



MyShareNewsEducation

Votre rendez-vous semestriel n°3 - 30 avril 2025

Chers associés,

Cette nouvelle édition de *MyShareNewsEducation* nous permet de partager avec vous l'actualité de votre SCPI depuis le dernier bulletin d'information.

- **La collecte du 1^{er} trimestre 2025 s'est élevée à 4,30M€,** et a permis de réaliser l'acquisition d'un centre de formation situé à Saint-Priest, en bordure Est de Lyon, pour un montant de 9,25M€ AeM et un taux de rendement supérieur à 7,55%. Il est question d'un ensemble immobilier de plus de 5 000 m² intégralement loué à l'APAVE et idéalement implanté dans une zone d'activité établie.
Cette opportunité nous conforte dans notre stratégie d'investissement sur un marché porteur où les capitaux collectés sont investis à des rendements attractifs.
- **De ce fait, l'acompte sur dividende du 1^{er} trimestre 2025, versé en avril, s'établit à 3,00 € par part en pleine jouissance.**
- Rappelons que créée en octobre 2023 avec un objectif de rendement compris entre 4,70% et 5,00%, *MyShareEducation* a rapidement su tirer parti des acquisitions réalisées pendant le différé de jouissance. Cet effet relatif, conjugué à la qualité des actifs sélectionnés, a permis de servir en 2024, **3 acomptes basés sur un rendement annualisé de 6,00%, porté à 7,00% grâce à un dernier acompte revalorisé au 4^{ème} trimestre.**

Ces performances traduisent un démarrage très favorable, mais doivent être envisagées avec prudence. Avec l'augmentation de la capitalisation, l'effet relatif va mécaniquement s'estomper, et le rendement devrait se stabiliser autour de notre cible long terme de 5,00% (non garanti). **Pour 2025, l'objectif reste néanmoins fixé à 6,00%,** soutenu par le portefeuille existant et les opportunités de marché, dans une gestion toujours rigoureuse et sélective. Nous vous invitons à vous connecter à votre espace client pour consulter votre bordereau de revenus.

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

- À l'heure actuelle, nous sommes en cours d'acquisition **d'une école supérieure située à Rennes** pour un volume d'investissement de plus de 12M€ (bâti et VEFA) avec un bail de 12 ans dont 9 ans fermes.
- Au 31 mars 2025, **le capital de la SCPI est composé de 145 081 parts détenues par 537 associés, et sa capitalisation s'élève à 29,02M€**. À cette date, aucune part en attente de retrait n'est enregistrée, et aucun retrait n'a été constaté sur le 1^{er} trimestre de l'année.

Toute l'équipe de *MyShareCompany* se joint à moi pour vous remercier de votre confiance dans une année 2025 qui démarre sous les meilleurs auspices.

Le Président
Philippe IFERGANE

 6 chiffres à retenir sur *MyShareEducation*
au 31 mars 2025



Capitalisation

29,02M€



Collecte brute⁽¹⁾

4,30M€



Associés

537



Locataires

8



**Durée moyenne
résiduelle des baux**

5,18 ans



Immeubles

6

(1) Sur les 3 premiers mois

Votre acompte sur dividende au titre du 1^{er} trimestre 2025

Acomptes	Revenu brut distribué par part en pleine jouissance	Impôt étranger prélevé sur les loyers (1)	Part du dividende composée de produits financiers (2)	Prélèvements sociaux forfaitaire unique
1T 2025	3,00€	0,170€	0,797€	0,239€
2T 2025	Distribution fin juillet 2025			
3T 2025	Distribution fin octobre 2025			
4T 2025	Distribution fin janvier 2026			

1^{er} acompte payable le 24 avril 2025

⁽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 sur la déclaration d'impôt sur le Revenu.

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

Zoom sur la dernière acquisition de *MyShareEducation*

 Mars 2025

Apave

Centre de formation

 7 Rue Alice Guy Blaché - 69800 Saint-Priest

Surface : 5 050 m² | Prix acte en main* : 9,25 M€

Cette opération porte sur un **centre de formation à Saint-Priest (périphérie de Lyon)** au sein d'une zone établie et dynamique, illustrant parfaitement la stratégie de MyShareEducation. Idéalement situé au cœur de la ZAC Urban East, l'actif bénéficie d'un environnement privilégié mixte en plein développement. Il est **intégralement loué à l'APAVE**, société spécialisée dans la maîtrise des risques techniques, environnementaux, humains et numériques. Cette nouvelle acquisition permet à MyShareEducation de poursuivre sa politique de diversification et de pérennisation de son patrimoine avec un actif dont le **taux de rendement est supérieur à 7,5%**.



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

Taux d'occupation financier

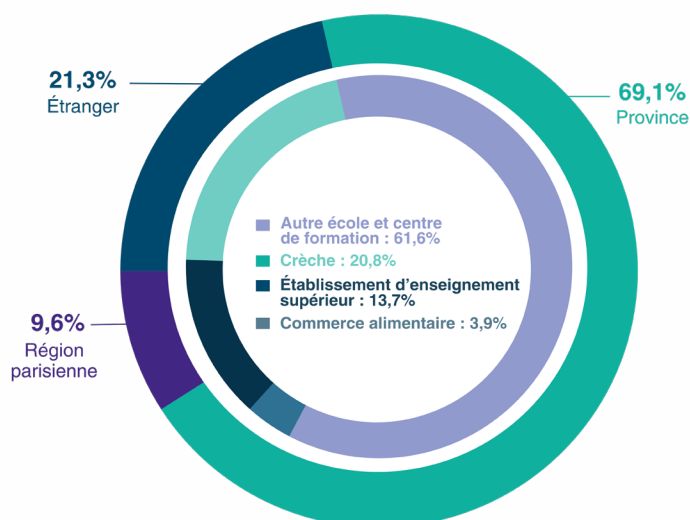
(au 31/03/2025)



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 vénale au 31/03/2025)





Vos prochains rendez-vous avec *MyShareEducation*

Avril 2025	Envoi du relevé d'informations fiscales pour les associés imposés sur les revenus (IFU)
Fin avril 2025	Distribution des revenus au titre du 1 ^{er} trimestre 2025 et publication de la 3 ^{ème} édition de <i>MyShareNewsEducation</i>
Mai ou juin 2025	Envoi des convocations et tenue de l'Assemblée Générale. Publication du Rapport annuel et du 1 ^{er} Rapport extra-financier de <i>MyShareEducation</i>
Juillet 2025	Distribution des revenus au titre du 2 ^{ème} trimestre 2025 et publication du bulletin périodique d'information du 1 ^{er} semestre 2025
Octobre 2025	Distribution des revenus du 3 ^{ème} trimestre 2025 et envoi de la 4 ^{ème} édition de <i>MyShareNewsEducation</i>
Janvier 2026	Distribution des revenus du 4 ^{ème} trimestre 2025 et publication du bulletin d'information du 2 ^{ème} semestre 2025



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 : 150 000 000 €

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

Evaluateur immobilier : Cushman & Wakefield

Commissaire aux Comptes Titulaire : Implid Audit

► 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.

