



# MyShareNewsEducation

Votre rendez-vous semestriel n°1 - 25 avril 2024

Chers associés,

Ce 2ème rendez-vous d'information à l'occasion de la publication de la 1ère édition de MyShareNewsEducation nous permet de partager avec vous l'activité de la SCPI depuis le dernier bulletin d'information.

La collecte du 1er trimestre s'est élevée à 2,8 M€ et a permis de réaliser une 2ème acquisition, à Montpellier, une école d'études supérieures de cinéma et d'audiovisuel pour un montant de 3,32 M€ AeM soit un taux de rendement de 6,41%.

Ces premières opportunités saisies, nous confirment que le lancement de MyShareEducation intervient dans un marché favorable permettant d'investir vos capitaux à des rendements particulièrement attractifs.

**De ce fait, l'acompte sur dividende du 1er trimestre 2024, versé en avril, s'établit à 3,00€ par part en pleine jouissance.**

Compte tenu de notre analyse du marché, de notre rythme de collecte, d'opportunités d'investissement à des taux de rendement supérieurs à ceux observés ces dernières années, ainsi que du taux du placement de la trésorerie non investie à plus de 4%, nous visons **un taux de distribution prévisionnel 2024 brut de fiscalité, compris dans une fourchette de 5,7% à 6,00%** (taux non garanti), soit un dividende par part en pleine jouissance de 11,40€ à 12,00€, supérieur au taux de distribution cible moyen terme de la SCPI qui reste fixé dans une fourchette comprise entre 4,7% et 5,00%.

Tout en rappelant que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

À l'heure actuelle, nous sommes en exclusivité sur 3 actifs pour un volume de plus de 7 M€ dont une école de formation de la protection civile à Madrid avec un bail d'une durée ferme restant à courir de plus de 12 ans (à compter de la date de signature).

Au 31 mars 2024, le capital de la SCPI est composé de 41 370 parts détenues par 151 associés, et sa capitalisation s'élève à 8,27 M€.

Nous vous invitons à vous connecter à votre espace client pour suivre l'actualité de votre patrimoine.

Toute l'équipe de MyShareCompany se joint à moi pour vous remercier de votre confiance dans une année 2024 qui s'annonce sous les meilleurs auspices.

**Le président  
Philippe IFERGANE**

## Résumé du semestre en cours pour MyShareEducation

 Collecte brute\*

2,8 M€

 Retraits

0

 Parts en attente

0

 Acquisitions

1

 Dividende brut trimestriel

3€ par part

 Taux de distribution cible 2024 (non garanti)

5,7% à 6%

## Les indicateurs clés au 31 mars 2024

 Nombre d'associés

151

 Nombre de parts

41 370

 Capitalisation

8,3 M€

 Taux d'occupation financier

100%

 Nombre d'immeubles

2

 Nombre de locataires

3

## Votre dividende au titre du 1er trimestre 2024

3 €

Dividende brut de fiscalité par part(\*)



2,86 €

Dividende net perçu

0,14 €

PFU (1)

Objectif de distribution pour 2024  
(non garanti)

5,7% à 6,00%

soit un dividende annuel de

11,40€ à 12€

Rappel :

le taux de distribution cible moyen terme  
reste fixé dans une fourchette de 4,7% à 5%.  
Soit un dividende annuel de 9,40€ à 10€.

 1er acompte payable le 23 avril 2024

(\*) Dividende brut par part pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1er jour du trimestre.

(1) (PFU) Prélèvement forfaitaire unique d'impôt sur les revenus financiers. La SCPI dispose de liquidités prenant différentes formes : trésorerie en attente d'investissement, réserves, provisions, dépôts de garantie, bénéfiques en instance de distribution... Etc. Ces liquidités ne représentent qu'une part marginale des revenus distribués et sont généralement conservées sur des placements de trésorerie sécurisés qui génèrent des intérêts financiers actuellement rémunérés à plus de 4%.

A noter : MyShareEducation n'ayant acquis aucun immeuble à l'étranger, aucun impôt sur les revenus étrangers n'a été acquitté pour le compte de ses associés.

### Qu'est-ce que le délai de jouissance d'une SCPI ?

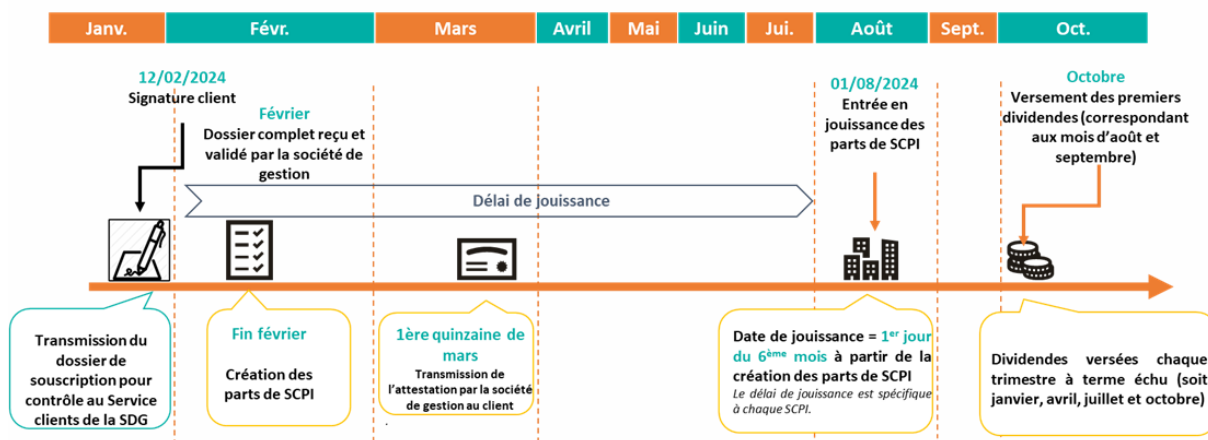
Comme vous avez pu en prendre connaissance lors de votre souscription, à la lecture de la note d'information ou en remplissant le bulletin de souscription, les SCPI prévoient généralement un délai de mise en jouissance lors de l'acquisition de parts.

Ce délai de jouissance s'applique aux parts créées par une SCPI lors d'une augmentation de capital et correspond au laps de temps entre l'enregistrement de la souscription et la date à laquelle les parts créées donneront droit à une quote-part des revenus locatifs de la SCPI. Il permet à la société de gestion d'investir en actifs immobiliers sans diluer les droits des anciens associés.

Ce laps de temps, plus ou moins variable selon la typologie des actifs ou leur situation géographique, correspond au délai nécessaire entre la réception des souscriptions reçues et l'acquisition des biens immobiliers générateurs de revenus pour réaliser : la recherche d'opportunités, la négociation du prix, les due diligences (vérifications techniques sur l'état de l'immeuble, santé financière du locataire, démarches administratives et d'urbanisme...), la signature des promesses et actes authentiques.

Pour MyShareEducation, la date d'entrée en jouissance des parts est le premier jour du 6ème mois qui suit le mois d'enregistrement de la souscription, soit un délai de 5 mois.

Un bon schéma valant mieux qu'une longue explication, voici le processus de distribution du 1er dividende :



	Souscripteurs						
Date de souscription	sept-23	oct-23	nov-23	déc-23	janv-24	févr-24	mars-24
Date d'entrée en jouissance	mars-24	avr-24	mai-24	juin-24	juil-24	août-24	sept-24
Date de versement	avr-24	juil-24	juil-24	juil-24	oct-24	oct-24	oct-24

## Montpellier

### Locaux d'éducation

 59 avenue de Fès - 34090 Montpellier

**Surface : 1 406 m<sup>2</sup> | Prix acte en main\* : 3,3 M€**

MyShareEducation poursuit sa stratégie d'investissement en signant sa deuxième acquisition : un actif d'éducation implanté dans un environnement dynamique de Montpellier mêlant santé et recherche. L'actif est intégralement loué à l'ACFA MULTIMEDIA, un établissement d'études supérieures de cinéma et d'audiovisuel, pour une durée de 12 ans. 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.



\*Acte en main (tous frais d'acquisition inclus)

## Taux d'occupation financier

au 31/03/2024

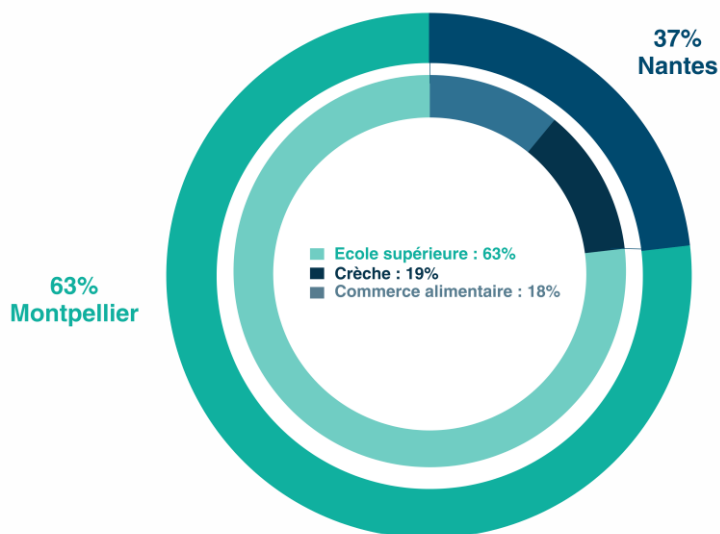


### Taux d'occupation financier (TOF) :

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.

## Composition du patrimoine

(en % des valeurs vénales au 31/03/2024)



### Vos prochains rendez-vous

<b>Avril</b>	Mise à disposition des relevés des revenus à déclarer en 2024 au titre des revenus perçus en 2023
<b>Mai ou juin</b>	Envoi des convocations et tenue de l'Assemblée Générale. Publication du 1er Rapport annuel de MyShareEducation
<b>Juillet (entre le 18 et le 25)</b>	Distribution des revenus au titre du 2ème trimestre 2024 et publication du bulletin périodique d'information du 1er semestre 2024
<b>Octobre (entre le 18 et le 25)</b>	Distribution des revenus du 3ème trimestre 2024 et envoi de la 2ème édition de MyShareNewsEducation
<b>Janvier 2025</b>	Publication du bulletin d'information du 2ème semestre 2024



### Fiche d'identité de la SCPI

**Classification** : SCPI à capital variable

**Date de création** : 27 septembre 2023

**N°Visa AMF SCPI** : n°23-09

**Date de délivrance** : 3 octobre 2023

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

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

**Capital maximum statutaire** : 17 500 000 €

**Délai de jouissance** : 1er jour du 6ème mois

**Fréquence de distribution** : trimestrielle

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

**Dépositaire** : Société Générale Securities Services

**Evaluateur immobilier** : Cushman & Wakefield

## ▶ Avertissements

Ce document ne saurait constituer un conseil en investissement financier. Il est rappelé que les performances passées ne préjugent pas des performances futures et que l'investissement dans une SCPI est un placement dont la rentabilité est fonction :

- Des éventuels dividendes versés. Ces derniers dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire à la hausse comme à la baisse en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau des loyers).
- Du montant du capital que l'associé percevra lors de la vente ou de la cession de ses parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.

De plus, le capital investi n'est pas garanti, cet investissement comporte un risque de perte de capital, ni la SCPI ni la Société de gestion ne garantissent la revente des parts. La sortie n'est possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie.

En cas d'acquisition des parts de SCPI à crédit, le souscripteur ne doit pas tenir compte exclusivement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement. En outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte de capital. Enfin, en cas de vente des parts de la SCPI à un prix décoté, l'associé devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû (en vue de rembourser le solde du prêt) et le montant issu de la vente de ses parts.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait qu'une SCPI peut recourir à l'endettement pour financer ses investissements. Néanmoins, le montant total de la dette souscrite par la SCPI devra rester compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI. L'Assemblée Générale des associés fixe ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base des recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Cette opération présente un caractère risqué, le capital perçu par les associés lors de la liquidation de la société étant subordonné au remboursement intégral préalable des emprunts contractés par la SCPI. S'agissant d'un investissement exclusivement dédié à l'immobilier, celui-ci doit s'envisager à long terme. La société de gestion recommande une durée de détention minimale d'au moins dix ans.

