



# BULLETIN

Période analysée  
2<sup>ème</sup> semestre 2024  
Valable du 1<sup>er</sup> janvier 2025  
au 30 juin 2025



Toutes les informations semestrielles de votre SCPI

numéro  
**3**



**7,00%**  
Taux de  
distribution 2024



**Fonds de partage**  
**MyShareEducation** s'engage aux  
côtés d'**Orchestre à l'École** pour  
permettre à des milliers d'enfants  
d'accéder à une éducation musi-  
cale

**MYSHARE**  
**education**

Ce bulletin est disponible sur  
notre site internet  
[www.mysharecompany.com](http://www.mysharecompany.com)



PHILIPPE IFERGANE Président - MyShareCompany

## « 2024, une année inaugurale couronnée de succès : 7% de taux de distribution »

### Chères associées, chers associés,

Alors que MyShareEducation célèbre sa 1<sup>ère</sup> année d'existence, il est temps de dresser le bilan de 2024. 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 5,00% a été tenu et dépassé. Avec un taux de distribution brut de **7,00%** 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.

Grâce à votre confiance et une collecte de près de 20 millions d'euros 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.

En 2024, ce sont plus de 12 millions d'euros qui ont été investis dans 4 actifs immobiliers situés en France et en Espagne, avec un rendement net moyen de 6,98%. Ces acquisitions ont permis de constituer un portefeuille diversifié incluant une école supérieure, 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.

La gestion prudente de la collecte permet de distribuer un dividende brut de fiscalité par part en pleine jouissance, de 5,00 euros pour le 4<sup>ème</sup> trimestre 2024, soit un total annuel de 14,00 euros bruts par part, correspondant à un taux de distribution de 7,00% sur le prix de part au 1<sup>er</sup> janvier. Ce taux excède l'objectif initialement fixé à 5,00%, 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 plus de 120 jours de distribution par part en 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. Avec l'attribution dès 2025 du statut de fonds de partage à votre SCPI, une dimension philanthropique et solidaire vient enrichir votre épargne, nous sommes heureux de vous annoncer que l'association « **Orchestre à l'école** » a été sélectionnée comme bénéficiaire de ce fonds de partage.

Dans la continuité de cette 1<sup>ère</sup> année réussie, MyShareEducation ambitionne de maintenir sa position parmi les meilleures performances du marché en 2025. Nous visons une collecte comprise entre 20 et 25 millions d'euros et prévoyons l'acquisition de nouveaux actifs en France et en Europe conformément à notre stratégie d'investissement. 2 acquisitions d'un montant total, supérieur à 20 millions d'euros sont d'ores et déjà en cours et permettront d'investir la collecte réalisée ces derniers mois.

Bien que le taux de distribution cible demeure fixé à 5,00%, les conditions favorables devraient se poursuivre en 2025 et nous permettre de vous proposer une performance 2025 toujours supérieure à l'objectif, mais à un degré moindre. Notre conviction est que cette année pourrait être l'une des dernières offrant des taux de rendement aussi élevés avant une potentielle reprise de la hausse des prix des actifs. Nous resterons donc vigilants pour saisir les meilleures opportunités.

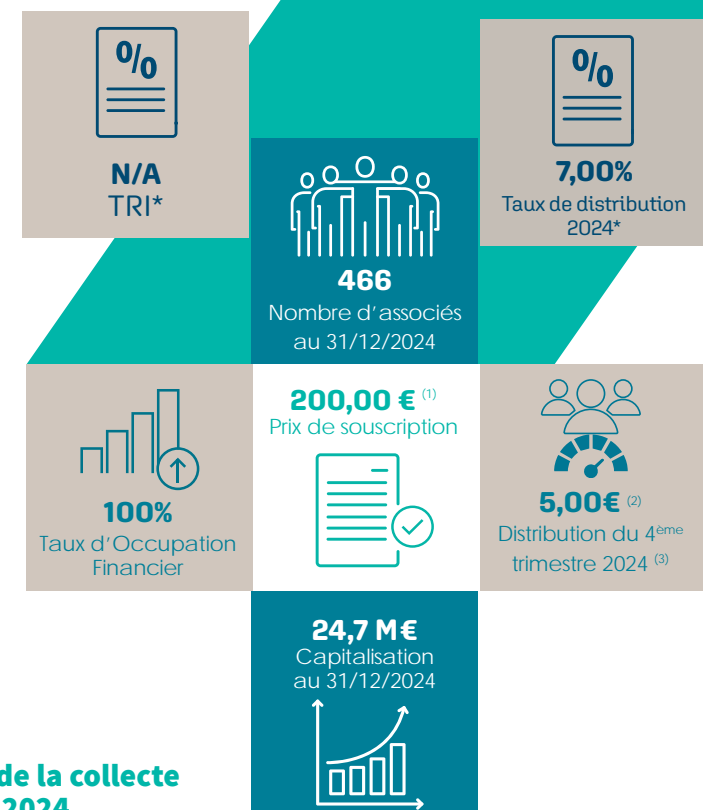
Nous profitons de ce bulletin pour remercier les 466 épargnants qui nous ont fait confiance et vous présenter nos meilleurs vœux à vous et vos proches pour une année 2025 pleine de réussite et de prospérité.

**Philippe IFERGANE**

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

## EN BREF\*

\*Source : Société de Gestion



### Total de la collecte brute 2024

**19 250 200 €**

(1) Le prix de part peut être revu (ou non), notamment en fonction de la valorisation des immeubles acquis; il peut évoluer au fil des années, à la hausse comme à la baisse.

(2) Avant impôts étrangers

(3) Au 3<sup>ème</sup> trimestre le revenu distribué était de 3,00€ avant impôts étrangers

\* Retrouvez les définitions dans le lexique en page 13

## Marché des parts

2<sup>ème</sup> semestre 2024

Parts souscrites

58 235

Retraits compensés

0

Parts en suspens

0

# VIE SOCIALE

de MyShareEducation

Valeurs de la part au 30/06/2024

Valeur de réalisation	11 400 906€	174,42€/part
Valeur de reconstitution	13 333 511€	203,98€/part

## Évolution du capital

	31/12/2024	31/12/2023
Nombre de parts	123 601	27 350
Capital nominal	19 776 160€	4 376 000€
Collecte nette	24 488 824€	5 238 624€
Capitalisation	24 720 200€	5 470 000€

## Distribution des revenus 2024

Acomptes	Revenu brut distribué par part en pleine jouissance	Impôt étranger prélevé sur les loyers <sup>(1)</sup>	Part du dividende composée de produits financiers <sup>(2)</sup>	Prélèvements sociaux forfaitaire unique
1T 2024	3,00€	0,000€	0,467€	0,140€
2T 2024	3,00€	0,1893€	1,003€	0,301€
3T 2024	3,00€	0,239€	0,492€	0,148€
4T 2024	5,00€*	0,262€	0,405€	0,122€
<b>Total 2024</b>	<b>14,00€</b>	<b>0,6903€</b>	<b>2,367€</b>	<b>0,711€</b>

\* y compris un dividende exceptionnel de 2,00€ par part, réparti prorata temporis sur l'année.

4<sup>ème</sup> acompte payable le 27 janvier 2025

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

(1) Les loyers des immeubles situés en Espagne, font l'objet de retenues à la source payées par votre SCPI et diminuées des acomptes sur dividendes versés. Elles sont neutralisées en France par l'octroi d'un crédit d'impôt ou de l'application du taux effectif sur la déclaration d'impôt sur le Revenu.

(2) Revenus financiers issus de la rémunération de la trésorerie placée en compte à terme et soumis aux prélèvements sociaux (17,20%), et prélèvement forfaitaire unique PFU (12,80%) selon option..

## Performance 2024

+2%  
en 2024

5,00%  
Taux de  
distribution  
cible

7,00%  
Taux de distri-  
bution 2024

Soit 14,00€ brut par  
part avant fiscalité  
au titre de 2024

5,00%

Taux de distribution\*  
cible 2025  
(non garanti)

\* Retrouvez la définition dans le lexique en page 13

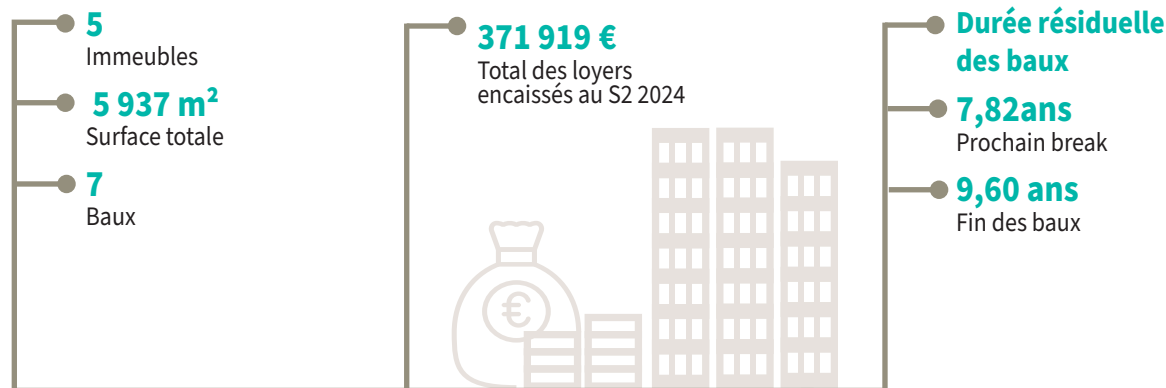


Taux  
d'occupation  
financier  
2<sup>ème</sup> semestre  
2024

TOF  
100%

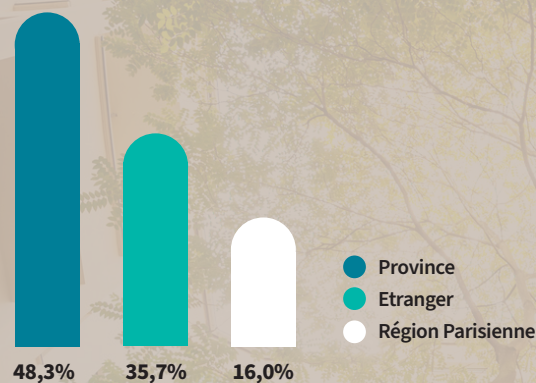
# SITUATION LOCATIVE de MyShareEducation

Patrimoine au 31/12/2024

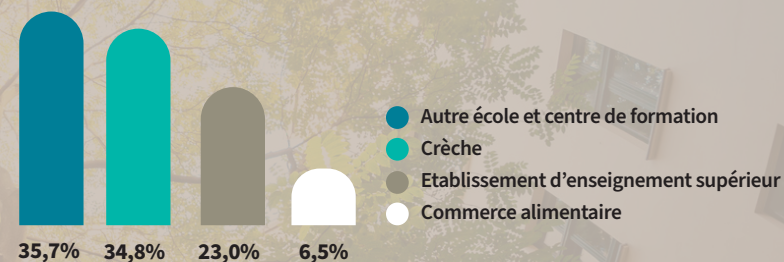


## CARTOGRAPHIE du patrimoine au 31/12/2024

Répartition typologique  
en % de la valeur vénale



Répartition typologique  
en % de la valeur vénale



# ACQUISITIONS

## du semestre

**Date d'acquisition :**

Juillet 2024

**Typologie :** Crèche

**Adresse :** 6 boulevard du Zenith  
44800 Saint-Herblain

**Prix d'acquisition tous frais inclus  
(AeM) :** 1,7 M€

**État locatif :** Actif loué intégralement à  
un locataire de qualité pour une durée  
de 5 ans à compter de la date d'acqui-  
sition.



Crèche

« L'acquisition de ce nouvel actif à usage de crèche situé à Saint-Herblain (Nantes métropole) est en adéquation avec la politique d'investissement de MyShareEducation. Idéalement implanté au sein du Parc Tertiaire Ar Mor, l'actif bénéficie d'un environnement privilégié dans une zone regroupant plus de 5 000 salariés et accueillant les sièges sociaux de nombreuses grandes entreprises. L'immeuble est intégralement loué au locataire AAA « **Les Doudous d'Ar Mor** », filiale du groupe VYV, et ce, depuis sa livraison en 2012, offrant ainsi **une importante pérennité locative (avec une durée ferme résiduelle de 5 ans à compter de l'acquisition)**. L'actif offre également un potentiel de reconversion intéressant compte-tenu de son assiette foncière. »





# ACQUISITIONS

## du semestre

**Date d'acquisition :**

Août 2024

**Typologie :** Crèche

**Adresse :** 6 avenue Pasteur

92170 Vanves

**Prix d'acquisition tous frais inclus  
(AeM) :** 2,3 M€

**État locatif :** Actif loué intégralement  
à un locataire reconnu pour une durée  
de 9 ans fermes à compter de l'acqui-  
sition.



Crèche

« Idéalement situé à deux pas de Paris, au cœur d'un quartier résidentiel, cette nouvelle acquisition porte sur une crèche, détenue en pleine propriété, en activité depuis 2017. Le bâtiment est intégralement loué au locataire **Les Petits Corsaires**, membre du groupe Les Petites Canailles, un acteur reconnu dans le secteur des crèches et de la garde d'enfants dans le cadre d'un **bail de 9 ans fermes** (à compter de l'acquisition).

Cette opération permet à MyShareEducation de s'implanter en Île-de-France à un taux de rendement attractif et de renforcer la pérennité de ses revenus. »





# ISR (Investissement socialement responsable)

## L'ISR en lumière : Comment votre portefeuille peut façonner un avenir durable.

Le Label ISR (Investissement Socialement Responsable) a été créé en 2016 par le ministère de l'Economie et des Finances et, depuis 2020, il peut être attribué aux fonds alternatifs (FIA) et notamment aux fonds immobiliers (SCPI et OPCI). Son objectif premier

est de permettre aux épargnants, ainsi qu'aux investisseurs professionnels, de distinguer les fonds d'investissement mettant en œuvre une méthodologie robuste d'investissement socialement responsable, aboutissant à des résultats mesurables et concrets.



### Les objectifs du label ISR



**Accélérer  
l'amélioration  
du parc immobilier  
existant**



**Distinguer les fonds  
investissant dans  
les actifs les plus  
performants en matière  
environnementale,  
sociale et de  
gouvernance  
(ESG)**



**Inciter les sociétés  
de gestion à fixer  
des objectifs  
extrafinanciers  
pour leurs fonds**

Nous avons donc décidé, pour le compte de notre SCPI MyShareEducation, de nous engager dans une démarche ISR visant à améliorer l'impact extra-financier de nos actifs. Cet engagement s'inscrit indéniablement dans la prise en compte des enjeux sociétaux actuels - tel que le dérèglement climatique. Et, également, car nous sommes conscients que la prise en compte de ces enjeux de-

vient un élément stratégique vis-à-vis de la rentabilité de notre fonds.

Ainsi, nous nous sommes dotés d'une grille d'évaluation extra-financière de 38 critères nous permettant d'évaluer chacun de nos actifs de 0 à 100. Ces critères ont été répartis et pondérés selon les trois principaux objectifs extra-financiers poursuivis par notre fonds, dont voici une rapide présentation :



**35%  
ENVIRONNEMENT**

Réduire l'empreinte  
environnementale  
du patrimoine



**45%  
SOCIAL**

Promouvoir la qualité de vie  
des locataires sur leurs lieux  
de travail



**20%  
GOUVERNANCE**

Sensibiliser toutes les parties  
prenantes au regard  
de la politique ISR

# AU-DELÀ DES MURS

## Les coulisses de MyShareEducation

### Quand performance financière rime avec engagement ?

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-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) de partage 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.
- Un choix d'association : Les dons sont effectués à une ou plusieurs associations préalablement choisies par le fonds.
- Une 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 :

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







# AU-DELÀ DES MURS

## Les coulisses de MyShareEducation (suite)

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

Avec le lancement de notre fonds de partage, votre SCPI fait un pas de plus vers l'impact positif, en complément de sa mission initiale. Dédicée 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 des SCPI dtes 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 deux axes : le partage par l'investisseur ou le partage par la société de gestion.

#### Voici comment fonctionne notre dispositif :

- 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.
- 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.

- 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.
- 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.



Pour soutenir Orchestre à l'école, rendez-vous sur :  
<https://www.orchestre-ecole.com/mysharecompany/>

# FICHE D'IDENTITÉ

**Classification :** SCPI à capital variable

**Date de création :** 27 septembre 2023

**N° Visa AMF SCPI :** n° 23-09

**Date de délivrance :** 03 octobre 2023

**Durée conseillée de conservation des parts de SCPI :** 10 ans

**Durée de vie de la SCPI :** 99 années

**Capital maximum statutaire :** 150 000 000 €

**Délai de jouissance :** 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>ème</sup> mois

**Fréquence de distribution :** trimestrielle

**Société de gestion :** MyShareCompany GP-19000038 du 09/10/2019

**Dépositaire :** Société Générale Securities Services

**Évaluateur immobilier :** Cushman & Wakefield

**Commissaire aux Comptes Titulaire :** Implid Audit

## LES RENDEZ-VOUS 2025

### Avril :

Distribution des revenus au titre du 1<sup>er</sup> trimestre et publication de MyShareNews

### Mai ou Juin :

Envoi des convocations et tenue de l'Assemblée Générale  
Publication du Rapport Annuel 2024

### Juillet :

Distribution des revenus au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre et publication du 2<sup>ème</sup> bulletin périodique d'information

### Octobre :

Distribution des revenus au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre et publication de MyShareNews

## CONSEIL DE SURVEILLANCE - APPEL À CANDIDATURE

Un poste de membres du Conseil de Surveillance de la SCPI MyShareEducation est à pourvoir. MyShareCompany procède à un appel à candidatures. Les candidatures au Conseil de Surveillance devront parvenir à la Société de Gestion avant le 31 mars 2025 par lettre recommandée avec accusé de réception.

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

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

# FISCALITÉ

## Revenus fonciers

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

## Revenus financiers

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

## Plus values sur cessions de parts sociales de la SCPI

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

## Information prélèvement à la source

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

## Revenus étrangers

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

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

## Associés non-résidents

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



Pour plus d'informations,  
consultez la note d'information sur  
le site [www.mysharecompany.com](http://www.mysharecompany.com)





# CONDITIONS

## de souscription et de sortie

### Conditions de souscription

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

### Augmentation de capital

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

- date d'ouverture : 12 octobre 2023
- minimum de souscription : 30 parts lors de la 1<sup>re</sup> souscription. Aucun minimum pour les souscriptions suivantes.
- jouissance des parts : le 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>e</sup> mois suivant le mois de la souscription et de la réception des fonds. (exemples ci-dessous)
- parts souscrites et réglées en janvier 2025 : jouissance à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2025.
- parts souscrites à crédit en janvier 2025 et fonds issus du crédit versés en février 2025 : jouissance à compter du 1<sup>er</sup> août 2025

### Prix de souscription :

Le prix de souscription d'une part est fixé initialement à 200,00€ se décomposant comme suit :

valeur nominale ..... 160,00 €  
Prime d'émission ..... 40,00 €  
La prime d'émission intègre notamment la commission de souscription versée par MyShareEducation à la Société de Gestion, soit 8 % HT du prix de souscription (prime d'émission incluse) à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit à ce jour 9,60 % TTC.

### Conditions de sortie

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

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

### Modalités pratiques

#### 1 - Retrait

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

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

#### Prix de retrait :

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

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

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

#### 3 - Dossier client

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

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

### Conditions de souscription

Prix de souscription	200,00 €
Commission de souscription de 8% HT	- 16,00 €
Soit prix de retrait	184,00 €
Nominal	160,00 €
Prime d'émission	40,00 €

*Délai de jouissance : 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>e</sup> mois qui suit la souscription.*

### Avertissements

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

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

# LEXIQUE

## 1) Taux de Distribution :

Rapport entre le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers, versés au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) divisé par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

## 2) Taux de Rendement Interne (TRI) :

C'est le 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 au terme de la période considérée. C'est indicateur est pertinent après 5 ans.

## 3) Taux d'occupation financier (TOF) :

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

## 4) Capitalisation :

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

## 5) Valeur de réalisation :

Elle est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert externe en évaluation, la valeur des autres actifs diminuée des dettes.

## 6) Valeur de reconstitution :

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

## 7) Délai de jouissance :

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

## MENTIONS LÉGALES

**SCPI MyShareEducation** - siège social 15 place Grangier - 21000 Dijon. La note d'information a reçu le visa AMF : SCPI n° 23-09 en date du 03/10/2023. Elle est disponible auprès de la société de gestion de portefeuille. Notice publiée au BALO du 11 octobre 2023. MY SHARE COMPANY – Société de gestion de portefeuille, agrément de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) N° GP-19000038 avec effet au 09 octobre 2019, 40 avenue George V, 75008 Paris, Téléphone : 01 70 61 97 98, S.A.S. au capital de 345 212 € – RCS PARIS 834 045 882.

**MYSHARE**  
education

Conception et réalisation : agence Comalamaison - Crédit photos Adobe Stock - Istock : MyShareEducation - 01/2024.