, assurés par des locataires solides. La gestion prudente de la collecte a permis de distribuer un dividende brut par part en pleine jouissance de 5,00€ pour le 4<sup>ème</sup> trimestre 2024, soit un total annuel de 14,00€ bruts par part, correspondant à un taux de distribution de 7% sur le prix de part au 1<sup>er</sup> janvier.

Ce taux excède l'objectif initialement fixé à 5%, une situation exceptionnelle qui va s'atténuer avec le temps, le nombre d'associés grossissant. Par ailleurs, le report à nouveau à la fin de l'année représente un peu plus de 139 jours de distribution par part en pleine jouissance, offrant ainsi une réserve de sécurité pour l'avenir.

**L'année 2024 a également été marquée par l'obtention du Label ISR, une reconnaissance prestigieuse de notre engagement à allier performance économique, impact social et responsabilité environnementale.**

### Ces SCPI qui ont distribué 6% et plus en 2024\*

SCPI	Gestionnaire	Secteur	Taux de Distribution 2024	Taux de Distribution 2023
COMETE	Alderan	SCPI Diversifiée	11,18%	n-p
TRANSITION EUROPE	Arkéa REIM	SCPI Diversifiée	8,25%	8,16%
UPEKA	Axipit REP	SCPI Diversifiée	7,96%	n-p
REMAKE LIVE	Remake AM	SCPI Diversifiée	7,50%	7,79%
IROKO ZEN	Iroko	SCPI Diversifiée	7,32%	7,12%
NCAP CONTINENT	Norma Capital	SCPI Diversifiée	7,01%	6,59%
MY SHARE EDUCATION	MyShareCompany	SCPI à prépondérance Santé & éducation	7,00%	n-p
CAPIFORCE	Fiducial Gérance	SCPI Diversifiée	6,83%	6,81%
EPARGNE PIERRE EUROPE	ATLAND Voisin	SCPI Diversifiée	6,75%	6,26%
EPSILON 360°	Epsicap REIM	SCPI Diversifiée	6,55%	6,25%

\* Source : pierrepapier.fr



Avec l'attribution dès fin 2024 du statut de fonds de partage à votre SCPI, une dimension philanthropique et solidaire vient enrichir votre épargne.

## **Dans la continuité de cette première année réussie, MyShareEducation ambitionne de maintenir sa position parmi les meilleures performances du marché en 2025.**

Tout au long de l'année, nous avons veillé à maintenir une communication transparente et régulière, afin de partager avec vous les grandes étapes de la vie de la SCPI et les choix de gestion opérés.

Nous visons une collecte comprise entre 20M€ et 25M€ et prévoyons l'acquisition de nouveaux actifs en France et en Europe conformément à notre stratégie d'investissement.

Bien que le taux de distribution cible demeure fixé à 5,00% (non garanti), les conditions de marché favorables devraient se poursuivre en 2025, nous permettant ainsi de viser une performance toujours supérieure à cet objectif, bien que dans une moindre mesure.

## **Nous sommes convaincus que cette année pourrait être l'une des dernières offrant des taux de rendement attractifs avant une possible remontée du prix des actifs.**

**Avertissements** : Les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures. L'investissement en SCPI comporte un risque de perte en capital. Le capital investi n'est pas garanti.

C'est pourquoi, nous resterons attentifs aux opportunités d'investissement les plus pertinentes. Dans ce contexte, et afin de conserver notre agilité face aux meilleures occasions du marché, nous proposerons comme chaque année aux associés d'autoriser le recours au financement, avec une légère adaptation du plafond, en portant le taux de levier de 25% à 30% de la capitalisation.

Cette évolution, guidée par une approche opportuniste et maîtrisée, vise à optimiser notre capacité à saisir les meilleures conditions d'acquisition tout en restant dans une gestion rigoureuse du risque.

C'est dans cette bonne dynamique que nous vous présentons ce rapport annuel 2024, témoignant de la bonne performance de votre SCPI.

Plus que jamais, notre engagement est de construire dans la durée une SCPI résiliente, capable de traverser les cycles et de continuer à créer de la valeur. L'année 2025 s'annonce riche en opportunités : nous l'abordons avec prudence, ambition, et l'exigence qui nous anime depuis le premier jour.

Nous vous remercions chaleureusement pour la confiance que vous nous avez témoignée depuis le lancement.

Toute l'équipe MyShareCompany reste à vos côtés pour vous accompagner.

**Philippe IFERGANE**

Président

# 01

## Rapport d'activité

Les faits marquants .....	8
Indicateurs clés .....	12
Perspectives .....	13
2024 en chiffres .....	16
Cartographie du patrimoine .....	17
Les acquisitions marquantes .....	18
Décryptage .....	21

# Sommaire général



# 02

## Rapport de gestion

Chiffres significatifs .....	28
Évolution du Capital & Marché des parts .....	29
Investissements .....	30
Opération entre entités du Groupe .....	31
Financement des investissements .....	31
Arbitrages .....	32
Composition du patrimoine .....	32
Gestion locative & immobilière .....	33
Résultats/Revenus distribués .....	34
Expertises des immeubles et valeurs de la société .....	36
Fiscalité .....	37
État du patrimoine .....	39
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres .....	41
Engagements hors-bilan .....	42
Compte de résultat de l'exercice .....	43
Inventaire détaillé des placements immobiliers ...	45
Annexe aux comptes annuels .....	47
État du patrimoine .....	49
Variation des capitaux propres .....	52
Compte de résultat de l'exercice .....	53

<b>Rapport du Conseil de Surveillance .....</b>	<b>56</b>
---	-----------

<b>Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels .....</b>	<b>58</b>
---	-----------

<b>Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées .....</b>	<b>61</b>
--	-----------

<b>Assemblée Générale à caractère ordinaire .....</b>	<b>64</b>
---	-----------

<b>Gouvernance de MyShareCompany .....</b>	<b>67</b>
--	-----------

<b>Règlement « <i>disclosure</i> » pour le fonds MyShareEducation .....</b>	<b>70</b>
---	-----------

# | Les faits marquants

## AVRIL

**1<sup>er</sup> acompte sur dividende**  
(sur une base d'objectif de distribution de 6%)

## JUIN

**MyShareEducation obtient le Label ISR**

## JUILLET

**2<sup>ème</sup> acompte sur dividende de 3€** (objectif de distribution maintenu à 6%)

## JANVIER 2024

### Acquisition d'une école d'études supérieures de cinéma et d'audiovisuel à Montpellier

MyShareEducation acquiert une école d'études supérieures de cinéma et d'audiovisuel dans une zone dynamique de Montpellier, 7<sup>ème</sup> pôle étudiant de France. Il s'agit de la 2<sup>ème</sup> acquisition de MyShareEducation, illustrant parfaitement la stratégie de votre SCPI.

## MAI 2024

### Une 1<sup>ère</sup> acquisition en zone euro



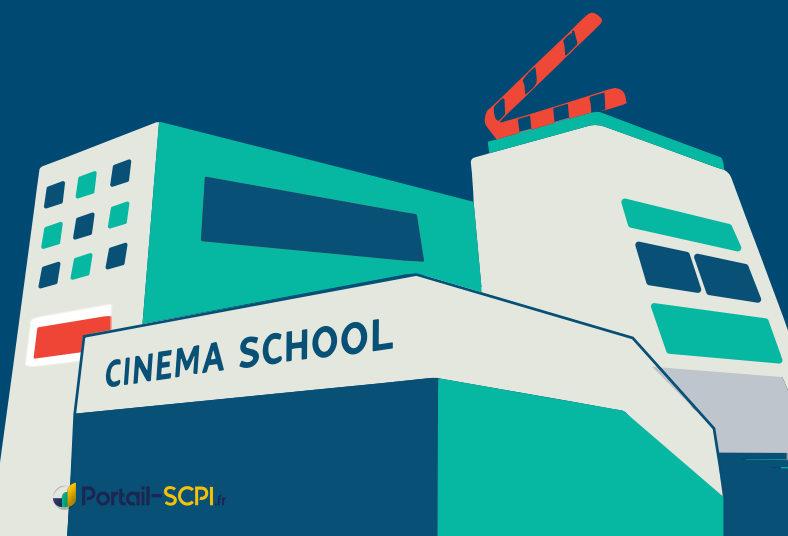
MyShareEducation réalise sa 1<sup>ère</sup> acquisition hors de l'hexagone avec l'acquisition d'un centre de formation à Arganda del Rey (Communauté de Madrid). L'actif, détenu en pleine propriété, est intégralement loué à un établissement privé à destination d'étudiants souhaitant se former dans le secteur de la protection civile espagnole.

## JUIN 2024

### Obtention du label ISR



MyShareEducation obtient le Label ISR répondant à une attente croissante des épargnants, qui souhaitent donner du sens à leur investissement, et matérialise les engagements des dirigeants et actionnaires de MyShareCompany, convaincus que l'immobilier a un rôle à jouer pour répondre aux enjeux environnementaux et sociaux.





# 2024

## OCTOBRE

- **MyShareEducation souffle sa 1<sup>ère</sup> bougie**
- **3<sup>ème</sup> acompte sur dividende de 3€** (objectif de distribution maintenu à 6%)

## NOVEMBRE

- **MyShareEducation se dote du statut de fonds de partage** aux côtés de l'association « Orchestre à l'école »
- **AGE augmentation du capital plafond à 150M€**

## DÉCEMBRE

- **Taux d'occupation financier annuel de 100%**
- **Capitalisation de 24,72M€**

## JUILLET 2024

### Acquisition d'une crèche à Saint-Herblain

MyShareEducation achète une crèche située à Saint-Herblain, 2<sup>ème</sup> commune la plus peuplée de Nantes. Idéalement implantée au cœur du pôle tertiaire majeur de l'agglomération nantaise, elle bénéficie d'un environnement privilégié dans une zone accueillant de nombreuses grandes entreprises.



## AOÛT 2024

### Acquisition d'une crèche à Vanves

MyShareEducation réalise une nouvelle acquisition à deux pas de Paris, au cœur d'un quartier résidentiel. Cette opération porte sur une crèche, détenue en pleine propriété, louée à un locataire reconnu dans le secteur des crèches et de la garde d'enfants dans le cadre d'un bail de 9 ans fermes.



## NOVEMBRE 2024

### Attribution du statut du fonds de partage

1<sup>ère</sup> SCPI paneuropéenne dédiée à l'immobilier d'éducation, d'enseignement et de recherche, MyShareEducation s'est dotée du statut de fonds solidaire et s'engage aux côtés de l'Association "Orchestre à l'École" afin de favoriser l'accès des enfants à une éducation musicale et lutter contre les fractures sociales.



## DÉCEMBRE 2024

### Objectif battu avec un taux de distribution de 7,00%

MyShareEducation affiche un rendement 2024 de 7,00%, supérieur à l'objectif fixé de 5,00%. Une performance qui s'avèrera nettement supérieure à la moyenne du marché des SCPI en 2024 (4,72%, source IEIF). Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



# 01

## Rapport d'activité

Indicateurs clés.....	12
Perspectives.....	13
2024 en chiffres .....	16
Cartographie du patrimoine .....	17
Les acquisitions marquantes .....	18
Décryptage .....	21



# Indicateurs clés

2024

2023

19,25M€



Collecte

5,24M€

24,7M€



Capitalisation

5,47M€

200,00€

Prix de  
souscription

200,00€

14,00€

Dividende brut  
par part

N/A

N/A<sup>(1)</sup>Taux de rendement  
interne 5 ansN/A<sup>(1)</sup>

7,00%

Taux de  
distribution

N/A

202,99€

Valeur de  
reconstitution

200,72€

<sup>(1)</sup> Cet indicateur est pertinent après 5 ans



# Perspectives

## 2025, année de transition avant la reprise ?

De manière générale, nous ne pensons pas que l'issue des élections américaines aurait un impact si fort sur la géopolitique mondiale. Le conflit en Ukraine peine à se résoudre, les tensions au Moyen-Orient restent vives et les relations extérieures des États-Unis sont tendues compte-tenu de la politique des droits de douane que le Président américain souhaite instaurer.

C'est dans ce contexte que le Forum économique mondial a désigné les conflits armés comme le principal risque mondial pour 2025, reflétant une inquiétude croissante face à l'instabilité géopolitique. Parallèlement, des analyses prévoient une augmentation du protectionnisme économique et de la polarisation idéologique à l'échelle mondiale.

Ces éléments illustrent un environnement international complexe, où les rivalités entre grandes puissances et les conflits régionaux contribuent à une instabilité géopolitique accrue.

Dans ce contexte, les perspectives économiques pour la France et la Zone Euro en 2025 reflètent une situation délicate, mêlant des signes de reprise et des défis persistants.

Après une croissance modérée de 0,6 % en 2023, les projections pour 2025 anticipent une reprise avec une croissance attendue de 1,5% pour la Zone Euro. Concernant la France, celle-ci a connu une croissance de 0,6% en 2023, suivie de prévisions de 1,2% en 2024 et 1,7% en 2025, suggérant une reprise progressive.

D'un point de vue de l'inflation, la Banque Centrale Européenne (BCE) indique des projections passant de 2,2% en 2025 à 1,9% en 2027 en Zone Euro, se rapprochant de l'objectif de stabilité des prix. La France est quant à elle déjà revenue à des niveaux très faibles puisque la Banque de France annonce une inflation annuelle moyenne de 1,3% pour 2025 et de 1,6% pour 2026.



Malgré ces perspectives positives, plusieurs risques demeurent.

- En 1<sup>er</sup> lieu l'instabilité politique résultant de la dissolution de l'Assemblée nationale en juin 2024 a affecté la confiance des investisseurs ;
- La réintroduction des règles budgétaires de l'Union Européenne en 2025 pourrait freiner la croissance, car les pays membres, dont la France, s'engagent à réduire les déficits publics ;
- Vient s'ajouter à ces risques, l'issue plus qu'incertaine de la guerre en Ukraine et du passage de la France et de la Zone Euro en économie de guerre.

En somme, bien que des signes de reprise économique soient présents pour la France et la Zone Euro, il est essentiel de rester vigilant face aux défis politiques et géopolitiques qui pourraient influencer ces perspectives.

Comme nous l'évoquions ici-même il y a un an, nous anticipons des premières baisses de taux directeurs pour la BCE, ce fut bien le cas avec 5 baisses entre juin 2024 et février 2025. Les experts tablent à présent majoritairement sur une ou deux baisses d'ici fin 2025 avant une stabilisation de ces taux.



Cela redonne de la visibilité aux investisseurs quant à la valorisation des actifs immobiliers, néanmoins ces baisses de taux sont arrivées tardivement au cours de l'année 2024 et n'ont pas permis de faire repartir le marché de l'investissement en France. Néanmoins, pour 2025 et compte-tenu du frémissement observé lors du 4<sup>ème</sup> trimestre 2024, le consensus pour le marché hexagonal est à un atterrissage proche des 16Mds€ (vs 15Mds€ en 2024).

Dans le détail, il est important de souligner que l'investissement en bureaux ne représente plus que 32% de l'allocation totale en immobilier tertiaire, ce chiffre est à comparer à 61% sur les 10 dernières années.

Soutenu par l'essor du commerce en ligne, le secteur logistique et activités connaît une dynamique positive. En 2024, les investissements ont atteint 5Mds€, avec des perspectives favorables pour 2025. La demande pour des entrepôts de qualité reste élevée, entraînant une hausse des prix. Le secteur de l'hôtellerie tire également son épingle du jeu avec une part de marché de l'ordre de 17% des volumes investis (*source : BNPPRE*).

## **Le marché européen de l'immobilier entre dans un nouveau cycle avec une reprise qui s'est accélérée vers la fin de l'année 2024. L'investissement a augmenté de 21,0% par rapport à 2023, avec des hausses dans la plupart des pays.**

Cependant, la récente volatilité financière mondiale et les développements géopolitiques détaillés ci-avant sont susceptibles de ralentir la reprise au fur et à mesure que nous avançons dans l'année 2025.

Il existe toujours une divergence entre les performances du segment « *prime* » et celles du reste du marché des bureaux. Dans ce segment, la demande d'espace reste forte, la vacance est faible et les perspectives de loyer sont positives. Cependant, le marché dans son ensemble reste sous tension. Les besoins des occupants actuels ont structurellement changé, avec une demande accrue de bâtiments et d'équipements de qualité. La plupart des bâtiments anciens auront du mal à répondre à cette nouvelle demande et semblent donc obsolètes sur le marché actuel.

Enfin, sur le commerce, après avoir subi de plein fouet la crise sanitaire, celui-ci devrait reprendre des couleurs au 2<sup>nd</sup> semestre 2025 avec une hausse du pouvoir d'achat. Cependant, la baisse des rendements sur ce secteur prendra plus de temps et la majorité des investissements devrait être dirigée vers des parcs d'activités commerciales de périphérie, des supermarchés ou des commerces de centre-ville *prime*.

Concernant le secteur de l'enseignement supérieur privé, les données restent très positives puisqu'en 2024, plus d'un quart des étudiants étaient inscrits dans un établissement de ce type. En France en 2024, ce sont près de 320M€ investis, dont 25% à travers 8 transactions de moins de 20M€, 45% à travers 5 transactions comprises entre 20M€ et 50M€ et 30% à travers une transaction de l'ordre de 100M€.

Les 2 tiers des sommes furent engagés en régions, tandis que seuls 2 dossiers furent dénombrés en Île-de-France.

Le marché reste essentiellement animé par les investisseurs domestiques (85% de parts de marché) et le taux de rendement *prime* semble ressortir à 5%. Notre constat reste identique à celui que nous avons fait avant le lancement de MyShareEducation à savoir que l'enseignement supérieur privé reste un secteur extrêmement attrayant pour l'investissement immobilier. Les chiffres mentionnés ci-dessus ne prennent pas en considération le marché des centres de formation ni des crèches, or nous investissons également sur ces 2 secteurs. Autant de typologies qui composent aujourd'hui le portefeuille de MyShareEducation sur lesquelles nous continuerons de nous positionner dans le futur.

## Perspectives 2025 pour MyShareEducation

### Collecte :

**Pour sa 1<sup>ère</sup> année pleine, la collecte brute de MyShareEducation s'est établie à 19,25M€ en 2024, supérieur de 28,3% à notre objectif initial de 15M€.**

À ce jour, le niveau de collecte de MyShareEducation est en phase avec le 2<sup>nd</sup> semestre 2024 et nous permet de maintenir notre objectif compris entre 20M€ et 25M€ pour l'année 2025.

### Revenus locatifs :

Le retour de l'inflation à un niveau plus normatif proche des 2% a pour effet de faire baisser les indexations. Celles-ci sont restées fortes en 2024 mais devraient tendre vers 2% d'ici fin 2025. La bonne nouvelle réside dans le fait que ces indexations sont transférées à nos locataires et que compte-tenu de notre Taux d'Occupation Financier de 100%, les revenus de votre SCPI devraient mécaniquement augmenter en 2025. Par ailleurs, la renégociation de 2 baux sur notre patrimoine va nous permettre de sécuriser les flux dans le temps et de nous donner une grande visibilité sur nos revenus.

**Ces perspectives nous permettent de maintenir un taux de distribution cible de 5,00% (non garanti) et devraient nous permettre a priori de surperformer cette année encore cet objectif de distribution.**

### Investissements :

Au niveau des investissements, l'année 2025 devrait être l'année de l'accélération. Après une année 2024, où nous avons souhaité poser les bases de notre portefeuille en achetant des actifs de taille modeste (inférieure à 5M€), nous avons d'ores et déjà acquis, depuis le début de l'année 2025, 2 actifs pour un volume total supérieur à 21M€.

Sur ces 2 acquisitions, l'une d'entre elles est réalisée partiellement en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) et nous permet d'aligner notre trésorerie avec les investissements.

Cette VEFA entre en revanche dans le calcul de notre ratio d'endettement qui s'établira fin avril à environ 19% de la capitalisation.

Les conditions de financement nous paraissent plus attractives depuis le début d'année, aussi, nous soumettons à votre vote, l'augmentation de la capacité d'endettement de 25% à 30% de la capitalisation afin de pouvoir saisir les opportunités d'investissement qui se présentent à nous.

### Valeur de parts :

Le prix de part reste inchangé à 200,00€/part au 31 décembre 2024 avec une valeur de reconstitution qui est supérieure de 1,50% au prix de la part.

Pour 2025, nos convictions nous amènent à croire en une stabilité des valeurs d'expertise et a fortiori un maintien du prix de la part de MyShareEducation. Comme évoqué plus haut, une reprise du marché de l'investissement est estimée pour fin d'année 2025 avant un rebond en 2026.

**Etienne Wicker**  
Directeur Général

# | 2024 en chiffres



Report à nouveau  
par part en pleine jouissance

**5,33€**



Report à nouveau  
en jours de distribution

**139 jours**



Nombre d'associés  
à fin 2024

**466**



# Cartographie du patrimoine



► Immeubles livrés

**5**



► Investis en 2024

**12,12M€**

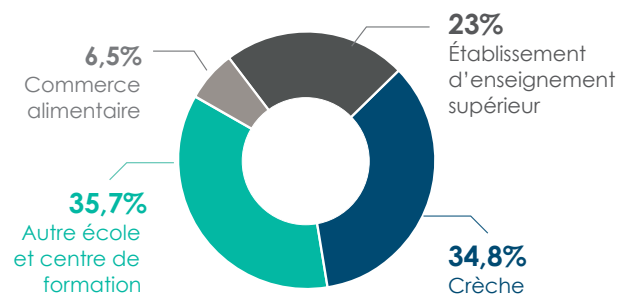


► Baux

**7**

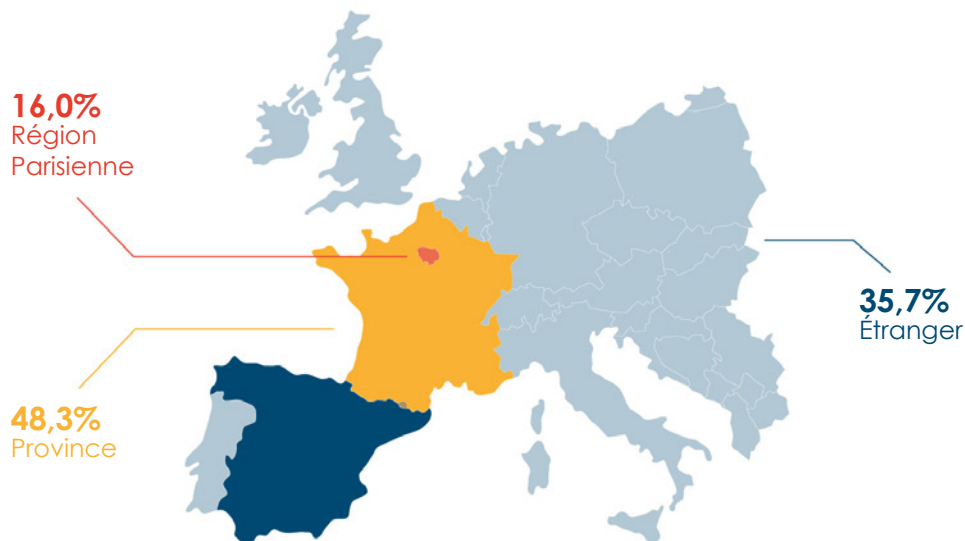
## Répartition typologique

en % des valeurs vénale au 31/12/2024



## Répartition géographique

en % des valeurs vénale au 31/12/2024



# Les acquisitions marquantes

## Montpellier

59 avenue de Fès (Bâtiment B)  
34090 Montpellier



### Locaux d'éducation

Date d'acquisition :  
mai 2024

Prix acte  
en main

**3 324 150€**

Rendement  
acte en main\*

**6,53%**



Actif situé à Montpellier, 7<sup>ème</sup> pôle étudiant de France avec près de 70 000 étudiants, dans le quartier Malbosc. Localisation pertinente de l'immeuble au cœur du Parc Euromédecine Henri Bertin Sans, zone tertiaire où de nombreux acteurs de la santé et de la recherche médicale sont implantés. Le site profite d'un environnement dynamique regroupant entreprises, établissements de santé, commerces... et bénéficie d'une très bonne desserte par les transports en communs (lignes de bus, train, Tramway) et les axes routiers (rocade nord de Montpellier).

Ensemble immobilier de 1 406 m<sup>2</sup>, élevé en R+2 sur rez-de-chaussée, livré en 2005. Le bâtiment, détenu en pleine propriété, est classé ERP 4 catégorie type R.

### Situation locative :

Actif intégralement loué à un unique locataire, l'AFCA, établissement d'études supérieures de cinéma et d'audiovisuel, dans le cadre d'un bail dont la durée est de 12 ans. Le locataire a néanmoins la faculté de résilier le bail moyennant une indemnité à l'issue de la 6<sup>ème</sup> et 9<sup>ème</sup> année du bail.

\* Loyer annuel sur prix d'acquisition acte en main.  
Ne préjuge pas des acquisitions futures de la SCPI.



## Madrid

C. Bronce 18&29 28500  
Arganda del Rey,  
Madrid (Espagne)



### Locaux d'éducation

Date d'acquisition :  
mai 2024

Prix acte  
en main

**4 833 517€**

Rendement  
acte en main\*

**7,60%**



Ensemble immobilier situé à Arganda del Rey, commune de la communauté de Madrid en Espagne. Arganda del Rey profite d'une forte attractivité grâce à sa proximité avec le centre de Madrid et les 4 300 entreprises qui y sont installées. Son activité et son économie proviennent essentiellement des secteurs agricoles et industriels. L'actif bénéficie d'une bonne desserte par les transports en commun (plusieurs lignes de bus et de train desservant Madrid) et les axes routiers (accessibilité depuis l'autoroute A3, routes régionales...).

L'ensemble immobilier, détenu en pleine propriété, est composé d'un bâtiment de 2 830 m<sup>2</sup> (rénové en 2017) et d'un terrain de 5 816 m<sup>2</sup>. L'actif compte également 66 emplacements de stationnement intérieurs.

### Situation locative :

Actif intégralement loué à l'Instituto Superior de Formación Sanitaria Galeno dans le cadre d'un bail dont la durée ferme : 12,3 ans). L'établissement privé à destination d'étudiants souhaitant se former dans le secteur de la protection civile espagnole.

\* Loyer annuel sur prix d'acquisition acte en main.  
Ne préjuge pas des acquisitions futures de la SCPI.

## Saint-Herblain

6 boulevard du Zenith  
44800 Saint-Herblain



### Crèche

Date d'acquisition :  
juillet 2024

Prix acte  
en main

**1 693 719€**

Rendement  
acte en main\*

**5,79%**



Immeuble situé à Saint-Herblain, département de Loire-Atlantique, en région Pays de la Loire. Ville en plein essor, Saint-Herblain est la 2<sup>ème</sup> commune la plus peuplée de Nantes Métropole avec une population très diversifiée (moyenne d'âge : 40 ans). L'actif est implanté dans le Parc Tertiaire Ar Mor qui constitue le pôle tertiaire majeur de l'agglomération Nantaise (plus de 100 000 m<sup>2</sup> de bureaux et 250 entreprises). Son emplacement lui offre une accessibilité optimale (gare, tramway, bus... à proximité).

Ensemble immobilier de 593 m<sup>2</sup> à usage de crèche d'une capacité totale de 60 berceaux, détenu en pleine propriété. Bâtiment indépendant, livré en 2012, bénéficiant d'un espace extérieur privatif arboré (foncier de 2 628 m<sup>2</sup>) et de 12 places de stationnement extérieures.

### Situation locative :

Actif intégralement loué à un unique locataire, Les Doudous d'Ar Mor, dans le cadre d'un bail dont la durée fermierésiduelle au 01/07/2024 est supérieure à 5 ans (WALB : 5,25 ans/WALT : 8,33 ans). La crèche privée implantée sur le Parc d'Ar Mor depuis 2012, appartient au réseau VYV Enfance, filiale du Groupe VYV, qui gère plus de 140 établissements et services et coordonne un réseau de plus de 1 000 crèches partenaires.

\* Loyer annuel sur prix d'acquisition acte en main.  
Ne préjuge pas des acquisitions futures de la SCPI.



## Vanves

6 avenue Pasteur  
92170 Vanves



### Crèche

Date d'acquisition :  
août 2024

Prix acte  
en main

**2 263 654€**

Rendement  
acte en main\*

**5,75%**



L'actif est situé à Vanves (région Île-de-France), en bordure sud-ouest de Paris, au sein d'un quartier résidentiel très dynamique. Vanves est l'une des communes des Hauts-de-Seine ayant le plus fort taux de population scolaire (les ménages avec enfants représentent 55% de la population). La proximité de l'immeuble au boulevard périphérique lui offre une très bonne accessibilité par les axes routiers. Il est également très bien desservi par les transports en communs (bus, métro, Transilien, Vélib...).

Ensemble immobilier de 489 m<sup>2</sup> à usage de crèche, détenu en pleine propriété, ayant fait l'objet d'une lourde rénovation en décembre 2017 pour accueillir le locataire en place. Situé dans un quartier résidentiel, l'immeuble pourrait être transformé en logement en cas du départ du locataire.

### Situation locative :

Actif intégralement loué à un unique locataire, Les Petits Corsaires, dans le cadre d'un bail de 9 ans fermes à compter de la signature de l'acte authentique de vente (WALB/WALT:: 9 ans au 20/08/2024). La crèche privée créée en 2016, filiale du Groupe Les Petites Canailles, permet d'accueillir jusqu'à 60 enfants.

\* Loyer annuel sur prix d'acquisition acte en main.

Ne préjuge pas des acquisitions futures de la SCPI.





# Décryptage

## Les fonds de partage, quand investissement rime avec engagement solidaire

Depuis quelques mois, MyShareEducation est labellisée ISR (Investissement Socialement Responsable), une reconnaissance de son engagement à allier performance économique, impact social et responsabilité environnementale. Aujourd'hui, nous allons encore plus loin en lui attribuant le statut de fonds de partage.

Mais qu'est-ce que cela signifie concrètement ? L'ISR reflète une démarche d'investissement responsable, visant à concilier rentabilité et impact positif sur la société et la planète. Cette approche est devenue essentielle, car l'éthique et l'engagement envers des causes sociales et environnementales sont désormais des priorités pour de nombreux investisseurs.

En devenant SCPI de fonds de partage, nous franchissons une nouvelle étape : une partie des commissions liées aux souscriptions sera désormais reversée à une association partenaire, soutenant des projets porteurs de sens et en accord avec la thématique de notre SCPI. Ce modèle, encore méconnu dans le secteur de l'investissement immobilier, vous permet de donner une dimension philanthropique à votre épargne.

### Qu'est-ce qu'un fonds de partage et comment cela fonctionne-t-il ?

Même si les fonds de partage sont peu connus des épargnants, leur existence ne date pas d'hier. En effet, c'est en 1983 que le premier fonds commun de placement (FCP) fut lancé dans l'Hexagone. Un fonds de partage est un dispositif financier qui associe un objectif d'investissement à un engagement solidaire. Concrètement, une partie des revenus générés par le fonds, ou des commissions liées à sa gestion est reversée à des associations ou organisations d'intérêt général.



Ce mécanisme repose sur la volonté des investisseurs de soutenir des causes utiles tout en obtenant un rendement financier. Il s'inscrit dans une dynamique plus large de finance solidaire et responsable, où l'impact social ou environnemental est une priorité autant que la performance économique.

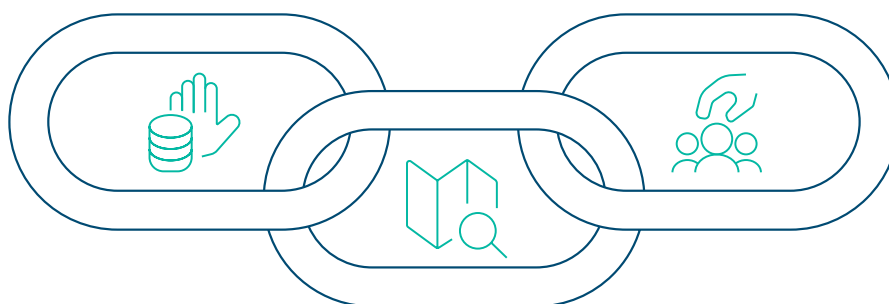
## Le fonctionnement d'un fonds de partage est simple

### Un don fixe ou proportionnel

Une partie des montants investis ou des commissions perçues par la Société de Gestion est dédiée à des dons.

### Choix de l'association

Les dons sont effectués à une ou plusieurs associations préalablement choisies par le fonds.



### Traçabilité

Les fonds de partage s'engagent à informer leurs investisseurs sur les montants reversés et sur l'impact des actions soutenues.

- Cette approche permet aux investisseurs de participer indirectement à des initiatives utiles sans avoir à gérer eux-mêmes leurs dons.

## Associations éligibles

Les dons effectués par le fonds de partage doivent bénéficier à des associations ayant un caractère philanthropique, éducatif, scientifique, social, humanitaire, sportif, familial, culturel, ou concourant à la mise en valeur du patrimoine artistique, à la défense de l'environnement naturel ou à la diffusion de la culture, de la langue ...



## Avantages fiscaux pour les investisseurs

Un des attraits du fonds de partage est la possibilité pour les investisseurs de bénéficier d'une déduction fiscale sur leurs dons personnels. En France, cela signifie :

- 1 **Déduction d'impôt sur le revenu**  
66% de l'impôt sur le revenu, dans la limite de 20% du montant de votre revenu net imposable.
- 2 **Déduction d'impôt sur la fortune immobilière**  
75% de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), dans la limite de 50 000€ déduits.
- 3 **Déduction d'impôt sur les sociétés (IS)**  
Pour les sociétés soumises à l'IS : réduction d'impôt égale à 60% du montant du don pour la fraction inférieure ou égale à 2M€ et à 40% pour la fraction supérieure à ce montant (avec un plafond annuel de 20 000€ ou 0,5% du chiffre d'affaires annuel HT si ce montant est plus élevé).

## Le fonds de partage de notre SCPI : une double ambition, immobilière et solidaire

Avec le lancement en début d'année de notre fonds de partage, votre SCPI fait un pas de plus vers l'impact positif, en complément de sa mission initiale. Dédiée aux actifs immobiliers dans le domaine de l'éducation, de l'enseignement et de la recherche, elle intègre désormais un volet solidaire qui reflète ses valeurs fondamentales.

Les SCPI à fonds de partage, également appelées SCPI solidaires sont, sur le principe, des véhicules d'investissement semblables à tous les autres. Au même titre que leurs consœurs, celles à fonds de partage collectent l'argent des épargnants, l'investissent dans l'immobilier puis distribuent les revenus locatifs perçus sous forme de dividendes.

Les SCPI à fonds de partage sont généralement des SCPI dites thématiques. Ce sont des véhicules de placement collectif qui investissent principalement dans l'immobilier, tout en intégrant une dimension sociale et solidaire.

La cause soutenue et les modalités de partage peuvent prendre des formes différentes selon 2 axes : le partage par l'investisseur ou le partage par la Société de Gestion.

## Voici comment fonctionne notre dispositif :

### 1. Un engagement de la Société de Gestion :

Sur chaque euro souscrit, un pourcentage des commissions de souscription est reversé à une association partenaire. Cette contribution est un acte volontaire qui reflète notre volonté de promouvoir des initiatives solidaires liées à l'éducation.

### 2. Un partenariat avec une association engagée :

L'association « Orchestre à l'école » a été sélectionnée comme bénéficiaire de ce fonds de partage. Cet organisme promeut l'égalité des chances en permettant à des élèves de milieux variés de développer leurs talents à travers la musique.

### 3. Comment les investisseurs peuvent participer également :

En plus de la contribution de la Société de Gestion, vous pouvez choisir de soutenir directement l'association. Pour tout don effectué par un souscripteur, la Société de Gestion abonde un montant supplémentaire proportionnel, augmentant ainsi l'impact global.

### 4. Un suivi transparent :

Nous nous engageons à publier régulièrement les montants collectés et reversés ainsi que l'impact des actions financières grâce à vos contributions.

## Pourquoi cela vous concerne directement ?

En tant qu'investisseur, vous participez déjà à une démarche responsable par le biais des actifs à fort impact social de la SCPI. Avec ce fonds de partage, vous avez l'opportunité d'aller plus loin en soutenant des causes concrètes et immédiates, tout en bénéficiant d'une déduction fiscale pour vos dons.

Donner, c'est offrir une note d'espoir.  
Ensemble, composons une symphonie solidaire







Saint-Herblain - Crèche (acquisition juillet 2024)



# 02

## Rapport de gestion

Chiffres significatifs .....	28
Évolution du Capital & Marché des parts .....	29
Investissements .....	30
Opération entre entités du Groupe .....	31
Financement des investissements .....	31
Arbitrages .....	32
Composition du patrimoine .....	32
Gestion locative & immobilière .....	33
Résultats/Revenus distribués .....	34
Expertises des immeubles et valeurs de la société .....	36
Fiscalité .....	37
État du patrimoine .....	39
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres .....	41
Engagements hors-bilan .....	42
Compte de résultat de l'exercice .....	43
Inventaire détaillé des placements immobiliers .....	45
Annexe aux comptes annuels .....	47
État du patrimoine .....	49
Variation des capitaux propres .....	52
Compte de résultat de l'exercice .....	53

<b>Rapport du Conseil de Surveillance .....</b>	<b>56</b>
---	-----------

<b>Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels .....</b>	<b>58</b>
---	-----------

<b>Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées .....</b>	<b>61</b>
--	-----------

<b>Assemblée Générale à caractère ordinaire .....</b>	<b>64</b>
---	-----------

<b>Gouvernance de MyShareCompany .....</b>	<b>67</b>
--	-----------

<b>Règlement « <i>disclosure</i> » pour le fonds MyShareEducation .....</b>	<b>70</b>
---	-----------

# Chiffres significatifs

## RENTABILITÉ & PRIX DE PART

Prix de souscription au 31/12/2024	200€
Prix de retrait au 31/12/2024	184€
Taux de rendement interne <sup>(1)</sup> 5 ans	N/A
Taux de distribution <sup>(2)</sup>	7,00%
Variation du prix de la part sur l'année 2024	0€

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> 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<sup>er</sup> janvier de l'année n.

## ÉTAT DU PATRIMOINE ET CAPITAUX PROPRES

Capital social	19 776 160€
Total des capitaux propres	22 113 199€
Valeur comptable des immeubles	13 357 108€
Valeur vénale/expertise des immeubles	12 890 000€

AUTRES INFORMATIONS	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART <sup>(1)</sup>
Bénéfice 2024	580 609€	18,85€
Distribution 2024	431 163€	14,00€

<sup>(1)</sup> Par part en pleine jouissance.

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART <sup>(1)</sup>
Valeur comptable	22 113 199€	178,91€
Valeur de réalisation	21 706 091€	175,61€
Valeur de reconstitution	25 090 333€	202,99€

<sup>(1)</sup> Nombre total de parts.



# 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 <sup>(1)</sup>	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. <sup>(2)</sup>
2023	4 376 000€	5 238 624€	27 350	108	299 353€	200€
<b>2024</b>	<b>19 776 160€</b>	<b>19 250 200€</b>	<b>123 601</b>	<b>466</b>	<b>1 540 016€</b>	<b>200€</b>

<sup>(1)</sup> À diminuer des retraits réalisés pour les sociétés à capital variable.

<sup>(2)</sup> Prix payé par le souscripteur.

## ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION 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
<b>2024</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>N/A</b>	<b>0</b>

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART (en euros)

	2023	2024
Prix de souscription ou d'exécution au 01/01	200,00€	200,00€
Dividende versé au titre de l'année	N/A	14,00€
Taux de distribution <sup>(1)</sup>	N/A	7,00%
Report à nouveau cumulé par part souscrite <sup>(2)</sup>	NS	1,33€
Report à nouveau cumulé par part en pleine jouissance	N/A	5,33€

<sup>(1)</sup> 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<sup>er</sup> 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.

<sup>(2)</sup> Nombre total de parts.

# Investissements

Après plusieurs années de baisses successives, l'année 2024 s'achève sur une stabilisation des volumes investis en immobilier d'entreprise en France. 12,6Mds€ ont été investis sur l'hexagone avec notamment une forte progression au 4<sup>ème</sup> trimestre 2024 (+34% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2023) nous permettant d'appréhender l'année 2025 avec plus d'optimisme. En effet, le marché devrait poursuivre sa reprise progressive en 2025 compte-tenu des nouvelles probables baisses des taux directeurs des banques centrales (BCE, FED...) et le recul de l'inflation observé depuis un an.

Le bureau demeure la classe d'actif majoritaire avec 4,7Mds€ investis en 2024, suivi de très près par le marché de la logistique qui totalise un volume d'investissement de 4,0Mds€ (doublant ainsi les volumes investis par rapport à 2023).

Quant au secteur de l'enseignement, plus de 320M€ ont été investis en France en 2024 sur cette typologie d'actif.

Sur la scène européenne, cette année marque une nouvelle ère pour le marché d'immobilier d'entreprise européen avec une reprise progressive des investissements et un attrait plus affirmés de la part des investisseurs. Et pour preuve, 154,4Mds€ ont été investis en 2024 soit une augmentation de +18% par rapport à 2023.

Du côté de MyShareEducation, 4 actifs ont été acquis en France et en Espagne sur l'exercice 2024 pour un montant total de 12,12M€ AeM et un taux de rendement moyen net à l'acquisition de 6,98% :

- Un établissement d'études supérieures à Montpellier, détenu en pleine propriété, loué à ACFA MULTIMEDIA dans le cadre d'un bail de 12 ans ;
- Un centre de formation situé à Arganda del Rey (communauté de Madrid), détenu en pleine propriété loué à la protection civile espagnole ;
- Une crèche en pleine propriété à Saint-Herblain louée à un locataire reconnu dans le secteur des crèches et de la garde d'enfants ;
- Une crèche située à Vanves, à 2 pas de Paris, louée à un locataire de qualité dans le cadre d'un bail de 9 ans fermes à compter de l'acquisition août 2024.

Ces acquisitions ont permis à MyShareEducation de constituer un portefeuille diversifié et sécurisé composé d'écoles supérieures (23%), de centres de formation (36%), de crèches (35%) et d'un commerce alimentaire (6%) dont la durée résiduelle moyenne des baux s'élève à 7,8 ans à fin 2024.

MyShareEducation poursuit également la politique de diversification géographique de son patrimoine immobilier avec 48% d'actifs en province, 36% à l'étranger et 16% 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, à l'éducation et à la recherche au sein de zones établies en France et en Zone Euro.

# Opération entre entités du Groupe

Conformément à la politique de prévention des conflits d'intérêts mise en place par la société de gestion, nous informons les associés de la réalisation, au cours de l'exercice 2024, d'une opération entre 2 SCPI gérées par des sociétés de gestion appartenant au même Groupe.

## Nature de l'opération

MyShareEducation a acquis le 26 janvier 2024 un immeuble à usage d'établissement d'enseignement supérieur situé au 59 avenue de Fès (Bâtiment B) à Montpellier (34090), pour un montant de 3,05M€ auprès de la SCPI Épargne Pierre gérée par ATLAND Voisin, maison mère de MyShareCompany.

Afin de garantir l'équité de la transaction, une procédure spécifique de gestion des conflits d'intérêts a été appliquée :

- Évaluation indépendante de l'immeuble par 2 experts immobiliers externes (*Cushman & Wakefield* et *BNP Paribas Real Estate*) ;
- Présentation de l'opération au Conseil de surveillance de MyShareEducation par email le 15 novembre 2023, soit en amont de la transaction ;
- Présentation de l'opération au Comité-consultatif de MyShareCompany par email le 16 novembre 2023, soit en amont de la transaction.

## Justification économique de l'opération

L'actif présente une rentabilité attractive (rendement brut acte en main de 6,65%) et une situation locative sécurisée (actif loué intégralement). L'acquisition est cohérente avec la stratégie d'investissement de la SCPI visant des actifs nécessaires aux besoins éducatifs fondamentaux des populations dans tous les segments de l'éducation, de l'enseignement et de la recherche. Les 2 expertises réalisées par *Cushman & Wakefield* et *BNP Paribas Real Estate* ont conforté les deux parties dans la fixation de ce prix.

## Avis du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance a donné un avis favorable à l'opération à l'unanimité des membres participants, estimant que les conditions financières et les garanties procédurales préservaient l'intérêt des porteurs de parts. Par ailleurs, MyShareCompany s'est assuré que le montant de cette opération n'excédait pas 20% de la valeur totale du patrimoine de MyShareEducation au 31/12/2024.

Opération entre entités du Groupe

# Financement des investissements

100% des acquisitions ont été réalisées en fonds propres.

# 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 31/12/2024 <sup>(1)</sup>

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux Industriels	Locaux d'Habitation	Divers	Total
Paris						
Région Parisienne					16,0%	16,0%
Province		6,5%			41,8%	48,3%
DOM-TOM						
Étranger					35,7%	35,7%
<b>TOTAUX</b>		<b>6,5%</b>			<b>93,5%</b>	<b>100,0%</b>

<sup>(1)</sup> Actifs immobiliers détenus en direct.

### COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN M<sup>2</sup> AU 31/12/2024 <sup>(1)</sup>

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux Industriels	Locaux d'Habitation	Divers	Total
Paris						
Région Parisienne					489 m <sup>2</sup>	489 m <sup>2</sup>
Province		302 m <sup>2</sup>			2 316 m <sup>2</sup>	2 618 m <sup>2</sup>
DOM-TOM					0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Étranger					2 830 m <sup>2</sup>	2 830 m <sup>2</sup>
<b>TOTAUX</b>		<b>302 M<sup>2</sup></b>			<b>5 635 M<sup>2</sup></b>	<b>5 937 M<sup>2</sup></b>

<sup>(1)</sup> Actifs immobiliers détenus en direct.

# Gestion locative & immobilière

## Taux d'occupation

Le Taux d'Occupation Financier<sup>(1)</sup> 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 2024 s'établit à 100%.

## Contentieux

Aucun contentieux à signaler.

## Gestion immobilière

### Travaux immobilisés

Aucun travaux immobilisés effectués en 2024.

### 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.

<b>Provision pour gros entretiens</b>	
<b>au 31/12/23</b> .....	0€
<b>Dotations exercice 2024</b> .....	60 000€
<b>Reprise exercice 2024</b> .....	0€
<b>Provision pour gros entretiens</b>	
<b>au 31/12/24</b> .....	60 000€

Gestion locative & immobilière

(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.)

	2024	% du total des revenus	2023	% du total de revenus
<b>Revenus<sup>(1)</sup></b>				
Recettes locatives brutes	21,70	89,41%	0,00	0,00%
Produits financiers avant prélèvements <sup>(3)</sup>	2,57	10,59%	0,00	0,00%
Produits divers	-	-	-	-
Produits financiers liés à l'activité immobilière	0	0%	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>24,27</b>	<b>100%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>Charges<sup>(1)</sup></b>				
Commission de gestion	2,42	9,99%		
Autres frais de gestion	0,92	3,79%	0,00	0,00%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice				
Charges locatives non récupérables	0,13	0,53%		
Autres charges				
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>3,47</b>	<b>14,31%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
Charges financières				
Amortissements nets				
- patrimoine				
- autres				
Provisions nettes <sup>(2)</sup>				
- pour travaux	1,95	8,03%		
- autres				
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>1,95</b>	<b>8,03%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>5,42</b>	<b>22,33%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>18,85</b>	<b>77,67%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
Variation report à nouveau et autres réserves	4,85	19,99%	0,00	0,00%
Revenus distribués avant prélèvements <sup>(3)</sup>	14,00		-	-
Revenus distribués après prélèvements <sup>(4)</sup>			-	-

<sup>(1)</sup> Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

<sup>(2)</sup> Dotations de l'exercice diminuées des reprises.

<sup>(3)</sup> Avant prélèvements fiscaux et sociaux.

<sup>(4)</sup> Prélèvements d'impôts étrangers et prélèvements sociaux sur les produits financiers.

## TABLEAU D'EMPLOI DES FONDS (en euros)

	Total 31/12/23	Variations 2024	Total 31/12/24
Fonds collectés	5 238 624	19 250 200	24 488 824
+ Cessions d'immeubles			
+ Divers (Emprunt)			
- Commission de souscription	- 299 353	- 1 540 016	- 1 839 369
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	- 1 823 500	- 11 533 608	- 13 357 108
- Divers travaux			
- Frais d'acquisition	- 121 000	- 589 359	- 710 359
- Agencements & Aménagements			
- Divers			
<b>= Somme restant à investir <sup>(1)</sup></b>	<b>2 994 771</b>	<b>5 587 217</b>	<b>8 581 988</b>

<sup>(1)</sup> Hors engagements sur les acquisitions d'immeubles.

# Expertises des immeubles et valeurs de la société

L'expertise et l'actualisation des immeubles à fin 2024 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 31/12/2024, 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 31/12/2024 s'élève à 12 890 000€.

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 <sup>(1)</sup>	Valeur de reconstitution <sup>(2)</sup>
22 113 199€	21 706 091€	25 090 333€
178,91€/PART	175,61€/PART	202,99€/PART

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> 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 de réalisation	21 706 091€	175,61€	86,5%
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI <sup>(1)</sup>	975 570€	7,90€	3,9%
Frais de souscription TTC	2 408 672€	19,49€	9,6%
Valeur de reconstitution	25 090 333€	202,99€	100,0%

<sup>(1)</sup> 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 afférent 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<sup>er</sup> 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)	Exercice au 31/12/2024		Exercice au 31/12/2023	
	Valeurs bilanfielles	Valeurs estimées	Valeurs bilanfielles	Valeurs estimées
<b>Placements Immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	13 357 108	12 890 000	1 823 500	1 800 000
Agencements et aménagements				
Amortissements sur agencements et aménagements				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes versés sur immobilisations				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien	60 000			
Provisions pour risques et charges				
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
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				
<b>TOTAL Placements immobiliers</b>	<b>13 297 108</b>	<b>12 890 000</b>	<b>1 823 500</b>	<b>1 800 000</b>

État du patrimoine

(En euros)

	Exercice au 31/12/2024		Exercice au 31/12/2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Dépôts et cautionnement	29 751	29 751		
Actifs immobilisés				
Amortissement des actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	73 669	73 669		
Autres créances	282 257	282 257	214 810	214 810
Provisions pour dépréciation des créances				
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	9 191 333	9 191 333	2 944 823	2 944 823
<b>Provisions générales pour risques et charges :</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 146 926	- 146 926	- 28 605	- 28 605
Dettes d'exploitation	- 271 941	- 271 941	- 120 413	- 120 413
Dettes diverses	- 342 052	- 342 052	- 8 224	- 8 224
<b>TOTAL actifs et passifs d'exploitation</b>	<b>8 816 091</b>	<b>8 816 091</b>	<b>3 002 391</b>	<b>3 002 391</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation				
<b>TOTAL actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>22 113 199</b>		<b>4 825 891</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>21 706 091</b>		<b>4 802 391</b>

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 31/12/2023	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Exercice au 31/12/2024
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	4 376 000		15 400 160	19 776 160
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Prime d'émission	862 624		3 850 040	4 712 664
Prime de fusion				
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	- 427 386		- 2 112 338	- 2 539 724
Prélèvement sur prime de fusion				
<b>Écarts d'évaluation</b>				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>				
<b>Réserves</b>				
<b>Report à nouveau</b>				
Résultat N-1 en instance d'affectation		14 653		14 653
Résultat de l'exercice	14 653	- 14 653	580 609	580 609
Acomptes sur distribution			- 431 163	- 431 163
<b>TOTAL Général</b>	<b>4 825 891</b>	<b>0</b>	<b>17 287 309</b>	<b>22 113 199</b>

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

# Engagements hors-bilan

Engagements hors-bilan

	31/12/2024	31/12/2023
<b>Dettes garanties (en euros)</b>		
<b>Emprunts à taux fixe</b>		
Privilèges de prêteur de denier		
Hypothèques		
<b>Emprunts à taux variable</b>		
Privilèges de prêteur de denier		
Hypothèques		
<b>Swaps de taux d'intérêts (montant notionnel)</b>		
<b>Engagements donnés</b>		
Offres signées	8 330 000	6 150 000
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes		
Paie ment de prix à terme (VEFA)		
<b>Engagements reçus</b>		
Offres signées		
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes		
<b>Garanties données</b>		
<b>Garanties reçues</b>		
<b>Aval, caution</b>		

## DETTES GARANTIES

Aucun financement n'a été mis en place sur l'exercice.



# Compte de résultat de l'exercice

Compte de résultat de l'exercice

	Exercice au 31/12/2024	Exercice au 31/12/2023
<b>Produits immobiliers</b> (en euros)		
Loyers	667 302	9 639
Charges facturées	56 451	
Produits annexes	1 094	
Reprises de provisions pour créances douteuses		
Reprises de provisions pour gros entretien		
Transferts de charges immobilières	589 359	131 030
Produits financiers liés à l'activité immobilière		
<b>TOTAL Produits immobiliers</b>	<b>1 314 205</b>	<b>140 669</b>

	Exercice au 31/12/2024	Exercice au 31/12/2023
<b>Charges immobilières</b> (en euros)		
Charges ayant leur contrepartie en produits	56 451	
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif		
Dotations aux provisions pour créances douteuses		
Dotations aux provisions pour gros entretien	60 000	
Dotations aux amortissements		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	590 155	121 000
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
Charges financières liées à l'activité immobilière	7 428	10 030
<b>TOTAL Charges immobilières</b>	<b>714 033</b>	<b>131 030</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière</b>	<b>600 172</b>	<b>9 639</b>

	Exercice au 31/12/2024	Exercice au 31/12/2023
<b>Produits d'exploitation</b> (en euros)		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	1 540 016	299 353
<b>TOTAL Produits d'exploitation</b>	<b>1 540 016</b>	<b>299 353</b>

	Exercice au 31/12/2024	Exercice au 31/12/2023
<b>Charges d'exploitation</b> (en euros)		
Commissions de la Société de Gestion	74 645	2 623
Charges d'exploitation de la société	1 564 088	308 306
Diverses charges d'exploitation		
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
<b>TOTAL Charges d'exploitation</b>	<b>1 638 733</b>	<b>310 929</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière</b>	<b>- 98 717</b>	<b>- 11 576</b>

	Exercice au 31/12/2024	Exercice au 31/12/2023
<b>Produits financiers</b> (en euros)		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	79 144	16 591
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>TOTAL Produits financiers</b>	<b>79 144</b>	<b>16 591</b>

	Exercice au 31/12/2024	Exercice au 31/12/2023
<b>Charges financières</b> (en euros)		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
<b>TOTAL Charges financières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>79 144</b>	<b>16 591</b>

	Exercice au 31/12/2024	Exercice au 31/12/2023
<b>Produits exceptionnels</b> (en euros)		
Produits exceptionnels	12	
Reprises de provisions exceptionnelles		
<b>TOTAL Produits financiers</b>	<b>12</b>	<b>0</b>

	Exercice au 31/12/2024	Exercice au 31/12/2023
<b>Charges exceptionnelles</b> (en euros)		
Charges exceptionnelles	3	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>TOTAL Charges exceptionnelles</b>	<b>3</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>10</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>580 609</b>	<b>14 653</b>

# 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	619,5 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	1406,0 m²	3 113 000	ACFA
13/05/2024	100%	Madrid - Arganda del Rey	C. Bronce 18 & 29	28500	Zone Euro	2829,9 m²	4 726 900	Galenus Center
05/07/2024	100%	Saint - Herblain	6 boulevard du Zenith	44800	Province	592,6 m²	1 584 554	Les Doudous d'Armor
20/08/2024	100%	Vanves	6 avenue Pasteur	92170	Région Parisienne	489,0 m²	2 109 154	Les Petits Corsaires
TOTAL						5 937 m²	13 357 108 €	

Inventaire détaillé des placements immobiliers

## RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Valeurs bilancielleres au 31/12/2024	Valeurs estimées au 31/12/2024	Valeurs bilancielleres au 31/12/2023	Valeurs estimées au 31/12/2023
Bureaux	-	-		
Commerces	866 162€	836 000€	873 649€	846 000€
Résidentiel	-	-		
Logistique et locaux d'activités	-	-		
Hôtels, tourisme, loisirs	-	-		
Santé et éducation	12 490 946€	12 054 000€	949 851€	954 000€
Alternatifs	-	-		
<b>TOTAL DES ACTIFS DÉTENUS EN DIRECT</b>	<b>13 357 108€</b>	<b>12 890 000€</b>	<b>1 823 500€</b>	<b>1 800 000€</b>
Hôtels, tourisme, loisirs				
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES</b>				
Bureaux				
Commerces				
<b>TOTAL PATRIMOINE EN DÉVELOPPEMENT (VEFA)</b>				
<b>TOTAUX</b>	<b>13 357 108€</b>	<b>12 890 000€</b>	<b>1 823 500€</b>	<b>1 800 000€</b>

# Annexe aux comptes annuels

## Faits caractéristiques de l'exercice

### Environnement macroéconomique et incertitudes actuelles

Sur le plan macroéconomique, les conséquences financières directes des conflits en Ukraine et au Proche-Orient sont limitées pour la SCPI mais elle est néanmoins concernée par l'évolution des taux d'intérêts, qui a des incidences sur les conditions de financements des investissements actuels et futurs de la SCPI.

## 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, 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.

## 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 chaque année.

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	2023	Acquisitions	Cessions	Transferts	2024
Terrains nus					
Terrains et construction France	1 823 500	6 806 708			8 630 208
Terrains et construction Espagne	0	4 726 900			4 726 900
Agencement aménagements					
Construction sur sol d'autrui					
Immobilisation en cours de construction					
Immobilisations financières contrôlées					
Avances liées aux immobilisations financières contrôlées					
Agencements bruts					
Autres <sup>(1)</sup>					
<b>TOTAL</b>	<b>1 823 500</b>	<b>11 533 608</b>			<b>13 357 108</b>

<sup>(1)</sup> Immobilisations en cours d'acquisition.

## VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (en euros)

	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2024
	Achat immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2024	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2024	
Dépenses prévisionnelles sur N+1		60 000			60 000
Dépenses prévisionnelles sur N+2					
Dépenses prévisionnelles sur N+3					
Dépenses prévisionnelles sur N+4					
Dépenses prévisionnelles sur N+5					
<b>TOTAL</b>		<b>60 000</b>			<b>60 000</b>
<b>Total dotations / reprises hors ventes d'immeubles</b>		<b>60 000</b>			
<b>Total dotation / reprise nette</b>		<b>60 000</b>			

État du patrimoine

## ACTIFS IMMOBILISÉS (en euros)

Décomposition des postes du bilan	2024	2023
<b>Autres actifs</b>		
Dépôts et cautionnements	29 751	0

## CRÉANCES (en euros)

Décomposition des postes du bilan	2024	2023
<b>Créances locataires</b>		
Créances locataires	73 669	0
Créances douteuses	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>73 669</b>	<b>0</b>

Évolution des dépréciations	2023	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	2024
Dépréciation des créances locatives	0			0

Décomposition des postes du bilan	2024	2023
<b>Autres créances</b>		
Avances fournisseurs		
État et autres collectivités	293 779	83 110
Syndics	- 11 522	
Avoirs à recevoir		1 728
Autres débiteurs		129 972
<b>TOTAL</b>	<b>282 257</b>	<b>214 810</b>

## VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS (en euros)

Décomposition des postes du bilan	2024	2023
Valeurs mobilières de placement		
Autres disponibilités	9 191 333	2 944 823

## DETTES FINANCIÈRES (en euros)

Décomposition des postes du bilan	2024	2023
Emprunts		
Emprunts intérêts courus		
Concours bancaires courants		
Total des dettes envers les établissements de crédit		
Total des dépôts de garantie reçus	146 926	28 605
<b>TOTAL</b>	<b>146 926</b>	<b>28 605</b>

## DETTES D'EXPLOITATIONS (en euros)

Décomposition des postes du bilan	2024	2023
Honoraires dus à la Société de Gestion		
Fournisseurs	243 607	120 402
Fournisseurs d'immobilisation		
Locataires créditeurs	28 334	11
<b>TOTAL</b>	<b>271 941</b>	<b>120 413</b>

## DETTES DIVERSES (en euros)

Décomposition des postes du bilan	2024	2023
État et autres collectivités	32 659	
Syndics		
Dividendes du 4 <sup>ème</sup> trimestre	239 841	
Associés divers		
Associés souscriptions en attente	9 408	
Dettes diverses		
Diverses charges à payer	60 145	8 224
<b>TOTAL</b>	<b>342 052</b>	<b>8 224</b>

## COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF (en euros)

Décomposition des postes du bilan	2024	2023
Charges constatées d'avance		
Produits constatés d'avance		
Autres comptes de régularisation (frais de montage d'emprunt à répartir sur plusieurs exercices)		
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Variation des capitaux propres

<b>Capital social</b> (en euros)	<b>Exercice 2024</b>
Souscriptions réalisées au cours de l'exercice, en valeur nominale	15 400 160
Parts retirées au cours de l'exercice, en valeur nominale	0
<b>SOIT, CAPITAL AU 31/12/24</b>	<b>19 776 160</b>
<b>Prime d'émission</b>	
Sur les souscriptions 2024	3 850 040
Sur les retraits 2024	0
Prime d'émission affectée au RAN	0
Prélèvement sur la prime d'émission	- 2 112 338
Dont commissions de souscriptions	- 1 540 016
Dont frais d'acquisition	- 589 359
<b>Résultat de l'exercice</b>	
Le résultat de l'exercice 2024	580 609
Distribution 2024	431 163

Variation des capitaux propres



# Compte de résultat de l'exercice

## PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (en euros)

	2024	2023
Loyers facturés	667 302	9 639
Charges et taxes refacturées aux locataires	56 451	
Produits annexes	1 094	
Reprise de provisions pour créances douteuses		
Reprise de provisions pour gros entretien		
Transfert de charges immobilières à des comptes de bilan	589 359	131 030
Produits financiers liés à l'activité immobilière		
<b>TOTAL</b>	<b>1 314 205</b>	<b>140 669</b>

## CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (en euros)

	2024	2023
Charges ayant leur contrepartie en produits <sup>(1)</sup>	56 451	
Gros entretien		
Charges d'entretien du patrimoine locatif		
Dotations aux provisions pour créances douteuses		
Dotations aux provisions pour gros entretien	60 000	
Dotations aux amortissements des agencements		
Autres charges immobilières <sup>(2)</sup>	590 155	121 000
Charges financières liées à l'activité immobilière (intérêts d'emprunts sur acquisition)	7 428	10 030
<b>TOTAL</b>	<b>714 033</b>	<b>131 030</b>
<b>Charges ayant leur contrepartie en produits <sup>(1)</sup></b>		
Charges locatives récupérables		
Impôts et taxes récupérables	56 451	
<b>TOTAL</b>	<b>56 451</b>	<b>0</b>
<b>Autres charges immobilières <sup>(2)</sup></b>		
Charges locatives non récupérables	3 938	
Impôts et taxes non récupérables		
Frais sur acquisitions	581 932	121 000
Pertes sur créances irrécouvrables		
Autres charges	4 286	
<b>TOTAL</b>	<b>590 155</b>	<b>121 000</b>

Compte de résultat de l'exercice

## PRODUITS D'EXPLOITATION (en euros)

Décomposition des postes du résultat	2024	2023
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	1 540 016	299 353
<b>TOTAL</b>	<b>1 540 016</b>	<b>299 353</b>

## CHARGES D'EXPLOITATION (en euros)

Décomposition des postes du résultat	2024	2023
Commission de la Société de Gestion	74 645	2 623
Charges d'exploitation de la société <sup>(1)</sup>	1 564 088	308 306
Diverses charges d'exploitation (charges à répartir sur montage d'emprunts) Dotations aux provisions d'exploitation		
<b>TOTAL</b>	<b>1 638 733</b>	<b>310 929</b>
<b>Charges d'exploitation de la société <sup>(1)</sup></b>		
Commissions sur souscriptions	1 540 016	299 353
Honoraires des commissaires aux comptes	4 615	2 900
Honoraires de relocations		
Honoraires de dépositaire	6 381	2 844
Honoraires d'expertises immobilières	5 763	530
Honoraires dégrèvements impôts		
Honoraires divers	759	346
Honoraires et gestion étranger	3 000	
Frais d'actes et contentieux	1 989	
Frais de déplacement du conseil		
Autre frais	1 565	2 334
<b>TOTAL</b>	<b>1 564 088</b>	<b>308 306</b>

## PRODUITS FINANCIERS (en euros)

Décomposition des postes du résultat	2024	2023
Intérêts sur placement de la trésorerie	77 727	16 591
Rémunération de VEFA		
Autres produits financiers	1 417	
<b>TOTAL</b>	<b>79 144</b>	<b>16 591</b>

## PRODUITS EXCEPTIONNELS (en euros)

Décomposition des postes du résultat	2024	2023
Produits exceptionnels	12	
<b>TOTAL</b>	<b>12</b>	<b>0</b>

## CHARGES EXCEPTIONNELLES (en euros)

Décomposition des postes du résultat	2024	2023
Charges exceptionnelles (rompus)	3	
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>0</b>

<sup>(1)</sup> Sous-déduction de la partie non imputable à l'exercice.

<sup>(2)</sup> Dotations de l'exercice diminuées des reprises.

## Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

## INDIVISIONS &amp; DÉTENTION DE SCI – RAPPORT ANNUEL 2024

**Transactions effectuées entre la SCPI MyShareEducation et la Société de Gestion MyShareCompany :**

**Commissions de gestion :** 74 645€

**Commissions de souscription :** 1 540 016€

**Commissions d'acquisition :** 222 600€

En 2024, il n'y a aucun bien acquis en indivision ni aucune détention indirecte. La SCPI MyShareEducation a acquis auprès de la SCPI Épargne Pierre gérée par ATLAND Voisin un immeuble à Montpellier en janvier 2024.

## Événement post-clôture

Le contexte économique 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 la gestion de notre société pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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 de gestion dont vous avez aujourd'hui connaissance.

Le 25 février 2025, le Conseil de Surveillance s'est réuni afin d'examiner l'activité de notre société ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

Notre stratégie d'investissement est 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 dans l'ancien et le neuf.

La dynamique de l'activité 2024 a été excellente à plusieurs titres :

- 4 nouvelles acquisitions viennent compléter le patrimoine immobilier de 2023, en adéquation avec notre stratégie d'investissement et les rendements cibles : une école d'études supérieures de cinéma et d'audiovisuel à Montpellier, une école dédiée à la formation des métiers d'urgence et de protection civile à Madrid et 2 crèches à Saint-Herblain et Vanves, pour un total de 12,12M€ acte en main. Le patrimoine investi s'établit en fin d'exercice à 14,06M€ acte en main représentant 5 immeubles et 7 baux ;
- L'obtention en juin 2024 du Label ISR (Investissement Socialement Responsable) qui reconnaît les engagements pris par le fonds sur la destination des collectes réalisées. Ce label vise engager les investissements sur des actifs qui ont un impact sur les enjeux sociétaux actuels : réduire l'empreinte environnementale du patrimoine et promouvoir la qualité de vie des locataires sur leurs lieux de travail ;

- Le lancement en janvier 2025 d'un fonds de partage. MyShareEducation s'engage aux côtés de l'association « *Orchestre à l'École* » pour permettre à des milliers d'enfants d'accéder à une éducation musicale.

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

- Une collecte brute au titre de 2024 de 19,25M€, au-delà des prévisions établies en début d'année (15M€), représentant une collecte cumulée depuis le lancement du fonds de 24,49M€ pour permettre d'atteindre une capitalisation de 24,72M€ (contre 5,47M€ à fin 2023).

Le patrimoine sous gestion à fin décembre 2024 s'établit à 5 937 m<sup>2</sup> gérés pour 961K€ de loyers annuels avec un taux d'occupation financier de 100% et une durée ferme résiduelle des baux de 7,82 ans.

- Le nombre d'associés à fin 2024 est de 466 (contre 108 à fin 2023), les liquidités non investies ont été placées sur des placements financiers sécurisés (comptes à terme) ;
- Le résultat de l'exercice 2024 a généré un profit net de +581K€ (contre +15K€ en 2023) dont 600K€ ont été générés par l'activité immobilière. Le taux de distribution 2024 s'établit à 7,00% représentant un dividende cumulé de 14,00€ par part en pleine jouissance pour un résultat qui s'établit à 18,85€ par part en pleine jouissance ;
- La trésorerie disponible à investir à fin décembre 2024 de 9,2M€ (contre 2,9M€ à fin 2023) va permettre de se positionner sur des projets d'acquisitions plus dimensionnant : un dossier sous promesse à Saint-Priest, un dossier sous exclusivité à Rennes.

Les placements en compte à terme pour un montant global de 7,7M€ à échéance 2026 sont rémunérés à des taux compris entre 3,10% et 3,79%, soit un résultat financier de 79K€ au 31 décembre 2024.

L'objectif du fonds est de collecter entre 20 et 25M€ en 2025 pour permettre l'acquisition d'actifs ciblés en maximisant l'investissement des fonds collectés. Le rythme de collecte depuis le début de l'année 2025 est en ligne avec les prévisions.

Le projet de résolutions qui nous a été présenté en février 2025 et 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 2024 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.

### **Pour le Conseil de Surveillance**

Le 31 mars 2025

Philippe BLOCH

Président du Conseil de Surveillance



# Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024

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 2024, 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<sup>er</sup> janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

## III. 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.

## IV. 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.

## V. 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.

## VI. 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 2025**  
**Le Commissaire aux comptes**  
**AGM AUDIT LÉGAL**  
**Yves LLOBELL**  
**Associé**

# Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS  
LE 31 DÉCEMBRE 2024

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 2024 s'élève à 74 645 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 1 540 016 euros hors taxes au cours de l'exercice 2024.

#### • 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 222 600 euros hors taxes au cours de l'exercice 2024.

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 2025**  
**Le Commissaire aux comptes**  
**AGM AUDIT LÉGAL**  
**Yves LLOBELL**  
**Associé**

# Assemblée Générale à caractère ordinaire

Du mercredi 11 juin 2025 (sur 1<sup>ère</sup> convocation) / mercredi 18 juin 2025 (sur 2<sup>nde</sup> convocation)

## Résolutions proposées à titre ordinaire

### Première résolution : Approbation des comptes clos le 31 décembre 2024

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 2024 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

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 2024.

### 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 2024

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 :

- le résultat du dernier exercice clos de :..... 580 608,75€
- augmenté du report à nouveau de :..... 14 653,02€
- constitue un bénéfice distribuable de :..... 595 261,77€

#### → sera affecté de la manière suivante :

- distribution aux associés :..... 431 162,55€

correspondant au montant des acomptes sur dividendes déjà versés aux associés.

- le solde, au compte report à nouveau, à hauteur de : 164 099,22€

décide de l'affecter en totalité au compte report à nouveau, qui s'élèvera après affectation à 178 751,24€.

### Cinquième résolution : Nomination de membre 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 :

- décide de nommer, pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027, la candidate figurant dans la liste ci-après et ayant obtenu le plus grand nombre de voix ;
- prend acte que, conformément à la réglementation et aux Statuts, sont exclusivement pris en compte les voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée Générale.

Nom – Prénom / dénomination sociale	Année de naissance	Adresse	Nombre de parts	Fonction occupée dans la SCPI	Activité/ Profession
Mme THIERRY Dominique Nouvelle candidature	1959	92380 GARCHES	63		Directeur Général Délégué en banque

À l'issue des votes, la candidate suivante est élue :

- Mme THIERRY Dominique avec [-] voix.

### Sixième 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 2025.

### Septième 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 2025.

### **Huitième 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 statuant sur les comptes de l'exercice 2025.

### **Neuvième résolution : Pouvoirs pour les formalités**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, 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 MyShare Company de gérer depuis sa prise d'effet deux SCPI, My Share SCPI 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 CONFORMITE ET LE

CONTROLE 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 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'origine des opportunités d'investissements, outre les dossiers identifiés en direct par les gérants de MY SHARE COMPANY, peut également se faire de manière intermédiée, soit par un broker utilisé par MY SHARE COMPANY, soit par un des membres de l'équipe d'investissement d'Atland Voisin. La PREVENTION DES CONFLITS D'INTERETS constitue l'un des contrôles majeurs de la fonction conformité et contrôle interne. Ainsi le respect des critères d'affectation des investissements est vérifié au regard de la stratégie d'investissement et des disponibilités financières du fonds. Les conditions de recours éventuels aux services fonctionnels d'Atland Voisin dans la gestion de votre SCPI sont encadrées, contractualisées, documentées et contrôlées dans les limites réglementaires.

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

Le REGLEMENT GENERAL DE PROTECTION DES DONNEES 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 ».

MY SHARE COMPANY s'inscrit dans cette démarche depuis ses débuts en collectant en grande majorité des données nécessaires à l'exécution de ses services. MY SHARE COMPANY 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 LIQUIDITE 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 REMUNERATION de MY SHARE COMPANY 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, MY SHARE COMPANY a, au 31 décembre 2024, enregistré 89 693€ au titre des commissions de souscription nettes de rétrocessions, 22 392€ au titre des commissions de gestion nettes de rétrocessions et 111 300€ au titre des commissions d'acquisition nettes de rétrocessions. 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). MY SHARE COMPANY 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 MY SHARE COMPANY 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 BEAM & SAGALINK jusqu'en septembre 2024 puis par la société AILANCY à partir d'octobre 2024. 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 MY SHARE COMPANY.

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 MY SHARE COMPANY 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.

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 MY SHARE COMPANY, 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 MY SHARE COMPANY pour l'exercice 2024 a représenté 581 754€ pour un effectif au 31/12/2024 de 4 personnes.

La Société de Gestion MY SHARE COMPANY a consacré un budget de 88,7% (dont 59,9% en rémunération fixe et 28,8% en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

# 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<sup>ème</sup> 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 : scope 1 et 2 et total
- L'intensité de consommation d'énergie
- La biodiversité
- L'intensité des émissions de gaz à effet de serre

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 m<sup>2</sup> 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 »

Informations précontractuelles 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 a-t-il un objectif d'investissement durable ?

<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Il a réalisé des <b>investissements durables ayant un objectif environnemental</b> : ___%	Il promouvait des <b>caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)</b> et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion minimale de 0% d'investissements durables
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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
	<input type="checkbox"/>
	Ayant un objectif social
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Il a réalisé des <b>investissements durables ayant un objectif social</b> : ___%	Il promouvait des caractéristiques E/S, mais <b>n'a pas réalisé d'investissements durables</b>

#### 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 m<sup>2</sup>.

##### Émissions de gaz à effet de serre :

Émissions de gaz à effet de serre rapportées au m<sup>2</sup> provenant des consommations d'énergie.

##### 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 / aménagements faunistiques et/ou floristiques tels 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 :

Présence de services présents au sein du bâtiment et ceux présents 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 2024 sont les suivants :

#### La consommation d'énergie :

Un contrat a été signé avec un prestataire qui sera capable de faire un retour sur les émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations d'énergie pour le reporting 2025.

#### Émissions de gaz à effet de serre :

Un contrat a été signé avec un prestataire qui sera capable de faire un retour sur les émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations d'énergie pour le reporting 2025.

#### Gestion de l'eau :

Le pourcentage du patrimoine ayant des systèmes hydro-économes.

#### Biodiversité :

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

#### Mobilité :

64% du patrimoine en valeur vénale dispose d'au moins une station de transport en commun à moins de 800m et 67% du patrimoine en valeur vénale dispose de facilités pour les mobilités alternatives (vélo, trottinette, voiture électrique).

#### Services rendus aux occupants :

100% du patrimoine en valeur vénale a au moins un service de proximité à moins de 800 mètres.

#### Accessibilité :

100% 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 ?

Le fonds a été créé en fin d'année 2023, pour l'instant, nous n'avons que les données 2024.

### Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?

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%.
- **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 ainsi qu'une estimation de la classe du DPE à partir des consommations d'énergie annuelle des actifs ne disposant pas de DPE réglementaire. Nous n'avons pas encore consolidé les informations sur ces actifs immobiliers.



- **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.

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

→ **Indicateur de mesure :** Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus en kWh par m<sup>2</sup>.

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

- **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 et résultat sur 2022 :** La Société de Gestion est partie du CBS<sup>(1)</sup> pour en déduire cet indicateur. Le coefficient de biotope de surface (CBS) des projets : en cours de consolidation.

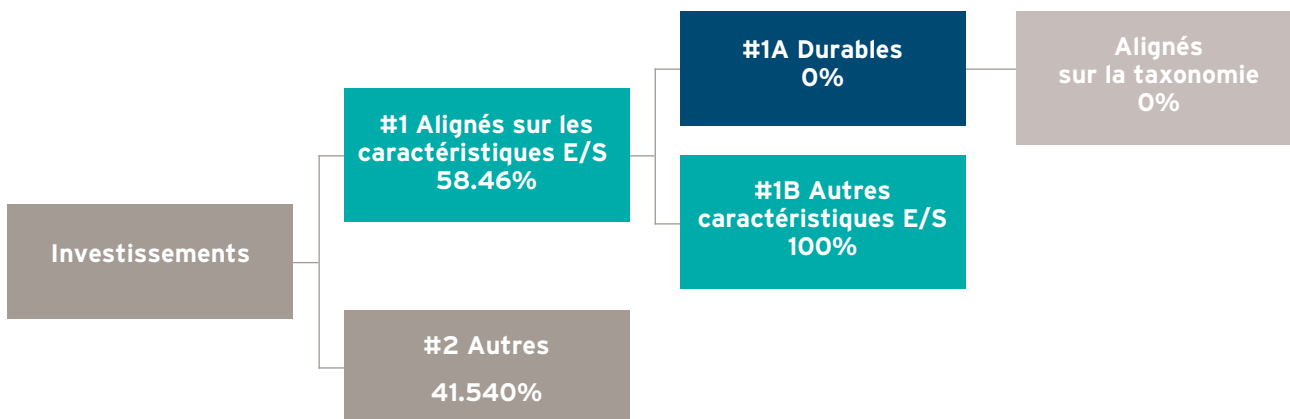
### Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

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

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs en valeur vénale	Pays
5 393 708€	Crèche et commerce	41%	France
3 000 000€	Établissement enseignements sup	23%	France
4 726 900€	Centre de formation	36%	Espagne

### 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 31/12/2024.

Le fonds étant encore en croissance, le taux d'alignement avec les caractéristiques E/S est en évolution constante. La part des actifs investis est de 58,46% au 31/12/2024.

(1) Le CBS désigne la part (le pourcentage) d'une surface aménagée qui sera définitivement consacrée à la Nature (surface végétalisée et/ou favorable aux écosystèmes locaux et aux espèces locales) dans la surface totale d'une parcelle à aménager ou aménagée.

### Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

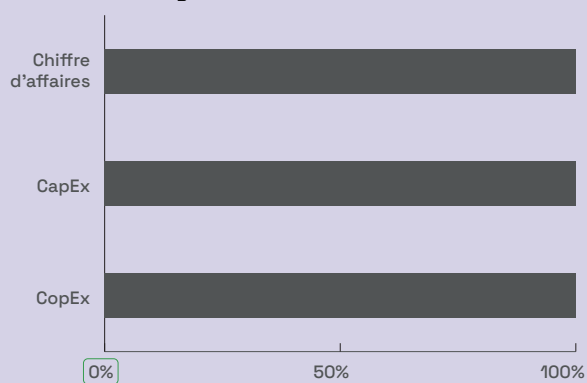
Les investissements ont été réalisés dans des actifs immobiliers à 100%.

### Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

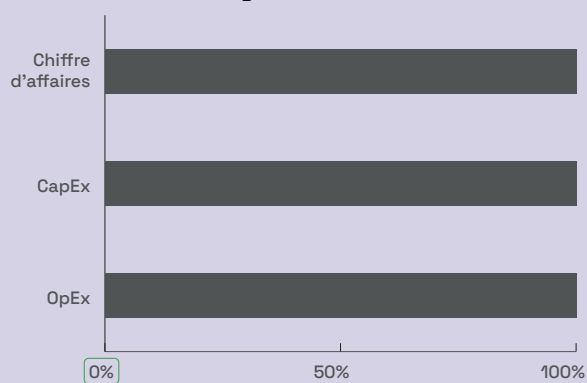
Le fonds n'a pas poursuivi d'investissement durable, l'alignement de tels investissements sur la taxinomie s'élève donc logiquement à 0%.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines\* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

**1. Alignement des investissements sur la taxinomie, obligations souveraines incluses\***



**2. Alignement des investissements sur la taxinomie, hors obligations souveraines\***



\* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

### Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

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

### Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

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

### Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Le fonds n'a pas poursuivi d'investissement durable, l'alignement de tels investissements sur la taxinomie 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 des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

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

Cette poche représente 41,54% 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 allons :
  - Étendu le suivi des consommations d'énergie privatives et communes ;
  - Réalisé des études de faisabilité pour l'implantation d'énergie renouvelable ;
  - Négocié de nombreux contrats de performance.
- Pour la biodiversité, nous allons :
  - 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 quand cela était prévu.

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

*En quoi l'indice de référence différait-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 les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?*

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.

[illegible]

Conception et Réalisation



[pomelo-paradigm.com/pomdocpro/](http://pomelo-paradigm.com/pomdocpro/)



**Société Civile de Placement Immobilier**

faisant offre au public

**Capital social** au 31/12/2024 : 19 776 160€

**RCS** DIJON 834 460 156

**Siège social** : 15 place Grangier BP 62686  
21026 DIJON CEDEX

**Tél.** 03.80.59.90.90

**E-mail** : pifergane@mysharecompany.com

**Site internet** : [www.mysharecompany.com](http://www.mysharecompany.com)



MYSHARE  
education