



# BU LLE TIN

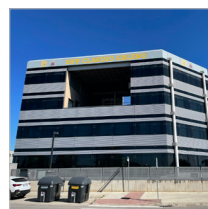
Période analysée  
1<sup>er</sup> semestre 2024  
Valable du 1<sup>er</sup> juillet 2024  
au 31 décembre 2024

Toutes les informations semestrielles de votre SCPI

numéro  
**2**



**Labellisation ISR de  
MyShareEducation :**  
**Obtention du label le 11 juin  
2024**



**1<sup>ère</sup> acquisition  
en zone Euro à Madrid**  
**Centre de formation des métiers  
d'urgence**

**MYSHARE**  
éducation

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



# EDI TO



PHILIPPE IFERGANE Président - MyShareCompany

« Un démarrage prometteur pour MyShareEducation, grâce à votre engagement. »

## Chères associées, chers associés,

MyShareEducation a été lancée en octobre 2023, quelques semaines après les remous qui ont fragilisé certaines sociétés de gestion.

Pour votre SCPI, le démarrage est réussi. Grâce à votre engagement, MyShareEducation a rapidement investi les capitaux collectés dans un marché offrant de réelles opportunités. En effet, la SCPI ne subit pas l'effet de portefeuille dû à la hausse des taux d'intérêt mais au contraire, bénéficie des opportunités d'un marché immobilier en baisse et profite de taux de rendement en hausse dans une thématique, l'immobilier d'enseignement, en fort développement et très peu concurrencée.

Ces circonstances favorables qui ont permis à MyShareEducation d'investir à des taux de rendement supérieurs à ceux initialement prévus et à encaisser plus rapidement des loyers, se traduisent d'ores et déjà sur le montant des dividendes servis lors des 2 premiers trimestres. L'objectif de rendement de votre SCPI reste compris entre 4,70% et 5,00% mais le taux de distribution a été revu à la hausse avec un taux cible à 6,00% (non garanti).

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre, les fonds collectés de 7,6M€ ont permis de réaliser 2 acquisitions, à Montpellier, une école d'études supérieures de cinéma et d'audiovisuel pour un montant de 3,32M€ AeM soit un taux de rendement de 6,41%, et un 1<sup>er</sup> actif en Zone Euro, à Arganda del Rey, commune de la communauté de Madrid, loué à un centre de formation des métiers d'urgence dans le cadre de 2 baux dont la durée résiduelle ferme est supérieure à 12 ans offrant un rendement net à l'acquisition de 7,75%

AeM.

De même, nous sommes fiers de vous annoncer que votre SCPI a obtenu le Label ISR, qui traduit notre volonté de combiner performance financière et impact positif sur la société et l'environnement.

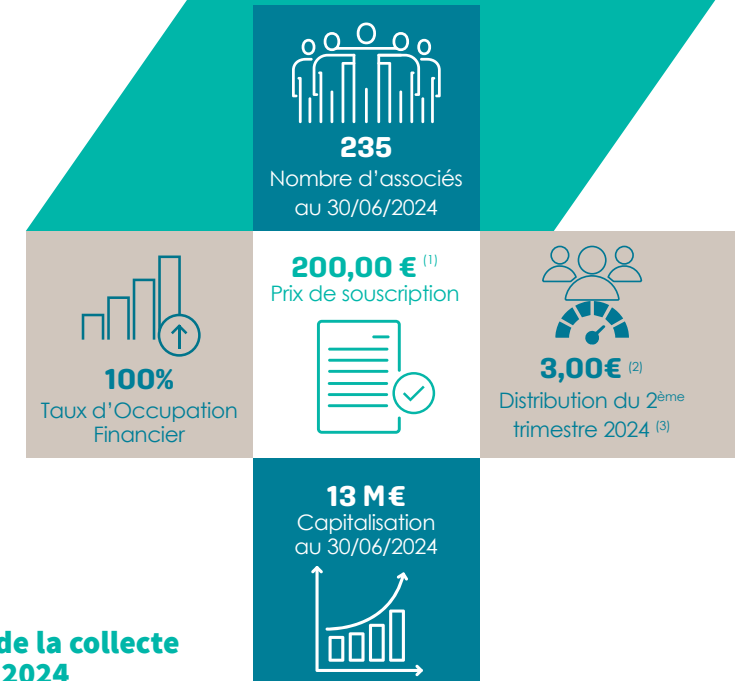
D'autre part, conformément à la demande de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et à l'ordonnance du n° 2024-662 du 3 juillet 2024, MyShareEducation a réévalué à mi-année la valeur de son patrimoine. Suite à cette évaluation, la SCPI voit sa valeur de reconstitution augmenter au 30 juin à 203,98€.

Enfin, l'Assemblée Générale Ordinaire du 19 juin 2024 s'est tenue en 2<sup>ème</sup> convocation, aucun quorum n'étant requis. Elle a approuvé les 8 résolutions présentées avec une très large majorité. Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution sur notre site : <https://www.mysharecompany.com/myshareeducationdocumentation>

Philippe IFERGANE

## EN BREF\*

\*Source : Société de Gestion



Total de la collecte brute 2024

# 7 603 200 €

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

## Marché des parts

1<sup>er</sup> semestre 2024

Parts souscrites  
**38 016**

Retraits compensés  
**0**

Parts en suspens  
**0**

# VIE SOCIALE

## de MyShareEducation

### Valeurs de la part au 31/12/2023

Valeur de réalisation	<b>175,59€/part</b>	4 802 391€
Valeur de reconstitution	<b>200,72€/part</b>	5 489 592€

### Évolution du capital

	30/06/2024	31/12/2023
Nombre de parts	<b>65 366</b>	27 350
Capital nominal <i>dont Fondateurs</i>	<b>10 458 560€</b>	4 376 000€ 2 313 760€
Collecte nette	<b>12 841 824€</b>	5 238 624€
Capitalisation	<b>13 073 200€</b>	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				
4T 2024				
<b>Total 2024</b>				

Date de versement de l'acompte : 23 juillet 2024

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(1) Les loyers des immeubles situés en Espagne et aux Pays-Bas, 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 des fonds versés dans le cadre des acquisitions en l'état futur achèvement (VEFA) et soumis aux prélèvements sociaux (17,20%), et prélèvement forfaitaire unique PFU (12,80%) selon option.



# 6,00%

Taux de distribution  
cible 2024  
(non garanti)

Objectif de rendement  
de la SCPI  
entre 4,70% et 5,00%

Taux  
d'occupation  
financier  
1<sup>er</sup> semestre  
2024

TOF  
100%

# SITUATION LOCATIVE de MyShareEducation

Patrimoine au 30/06/2024



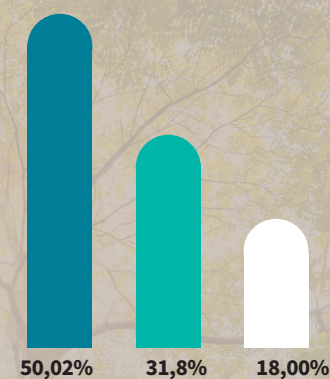
## CARTOGRAPHIE du patrimoine

au 30/06/2024

Répartition typologique  
en % de la valeur vénale



Répartition typologique  
en % de la valeur vénale



● Province  
● Étranger

● Autres écoles et centre de formation  
● Établissements d'enseignements supérieurs  
● Crèches, hébergements étudiants et commerces

# ACQUISITION du semestre

**Date d'acquisition :**

Janvier 2024

**Typologie :** Établissement d'études supérieures

**Adresse :** 59 Avenue de Fès, Bâtiment B, 34090 Montpellier

**Prix d'acquisition tous frais inclus (AeM) :** 3 261 150€

**État locatif :** Actif loué intégralement à un unique locataire pour une durée de 12 ans



« Cette acquisition d'un immeuble, catégorisé ERP 4, dans un environnement dynamique de Montpellier mêlant santé et recherche illustre la stratégie de MyShareEducation : se positionner sur des actifs dédiés à l'enseignement et à l'éducation au sein d'une zone d'implantation privilégiée.

La rareté de ce type d'offre dans une ville étudiante telle que Montpellier nous donne de bons signaux quant à la pérennité du locataire dans les locaux. Par ailleurs, le taux de rendement pour un actif d'éducation est attractif compte-tenu du contexte de marché actuel. »



# ACQUISITION du semestre

**Date d'acquisition :**

Mai 2024

**Typologie :** Éducation

**Adresse :** C. Bronce 29 – 28500 Arganda del Rey, Madrid (Espagne)

**Prix d'acquisition tous frais inclus**

**(AeM) : 4 833 841€**

**État locatif :** Actif loué intégralement à un locataire dont la durée ferme résiduelle au 31/05/2024 est supérieure à 12 ans



Éducation

« Cette acquisition revêt un caractère particulier pour MyShareEducation car c'est le **1<sup>er</sup> investissement à l'étranger**. Il s'agit d'un ensemble immobilier détenu en pleine propriété, situé à Arganda del Rey (Communauté de Madrid), à usage de locaux de formation.

L'actif est intégralement loué à un locataire de qualité, reconnu dans le secteur de la formation (protection civile espagnole) dans le cadre d'un bail dont la durée ferme résiduelle devrait offrir à MyShareEducation une bonne pérennité des revenus. Par ailleurs, le taux de rendement pour un actif d'éducation est très attractif (> à 7%). »





# ISR (Investissement socialement responsable)

## MyShareEducation obtient le label ISR

Après MyShareSCPI, nous sommes très heureux de vous annoncer que l'AFNOR a labellisé ISR (Investissement Socialement Responsable) la SCPI MyShareEducation, et ce à peine neuf mois après sa création.

La décision de labelliser MyShareEducation illustre la démarche globale ESG de MyShareCompany de contribuer au « mieux-vivre collectif » pour répondre aux enjeux du secteur de l'éducation et de l'enseignement.

Consciente des défis environnementaux et sociétaux contemporains et futurs, MyShareEducation intègre une meilleure prise en compte des enjeux de durabilité dans son activité, cette distinction souligne notre engagement en faveur d'une gestion de portefeuille responsable et durable.

Cela ne signifie pas que MyShareEducation change de stratégie mais qu'elle s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue du patrimoine de la SCPI par laquelle nous visons à augmenter continuellement les performances ESG de nos actifs, et ainsi favoriser leur valorisation à long terme.

## Qu'est-ce que le label ISR ?

La déclinaison immobilière du label ISR a été lancée en juillet 2020 par les pouvoirs publics afin de permettre aux investisseurs d'identifier facilement les produits d'épargne et d'investissement immobilier qui intègrent les critères ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance). Le label est attribué aux fonds pour une période de trois ans renouvelables avec un contrôle chaque année. Il permet de distinguer les fonds qui investissent dans les actifs les plus performants en matière environnementale, sociale et de bonne gouvernance ou encore les fonds qui mettent en œuvre des pratiques de gestion vertueuses permettant d'améliorer la performance ESG des actifs dans le temps.

Nous vous invitons à lire la rubrique « Au-delà des murs : Les coulisses de MyShareEducation » du présent bulletin.



## Comment cela se concrétise-t-il ?

MyShareEducation, par son essence de fonds thématique, investit majoritairement dans des actifs en lien avec les domaines de l'éducation, de l'enseignement et de la recherche et une vigilance toute particulière est apportée à l'enjeu de l'utilité sociale des locataires. De plus, conscient des impacts climatiques et sociétaux que l'immobilier peut avoir sur son environnement, la pondération des trois piliers est axée en priorité sur l'impact territorial de nos actifs et le

bien-être de nos locataires au sein de nos immeubles ainsi que la performance énergétique et environnementale de nos bâtiments

Dans une logique d'amélioration des actifs existants, MyShareEducation met en place, lors des acquisitions, des plans d'actions à 3 ans portant sur 3 piliers : Environnemental, Social et Gouvernance.



**35%**

**ENVIRONNEMENT**

Réduire l'empreinte  
environnementale  
du patrimoine



**45%**

**SOCIAL**

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



**20%**

**GOVERNANCE**

Sensibiliser toutes les parties  
prenantes au regard  
de la politique ISR

# AU-DELÀ DES MURS

## Les coulisses de MyShareEducation



### Qu'est-ce que l'ISR ?

Nous sommes fiers de vous annoncer qu'à l'instar de MyShareSCPI, MyShareEducation vient d'obtenir le label ISR.

Néanmoins, nous avons constaté que le concept d'Investissement Socialement Responsable (ISR) et son importance dans le cadre de nos SCPI suscitent parfois des questions et des incompréhensions. L'objectif de cette mise au point est de clarifier simplement ce qu'est l'ISR, pourquoi nous avons choisi cette voie, et quels sont les bénéfices pour nos clients.

**La finance durable** a pour objectif de donner du sens à vos placements. Deux grands types d'investissements s'offrent à vous.

- **L'ISR** : l'investissement socialement responsable consiste à intégrer des **critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans le domaine de l'investissement financier ou immobilier**. L'objectif est de réaliser, sur le long terme, une performance équivalente, voire supérieure, à d'autres placements boursiers.
- **La finance solidaire** : La finance solidaire investit dans des entreprises et associations (alors seulement sous forme de prêts) non cotées en Bourse démontrant une utilité effective en matière de lutte contre l'exclusion, de cohésion sociale ou de développement durable.

**L'ISR, ou investissement socialement responsable**, signifie investir dans des projets et des entreprises qui non seulement cherchent à générer des **profits**, mais qui prennent également en compte leur **impact** sur la société et l'environnement. En d'autres termes, c'est **investir de manière à faire une différence positive dans le monde**.

**L'ISR immobilier** consiste à investir dans des biens immobiliers tout en tenant compte de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). Cela signifie que nous choisissons des immeubles qui respectent des normes strictes en matière de **durabilité, d'impact social et de gestion responsable**.

Par exemple, la SCPI MyShareEducation est labellisée ISR. Dans ce cadre, elle est engagée dans la prise en compte des caractéristiques

environnementales et sociales, dont la performance est mesurée à l'aide de critères et indicateurs associés :

- **L'efficacité énergétique** : Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique
- **La consommation d'énergie** : Consommation d'énergie finale, tous usages, tous fluides (kWh par m<sup>2</sup>). L'existence de schémas explicatifs (synoptiques) des divers réseaux : Présence ou non d'un synoptique par réseau et par zone (Parties Communes et Parties Privatives)
- **Les émissions de gaz à effet de serre** : Emissions de gaz à effet de serre sur le périmètre des scopes 1 et 2 (kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>)
- **Les combustibles fossiles** : Pourcentage des investissements dans des biens immobiliers liés à l'extraction, au stockage, au transport ou encore, à la fabrication de combustibles fossiles.
- **Dispositifs de tri présents sur le site** : Part des investissements dans des biens ne disposant pas, voire peu, d'un tri des déchets d'activité sur site
- **La biodiversité** : Présence ou non d'aménagements faunistiques et/ou floristiques (tels que les toitures ou terrasses végétalisées)
- **La mobilité** : Pourcentage des investissements dans des biens immobiliers situés à plus de 800 mètres de transports en commun
- **La sécurité et la santé des occupants** : Part des investissements dans des biens n'ayant pas fait l'objet d'un plan de mesure annuel de la qualité de l'eau et/ou de l'air
- **Les services rendus aux occupants** : Part des investissements dans des biens ne disposant pas, voire peu, de services aux occupants au sein du bâtiment et/ou à moins de 800 mètres
- **L'accessibilité** : Part des investissements dans des biens n'étant pas traités (ou peu) en accessibilité aux personnes à mobilité réduite
- **Impact territorial positif** : Part des actifs dont au moins un des locataires a une activité en lien avec l'éducation la formation ou la recherche
- **La relations utilisateurs** : Présence ou non de dispositifs ou d'initiatives en faveur des enjeux extra-financiers pour les parties prenantes
- **La résilience climatique** : Part des actifs ayant fait l'objet d'une étude d'exposition et de vulnérabilité.

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







# AU-DELÀ DES MURS

## Les coulisses de MyShareEducation (suite)

### Quels sont les avantages ?

#### **Pour les clients,**

Investissements durables et éthiques : Les clients savent que leur argent est investi dans des projets qui travaillent à réduire leur impact sur la planète et sur les communautés. Cela peut correspondre à leurs valeurs personnelles et leur donner un sentiment de satisfaction.

Réduction des coûts et augmentation de la valeur : Les bâtiments dont la consommation d'énergie et les charges d'entretien sont réduites sont plus attractifs pour les locataires, ce qui permet de pérenniser les baux et de valoriser la propriété à long terme.

Conformité réglementaire : En investissant dans des fonds ISR, les clients anticipent les réglementations futures. Les normes environnementales et sociales deviennent de plus en plus strictes, et les immeubles ISR sont déjà conformes ou proches de l'être, évitant ainsi des coûts supplémentaires de mise à niveau.

#### **Exemple Concret**

Imaginez une SCPI ISR qui investit dans des immeubles de bureaux certifiés HQE (Haute Qualité Environnementale) ou LEED (Leadership in Energy and Environmental Design). Ces bâtiments sont conçus pour maximiser l'efficacité énergétique et offrir un environnement de travail sain. Ils disposent de systèmes de gestion de l'eau innovants, d'une bonne isolation thermique, et de panneaux solaires photovoltaïques sur le toit.

**Pour les locataires**, cela signifie des factures d'énergie réduites et un lieu de travail agréable, ce qui améliore la productivité et la satisfaction des employés.

**Pour les investisseurs**, cela se traduit par une demande locative potentiellement plus élevée, grâce à l'attrait pour des espaces de travail modernes et durables. Bien que les coûts de fonctionnement puissent être quelquefois plus élevés en raison des technologies avancées, la valorisation à

long terme de la propriété peut être soutenue par la demande croissante pour des immeubles respectueux de l'environnement et dotés de caractéristiques innovantes.

### Pourquoi un label ISR ?

Pourquoi une SCPI Investissant dans des Immeubles Socialement Responsables a-t-elle besoin d'un Label ISR ?

Une SCPI qui se veut socialement responsable peut bénéficier de l'obtention du label ISR pour plusieurs raisons essentielles :

#### **1. Crédibilité et Confiance**

Garantie d'authenticité : Le label ISR est une certification officielle qui valide que le fonds respecte des critères stricts en matière d'investissement responsable. Cela assure aux investisseurs que le fonds ne se contente pas de faire des promesses, mais qu'il suit des pratiques vérifiées et conformes aux normes élevées de durabilité.



# AU-DELÀ DES MURS

## Les coulisses de MyShareEducation (suite)

**Confiance des Investisseurs :** En portant le label ISR, le fonds gagne en crédibilité auprès des investisseurs, qui peuvent avoir l'assurance que leurs investissements sont réellement utilisés de manière éthique et durable. Cela peut attirer des investisseurs conscients des enjeux ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) et désireux de faire une différence positive avec leur argent.

### 2. **Transparence et Communication**

**Clarté des critères :** Le label ISR oblige le fonds à être transparent sur ses critères d'investissement et ses méthodes d'évaluation des impacts ESG. Cela permet aux investisseurs de comprendre précisément comment leurs fonds sont gérés et les impacts positifs générés.

**Reporting régulier :** Les fonds labellisés ISR doivent fournir des rapports réguliers sur leurs performances ESG. Cette communication continue renforce la confiance des investisseurs et leur permet de suivre les progrès réalisés.

### 3. **Attractivité et Compétitivité**

**Séduction des Investisseurs :** De plus en plus d'investisseurs recherchent des options d'investissement responsables. Le label ISR rend le fonds plus attractif pour ces investisseurs, ce qui peut augmenter la demande et potentiellement améliorer la performance du fonds.

**Différenciation sur le marché :** Dans un marché compétitif, avoir le label ISR permet de se distinguer des autres fonds qui n'ont pas cette certification. Cela montre un engagement concret envers des pratiques durables et responsables.

### 4. **Gestion des Risques**

**Anticipation des réglementations :** Les réglementations en matière de durabilité et de responsabilité deviennent de plus en plus strictes. Les fonds labellisés ISR sont souvent en avance sur ces réglementations, ce qui réduit les risques liés à de futures obligations légales.

**Réduction des risques opérationnels :** Les fonds qui adoptent des pratiques responsables peuvent éviter des risques opérationnels tels que les scandales éthiques, les amendes pour non-conformité environnementale ou les conflits avec les communautés locales.

#### **Exemple Concret**

Imaginez une SCPI qui investit dans des immeubles certifiés écologiques, qui favorise l'inclusion sociale et qui maintient une gouvernance transparente. Sans le label ISR, les investisseurs doivent faire confiance aux déclarations du fonds. Avec le label ISR, ils ont la garantie officielle que ces pratiques sont vérifiées et authentiques.

# 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<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 2024

### 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

### Juillet :

Distribution des revenus au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre 2024 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 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 juillet 2024 : jouissance à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2025.
- parts souscrites à crédit en juillet 2024 et fonds issus du crédit versés en août 2024 : jouissance à compter du 1<sup>er</sup> Février 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](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 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.