



# BU LLE TIN

Période analysée  
1<sup>er</sup> semestre 2025  
Valable du 1<sup>er</sup> juillet 2025  
au 31 décembre 2025



Toutes les informations semestrielles de votre SCPI

numéro  
**4**



**6,00%**  
Taux de distribution cible 2025  
(non garanti)



**Juin 2025**  
Première opération  
de financement pour  
MyShareEducation

MYSHARE  
education

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



PHILIPPE IFERGANE Président – MyShareCompany

« Près de 10M€ collectés au 1<sup>er</sup> semestre, mobilisés pour des actifs ciblés et porteurs de sens »

## Chères associées, chers associés,

Le premier semestre 2025 a été marqué par une dynamique d'investissement soutenue, fidèle à notre stratégie thématique centrée sur les besoins éducatifs, de formation et de recherche.

Nous avons ainsi concrétisé trois acquisitions significatives :

- Une école de formation située à Saint-Priest, loué à l'APAVE, un projet de rénovation et d'extension
- Une école de commerce à Rennes, composé d'un bâtiment existant et d'un second en construction dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière (CPI), louée à l'AFTEC par un bail ferme de 9 ans
- Un immeuble mixte à Aix en Provence, accueillant des bureaux, un laboratoire de recherche et des espaces de stockage, loué entièrement à AP2E dans le cadre d'un bail de 6 ans ferme.

Ces opérations renforcent la cohérence et la diversité de notre patrimoine, tout en consolidant son ancrage territorial. Elles ont été financées pour partie par la collecte, pour partie via un crédit hypothécaire structuré à taux fixe (moitié in fine sur 8 ans, moitié amortissable sur 15 ans), et pour le bâtiment en CPI, via des appels de fonds échelonnés et rémunérés à hauteur de 6 % jusqu'à la livraison. Ces investissements ont été acquis au taux de rendement moyen AEM de 7,18%.

Sur le plan financier, la collecte du semestre s'est élevée à près de 9,9 millions d'euros, sans aucun retrait enregistré, témoignant de la confiance que vous lui portez, portant ainsi la capitalisation à 34,6 M€ au 30 juin, répartie entre 642 associés. Le taux d'occupation financier atteint

100%, assurant la régularité des revenus, et deux acomptes sur dividende de 3€ ont été versés, en ligne avec notre objectif de taux de distribution de 6% sur l'année 2025.

Par ailleurs, le premier audit de suivi de notre label ISR obtenu en 2024 a été réussi, saluant la rigueur de notre démarche environnementale et sociétale, indissociable de notre projet immobilier au service de l'éducation et de la recherche.

Enfin, nos assemblées générales se sont tenues en juin ; les résultats ont été approuvés à une très large majorité, et je remercie chacun d'entre vous pour votre participation et votre engagement.

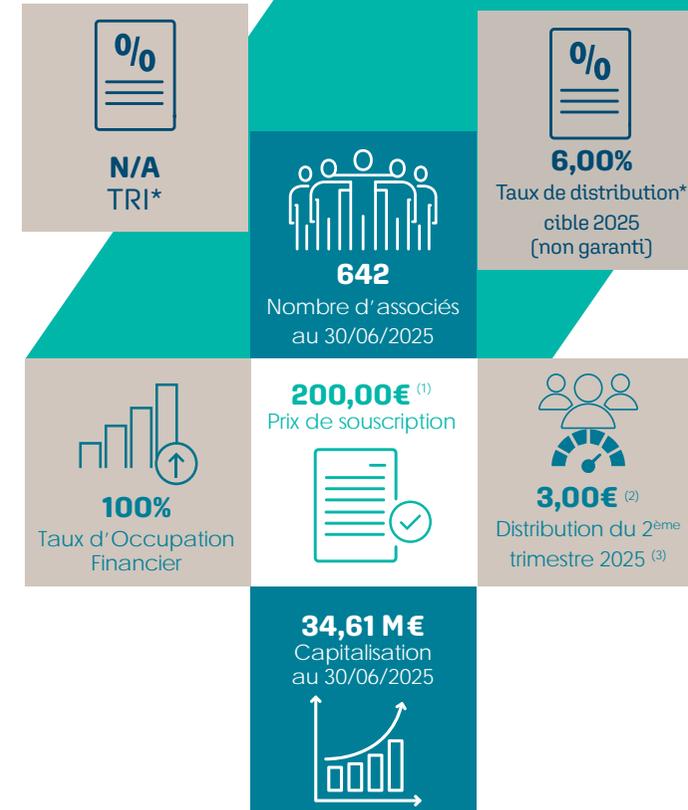
Nous poursuivons notre mission avec détermination : bâtir un portefeuille utile, résilient et porteur de sens, au service de la performance de long terme.

Je souhaite à chacun de vous de bonnes vacances.

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

## EN BREF\*

\* Source : Société de Gestion



**Collecte brute  
1<sup>er</sup> semestre 2025  
9 888 000€**

(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 1<sup>er</sup> trimestre le revenu distribué était de 3,00€ avant impôts étrangers

\* Retrouvez les définitions dans le lexique en page 13

## Marché des parts

1<sup>er</sup> semestre 2025

Parts souscrites

49 440

Retraits compensés

0

Parts en suspens

0

# VIE SOCIALE

## de MyShareEducation

Valeurs de la part au 31/12/2024

Valeur de réalisation	21 706 091€	175,61€/part
Valeur de reconstitution	25 090 333€	202,99€/part

### Évolution du capital

	30/06/2025	31/12/2024
Nombre de parts	173 041	123 601
Capital nominal	27 686 560€	19 776 160€
Collecte nette	34 376 824€	24 488 824€
Capitalisation	34 608 200€	24 720 200€

### Distribution des revenus 2025

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 2025	3,00€	0,170€	0,797€	0,239€
2T 2025	3,00€	0,100€	0,122€	0,037€
3T 2025				
4T 2025				
<b>Total</b>				

Date de versement de l'acompte le 23 juillet 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.

(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.



## 6,00%

Taux de distribution\*  
cible 2025  
(non garanti)

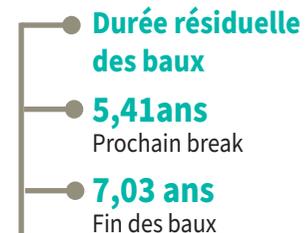
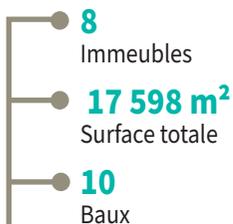
\* Retrouvez la définition dans le lexique en page 13

Taux  
d'occupation  
financier  
1<sup>er</sup> semestre  
2025



# SITUATION LOCATIVE de MyShareEducation

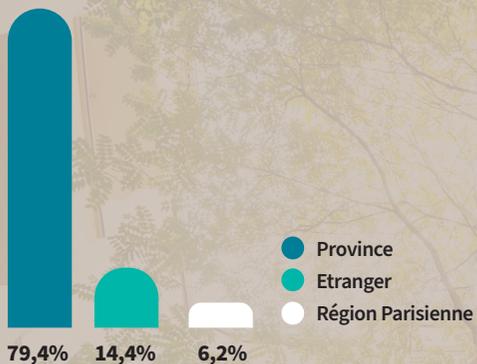
Patrimoine au 30/06/2025



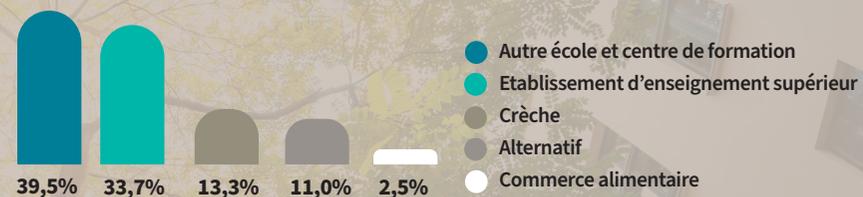
## CARTOGRAPHIE du patrimoine

au 30/06/2025

Répartition typologique  
en % de la valeur vénale



Répartition typologique  
en % de la valeur vénale



# ACQUISITIONS

## du semestre

**Date d'acquisition :**

Mars 2025

**Typologie :** Centre de formation

**Adresse :** 7 Rue Alice Guy Blaché

69800 Saint-Priest

**Prix d'acquisition tous frais inclus**

**(AeM) :** 9,07 M€

**État locatif :** Actif intégralement loué à un unique locataire dans le cadre d'un bail prenant fin en février 2027.



France

**Saint-Priest**



**Centre de formation**

« Cette opération portant sur un centre de formation à Saint-Priest (périphérie de Lyon) au sein d'une zone établie et dynamique illustre parfaitement la stratégie de MyShareEducation. En effet, l'ensemble immobilier à usage de locaux de formation, est idéalement situé au coeur de la ZAC Urban East, et est stratégique pour l'APAVE qui va renouveler son bail et pérenniser son implantation sur site.

L'actif est catégorisé ERP 5<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> catégorie de type R et bénéficie d'un grand nombre de places de stationnement (1/28 m<sup>2</sup>). »

# ACQUISITIONS

## du semestre

**Date d'acquisition :**

Avril 2025

**Typologie :** Ecole de commerce

**Adresse :** 23 Rue Louis Kerautret  
35000 Rennes

**Prix d'acquisition tous frais inclus  
(AeM) :** 12,1 M€

**État locatif :** Actif loué intégralement  
à un unique locataire dans le cadre  
d'un bail de 12 ans dont 9 ans fermes à  
compter de l'acquisition.



France  
**Rennes**



Ecole de commerce

« Cette nouvelle acquisition, portant sur une école de commerce à Rennes au cœur d'un environnement dense et qualitatif, illustre parfaitement la stratégie de MyShareEducation à savoir se positionner sur des actifs dédiés à l'enseignement et à l'éducation au sein de zone d'implantation privilégiée.

L'actif loué à un locataire reconnu et bien établi dans le secteur de la formation et, exploité par ce dernier depuis plus de 30 ans offre une sécurisation des revenus locatifs.

Cette acquisition, réalisée dans le cadre d'une vente achevée et d'une CPI nous permet de gérer au mieux la trésorerie de MyShareEducation. »

# ACQUISITIONS

## du semestre

**Date d'acquisition :**

Juin 2025

**Typologie :** Centre de recherche

**Adresse :** 110 avenue Galilée

13 290 Aix-en-Provence

**Prix d'acquisition tous frais inclus**

**(AeM) :** 3,9 M€

**État locatif :** Actif loué à un unique locataire dans le cadre d'un bail 6/9 ayant pris effet le 01/04/2023.



France

**Aix-en-Provence**



**Centre de recherche**

« L'acquisition de ce centre de recherche idéalement situé au coeur du Parc de la Duranne, zone d'activité ultra connectée d'Aix-en-Provence offre à MyShareEducation l'opportunité de réaliser une nouvelle opération en phase avec sa stratégie d'investissement à un taux attractif (> à 7%).

L'actif est intégralement loué à. De plus, la constructibilité résiduelle sur le site constitue un véritable atout compte-tenu de la pression foncière sur le secteur d'Aix-en-Provence.

Cette acquisition, intégralement financée par un crédit hypothécaire permet à MyShareEducation d'utiliser l'effet de levier du crédit et d'optimiser la performance de la SCPI.»



# ISR (Investissement socialement responsable)



## Une couverture ESG intégrale du portefeuille dès la première année

Notre SCPI thématique, conçue dès l'origine avec une ambition d'investissement responsable, applique une démarche ISR rigoureuse pour évaluer l'impact extra-financier de ses actifs. Nous avons structuré notre analyse autour de 9 indicateurs ESG (environnement, social, gouvernance), adaptés à la nature éducative de notre patrimoine.

Au 31 décembre 2024, 100 % du portefeuille (en valeur vénale) bénéficie d'une évaluation ESG complète et fiabilisée. Ce résultat témoigne de notre capacité à intégrer les enjeux de durabilité dans la sélection et la gestion des actifs, dès la première année de vie du fonds. Le tableau ci-dessous présente les résultats obtenus sur chacun des 9 indicateurs ESG que nous suivons de manière semestrielle.

CRITÈRES	INDICATEURS	2024	ACTIONS EN COURS OU RÉALISÉES
 Environnement	<b>Énergie Carbone</b>		➤ Au 31/12/2024, seul l'actif Montpellier - Bertin bénéficie d'un suivi énergétique et du calcul des émissions de GES. Cet actif, issu de la SCPI épargne Pierre, a été racheté par MyShareEducation. Un contrat avec Aegilim a été signé pour étendre ces analyses à tout le patrimoine français. L'objectif est de couvrir au moins 80 % du patrimoine d'ici fin 2026.
	<b>Consommation d'eau</b> Part des actifs équipés de dispositifs hydro-économes.	100%	➤ L'ensemble des actifs actuellement détenus par le fonds bénéficie d'équipements visant à limiter la consommation d'eau
 Social	<b>Mobilité</b> Part des actifs présentant au moins un transport en commun à moins de 800 m.	64%	➤ au 31/12/2024, 64 % des actifs présentent au moins un transport en commun à moins de 800 m.
	<b>Sécurité, confort des occupants</b> Part des actifs ayant fait l'objet d'une étude/mesure de la qualité de l'air et d'eau.	0%	➤ D'ici fin 2026, une mesure de la qualité de l'eau et/ou de l'air est prévue sur au moins 50 % du patrimoine de MyShareEducation
	<b>Accessibilité des personnes à mobilité réduite</b> Part des actifs présentant plus de 75% de leur surface accessible aux personnes à mobilité réduite.	100%	➤ À ce jour, plus de 75 % des actifs sont accessibles aux personnes à mobilité réduite. MyShareEducation vise à maintenir ce taux d'ici fin 2026.
	<b>Impact territorial</b> Part des actifs dont au moins un des locataires a une activité en lien avec l'éducation, la formation ou la recherche.	100%	➤ 100% des actifs du fonds accueillent au moins un locataire lié à l'éducation, la formation ou la recherche, représentant 94% des loyers perçus par MyShareEducation.
 Gouvernance	<b>Gestion de la chaîne d'approvisionnement</b> Part des actifs dont l'administrateur des biens dispose d'une clause ESG dans son contrat.	100%	➤ 100% des actifs concernés par un mandat de gestion technique disposent de l'intégration de clauses ESG dans ces derniers. Ces actifs représentent 71% du patrimoine au 31/12/2024. Cet indicateur a été identifié comme surperformant par rapport au benchmark de marché.
	<b>Résilience du bâtiment</b> Part des actifs ayant bénéficié d'une étude de résilience climatique.	64%	➤ au 31/12/2024, 64% du patrimoine avait fait l'objet d'une étude de résilience climatique. Celle d'Argand del Rey est en cours. Objectif : plus de 90 % d'ici fin 2026.

# AU-DELÀ DES MURS

## Comment sont réalisés nos investissements

### Introduction

Lorsque vous investissez dans une SCPI, vous achetez des parts d'une société qui détient et gère un patrimoine immobilier. En contrepartie, vous percevez des revenus réguliers sous forme de dividendes et ce sans avoir à gérer un bien en direct.

Mais comment votre argent est-il réellement investi ? Quelles sont les étapes entre la collecte de votre épargne et l'acquisition d'un immeuble ? Voici le détail pas à pas des étapes nécessaires à la réalisation d'un investissement par votre SCPI.

#### 1. Définir une stratégie claire

Avant même d'acheter un bien et lors de sa création, la SCPI élabore une stratégie d'investissement, qui détermine :

- Le type de biens ciblés : bureaux en centre-ville, entrepôts logistiques, locaux médicaux, etc.
- La localisation géographique : grandes métropoles françaises, zones périphériques, ou pays européens.
- L'objectif de rendement.
- La prise en compte des critères ESG : performance énergétique du bâtiment, normes environnementales, accessibilité,...

*Exemple :* MyShareEducation a choisi d'investir principalement dans des immeubles à usage d'enseignement, d'éducation et de recherches en zone Euro occupés par des locataires solides, avec des baux de longue durée.

#### 2. Identifier le bon bien immobilier

Une fois les critères définis, les équipes d'investissement de la Société de Gestion cherchent activement des opportunités. Cela peut passer par :

- Des agences immobilières spécialisées en immobilier d'entreprise,
- Des ventes aux enchères privées ou des appels d'offres,
- Des opportunités « off market » via des réseaux professionnels.

L'objectif est d'identifier un bien :

- Situé dans une zone dynamique,
- Propre à attirer ou garder des locataires fiables,
- Dont le rapport prix/rendement est intéressant,
- Prenant en compte nos critères ESG.

*Exemple pour MyShareEducation :* un immeuble récent occupé par une école de commerce depuis plusieurs années, situé près des transports en communs, peut être une cible idéale.

#### 3. Visiter, analyser et évaluer

Après avoir repéré un bien, la Société de Gestion procède à une analyse approfondie :

- Visite de l'actif : état général du bâtiment, équipements, accessibilité, attractivité de la zone.
- Évaluation du bail existant : durée restante, niveau de loyer, indexations prévues, profil du locataire.
- Étude du marché local : y a-t-il une forte demande dans cette zone ? D'autres biens similaires sont-ils disponibles ?
- Estimation financière : calcul du rendement potentiel, comparaison avec d'autres biens, analyse du risque locatif.

*Objectif :* estimer si le bien correspond aux attentes de la SCPI en termes de rentabilité et de sécurité locative.

#### 4. Émission d'une lettre d'offre indicative (LOI)

Lorsque les premières analyses sont jugées satisfaisantes, la Société de Gestion émet une lettre d'offre indicative, également appelée LOI (Letter of Intent). Ce document marque une volonté formelle mais non contractuelle d'acheter le bien.

Cette lettre :

- Présente le prix proposé et les conditions générales de la transaction,
- Précise que l'offre reste soumise à l'accord du comité d'investissement et à la réussite de la due diligence,
- Peut inclure des demandes particulières (engagement sur la vacance, garantie locative, etc.).

*Pourquoi c'est important ?* Elle permet de sécuriser temporairement le bien sans l'acheter immédiatement. C'est un moyen pour la SCPI de marquer son intérêt, tout en laissant le temps aux différents comités de valider le projet en profondeur.

*NB : si la LOI est refusée, le dossier est abandonné.*



# AU-DELÀ DES MURS

## Comment sont réalisés nos investissements (suite)

### 5. Présentation au comité d'investissement et au comité consultatif

Avant de lancer toutes les vérifications approfondies (juridiques, techniques, etc.), le projet d'acquisition est soumis à un comité consultatif composé de membres des sociétés actionnaires Atland Voisin et AXA.

Ce comité consultatif donne un avis favorable/défavorable qui est ensuite pris en compte lors du comité d'investissement.

Le comité d'investissement est composé des dirigeants de la Société de Gestion, seul ce comité est décisionnaire et peut décider de poursuivre l'opération.

Il a pour rôle de :

- Valider la pertinence stratégique du bien au regard des objectifs de la SCPI,
- Examiner les chiffres clés : prix, rendement attendu, qualité du locataire, durée du bail,
- Donner un feu vert ou non pour engager les diligences plus poussées.

*Pourquoi c'est important ?* Cette étape permet d'appliquer une gouvernance rigoureuse : avant d'engager des frais ou de prendre des risques, la Société de Gestion s'assure que l'actif est cohérent avec la stratégie globale du fonds.

*Exemple pour MyShareEducation :* si un bien semble attractif mais que le rendement est trop faible, le locataire fragile ou la durée ferme restante trop courte, le comité consultatif/d'investissement peut demander des ajustements (augmentation des garanties, etc...) voire refuser le dossier d'investissement.

### 6. Vérifier les aspects juridiques, techniques et fiscaux

C'est l'étape dite de due diligence. Avant d'acheter, la Société de Gestion fait appel à un notaire ainsi qu'aux équipes juridiques, ISR et techniques de son délégataire Atland Voisin pour :

- Vérifier la conformité juridique : le bien peut-il être exploité comme prévu ? Les documents de propriété sont-ils en règle ?
- Analyser l'état technique : présence d'amiante, conformité des installations électriques, état de la toiture, isolation...
- Anticiper les coûts futurs : travaux à prévoir, charges non récupérables, taxes foncières.
- Étudier la fiscalité applicable : impôts locaux, fiscalité en cas de revente, impact sur les revenus.

*Exemple pour MyShareEducation :* si un bâtiment nécessite de lourds travaux pour respecter les normes environnementales, cela doit être anticipé dans le prix d'achat.

### 7. Négocier et signer l'acquisition

Lorsque les vérifications sont terminées :

- La Société de Gestion confirme son prix initial ou négocie le prix d'achat avec le vendeur,
- Les deux parties signent une promesse de vente (sous réserve de conditions suspensives usuelles de type droit de préemption urbain, etc.),
- L'achat est finalisé par un acte notarié officiel.

### 8. Financer l'opération

L'achat est financé :

- En grande partie par les fonds collectés auprès des épargnants, c'est-à-dire vous.
- Parfois, la SCPI peut aussi emprunter auprès des banques pour augmenter la capacité d'achat et améliorer le rendement global.

*Important :* même si vous ne le voyez pas directement, votre épargne participe à ces acquisitions. C'est pourquoi la Société de Gestion doit agir avec prudence.

*Exemple pour MyShareEducation :* la dernière acquisition a été réalisée grâce à un financement bancaire, cela permet de générer plus de revenus et de maximiser la performance de la SCPI.

### 9. Gérer le bien

Une fois le bien acheté, il entre dans le portefeuille immobilier de la SCPI. La Société de Gestion assure :

- La perception des loyers auprès des locataires,
- Le paiement des charges, impôts et frais courants,
- Le suivi de l'entretien et des travaux nécessaires,
- Le renouvellement ou remplacement des locataires, si besoin.

Chaque trimestre, les revenus nets perçus sont redistribués aux porteurs de parts sous forme de dividendes.

### Conclusion

Investir dans une SCPI, c'est confier son argent à une Société de Gestion qui se charge de tout le processus d'investissement immobilier à votre place — de la sélection du bien à sa gestion courante.

En comprenant mieux les différentes étapes de ce processus, vous saisissez toute la valeur ajoutée du travail réalisé par la Société de Gestion pour valoriser votre épargne sur le long terme.

# 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

### 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

# 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 rcoveré 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 juillet 2025 : jouissance à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026.
- parts souscrites à crédit en juillet 2025 et fonds issus du crédit versés en février 2025 : jouissance à compter du 1<sup>er</sup> février 2026

### 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](mailto: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 (TD) :

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