



BU LLE TIN

Période analysée
2^{ème} semestre 2023
Valable du 1^{er} janvier 2024
au 30 juin 2024

Toutes les informations semestrielles de votre SCPI

numéro
1



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



Lancement de MyShareEducation :
Obtention du VISA de l'AMF
le 3 octobre
Visa SCPI n° 23-09



1^{ère} acquisition de MyShareEducation à Nantes



PHILIPPE IFERGANE Président - MyShareCompany

Chères associées, chers associés,

C'est avec une immense fierté que je m'adresse à vous pour le premier bulletin semestriel de MyShareEducation, marquant une étape cruciale depuis la création de votre SCPI en octobre 2023. L'élan de notre engagement en faveur de l'éducation s'est concrétisé par une première acquisition stratégique : une crèche, à Nantes. Cette symbolique va au-delà d'un simple investissement financier, incarnant notre conviction profonde en l'importance des premières années de la vie dans le développement des individus.

En investissant dans des établissements dédiés aux tout-petits, nous affirmons notre engagement envers une éducation holistique, débutant dès les premiers moments de la vie, créant ainsi les fondations solides pour un avenir éducatif épanoui et marquant le début d'une série d'actions porteuses de sens qui devrait se matérialiser par une labellisation ISR pour laquelle une démarche a été entamée.

Au cours de ce processus d'acquisition, des considérations juridiques nous ont amenés à compléter cet investissement en acquérant un commerce alimentaire adjacent à la crèche. Bien que cela puisse sembler déroger à notre stratégie initiale, il est essentiel de souligner que notre poche «usages mixtes» a été soigneusement conçue pour inclure des commerces, permettant ainsi une flexibilité dans nos investissements tout en demeurant en accord avec nos objectifs fondamentaux et en enrichissant notre portefeuille d'un investissement rentable.

Par ailleurs, le taux de rendement pour un actif prime est attractif. Notre équipe dévouée continue de travailler avec diligence pour identifier de nouvelles opportunités d'investissement alignées sur notre mission.

Notre stratégie continue de se déployer avec une orientation vers les actifs nécessaires aux besoins éducatifs fondamentaux dans toute la zone euro, avec un accent particulier sur la France, où nous avons déjà établi nos premières bases. Des écoles d'enseignement supérieur aux centres de formation professionnelle, des campus aux établissements scolaires

primaires et secondaires, des fondations liées à l'enseignement aux bâtiments dédiés à la recherche, notre portefeuille diversifié sera construit avec une attention particulière à la responsabilité sociétale et souligne notre engagement à tous les niveaux éducatifs.

De plus, nous adoptons une approche inclusive en visant des locaux propices à la mixité des usages, intégrant des espaces d'enseignement, des zones de vie, des commerces, des services, ainsi que des logements étudiants, des crèches et des centres de loisirs. Cette vision novatrice reflète notre conviction profonde en la création d'environnements éducatifs intégrés, favorisant une expérience éducative complète.

Face à l'évolution des taux d'intérêt et à une exigence croissante des investisseurs en termes de rendement, nous avons adopté une approche proactive pour tirer parti de nouvelles opportunités sur le marché. Les résultats de cette stratégie sont déjà perceptibles et au-delà de nos premiers succès, notre action en faveur de l'éducation a récemment connu une expansion significative avec l'acquisition au moment de cette publication, d'une école d'études supérieures de cinéma et d'audiovisuel à Montpellier.

Cette opportunité illustre notre stratégie de diversification de notre portefeuille éducatif, elle s'inscrit dans notre vision de recherche constante de biens de qualité, tout en capitalisant sur des taux de rendement à l'acquisition, meilleurs que ceux que nous avons initialement envisagés et qui devraient nous permettre de délivrer un taux de distribution supérieur à notre objectif initial.

En cette nouvelle année, je tiens à vous exprimer mes vœux sincères de succès et de prospérité. Merci pour votre confiance continue et votre soutien dans cette aventure commune, où chaque investissement contribue à façonner un avenir éducatif et durable plus prometteur.

Philippe IFERGANE

EN BREF*

*Source : Société de Gestion



108
Nombre d'associés



100%
Taux d'Occupation
Financier

200,00 €⁽¹⁾
Prix de souscription



4,70%
Rendement cible
(non garanti)⁽²⁾

5 470 000 M€
Capitalisation



**Total de la collecte
brute 2023**

5 238 624 €

[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] Rendement : taux de distribution, défini comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers (payés 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) divisé par le prix de souscription de la part au 1^{er} janvier de l'année N. Cet indicateur permet de mesurer la performance financière annuelle de MyShareEducation.

Marché des parts

4^{ème} trimestre 2023

Parts souscrites

27 350

Retraits compensés

0

Parts en suspens

0

VIE SOCIALE

de MyShareEducation

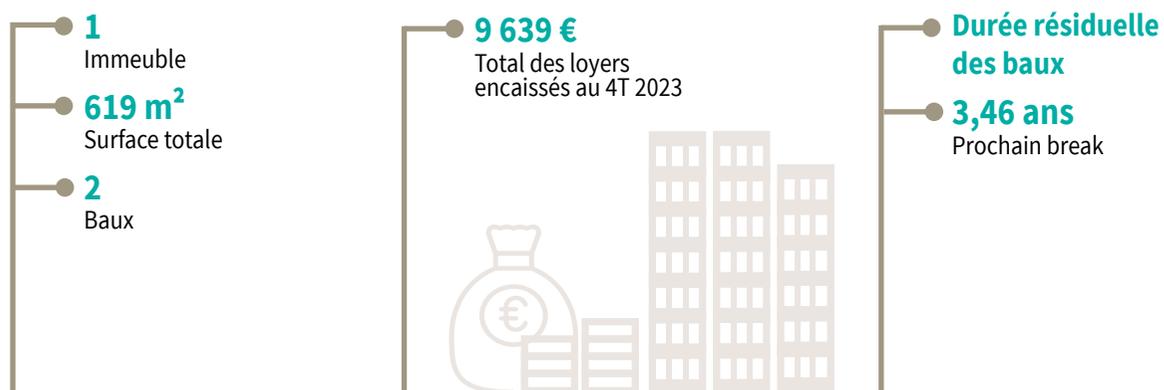
Évolution du capital

	31/12/2023
Nombre de parts	27 350
Capital nominal <i>dont Fondateurs</i>	4 376 000 € 2 313 760 €
Collecte nette	5 238 624 €
Capitalisation	5 470 000 €

Distribution de revenus 2023

Aucune part en jouissance au 31/12/2023. Pas de dividende versé au titre du 4^{ème} trimestre 2023.

Patrimoine au 31/12/2023



TOF
100%

Taux d'Occupation
Financier

ACQUISITION du trimestre

Date d'acquisition :

1^{er} décembre 2023

Typologie : Crèche et Commerce

Adresse : 20 Mail Pablo Picasso

44000 Nantes

Prix d'acquisition tous frais inclus

(AeM) : 1 910 000 €

État locatif : Actif loué intégralement
aux locataires «Les Petits Chaperons
Rouges» et «Carrefour».



France
Nantes
New R



Crèche et Commerce

« Cette opération constitue la 1^{ère} acquisition de MyShareEducation. Au-delà de la symbolique « naissance d'une SCPI, acquisition d'une crèche », cette dernière illustre parfaitement la composante « diversification » de la stratégie d'investissement de la SCPI consistant à investir en Zone Euro, dans des actifs nécessaires aux besoins éducatifs, à l'enseignement et à la recherche. Sont également visés les locaux liés à la mixité des usages mêlant actif d'enseignement, espaces de vie, commerces, crèches, centres de loisirs... C'est dans cette dernière catégorie que s'inscrit cette 1^{ère} acquisition regroupant une crèche et un local commercial. Par ailleurs, le taux de rendement pour un actif prime est attractif. »



AU-DELÀ DES MURS

Les coulisses de MyShareEducation

Qu'est-ce qu'une SCPI

Une **Société Civile de Placement Immobilier (SCPI)** également appelée « **Pierre Papier** », est une société civile immobilière (SCI) particulière.

Une **société civile** est un ensemble de personnes qui se sont réunies pour satisfaire un intérêt commun.

Une **Société Civile Immobilière** est donc un groupement de personnes qui se sont rassemblées pour posséder en commun un ou plusieurs biens immobiliers.

Si une SCI veut grandir, regrouper un nombre élevé d'associés, collecter des capitaux importants, détenir beaucoup d'immeubles, elle doit faire appel public à l'épargne, elle s'appellera alors « **Société Civile de Placement Immobilier** » (SCPI) et devra respecter en tous points la loi du 31 décembre 1970 et les textes ultérieurs.

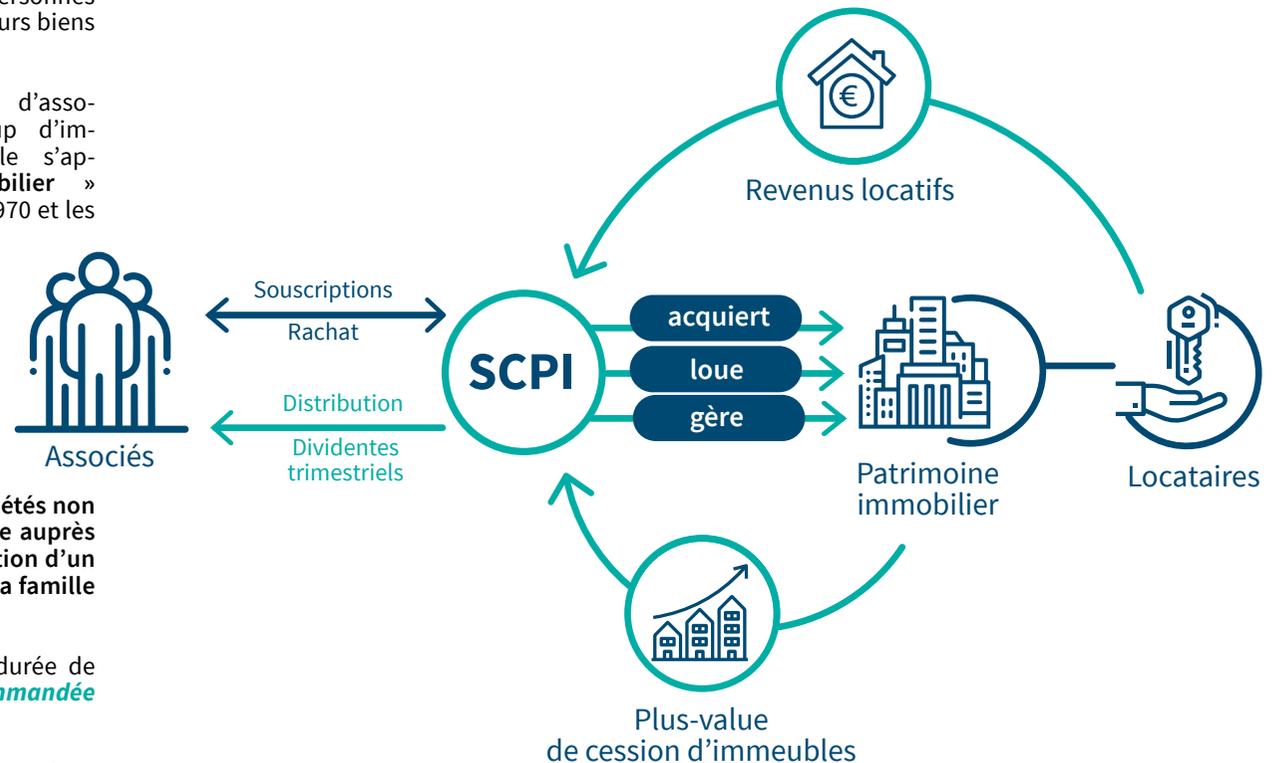
Les associés d'origine sont appelés « **Fondateurs** ».

Une SCPI est donc une SCI qui regroupe un très grand nombre d'investisseurs, principalement particuliers mais également entreprises ou associations. Chaque épargnant qui investit dans la SCPI devient « associé », et détient une partie d'un patrimoine immobilier, sous la forme de **parts**.

On peut également définir la SCPI ainsi : « **Les SCPI sont des sociétés non cotées qui ont pour objet exclusif d'investir l'épargne collectée auprès d'un grand nombre d'investisseurs dans l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier dédié à la location. Elles font partie de la famille des Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA)** ».

La SCPI est un placement immobilier locatif **long terme**, la durée de détention préconisée est de **10 ans** en moyenne. **Durée recommandée pour MyShareEducation 10 ans.**

La SCPI est sous la tutelle de l'AMF – l'Autorité des Marchés Financiers, elle est gérée par un professionnel de l'immobilier, la **Société de Gestion**, agréée par l'AMF, **MyShareCompany gère MyShareEducation**. La Société de Gestion est rémunérée pour les différentes missions qu'elle assure (investissements, arbitrages, gestion immobilière, gestion des associés,



AU-DELÀ DES MURS

Les coulisses de MyShareEducation (suite)

administration de la SCPI, tenue des assemblées générales...).

L'acquisition de parts de SCPI peut se faire **au comptant, à crédit** ou en **unités de compte** à travers un contrat d'assurance-vie, et en **démembrement de propriété** (Nue-propriété ou Usufruit). Elle se fait auprès de la Société de Gestion, nul besoin de passer par un notaire. **Les parts de MyShareEducation sont accessibles au comptant, à crédit ou en démembrement de propriété.**

Avec les fonds collectés, la SCPI achète **directement (Asset deal) ou indirectement (Share deal), un patrimoine immobilier locatif diversifié**, à la fois au niveau **géographique** (Paris-Région Parisienne, France, Europe ou hors zone euro), mais aussi au niveau **typologique** (immeubles de bureaux, commerces, entrepôts, logements, ou dans des thématiques différentes comme la santé et l'éducation, le tourisme et les loisirs, l'hôtellerie, l'activité / logistique, les espaces de coworking etc) et locatif (secteurs d'activité des locataires). **MyShareEducation investit dans des immeubles Européens d'éducation et d'enseignement dont les locataires ont des activités socialement utiles dans un marché porteur.**

La SCPI perçoit alors les **revenus locatifs** (loyers), provisions sur charges, dépôts de garantie, paie les charges et taxes des immeubles (entretien, gestion, impôts locaux, assurances...), puis redistribue le résultat net aux associés sous forme de **dividendes trimestriels** (quelquefois mensuels) en proportion, chacun, du nombre de parts qu'il possède et prépare leurs informations fiscales. Le dividende distribué ramené au prix de souscription de la part constitue le **taux de distribution** (rendement) de la SCPI. **MyShareEducation cible un taux de distribution autour de 4,70%.**

Ce dividende peut également comprendre, outre les revenus nets locatifs, les revenus financiers issus du placement de la trésorerie (collecte en attente d'investissement, dépôts de garantie, provisions, réserves, dividendes en instance de versement...) ainsi que **les plus-values** que la SCPI réalise à l'occasion de la cession des actifs immobiliers détenus.

Par sa réglementation et par tradition, la SCPI offre une grande transparence à ses associés qui sont régulièrement informés de la vie de leur placement immobilier et de son

évolution dans le temps au travers des **Statuts** (acte fondateur de la SCPI), de la **Note d'information** (destinée à le renseigner sur le fonctionnement de la société, son orientation, les conditions d'achat et de vente/retrait de parts, la stratégie d'investissement, les frais et risques...), du **DIC** (document d'informations clés, harmonisé au niveau européen qui permet de retrouver les informations essentielles sur le placement, sa nature et ses caractéristiques principales ainsi que différents scénarios de performances et une échelle de risques), du **Bulletin d'information périodique** et du **Rapport de gestion annuel**. **MyShareEducation diffusera un bulletin semestriel d'information en janvier et juillet, et une Newsletter en avril et octobre de chaque année.**

Enfin, l'**ISR** pour Investissement Socialement Responsable est une démarche à laquelle peuvent se soumettre les SCPI, récompensées par un label portant le même nom (label ISR). La démarche engage les SCPI à prendre en compte des **critères extra-financiers** liés au développement durable et à la responsabilité des entreprises (**RSE**) pour l'acquisition d'immeubles et la gestion de leur patrimoine. **MyShareEducation a entamé une démarche de labellisation ISR.**

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 : 17500000€

Délai de jouissance : 1^{er} jour du 6^{ème} 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 2024

Avril :
Distribution des revenus
au titre du 1^{er} trimestre et
publication de MyShareNews

Mai ou Juin :
Envoi des convocations et tenue
de l'Assemblée Générale
Publication du Rapport Annuel

Juillet :
Distribution des revenus au
titre du 2^{ème} trimestre 2024
et publication du 2^{ème} bulletin
périodique d'information

Octobre :
Distribution des revenus au titre
du 3^{ème} 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 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



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^{re} souscription. Aucun minimum pour les souscriptions suivantes.
- jouissance des parts : le 1^{er} jour du 6^e mois suivant le mois de la souscription et de la réception des fonds. (exemples ci-dessous)
- parts souscrites et réglées en octobre 2023 : jouissance à compter du 1^{er} avril 2024.
- parts souscrites à crédit en octobre 2023 et fonds issus du crédit versés en novembre 2023 : jouissance à compter du 1^{er} mai 2024.

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

	S1 2024
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^{er} jour du 6^e mois qui suit la souscription.

Avertissements

Acheter des parts de MyShareEducation est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée.

Ce placement comporte des risques de perte en capital, les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier. Nous vous rappelons que MyShareCompany ne garantit pas le rachat de vos parts. Enfin, comme pour tout placement, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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 1er janvier de l'année N. TRI : Taux de rendement interne.

2) 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.

3) 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.

4) 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.

5) 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).

6) 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 09 mars 2018. 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.