

Rapport annuel 2023

Une histoire millénaire, un besoin fondamental
L'éducation au cœur de votre placement

Chers associés,

C'est avec enthousiasme que nous vous présentons le premier rapport annuel de notre SCPI dédiée aux actifs d'éducation, d'enseignement et de recherche. Au cours de cette année inaugurale, nous avons travaillé avec passion et engagement pour concrétiser notre vision d'investissement responsable dans des actifs immobiliers au service de l'éducation et de la recherche. Ce rapport témoigne de notre engagement envers la transparence, la recherche de performance et l'impact sociétal de notre SCPI, et nous sommes impatients de partager avec vous nos réalisations et nos perspectives pour l'avenir.

Bonne lecture

- La Société de Gestion

Le mot du président

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous présenter notre 1^{er} rapport annuel et sommes reconnaissants de pouvoir compter sur votre soutien en tant que premiers associés de MyShareEducation, notre SCPI dédiée aux actifs d'éducation, d'enseignement et de recherche. Nous tenons à exprimer notre sincère reconnaissance pour la confiance que vous nous avez témoignée dès le départ. Ce 1^{er} bilan, couvrant un exercice d'une durée exceptionnelle d'un peu plus de 3 mois, nous encourage pour la suite et nous laisse entrevoir des perspectives prometteuses pour les mois à venir.

Lancée en octobre 2023, MyShareEducation a rapidement pris son envol, la collecte de 5,24M€ dont 2,66M€ de parts fondateurs, a permis de concrétiser une 1^{ère} 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.**

Au cours de ce processus, 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 complétant notre portefeuille d'un investissement rentable. Depuis, le patrimoine s'est enrichi en janvier d'une école d'études supérieures de cinéma et d'audiovisuel à Montpellier.



Le mot du président

La période actuelle étant particulièrement propice au lancement d'une nouvelle SCPI, notre approche thématique ciblée nous positionne favorablement pour relever les défis et saisir les opportunités de marché qui se présentent à nous, à des taux de rendement plus élevés que ces dernières années.

Les 1^{ers} immeubles acquis, l'ont d'ailleurs été à des taux de rendement supérieurs à nos prévisions initiales, laissant augurer des performances annuelles supérieures au taux de distribution de 4,70% affiché initialement par la SCPI. Le taux de distribution cible de 2024 est revu à la hausse dans une fourchette de 5,70% à 6,00%.

Les parts des premiers associés entrant en jouissance au mois de mars 2024, ils percevront un premier dividende courant avril.

En investissant dans des actifs immobiliers dédiés à ces domaines, la SCPI contribue directement à soutenir des institutions éducatives et de recherche qui jouent un rôle essentiel dans le développement de la société. En choisissant de soutenir cette SCPI, les investisseurs participent activement à la création d'un impact social positif. De plus, en adoptant des pratiques d'investissement responsables, telles que la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG), la SCPI renforce son engagement envers le développement durable et la responsabilité sociale, ce qui devrait se matérialiser par une labellisation ISR pour laquelle une démarche a été entamée dès la création de la SCPI.

Avertissements : Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. L'objectif de performance est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion et n'est pas garanti. Il ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance. Ce produit présente un risque de perte en capital et sa liquidité n'est pas garantie. Source des données chiffrées : MyShare Company

D'autre part, bien que les gérants de votre SCPI anticipent la collecte de fonds, la concrétisation de l'investissement peut prendre techniquement plusieurs mois pendant lesquels, MyShareEducation a placé sa trésorerie non encore investie en compte à terme dont la rémunération est actuellement supérieure à 4%. La Société de Gestion se projette sur cette année avec confiance, le patrimoine de votre SCPI continuera à évoluer, 2024 sera riche d'opportunités, nous restons plus que jamais au service de votre épargne. Nous vous remercions pour votre attention et votre confiance renouvelée.

Philippe IFERGANE

Président de MyShareCompany

Achevé de rédiger le 29/02/2024

Rapport annuel

Le mot du président	3
2023 en chiffres	6
Perspectives	6
Perspectives	7
Décryptage	9
Première acquisition	12
Chiffres significatifs	14
Évolution du Capital & Marché des parts	15
Investissements	16
Financement des investissements	16
Arbitrages	17
Composition du patrimoine	17
Gestion locative & immobilière	18
Résultats/Revenus distribués	19
Expertises des immeubles et valeurs de la société	21
Fiscalité	22

État du patrimoine	24
Variation des capitaux propres	36
Compte de résultat de l'exercice	37
Rapport du Conseil de Surveillance	40
Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels	41
Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	44
Assemblée Générale à caractère ordinaire	47
Gouvernance de MyShareCompany	49

2023 en chiffres



Collecte

5,24M€



Capitalisation

5,47M€



Prix de
souscription

200,00€

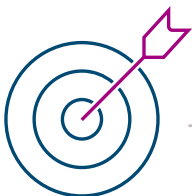


Valeur de
reconstitution

200,72€

2023 en chiffres

Perspectives



Taux de distribution
cible 2024 non garanti*

5,70% - 6,00%

Dividende brut par part
cible 2024 non garanti

11,40€ - 12,00€

* Objectif annuel non garanti de 4,70% à 5,00%

Perspectives

2024, année porteuse d'opportunités

Avant d'aborder les perspectives de votre SCPI, il nous paraissait important de resituer le contexte économique dans lequel MyShareEducation a été créée.

La rédaction de ces lignes se produit au lendemain d'une année 2023 marquée par un bouleversement important du paysage économique mondial.

Avec le recul, l'année 2022 n'était finalement que le 1^{er} volet d'une crise économique traduite par une remontée expresse de l'inflation.

L'année 2023 aura finalement été le 2nd volet caractérisé cette fois par une volonté farouche des différentes banques centrales (FED et BCE en 1^{er} lieu) de juguler cette inflation en augmentant de manière extrêmement rapide et forte ses taux directeurs. La FED a augmenté ses taux de 525 points de base entre juillet 2022 et juillet 2023. Dans le même temps, la BCE a augmenté ses taux de 450 points de base entre juillet 2022 et septembre 2023.

De ce fait, les économies mondiales ont évolué en ordre dispersé, la croissance américaine a atteint 3,5% contre 0,5% en Zone Euro. Les dernières prévisions de croissance (note de conjoncture OCDE) en Zone Euro pour 2024 font état d'un taux de croissance annuel moyen de 0,6% en 2024 puis 1,3% en 2025.



Du côté de l'inflation dans les économies du G20, elle devrait refluer de 3,6% en 2023 à 2,6% en 2024 et 2,4% en 2025. **Ainsi, l'inflation devrait être en ligne avec les objectifs des banques centrales à fin 2025.**

Pour autant, il ne faut pas négliger les risques géopolitiques actuels, l'issue des élections américaines à venir mais aussi des effets différés des mesures de resserrement monétaires déjà prises sur la croissance et l'emploi. En effet, les dettes contractées avec des taux d'emprunt très faibles (avant 2022) vont petit à petit arriver à échéance et les conditions de refinancement ne sont aujourd'hui plus les mêmes.

Il est néanmoins probable que la FED et la BCE décident d'abaisser leurs taux directeurs, ce qui apportera nécessairement de la lucidité et de la visibilité aux investisseurs quant à la valorisation des actifs immobiliers.

Comme évoqué ci-avant, la situation économique et la remontée rapide des taux directeurs ont eu un impact significatif sur les marchés immobiliers. La prime de risque immobilière a disparu assez brutalement avec la remontée de l'OAT 10 ans et pour que celle-ci se reconstitue, les taux de rendement attendus ont augmenté et les prix des actifs ont mécaniquement baissé.

C'est sur cette base que nous avons voulu construire MyShareEducation, profiter des opportunités de marché offertes par ce changement de cycle économique.

Le marché de l'investissement sur les locaux d'enseignement supérieurs privés a connu une hausse de près de 50%* en 2023 par rapport à 2022 avec des volumes investis proches de 500M€. Ce secteur devrait continuer de performer en 2024 en raison des besoins locatifs générés par la hausse des effectifs étudiants dans le privé (+3,3% entre 2022 et 2023 vs -3,1% dans le public)*. Cela confirme la pertinence de notre stratégie d'investissement.

De même, la demande placée en Ile-de-France a été conforme à celle de 2022 puisque près de 88 000 m² ont été placés, soit +51%* par rapport à la moyenne enregistrée entre 2016 et 2022.

Perspectives 2024 : Votre SCPI devrait atteindre voire dépasser, son objectif de rendement pour 2024.

MyShareEducation a été créée avec la conviction profonde que l'investissement dans des actifs à usage d'éducation, d'enseignement et de recherche avait un impact territorial positif sur l'environnement et la société.

Comme évoqué ci-avant, le lancement de votre SCPI a coïncidé avec un profond changement de paradigme sur les marchés immobiliers se traduisant par des opportunités favorables aux acquéreurs en capitaux propres dont MyShareEducation fait partie.

Au moment d'écrire ces lignes, la capitalisation de MyShareEducation est supérieure à 8M€ et compte-tenu de la collecte actuelle, elle devrait être proche de 20M€ d'ici à fin 2024.

Au niveau des investissements, nous sommes actuellement en exclusivité sur 3 dossiers d'investissement dont un 1^{er} dossier en Zone Euro. Le rendement moyen acte en main de ces acquisitions serait supérieur à 6,50%, preuve s'il en était des opportunités favorables des marchés immobiliers.

Pour les 1^{er} pas de MyShareEducation, nous attachons une importance particulière à la mutualisation et la pérennité des revenus locatifs. Pour cela, les 1^{ers} actifs seront de petite taille unitaire et nous privilégierons des locataires solides et/ou engagés sur des durées fermes longues.

Côté performance, compte-tenu des opportunités actuellement en phase de due-diligence et celles à l'étude, notre business plan nous amène à prévoir un taux de distribution 2024 (non garanti) compris entre 5,70% et 6,00% supérieur à l'objectif long terme compris entre 4,70% et 5,00% (non garanti).

Enfin, la performance financière ne peut être décorrélée de la performance extra-financière. Notre démarche ESG a été intégrée à notre politique d'investissement et de gestion de nos actifs, afin d'inscrire votre SCPI dans la tendance structurelle vers un immobilier en phase avec les enjeux climatiques et sociaux. L'obtention du Label ISR, que nous espérons annoncer très prochainement, en est le témoin le plus probant.

Etienne WICKER

Gérant de MyShareCompany

Achévé de rédiger le 30/02/2024

* Knight Frank

Décryptage

Au cœur de la performance, exploration de l'effet relatif d'une SCPI

Principe

Qu'est-ce que l'Effet Relatif ?

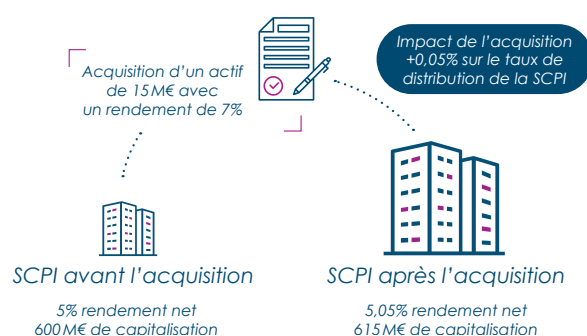
Dans le langage financier, l'Effet Relatif désigne l'impact positif qu'a une opération sur un indicateur financier, tel que le bénéfice par action, le résultat net, ou la valeur d'une entreprise. Il se produit lorsque l'opération en question contribue à accroître cet indicateur par rapport à ce qu'il aurait été sans cette opération. En d'autres termes, il mesure l'effet positif qu'a une décision sur la performance financière globale de l'entreprise.

Comment fonctionne l'Effet Relatif dans le cadre d'une SCPI ?

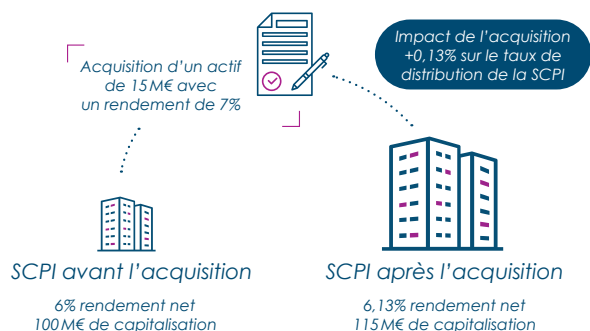
Dans le contexte de la SCPI, l'Effet Relatif peut être observé lors de l'acquisition de nouveaux actifs immobiliers ou lors de toute autre décision d'investissement. Les nouveaux investissements immobiliers peuvent avoir un effet relatif significatif sur la performance et la valeur des parts de la SCPI, surtout si ces investissements génèrent un rendement supérieur à celui des investissements moyens du marché immobilier ou à celui des investissements similaires déjà présents dans le portefeuille de la SCPI.

En effet, chaque euro investi dans un nouvel immeuble aura un impact positif plus important sur la performance et la valeur. Au fur et à mesure que la SCPI acquiert de nouveaux actifs immobiliers et constitue son portefeuille, l'effet relatif initial peut être moins prononcé, mais il peut toujours être observé à mesure que de nouveaux investissements sont réalisés. Les nouvelles SCPI bénéficient de l'effet relatif propre au démarrage d'un fonds. Elles collectent et elles peuvent investir rapidement à des niveaux de rendements intéressants qui ne seront pas dilués dans les rendements préexistants, comme cela peut arriver sur des SCPI de taille plus importante.

Prenons l'exemple d'une SCPI plus ancienne, avec un actif total de 600M€ offrant un rendement net de 5%. En achetant un actif de 15M€ générant un rendement de 7% (contexte actuel de hausse des taux d'intérêt permettant de véritables opportunités d'investissements), elle affichera un rendement global pour les 615M€ d'actifs de 5,05%.



Pour une SCPI plus récente, avec un actif total de 100M€ qui affiche un rendement net de 6%, qui achète 15M€ d'actifs complémentaires à 7% (ou plus car la collecte est plus dynamique) permettra d'atteindre un rendement de 6,13%.



Dans le scénario où l'investissement immobilier est réalisé pendant le délai de jouissance du revenu versé aux associés, cela peut influencer l'effet relatif.

Aujourd'hui, il n'y a pratiquement plus d'effet relatif dû à la mise en place d'un financement sur un investissement. Par contre, si le délai moyen d'investissement en actifs immobiliers est inférieur au délai de jouissance des revenus pour les associés de la SCPI, chaque euro investi dans de nouveaux actifs immobiliers contribue à accroître les revenus futurs, augmentant ainsi la performance globale de la SCPI.

Le but pour le gérant de SCPI est d'investir l'afflux de collecte très rapidement et en totalité, dans un délai inférieur au délai théorique d'investissement correspondant au délai de jouissance (5 mois avant que les parts n'entrent en jouissance pour MyShareEducation), de sorte que l'effet soit relatif sur le rendement. Bien que les gérants de votre SCPI anticipent la collecte de fonds, la concrétisation de l'investissement peut prendre plusieurs mois d'où le délai de jouissance des parts instauré pour permettre aux gérants de portefeuille de SCPI de bénéficier du temps nécessaire pour sélectionner des actifs immobiliers correspondant à leur stratégie d'investissement.

Exemple chiffré

Supposons que le délai moyen d'investissement en actifs immobiliers pour notre SCPI est de 2 mois, tandis que le délai de jouissance des revenus pour nos associés est de 5 mois. Imaginons également que nous acquérons un nouvel immeuble pour un montant de 1M€, générant un revenu locatif annuel net de 70 000€.

Dans ce cas, **si nous investissons dans cet immeuble au bout de 2 mois alors que les associés commenceront à percevoir des revenus locatifs après 5 mois, la SCPI aura déjà réalisé une partie de son rendement sur investissement** pendant cette période. Ainsi, chaque euro investi dans cet immeuble aura un effet relatif sur la performance globale de la SCPI.

C'est un effet très temporaire, qui se reproduira dans une moindre mesure les années qui suivent, le rendement tendant à être de plus en plus proche de l'objectif initial de la SCPI.

En conclusion, si la collecte est de 100€, que le gérant investit immédiatement et qu'ils sont rentés (l'investissement génère immédiatement un loyer) mais que la SCPI ne doit rémunérer l'associé que 5 mois après, il y aura un effet relatif sur le résultat de la SCPI.

De plus, si ces 100€ représentent 60% du capital de la SCPI, l'impact sera plus fort que lorsqu'ils ne représentent que quelques % du capital.

Au fur et à mesure que la SCPI grossit, ce % aura tendance à diminuer et c'est pourquoi le rendement suit quasi systématiquement une tendance baissière sur les premières années pour se rapprocher de l'objectif de rendement initial.

Impact de la trésorerie placée en compte à terme

Il y a encore 18 mois, le niveau des taux d'intérêts ne permettait pas de placer la trésorerie des SCPI et notamment la trésorerie en instance d'investissement. Ce n'est plus le cas, la SCPI peut placer la collecte non encore investie.

Rappelons qu'une SCPI dispose de liquidités prenant différentes formes : trésorerie en attente d'investissement, réserves, provisions, dépôts de garantie, bénéfiques en instance de distribution....

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.

Le gérant d'une SCPI à qui on a confié des sommes à investir dans des actifs immobiliers, doit gérer la trésorerie de la SCPI en « bon père de famille », ce qui implique de privilégier la sécurité, la liquidité et un rendement raisonnable des placements financiers, tout en informant et en agissant dans l'intérêt des investisseurs de la SCPI. Cela exprime la responsabilité et la diligence dans la gestion des fonds confiés. Bien que la notion de "bon père de famille" puisse être associée à une certaine prudence, elle ne doit pas nécessairement conduire à un manque de dynamisme, au contraire, une gestion prudente et réfléchie peut fournir une base solide pour la croissance et la pérennité des investissements immobiliers à long terme.

Les comptes à terme peuvent être une option de placement appropriée pour la trésorerie d'une SCPI, en particulier si la période pendant laquelle les fonds seront immobilisés correspond au délai nécessaire pour effectuer de futurs investissements immobiliers, ils offrent sécurité, rendement prévisible et une certaine flexibilité en termes d'échéances.

Supposons que pendant les 2 mois où la trésorerie n'est pas investie en immeubles, elle soit placée en compte à terme à un taux de rendement de 4% (taux de placement moyen actuel des CAT). Sans ce placement, la trésorerie ne générerait aucun rendement pendant cette période. En comparaison, le rendement immobilier attendu est de 7%.

En plaçant la trésorerie en compte à terme, bien que le rendement soit inférieur au rendement immobilier attendu, la SCPI générera tout de même un rendement de 4% sur cette période. Sur 12 mois, le taux de rendement moyen pondéré sera de 6,50% là où il aurait été de 5,83% sans placement de la trésorerie. Dans l'hypothèse d'un taux de distribution de 5%, l'associé percevra un rendement sur 7 mois de l'année.

Sur 100€ collectés, dans l'hypothèse d'un taux de charge de 20%, la SCPI générera un résultat de 5,20€ et reversera à l'associé 2,91€, la différence étant conservée en réserves.

Cette stratégie permet de tirer parti de la trésorerie en attente d'investissement et contribue à augmenter le rendement global de la SCPI pendant cette période. Cela peut donc avoir un effet relatif sur la performance globale de la SCPI, malgré le rendement moins élevé du compte à terme par rapport aux investissements immobiliers.

Première acquisition

Nantes

20 Mail Pablo Picasso,
Nantes (44000)



Actif localisé à Nantes, commune française située dans le département Loire-Atlantique, en région Pays de la Loire. Nantes est la 6^{ème} plus grande ville de France avec plus de 320 000 habitants. Idéalement implanté au cœur du pôle d'affaire EURONANTES (plus de 2 000 logements) à 9 minutes du centre-ville, l'immeuble bénéficie d'une très bonne desserte par les transports en commun (3 lignes de bus, train, Tramway) et les axes routiers (A11 à 7 minutes, A833 à 10 minutes).



Commerces

Date d'acquisition :
décembre 2023

Prix acte
en main

1 944 500€

Rendement
acte en main*

5,89%

Situation locative :

Actif intégralement loué à 2 locataires de renom :

LES PETITS CHAPERONS ROUGES : Pionnier des crèches privées en France depuis plus de 20 ans avec un des plus grands réseaux (800 crèches en France).

CARREFOUR CITY : Succursale du Groupe Carrefour Proximité France, spécialisé dans la grande distribution, qui compte plus de 1 100 établissements*.



* Loyer annuel sur prix d'acquisition acte en main. Ne préjuge pas des acquisitions futures de la SCPI.



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.



Le Gérant



Ensemble immobilier de 619 m² répartis en 2 locaux commerciaux regroupant une crèche (317 m²) et un local commercial attenant (302 m²). Construit en 2018, il est question de 2 lots de copropriété minoritaires situés en rez-de-chaussée dans un ensemble immobilier d'habitation proposant plus de 150 logements.

Première acquisition



Chiffres significatifs

RENTABILITÉ & PRIX DE PART

Prix de souscription au 31/12/2023	200€
Prix de retrait au 31/12/2023	184€
Taux de distribution ⁽¹⁾	N/A
Variation du prix de la part sur l'année 2023	N/A

ÉTAT DU PATRIMOINE ET CAPITAUX PROPRES

Capital social	4 376 000€
Total des capitaux propres	4 825 891€
Valeur comptable des immeubles	1 823 500€
Valeur vénale/expertise des immeubles	1 800 000€

AUTRES INFORMATIONS	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART ⁽²⁾
Bénéfice 2023	14 653€	NS
Distribution 2023	0€	0€

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ	VALEUR GLOBALE	VALEUR PAR PART ⁽³⁾
Valeur comptable	4 825 891€	176,45€
Valeur de réalisation	4 802 391€	175,59€
Valeur de reconstitution	5 489 592€	200,72€

(1) Taux de distribution : division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n, par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n.

(2) Par part en pleine jouissance (aucune part en jouissance au 31/12/2023).

(3) Nombre total de parts

Évolution du Capital & Marché des parts

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année	Montant du capital nominal au 31 déc.	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾	Nombre de parts au 31 déc.	Nombre d'associés au 31 déc.	Rémunération HT de la gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 déc. ⁽²⁾
2023	4 376 000€	5 238 624€	27 350	108	299 353€	200€

⁽¹⁾ À diminuer des retraits réalisés pour les sociétés à capital variable.

⁽²⁾ Prix payé par le souscripteur.

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 01/01	Demandes de cessions ou retraits en suspens	Délai moyen d'exécution des cessions ou retraits	Rémunération de la gérance sur les cessions ou retraits (en € HT)
2023	0	0	0	N/A	0

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART (en euros)

Evolution du prix de la part (en €)	2023
Prix de souscription ou d'exécution au 01/01 ⁽¹⁾	200
Dividende versé au titre de l'année	N/A
Taux de distribution ⁽¹⁾	N/A
Report à nouveau cumulé par part soucrite ⁽²⁾	NS
Report à nouveau cumulé par part en pleine jouissance	N/A

⁽¹⁾ Taux de distribution : C'est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée 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) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable, et le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1 pour les SCPI à capital fixe.

⁽²⁾ Nombre total de parts.

(1) SCPI créée le 27/09/2023

Investissements

L'année 2023 a été marquée par une hausse inédite des taux directeurs de la BCE et une forte volatilité de l'OAT 10 ans entraînant une plus grande sélectivité des investisseurs et une correction des prix.

En 2023, le volume des transactions en immobilier d'entreprise en France s'établit à 14,3 milliards d'euros, soit -49% par rapport à 2022. Cette baisse significative reflète, sans conteste, les multiples défis auxquels fait face le marché de l'investissement depuis le 4^{ème} trimestre 2022 : inflation, resserrement des conditions de financement, correction des prix...

Nombreux sont les dossiers qui, faute d'accord entre le vendeur et l'acheteur, ont été retirés du marché.

Compte-tenu de la baisse de la collecte des SCPI, leurs investissements en immobilier d'entreprise ont mécaniquement connu une forte baisse en 2023 avec 5,5 milliards d'euros investis contre 10,7 en 2022. 45% de ces investissements ont été réalisés en dehors de l'hexagone : l'Allemagne restant en tête (610M€) suivi par l'Espagne (461M€), les Pays-Bas (400M€) et le Royaume-Uni (380M€).

Avec 2,2 milliards d'euros investis dans l'immobilier de bureaux, cette classe d'actif demeure majoritaire (38%).

Sur l'exercice 2023, MyShareEducation a réalisé une acquisition pour un montant de plus de 1,9M€ Acte en Main.

Lancée en octobre 2023, il s'agit de la 1^{ère} acquisition de MyShareEducation. Il est question d'un actif à usage de crèche et de commerce situé à Nantes intégralement loué à 2 locataires de renom.

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.

Financement des investissements

100% des acquisitions ont été réalisées en fonds propres.

Arbitrages

Aucun arbitrage n'a été effectué au cours de l'exercice.

Composition du patrimoine

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN % DE LA VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES AU 31/12/2023*

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux Industriels	Locaux d'Habitation	Divers	Total
Paris						
Région Parisienne						
Province		47,5%			52,5%	100%
DOM-TOM						
Etranger						
Totaux						

* Actifs immobiliers détenus en direct.

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN M² AU 31/12/2023*

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux Industriels	Locaux d'Habitation	Divers	Total
Paris						
Région Parisienne						
Province		302 m ²			317,5 m ²	619,5 m ²
DOM-TOM						
Etranger						
Totaux		302 m²			317,5 m²	619,5 m²

* Actifs immobiliers détenus en direct..

Gestion locative & immobilière

Taux d'occupation

Le Taux d'Occupation Financier ⁽¹⁾ exprime le rapport entre les loyers effectivement facturés et le montant des loyers qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

Le Taux d'Occupation Financier moyen pour l'exercice 2023 s'établit à 100%.

Contentieux

Aucun contentieux à signaler.

Gestion immobilière

Travaux immobilisés

Aucun travaux immobilisés effectués en 2023.

Gros entretien

La provision pour gros entretiens correspond à l'évaluation, immeuble par immeuble, des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années.

La provision est constatée à hauteur de la quote-part des dépenses futures, rapportée linéairement sur cinq ans.

L'exercice social ayant un peu plus de 3 mois, aucune provision n'a été constatée au titre de 2023.

**Provision pour gros entretien
au 31/12/23** 0€

(1) Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Résultats/Revenus distribués

ÉVOLUTION DES RÉSULTATS FINANCIERS PAR PART POUR UNE PART EN PLEINE JOUISSANCE (en euros H.T.)

	2023	% du total des revenus
Revenus ⁽¹⁾		
Recettes locatives brutes	0,00	0,00%
Produits financiers avant prélèvements ⁽³⁾	0,00	0,00%
Produits divers	-	-
Produits financiers liés à l'activité immobilière	-	-
TOTAL	0,00	0,00%
Charges ⁽¹⁾		
Commission de gestion		
Autres frais de gestion	0,00	0,00%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice		
Charges locatives non récupérables		
Autres charges		
Sous-total charges externes	0,00	0,00%
Charges financières		
Amortissements nets		
- patrimoine		
- autres		
Provisions nettes ⁽²⁾		
- pour travaux		
- autres		
Sous-total charges internes	0,00	0,00%
TOTAL CHARGES	0,00	0,00%
Résultat	0,00	0,00%
Variation report à nouveau et autres réserves	0,00	0,00%
Revenus distribués avant prélèvements ⁽³⁾	-	-
Revenus distribués après prélèvements ⁽⁴⁾	-	-

⁽¹⁾ sous déduction de la partie non imputable à l'exercice

⁽²⁾ dotations de l'exercice diminuées des reprises

⁽³⁾ Avant prélèvements fiscaux et sociaux

⁽⁴⁾ Prélèvements d'impôts étrangers et prélèvements sociaux sur les produits financiers

Compte tenu de la création de la SCPI MyShareEducation au 27 septembre 2023, aucun revenu n'a été distribué sur l'exercice 2023.

TABLEAU D'EMPLOI DES FONDS (en euros)

	Variations 2023	Total 31/12/23
Fonds collectés	5 238 624	5 238 624
+ Cessions d'immeubles		
+ Divers (Emprunt)		
- Commission de souscription	299 353	299 353
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	1 823 500	1 823 500
- Divers travaux		
- Frais d'acquisition	121 000	121 000
- Agencements & Aménagements		
- Divers		
= Somme restant à investir *	2 994 771	2 994 771

* Hors engagements sur les acquisitions d'immeubles.

Expertises des immeubles et valeurs de la société

L'expertise et l'actualisation des immeubles à fin 2023 ont été réalisées par Cushman & Wakefield Valuation France, expert de la SCPI.

Pour rappel, les expertises sont effectuées une fois tous les 5 ans et donnent lieu à une visite de chaque immeuble du patrimoine de la SCPI. Dans l'intervalle, les valeurs sont actualisées chaque année par l'expert qui ne procède à une visite que si un élément important est de nature à modifier sensiblement le résultat de l'expertise.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles énoncées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité l'ANC a publié son règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

Les experts utilisent une approche multicritère qui peut comprendre la méthode par capitalisation du revenu net ou méthode par le rendement, méthode par comparaison et méthode par cash-flows actualisés (Discounted Cash Flow). Pour la campagne d'expertise au 31/12/2023, l'intégralité des immeubles a été évalué selon les méthodes par comparaison, par le rendement mais également par cash-flows actualisés.

Le montant hors droits des expertises au 31/12/2023 s'élève à 1 800 000€. Il porte sur l'unique acquisition réalisée par MyShareEducation en décembre 2023.

Sur la base des expertises (actualisations, expertises quinquennales ou initiales) des immeubles, il a été procédé à la détermination de 3 valeurs de la SCPI qui doivent être approuvées chaque année par l'Assemblée Générale⁽¹⁾ :

Valeur comptable	Valeur de réalisation ⁽¹⁾	Valeur de reconstitution ⁽²⁾
4 825 890,84€	4 802 390,84€	5 489 591,64€
176,45€/PART	175,59€/PART	200,72€/PART

⁽¹⁾ 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.

⁽²⁾ Valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais d'acte d'acquisition et commission de souscription).

(1) Un projet d'ordonnance portant modernisation du cadre juridique de la gestion d'actifs, pris en application de l'art.39 de la Loi Industrie Verte, intègre des mesures de simplification du processus de validation des valeurs de reconstitution et de réalisation des SCPI.

Fiscalité

Les associés résidents de France

L'essentiel des revenus de MyShareEducation est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Nous vous rappelons que les associés de SCPI ne sont pas imposés sur les revenus perçus mais sur leur quote-part des revenus fonciers nets (revenus fonciers bruts - frais et charges déductibles - intérêts déductibles le cas échéant) et des produits financiers de la SCPI. En fonction de ces règles fiscales, il se peut que les revenus à déclarer soient supérieurs à ceux encaissés. Nous précisons, au moment des déclarations de revenus, comment déclarer chacune de ces catégories. Par ailleurs, en vertu des conventions fiscales entre la France et les pays de la zone euro, actuellement en vigueur, les revenus locatifs perçus par la SCPI et afférents à des immeubles situés hors de l'hexagone, sont imposables localement. Ces revenus sont également imposables en France. Toutefois, afin d'éviter une double imposition, l'associé bénéficie, selon le pays, d'une exonération ou d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français afférant à ces revenus. Seule une faible partie issue du placement de la trésorerie est imposable dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers et est également imposée au niveau de chaque associé par un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8% correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30% en tenant compte des 17,2% de prélèvements sociaux. Ce prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus. Les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option, expresse et irrévocable, est

effectuée au moment de l'établissement de la déclaration d'impôt sur le revenu. L'option est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique. Les revenus financiers donneront alors lieu au moment de leur versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8%. Ce prélèvement sera par la suite imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. L'option pour le barème progressif peut donc entraîner un complément d'impôt lors de l'imposition définitive. Toutefois, les contribuables peuvent aussi demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence est inférieur à un seuil fixé par la loi.

Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ces revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale. En outre, les revenus financiers sont soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2%. La Société de Gestion détermine chaque année le montant des revenus financiers imposables de chaque associé et lui adresse le relevé individuel correspondant.

Les associés non-résidents de France

En principe, et en application du Code Général des Impôts et des Conventions fiscales internationales les intérêts de source française sont imposables uniquement dans le pays de résidence de l'associé sans subir de retenue à la source en France.

Prélèvement à la source

Depuis le 1^{er} janvier 2019, le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu est entré en vigueur. Ce prélèvement, qui permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes, ne concerne pas tous les revenus des contribuables.

Plus-values sur cession d'immeubles de la SCPI (plus-values immobilières)

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI sont imposées, pour la quote-part des associés soumis à l'impôt sur le revenu, selon les mêmes règles que celles applicables aux plus-values immobilières des particuliers (au taux actuel de 19% plus prélèvements sociaux au taux de 17,2%). Les plus-values sur cessions ou retraits de parts de SCPI sont également imposées selon le régime des plus-values immobilières des particuliers.

Pour plus de détail sur la fiscalité des porteurs de parts, se reporter à la note d'information

État du patrimoine

(En euros)

Placements Immobiliers

Immobilisations locatives

	Exercice au 31/12/2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives	1 823 500	1 800 000
Agencements et aménagements		
Amortissements sur agencements et aménagements		
Immobilisations en cours		
Avances et acomptes versés sur immobilisations		

Provisions liées aux placements immobiliers

Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives		
Gros entretien		
Provisions pour risques et charges		

Titres financiers contrôlés

Immobilisations financières contrôlées		
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées		
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées		
Provisions pour risques et charges		

TOTAL Placements immobiliers

	1 823 500	1 800 000
--	-----------	-----------

(En euros)

Exercice au 31/12/2023

Valeurs bilantielles Valeurs estimées

Autres actifs et passifs d'exploitation

Actifs immobilisés

Dépôts et cautionnement

Actifs immobilisés

Amortissement des actifs immobilisés

Associés capital souscrit non appelé

Immobilisations incorporelles

Créances

Locataires et comptes rattachés

Autres créances

Provisions pour dépréciation des créances

Valeurs de placement et disponibilités

Valeurs mobilières de placement

Fonds de remboursement

Autres disponibilités

Provisions générales pour risques et charges :

Dettes

Dettes financières

Dettes d'exploitation

Dettes diverses

TOTAL actifs et passifs d'exploitation

Comptes de regularisation actif et passif

Charges constatées d'avance

Produits constatés d'avance

Autres comptes de régularisation

TOTAL actifs et passifs d'exploitation

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES

VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE

	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Dépôts et cautionnement		
Actifs immobilisés		
Amortissement des actifs immobilisés		
Associés capital souscrit non appelé		
Immobilisations incorporelles		
Locataires et comptes rattachés		
Autres créances	214 810	214 810
Provisions pour dépréciation des créances		
Valeurs mobilières de placement		
Fonds de remboursement		
Autres disponibilités	2 944 823	2 944 823
Dettes financières	28 605	28 605
Dettes d'exploitation	120 413	120 413
Dettes diverses	8 224	8 224
TOTAL actifs et passifs d'exploitation	3 002 391	3 002 391
Charges constatées d'avance		
Produits constatés d'avance		
Autres comptes de régularisation		
TOTAL actifs et passifs d'exploitation		
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	4 825 891	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE		4 802 391

État du patrimoine

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (en euros) - ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE

	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Exercice au 31/12/2023
Capital			
Capital souscrit		4 376 000	4 376 000
Capital en cours de souscription			
Primes d'émission et de fusion			
Prime d'émission		862 624	862 624
Prime de fusion			
Primes d'émission en cours de souscription			
Prélèvement sur prime d'émission		- 427 386	- 427 386
Prélèvement sur prime de fusion			
Ecarts d'évaluation			
Ecart de réévaluation			
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif			
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable			
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés			
Réserves			
Report à nouveau			
Résultat N-1 en instance d'affectation			
Résultat de l'exercice		14 653	14 653
Acomptes sur distribution			
TOTAL Général		4 825 891	4 825 891

Engagements hors-bilan

31/12/2023

Dettes garanties

Emprunts à taux fixe

Privilèges de prêteur de denier

Hypothèques

Emprunts à taux variable

Privilèges de prêteur de denier

Hypothèques

Swaps de taux d'intérêts (montant notionnel)

Engagements donnés

Offres signées

6 150 000

Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes

Paiement de prix à terme (VEFA)

Engagements reçus

Offres signées

Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes

Garanties données

Garanties reçues

Aval, caution

Engagements hors-bilan

DETTES GARANTIES

Aucun financement n'a été réalisé sur ce premier exercice d'un peu plus de 3 mois.

Compte de résultat de l'exercice

Compte de résultat de l'exercice

Produits immobiliers (en euros)	Exercice au 31/12/2023
Loyers	9 639
Charges facturées	
Produits annexes	
Reprises de provisions pour créances douteuses	
Reprises de provisions pour gros entretien	
Transferts de charges immobilières	131 030
Produits financiers liés à l'activité immobilière	
TOTAL Produits immobiliers	140 669
Charges immobilières (en euros)	
Charges ayant leur contrepartie en produits	
Travaux de gros entretiens	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	
Dotations aux provisions pour créances douteuses	
Dotations aux provisions pour gros entretien	
Dotations aux amortissements	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	
Autres charges immobilières	121 000
Dépréciation des titres de participation contrôlés	
Charges financières liées à l'activité immobilière	10 030
TOTAL Charges immobilières	131 030
Résultat de l'activité immobilière	9 639
Produits d'exploitation	
Reprises d'amortissements d'exploitation	
Reprises de provisions d'exploitation	
Transfert de charges d'exploitation	299 353
TOTAL Produits d'exploitation	299 353

	Exercice au 31/12/2023
Charges d'exploitation	
Commissions de la Société de Gestion	2 623
Charges d'exploitation de la société	308 306
Diverses charges d'exploitation	
Dotations aux amortissements d'exploitation	
Dotations aux provisions d'exploitation	
TOTAL Charges d'exploitation	310 929
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	- 11 576
Produits financiers	
Produits d'intérêts des comptes courants	
Autres produits financiers	16 591
Reprises de provisions sur charges financières	
TOTAL Produits financiers	16 591
Charges financières	
Charges d'intérêts des emprunts	
Charges d'intérêts des comptes courants	
Autres charges financières	
Dépréciations	
TOTAL Charges financières	
Résultat financier	16 591
Produits exceptionnels	
Produits exceptionnels	
Reprises de provisions exceptionnelles	
TOTAL Produits financiers	0
Charges exceptionnelles	
Charges exceptionnelles	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	
TOTAL Charges exceptionnelles	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	0
RÉSULTAT NET	14 653

Inventaire détaillé des placements immobiliers

DÉTENTION DIRECTE

Education / Commerce

Date d'acquisition	Quote-part	Actif	Adresse	Département	Région	Surface	Valeur nette comptable	Locataire
01/12/2023	100%	Nantes - New R	21 Mail Pablo Picasso	44000	Pays de la Loire	619,5 m ²	1 823 500	Les Petits Chaperons Rouges/Carrefour

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Valeurs bilancielles au 31/12/2023 (€)	Valeurs estimées au 31/12/2023 (€)
Bureaux		
Commerces	873 649€	846 000€
Résidentiel		
Logistique et locaux d'activités		
Hôtels, tourisme, loisirs		
Santé et éducation	949 851€	954 000€
Alternatifs		
Total des actifs détenus en direct	1 823 500€	1 800 000€
Hôtels, tourisme, loisirs		
Total Immobilisations financières contrôlées		
Bureaux		
Commerces		
Total patrimoine en développement (VEFA)		
TOTAUX	1 823 500€	1 800 000€

Annexe aux comptes annuels

Faits caractéristiques de l'exercice

Les statuts constitutifs de la SCPI MyShareEducation ont été signés le 20 septembre 2023.

L'exercice 2023 a donc une durée de trois mois et dix jours : il a débuté le 20 septembre 2023 et s'est achevé le 31 décembre 2023.

Environnement macroéconomique et incertitudes actuelles

Sur le plan macroéconomique, les conséquences financières directes des conflits en Ukraine et au Proche-Orient sont limitées pour la SCPI mais elle est néanmoins concernée par l'évolution des taux d'intérêts, qui a des incidences sur les conditions de financements des investissements actuels et futurs de la SCPI.

Méthodes comptables et règles d'évaluation

Les comptes annuels sont présentés conformément :

- aux dispositions du règlement ANC n°2014-03 relatif au plan comptable général, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) visées au 2° du I. de l'article L.214-1 et aux articles L.214-86 à 214-118 du Code monétaire et financier aux adaptations prévues par le règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

Selon les dispositions de l'article 121-1 du règlement ANC n°2016-03, les états financiers annuels des SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un compte de résultat, d'une annexe, d'un tableau de variation des capitaux propres et d'un état des engagements hors bilan, qui forment un tout indissociable.

Evaluation et comptabilisation des placements immobiliers

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition déterminé conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03.

Ce coût d'acquisition est constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement attribuables engagés pour favoriser la mise en location des immeubles (hors frais d'acquisition des immeubles prélevés sur la prime d'émission).

Les immobilisations locatives ne font l'objet d'aucun amortissement conformément à l'article 131-33 du règlement ANC n°2014-03.

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions de terrains et de constructions locatives ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisées dans un compte de réserves. Les constructions sur sol d'autrui sont comptabilisées à leur coût d'acquisition conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03. Ils sont amortis sur leur durée d'utilisation estimée, limitée à leur durée contractuelle.

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien qui correspondent à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien qui correspondent à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années.

La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée

linéairement sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprises en résultat à due concurrence du montant provisionné. Les provisions pour gros entretiens antérieurement constituées doivent également être reprises à la date de la cession du placement immobilier sur lequel porte la provision. Cette reprise est incluse dans le résultat de cession du placement immobilier.

La valeur estimée des immobilisations de l'état du patrimoine correspond à leur valeur vénale, c'est-à-dire au prix qu'accepterait de payer un investisseur pour les biens en l'état. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. A la clôture des comptes, le placement immobilier est présumé être à usage locatif.

Les valeurs vénales résultent de l'évaluation des placements immobiliers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle, l'expertise est actualisée chaque année.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur vénale des immeubles en mettant en oeuvre la ou les méthode(s) appropriée(s) parmi les principales habituellement utilisées :

- **méthode par comparaison** : une valeur est ainsi obtenue par comparaison avec le marché immobilier des biens similaires ou approchants ;
- **méthode par le revenu** : cette méthode permet d'obtenir une valeur à partir, soit d'un revenu constaté, soit d'un revenu théorique auquel est appliqué un taux de capitalisation ;
- **méthode par actualisation des flux financiers à venir** : cette approche consiste en une projection de la valeur du bien selon la méthode financière dite du DCF (Discounted Cash Flows), qui est un mode de calcul de la Valeur Vénale par actualisation des revenus nets futurs ;

- **méthode par le coût de remplace-**

ment : cette méthode consiste à déterminer la valeur de reconstitution de l'ensemble immobilier, à partir d'une évaluation du terrain, à laquelle s'ajoute la valeur de reconstruction des bâtiments à l'identique. Celle-ci est ensuite pondérée par différents abattements dépendants de l'âge, de l'état d'entretien, de l'obsolescence...

La colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette bilantielle des autres actifs et passifs de la SCPI.

La valeur vénale des immeubles, augmentée des autres actifs de la société et minorée de ses dettes, correspond à la valeur de réalisation du patrimoine telle que définie par l'article L 214-109 du Code monétaire et financier.

Prélèvement sur prime d'émission

Les prélèvements sur la prime d'émission comprennent notamment les frais de constitution, les frais d'acquisition des immeubles et les commissions de souscription versées à la Société de Gestion, conformément aux dispositions statutaires de la SCPI.

Comptabilisation et évaluation des titres de participation

Les titres de participation de sociétés contrôlées figurant dans l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrits au coût d'acquisition (prix d'achat des parts sociales et frais accessoires).

La valeur estimée des titres de participation de sociétés contrôlées résulte du calcul d'un Actif Net Réévalué (ANR) sur la base des valeurs vénales hors droits fournies par l'expert externe en évaluation.

État du patrimoine

PLACEMENTS IMMOBILIERS (en euros)

Ventilation par nature - valeur brute	Acquisitions	Cessions	Transferts	2023
Terrains nus				
Terrains et construction	1 823 500			1 823 500
Terrainset construction Espagne				
Terrain et construction Pays Bas				
Agencement aménagements				
Construction sur sol d'autrui				
Immobilisation en cours de construction				
Immobilisation financières contrôlées				
Avances liées aux immobilisation financières contrôlées				
agencements brutes				
Autres ⁽¹⁾				
TOTAL	1 823 500			1 823 500

⁽¹⁾ Immobilisations en cours d'acquisition.

ACTIFS IMMOBILISÉS (en euros)

Décomposition des postes du bilan	2023
Autres actifs	
Dépôts et cautionnements	0

CRÉANCES (en euros)

Décomposition des postes du bilan		2023
Créances locataires		
Créances locataires		
Créances douteuses		
TOTAL		0

Evolution des dépréciations	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	2023
Dépréciation des créances locatives			

Décomposition des postes du bilan		2023
Autres créances		
Avances fournisseurs		
Etat et autres collectivités		83 110
Syndics		
Avoirs à recevoir		1 728
Autres débiteurs		129 972
TOTAL		214 810

VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS (en euros)

Décomposition des postes du bilan		2023
Valeurs mobilières de placement		
Autres disponibilités		2 944 823

DETTES FINANCIÈRES (en euros)

Décomposition des postes du bilan		2023
Emprunts		
Emprunts intérêts courus		
Concours bancaires courants		
Total des dettes envers les établissements de crédit		
Total des dépôts de garantie reçus		28 605
TOTAL		28 605

DETTES D'EXPLOITATIONS (en euros)

Décomposition des postes du bilan	2023
Honoraires dus à la Société de Gestion	
Fournisseurs	120 402
Fournisseurs d'immobilisation	
Locataires créditeurs	11
TOTAL	120 413

DETTES DIVERSES (en euros)

Décomposition des postes du bilan	2023
Etat et autres collectivités	
Syndics	
Dividendes du 4 ^{ème} trimestre	
Associés divers	
Associés souscriptions en attente	
Dettes diverses	
Divers charges à payer	8 224
TOTAL	8 224

COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF (en euros)

Décomposition des postes du bilan	2023
Charges constatées d'avance	
Produits constatés d'avance	
Autres comptes de régularisation (frais de montage d'emprunt à répartir sur plusieurs exercices)	
TOTAL	0

Variation des capitaux propres

Capital social	Exercice 2023
Souscriptions réalisées au cours de l'exercice, en valeur nominale	4 376 000
Parts retirées au cours de l'exercice, en valeur nominale	
SOIT, CAPITAL AU 31/12/23	4 376 000
Prime d'émission	
Sur les souscriptions 2023	862 624
Sur les retraits 2023	
Prime d'émission affectée au RAN	
Prélèvement sur la prime d'émission	427 386
Dont commissions de souscriptions	299 353
Dont frais d'acquisition	121 000
Résultat de l'exercice	
Le résultat de l'exercice 2023	14 653
Distribution 2023	0

Compte de résultat de l'exercice

PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (en euros)

	2023
Loyers facturés	9 639
Charges et taxes refacturés aux locataires	
Produits annexes	
Reprise de provisions pour créances douteuses	
Reprise de provisions pour gros entretien	
Transfert de charges immobilières à des comptes de bilan	131 030
Produits financiers liés à l'activité immobilière	
TOTAL	140 669

CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (en euros)

	2023
Charges ayant leur contrepartie en produits ⁽¹⁾	
Gros entretien	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	
Dotations aux provisions pour créances douteuses	
Dotations aux provisions pour gros entretien	
Dotations aux amortissements des agencements	
Autres charges immobilières ⁽²⁾	121 000
Charges financières liées à l'activité immobilière (intérêts d'emprunts sur acquisition)	10 030
TOTAL	131 030
Charges ayant leur contrepartie en produits ⁽¹⁾	
Charges locatives récupérables	
Impôts et taxes récupérables	
TOTAL	
Autres charges immobilières ⁽²⁾	
Charges locatives non récupérables	
Impôts et taxes non récupérables	
Frais sur acquisitions	121 000
Pertes sur créances irrécouvrables	
Autres charges	
TOTAL	121 000

PRODUITS D'EXPLOITATION (en euros)

Décomposition des postes du résultat	2023
Reprises d'amortissements d'exploitation	
Reprises de provisions d'exploitation	
Transfert de charges d'exploitation	299 353
TOTAL	299 353

CHARGES D'EXPLOITATION (en euros)

Décomposition des postes du résultat	2023
Commission de la Société de Gestion	2 623
Charges d'exploitation de la société ⁽¹⁾	308 306
Diverses charges d'exploitation (charges à répartir sur montage d'emprunts) Dotations aux provisions d'exploitation	
TOTAL	310 929
Charges d'exploitation de la société ⁽¹⁾	
Commissions sur souscriptions	299 353
Honoraires des commissaires aux comptes	2 900
Honoraires de relocations	
Honoraires de dépositaire	2 844
Honoraires d'expertises immobilières	530
Honoraires degrevements impots	
Honoraires divers	346
Honoraires et gestion étranger	
Frais d'actes et contentieux	
Frais de déplacement du conseil	
Autre frais	2 334
TOTAL	308 306

PRODUITS FINANCIERS (en euros)

Décomposition des postes du résultat	2023
Intérêts sur placement de la trésorerie	16 591
Rémunération de VEFA	
Autres produits financiers	
TOTAL	16 591

PRODUITS EXCEPTIONNELS (en euros)

Décomposition des postes du résultat	2023
Produits exceptionnels	
TOTAL	0

CHARGES EXCEPTIONNELLES (en euros)

Décomposition des postes du résultat	2023
Charges exceptionnelles	
TOTAL	0

⁽¹⁾ Sous-déduction de la partie non imputable à l'exercice.

⁽²⁾ Dotations de l'exercice diminuées des reprises.

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

INDIVISIONS & DÉTENTION DE SCI – RAPPORT ANNUEL 2023

Transactions effectuées entre la SCPI MY SHARE EDUCATION et la Société de Gestion MY SHARE COMPANY :

Commissions de gestion : 2 623€

Commissions de souscription : 299 353€

Commissions d'acquisition : 34 500€

En 2023, il n'y a aucun bien acquis en indivision ni aucune détention indirecte.

Une offre d'achat auprès de la SCPI Epargne Pierre d'un immeuble à Montpellier a été signée.

Événement post-clôture

Le contexte économique pourrait entraîner des conséquences sur l'activité de la SCPI, à savoir :

- Risque de répercussions sur l'activité économique de certains locataires ;
- Risque de variation des taux d'intérêt, ce qui réduirait les recours futurs au financement pour la SCPI.

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de notre société, nous avons le plaisir de vous présenter notre rapport sur l'examen des comptes, et la gestion de notre société, pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

La Société de Gestion nous a soumis les états financiers de notre société, ainsi que les documents annexes nécessaires à l'accomplissement de notre mission. Elle nous a également présenté le projet de son rapport dont vous avez aujourd'hui connaissance.

Le 11 mars 2024, le Conseil de surveillance s'est réuni afin d'examiner l'activité de notre société ainsi que les comptes qui vous sont présentés, notamment les honoraires versés à la Société de Gestion. Notre stratégie d'investissement est axée sur l'acquisition en **zone euro**, notamment en France d'actifs immobiliers d'éducation et d'enseignement de qualité nécessaires aux besoins éducatifs fondamentaux dans des zones géographiques attractives. Sont visés également les locaux liés à la mixité des usages mêlant locaux d'enseignement, espaces de vie, commerces, services et logements étudiants, crèches, centres de loisirs.

Dans un contexte de crise immobilière qui dynamise les opportunités d'investissement et malgré un premier exercice 2023 réduit à un peu plus de trois mois d'activité, la collecte de fonds a pu s'établir à 5,24M€ dont une partie a déjà été investie dans l'acquisition d'une crèche et d'une cellule commerciale à Nantes avant la fin de l'année 2023 et l'acquisition début 2024 d'une école d'études supérieures de cinéma et d'audiovisuel à Montpellier pour un total de 4,8M€ (hors droits) sur des rendements supérieurs aux rendements cible de la SCPI.

Les liquidités non investies ont été placées sur des placements financiers sécurisés dont le taux de rémunération est supérieur à 4%. Le nombre de parts composant le capital et détenu par les 108 associés qui ont souscrit, s'élève à 27 350 soit une capitalisation de 5,47M€ à la fin de l'exercice 2023.

Le résultat de l'exercice 2023 a généré un profit net de + 14.7 k€. Aucun dividende n'a été versé au titre du 4ème trimestre 2023, aucune part n'était en jouissance au 31/12/2023.

L'objectif du fonds est de collecter 15M€ en 2024 pour permettre l'acquisition des actifs ciblés en maximisant le réinvestissement des fonds collectés.

Le rythme de collecte depuis le début de l'année 2024 est en ligne avec les prévisions, les perspectives d'investissement sont dynamiques : 2 dossiers sous exclusivité et 2 dossiers sans exclusivité sont actuellement à l'étude. Le projet des résolutions qui nous a été présenté en mars 2024 qui vous sont soumises par la Société de Gestion n'appelle pas de notre part d'observations particulières.

Par conséquent nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble. Le Conseil exprime à la Société de Gestion sa confiance pour l'avenir dans ce contexte économique troublé.

Tels sont Mesdames, Messieurs les commentaires relatifs à l'exercice 2023 et que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

Nous tenons à remercier la Société de Gestion ainsi que l'ensemble des collaborateurs et le Commissaire aux Comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

Nous invitons les associés à participer à l'assemblée générale ou à voter par correspondance ou vote électronique et rappelons à chacun d'eux la nécessité de voter pour éviter une deuxième convocation, génératrice de frais supplémentaires.

POUR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le 29 mars 2024

Philippe BLOCH

Président du Conseil de Surveillance

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'Assemblée Générale des associés de la société civile de placement immobilier MyShareEducation,

I. Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale constitutive, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier MyShareEducation relatifs à l'exercice de 3 mois et dix jours clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II. Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

III. Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Présentation des comptes

La note de l'annexe relative aux méthodes comptables et règles d'évaluation expose les dispositions particulières du plan comptable applicable aux SCPI. Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié la correcte application de cette réglementation comptable.

Evaluation des placements immobiliers

Comme précisé dans la note de l'annexe intitulée « Evaluation et comptabilisation des placements immobiliers », les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

IV. Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce, pris en application de l'article L.441-6-1 dudit code, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

V. Responsabilité de la Société de Gestion

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

VI. Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction,

ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Saint-Marcel, le 13 mai 2024
Le Commissaire aux comptes
AGM AUDIT LEGAL
Yves LLOBELL
Associé

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

À l'Assemblée Générale des associés de la société civile de placement immobilier **MyShareEducation**,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées par L. 214-106 du code monétaire et financier.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier relatives à l'exécution, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

En application de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé.

AVEC LA SOCIÉTÉ DE GESTION
MYSHARECOMPANY.

Mission générale de gestion de la SCPI MyShareEducation et de son patrimoine

La société de gestion est investie, en application de l'article 18 des statuts, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la société, et pour faire tous les actes relatifs à son objet sous réserve des pouvoirs attribués aux assemblées

générales par la loi et les règlements. La rémunération due à ce titre par votre société est définie par l'article 20 des statuts de la manière suivante :

Commission de gestion

Une commission de gestion versée par la société à la société de gestion est fixée à 10% hors taxes maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 12% pour un taux de tva à 20%) du montant total des recettes brutes (telles que les produits locatifs ou les produits financiers, etc.) hors taxes de toute nature, incluant également les recettes brutes hors taxes encaissées par les sociétés dans lesquelles la société détient une participation (proratisées à sa quote-part de détention capitalistique).

La société de gestion prélève les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par la société de ces recettes.

Le montant pris en charge à ce titre au cours de l'exercice 2023 s'élève à 2 623 euros hors taxes.

Commission de souscription

Une commission de souscription versée par votre société à la société de gestion est fixée à 8% hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 9,60% pour un taux à 20%) du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse. Cette commission rémunère la prospection des capitaux.

La rémunération perçue par la société de gestion au titre de cette convention s'élève à 299 353 euros hors taxes au cours de l'exercice 2023.

Commission de cession

En cas de cession de parts, la société de gestion percevra une commission de cession.

- Si la cession de parts s'effectue par l'intermédiaire de la société de gestion, une commission de cession sera mise à la charge du cédant, de 5 % hors taxes du prix net vendeur, à majorer de la TVA au taux en vigueur.
- Si la cession de parts s'effectue sans l'intermédiaire de la société de gestion, la société de gestion percevra un forfait de 150 euros hors

taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) par cessionnaire.

En cas de transmission à titre gratuit (successions, donations), la société de gestion percevra une rémunération forfaitaire de 150 euros hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) par bénéficiaire.

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

Commission d'acquisition

La société de gestion percevra une commission d'acquisition d'actifs immobiliers d'un montant maximum de 2% HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix d'acquisition (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers (y compris en l'état futur d'achèvement) détenus directement ou indirectement.

La rémunération perçue par la société de gestion au titre de cette convention s'élève à 34 500 euros hors taxes au cours de l'exercice 2023.

Commission de cession

En cas de cession d'actifs immobiliers, la société de gestion percevra une commission, uniquement en cas de réalisation d'une plus-value nette, d'un montant maximum de :

- 1,5% hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix net vendeur si celui-ci fait apparaître une plus-value nette fiscale comprise entre 1,5% et 5% ;
- 2% hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix net vendeur si celui-ci fait apparaître une plus-value nette fiscale comprise entre 5% et 10% ;
- 3% hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix net vendeur si celui-ci fait apparaître une plus-value nette fiscale supérieure à 10%.

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

La commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers couvre notamment les prestations liées à l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissements réalisées par la société de gestion pour le compte de la SCPI, rémunère la constitution d'un dossier de vente en intégrant le régime

juridique de détention notamment propriété indépendante ou copropriété, l'établissement de la documentation juridique relative aux actifs cédés, la commande et l'analyse des différents diagnostics réglementaires, la recherche d'un acquéreur, la négociation et la signature des promesses et actes notariés, et assure le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la cession d'un immeuble dépendant du patrimoine immobilier de la société.

Ces commissions d'acquisition et de cession seront facturées à la SCPI ou aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation, le cas échéant, par la société de gestion, et prélevée par la société de gestion à la date de l'acquisition ou de la cession de l'immeuble.

Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sera prélevée par la société de gestion sur le patrimoine immobilier détenu directement ou indirectement, calculée sur l'ensemble des travaux de gros entretien et d'investissements réalisés (à l'exception des travaux d'entretien courant des immeubles. Elle sera au maximum égale à 1,5% hors taxes en France et 2% hors taxes hors de France (à majorer de la TVA au taux en vigueur), du montant des travaux de plus de 100 000 euros hors taxes et sera prélevée au fur et à mesure de la comptabilisation de ces derniers.

Cette commission a pour objet de rémunérer la sélection des entrepreneurs, l'établissement de la documentation juridique relative aux marchés de travaux, la commande et l'analyse des différents diagnostics éventuellement requis, le suivi du chantier, et assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la réalisation desdits travaux.

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

Toutes les sommes dues à la société de gestion au titre de ces différentes commissions, lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

Fait à Saint-Marcel, le 13 mai 2024
Le Commissaire aux comptes
AGM AUDIT LEGAL
Yves LLOBELL
Associé

Assemblée Générale à caractère ordinaire

Du mercredi 12 juin 2024 (sur 1^{ère} convocation) / mercredi 19 juin 2024 (sur 2^{nde} convocation)

Résolutions proposées à titre ordinaire

Première résolution : Approbation des comptes clos le 31 décembre 2023

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes et le bilan de l'exercice social clos le 31 décembre 2023 tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution : Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve de son mandat pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Troisième résolution : Approbation des opérations résumées dans le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ces rapports et approuve sans réserve les conventions qui y sont visées.

Quatrième résolution : Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition de la Société de Gestion :

- **prend acte que :**
 - le résultat du dernier exercice clos de: 14 653,02€
 - augmenté du report à nouveau de : 0,00€
 - constitue un bénéfice distribuable de 14 653,02€
 - décide de l'affecter en totalité au compte report à nouveau, qui s'élèvera après affectation à 14 653,02€.

Cinquième résolution : Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2023

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance :

- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023
- des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes
- de l'expertise des immeubles réalisée par Cushman & Wakefield Valuation France

approuve les différentes valeurs de la Société arrêtées au 31 décembre 2023 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

- **valeur comptable**
4 825 890,84€, soit 176,44€ par part
- **valeur de réalisation**
4 802 390,84€, soit 175,59€ par part
- **valeur de reconstitution**
5 489 591,64€, soit 200,72€ par part

Sixième résolution : Autorisation d'arbitrage donnée à la Société de Gestion sur les éléments du patrimoine immobilier

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, autorise la Société de Gestion à procéder à la cession d'un ou plusieurs éléments du patrimoine aux conditions qu'elle jugera convenables et dans les limites fixées par la loi.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Septième résolution : Autorisation donnée à la Société de Gestion de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme et de donner des garanties

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, autorise, conformément à l'article 18 (Attribution et pouvoirs de la Société de Gestion) des statuts de la Société, la Société de Gestion, au nom de MyShareEducation, dans les conditions fixées par le Code monétaire et financier, à contracter des emprunts, des instruments financiers à terme de type swap, cap, floor, tunnel, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite au total de 25% maximum de la capitalisation de la Société, montant apprécié au moment de la mise en place du crédit ou de l'acquisition payable à terme.

L'Assemblée Générale autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir, au nom de MyShareEducation, à l'organisme prêteur ou au vendeur dont le prix est payable à terme toutes sûretés réelles ou personnelles correspondantes, y compris sous forme hypothécaire.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Huitième résolution : Pouvoirs pour les formalités

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, confère tous pouvoirs :

- à la Société de Gestion à l'effet d'apporter aux statuts et à la note d'information de la Société toutes modifications consécutives à l'adoption des résolutions qui précèdent ;
- au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de procéder à toutes formalités requises par la loi et les règlements.

Gouvernance de MyShareCompany

MyShareCompany est une filiale d'ATLAND Voisin (société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en date du 22 juillet 2014, filiale d'ATLAND (société cotée sur Euronext) et de Drouot Estate (Entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, filiale d'AXA France IARD). Une organisation a été définie afin d'assurer l'indépendance des activités entre les sociétés ATLAND Voisin, Drouot Estate et MyShareCompany, dans le respect de la réglementation applicable à la gestion de fonds collectifs.

MyShareCompany exerce la gestion de fonds immobiliers collectifs, dont le fonctionnement est réglementé. La première exigence définie par la réglementation européenne et française est l'obtention d'un agrément de Société de Gestion de portefeuille délivrée par l'Autorité des Marchés Financiers. MyShareCompany a été agréée avec effet au 9 octobre 2019 sous l'égide des dispositions de la directive européenne AIFM. Cet agrément, uniforme à l'échelle de l'Union Européenne, permet à MyShare Company de gérer depuis sa prise d'effet une SCPI, My Share SCPI et très récemment,

MyShareEducation, et dont le capital est très majoritairement souscrit par des particuliers. Ledit agrément a été délivré au regard d'une organisation, forte de fonctions précises, moyens humains et informatiques, et procédures internes. Au nombre de ces fonctions qui agissent en toute indépendance, en amont des activités de distribution de parts de SCPI et de gestion immobilière, figurent la CONFORMITE ET LE CONTROLE INTERNE. Ceux-ci ont pour objet de vérifier :

Pour le passif de votre SCPI : les dossiers de souscription de parts ainsi que la bonne application des règles de fonctionnement du marché des parts de SCPI. Les équipes en charge de cette fonction de contrôle veillent également à la transparence de l'information, la qualité du conseil et de l'information qui vous sont données dans la documentation commerciale et juridique, qui vous est remise avant votre souscription de parts de SCPI ainsi qu'au respect de la réglementation visant à la connaissance du client et la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme.

Pour le passif de votre SCPI : les dossiers de souscription de parts ainsi que la bonne application des règles de fonctionnement du marché des parts de SCPI. Les équipes en charge de cette fonction de contrôle veillent également à la transparence de l'information, la qualité du conseil et de l'information qui vous sont données dans la documentation commerciale et juridique, qui vous est remise avant votre souscription de parts de SCPI ainsi qu'au respect de la réglementation visant à la connaissance du client et la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme.

Pour l'actif de vos SCPI : le Comité d'Investissement décide de l'engagement des investissements et des ventes d'immeubles. Les compétences des membres du comité et la collégialité des décisions assurent la conformité de celles-ci avec la stratégie des fonds telle que portée à votre connaissance. L'origine des opportunités d'investissements, outre les dossiers identifiés en direct par les gérants de MY SHARE COMPANY, peut également se faire de manière intermédiée, soit par un broker utilisé par MY SHARE COMPANY, soit par un des membres de l'équipe d'investissement d'Atland Voisin. La PREVENTION DES CONFLITS D'INTERETS constitue l'un des contrôles majeurs de la fonction conformité et contrôle interne. Ainsi le respect des critères d'affectation des investissements est vérifié au regard de la stratégie d'investissement et des disponibilités financières du fonds. Les conditions de recours éventuels aux services fonctionnels d'Atland Voisin dans la gestion de votre SCPI sont encadrées, contractualisées, documentées et contrôlées dans les limites réglementaires.

La gestion locative, comptable et technique des immeubles de votre SCPI ainsi que la gestion du passif sont déléguées à Atland Voisin. Le REGLEMENT GENERAL DE PROTECTION DES DONNEES est entré en application le 25 mai 2018. Selon la CNIL « ce règlement européen consacre et renforce les grands principes de la loi Informatique et Libertés, en vigueur depuis 1978, et accroît sensiblement les droits des citoyens en leur donnant plus de maîtrise sur leurs données. Du côté des organismes (privés ou publics), les collecteurs de données voient leurs obligations accrues. Ils devront en effet assurer une protection optimale des données à chaque instant et être en mesure de la démontrer en documentant leur conformité ».

MY SHARE COMPANY s'inscrit dans cette démarche depuis ses débuts en collectant en grande majorité des données nécessaires à l'exécution de ses services. MY SHARE COMPANY a entrepris les mesures requises pour se mettre en conformité. La fonction de GESTION DU RISQUE veille, à périodicité fixe, au respect des ratios réglementaires et de bonne gestion qui ont été définis pour l'actif, le passif et l'endettement de votre SCPI. Dans le cadre de cette fonction, une attention particulière est portée à la LIQUIDITE de votre placement.

Des règles ont été définies afin d'une part de pondérer le poids d'un locataire ou d'un loyer à l'échelle du patrimoine immobilier et de ses revenus, d'autre part l'exposition géographique de votre SCPI, et enfin les différentes typologies de biens dont elle fait l'acquisition en fonction de sa stratégie d'investissement. Par ailleurs, ponctuellement, au vu du contexte économique ou si la situation du fonds le justifie, la Société de Gestion pourra suspendre la collecte ou plafonner le montant des souscriptions dans l'intérêt des associés. Ces mesures ont pour objet d'assurer, outre la bonne gestion de votre SCPI, la meilleure liquidité possible à votre placement immobilier, qui dépend de l'existence d'une contrepartie à la souscription ou à l'achat. Des procédures spécifiques ont, de surcroît, été définies afin d'anticiper ou gérer autant que possible une insuffisance de liquidité.

La REMUNERATION de MY SHARE COMPANY est assise sur le revenu net perçu par votre SCPI. Cet alignement d'intérêts s'étend aux dirigeants et principaux responsables (appelés « preneurs de risques ») de la Société de Gestion conformément à la réglementation en vigueur et à l'agrément de votre Société de Gestion. A cet égard, MY SHARE COMPANY a, au 31 décembre 2023, enregistré 22 836 € au titre des commissions nettes de souscription, 788 € au titre des commissions de gestion et 17 250€ au titre des commissions d'acquisition (commissions nettes de rétrocessions). Le contrôle de la provenance des fonds est exercé afin de lutter contre le blanchiment de capitaux issus d'une activité illégale (DISPOSITIF TRACFIN). Des contrôles systématiques sont effectués sur les dossiers de souscription et achat de parts de SCPI en fonction de critères prédéfinis.

Pour assurer votre INFORMATION, une synthèse des activités de votre SCPI tant à l'actif (acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, situation locative, travaux et événements majeurs) qu'au passif (collecte de capitaux, liquidité de votre placement) ainsi que leur traduction financière et comptable vous sont données dans différents documents (bulletins périodiques d'information et rapport annuel). MY SHARE COMPANY présente également ses travaux au Conseil de Surveillance de votre SCPI qui est réuni régulièrement et conformément à la note d'information.

La note d'information de votre SCPI qui vous a été remise lors de votre souscription détaille également le fonctionnement de votre SCPI. Ce fonctionnement est contrôlé, outre par les équipes internes de MY SHARE COMPANY en charge du contrôle, également par voie EXTERNE : par votre commissaire aux comptes qui audite et vérifie les comptes de votre SCPI, par un dépositaire qui, pour l'essentiel, contrôle les flux financiers au sein de votre SCPI au passif (souscription et cession de parts), à l'actif (achat et vente d'immeubles) et en termes d'exploitation (loyers, charges et travaux). La société BEAM & SAGALINK effectuera également des contrôles périodiques externes tout au long de l'année 2024. Un expert externe en évaluation est chargé de donner la valeur de chacun des immeubles de votre SCPI.

Contrôle comptable et financier des opérations intéressant la SCPI gérée par MY SHARE COMPANY.

Dans ce domaine, l'objectif de contrôle interne est de :

- garantir la fiabilité des enregistrements comptables en termes d'exactitude et d'exhaustivité.
- promouvoir un reporting financier présentant un degré satisfaisant de pertinence.
- produire des comptes annuels en conformité avec la réglementation en vigueur. La fiabilité des informations comptables et financières est confortée par un ensemble de règles, de procédures et de contrôles. Le traitement des informations comptables est assuré par les logiciels suivants :
- « PREMIANCE », pour la comptabilité générale, intégré au système de gestion des immeubles.

- « UNICIA », pour la gestion des parts. Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la

Société de Gestion MY SHARE COMPANY a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

La Société de Gestion applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- **la gouvernance** : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA ;
- **la nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion** : la Société de Gestion gère exclusivement des produits non complexes, constitués d'une SCPI à ce jour ;
- **le niveau de la rémunération variable des collaborateurs.**

Le Conseil de Surveillance de MY SHARE COMPANY, auquel siègent les représentants des deux groupes actionnaires, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se réunit trimestriellement et aussi souvent que nécessaire.

Le montant total des rémunérations brutes versées par MY SHARE COMPANY pour l'exercice 2023 a représenté 547 295 € pour un effectif au 31/12/2023 de 3 personnes.

La Société de Gestion MY SHARE COMPANY a consacré un budget de 85,3% (dont 59,2% en rémunération fixe et 26,1% en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

Règlement « disclosure » pour le fonds MyShareEducation

Contexte :

Le secteur du Bâtiment (et de l'immobilier) est celui qui consomme le plus d'énergie en France (40% de la consommation d'énergie finale) et représente le 2^{ème} secteur le plus émetteur de GES (25% du total des émissions de GES).

Au regard de ses multiples impacts environnementaux et sociaux, le secteur du Bâtiment/Immobilier constitue donc un levier incontournable dans la préservation de l'environnement et dans la transition écologique et sociale.

Dans ce contexte, la réglementation française et européenne ne cesse d'évoluer et devient de plus en plus ambitieuse et contraignante pour ce secteur et pour les divers acteurs de l'immobilier, dont les Sociétés de Gestion de Portefeuille (SGP).

Ainsi, le Règlement (UE) 2019/2088, dit « Règlement Disclosure » ou « Règlement SFDR », adopté par le Parlement européen et le Conseil de l'Union Européenne le 27 novembre 2019, impose désormais aux SGP de nouvelles obligations de reporting, et établit des règles harmonisées à l'échelle de l'Union européenne en matière de transparence et de communication d'informations extra-financières.

Ce document a donc pour objectif de mettre en avant la prise en compte de cette nouvelle réglementation dans le métier et les process de MyShareCompany.

Classification « disclosure »

Cadre juridique :

La SCPI relève de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019 dans le secteur des services financiers. A ce titre, elle doit publier pour chacun de ses produits, de manière concise et en termes qualitatifs et quantitatifs, la manière dont ces incidences sont prises en compte. MyShareEducation s'est engagée dans une démarche de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal du patrimoine de MyShareEducation, notamment dans le cadre de sa démarche de labellisation ISR Immobilier.

Les principales incidences négatives identifiées par MyShareEducation sont les suivantes :

- Les combustibles fossiles
- L'efficacité énergétique
- L'émission de gaz à effet de serre : scope 1 et 2 et total
- L'intensité de consommation d'énergie
- La biodiversité
- L'intensité des émissions de gaz à effet de serre

Ces incidences sont traitées dans de la démarche du Label ISR. La SCPI est classifiée "Article 8" selon le Règlement SFDR.

Prise en compte des risques de durabilité :

Dans le cadre de l'article 6 du Règlement (UE) n°2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019, dit "Règlement Disclosure" ou "SFDR", MyShareEducation a conçu et mise en place une méthodologie d'intégration des risques liés à la durabilité :

Risques physiques :

L'exposition des actifs, donc du portefeuille, aux risques physiques est évaluée de manière continue et revue annuellement.

- **Risques physiques liés au changement climatique :**

Le changement climatique tel qu'étudié par le GIEC, induit des phénomènes climatologiques (vagues de chaleur, gonflement d'argile, inondations...) qui pourront avoir une incidence sur la structure et l'usage des bâtiments, ainsi qu'une possible incidence sur la valeur de l'actif.

Afin de prendre en compte les risques physiques liés au changement climatique, la SCPI a retenu la méthodologie suivante :

- 1/ Etat des lieux
- 2/ Priorisation des risques climatiques
- 3/ Diagnostic du site
- 4/ Plan d'action

Engagée dans une démarche responsable, la Société de Gestion se veut actrice de la transition du parc immobilier. A ce titre, les analyses réalisées au moment de l'acquisition servent à la définition de l'éventuel plan d'action nécessaire pour adapter et faire évoluer le bien.

- **Risques physique liés à la perte de biodiversité :**

La nouvelle période d'extinction des espèces que l'humanité est en train de vivre, constitue un enjeu majeur en ce qu'elle met en péril les services écosystémiques qui participent aux activités, à la santé et à l'alimentation des êtres humains. Cependant, cette perte de la biodiversité aurait un impact économique et social tel qu'il ne serait pas mesurable à l'échelle d'un actif immobilier.

La quasi-totalité des acquisitions réalisée par la Société de Gestion s'effectue en zone fortement urbanisée où l'enjeu principal n'est plus la

conservation de la biodiversité mais bien sa redynamisation. Dès lors, la société de Gestion préfère se concentrer sur la redynamisation du patrimoine après acquisition plutôt que sur son exclusion à l'investissement.

Une stratégie Biodiversité est en cours de développement au sein du fonds. S'agissant de l'enjeu de la biodiversité (et notamment de l'incidence négative de son activité), le fonds a l'ambition de mettre en place des actions de redynamisation de la biodiversité sur les sites qui seront identifiés comme disposant d'un potentiel d'évolution.

Pour les acquisitions en VEFA, en fonction de l'état d'avancement du projet, la Société de Gestion formule des recommandations auprès des promoteurs pour qu'ils intègrent dans leurs études, une étude écologique et mettent en place les plans d'actions qui en ressortent.

Risques de transition :

- **Risques de transition liés au changement climatique :**

Le risque de transition équivaut ici à l'exposition des actifs aux évolutions induites par la mise en place d'un modèle économique bas carbone orienté vers la réduction des émissions de gaz à effet de serre. L'évolution de la réglementation en faveur d'une économie toujours plus décarbonée pourrait entraîner un risque de dévaluation des actifs les moins performants sur le marché.

Dans les métiers d'exploitation de bâtiment, la première source d'émission de gaz à effet de serre est liée aux consommations énergétiques, c'est pourquoi, pour prendre en compte ce risque, la Société de Gestion mesure la consommation énergétique des actifs immobiliers détenus par les fonds qu'elle gère, en kWh par m² et par an. La Société de Gestion fera son possible pour récupérer les consommations énergétiques auprès des occupants. Un des objectifs du fonds d'un point de vue ISR est de réduire les consommations énergétiques des actifs sous gestion.

Engagée dans une démarche responsable, la Société de Gestion se veut actrice de la transition du parc immobilier. A ce titre, les analyses réalisées au moment de l'acquisition servent à la définition de l'éventuel plan d'action nécessaire pour adapter et faire évoluer le bien, notamment en matière de décarbonation de la source énergétique.

• **Risques de transition liées à la biodiversité :**

Concernant le thème de la biodiversité, le risque de transition équivaut à l'exposition des actifs induite par la mise en place d'un modèle économique aligné sur les objectifs de long terme liés à la biodiversité de la Convention sur la diversité biologique. L'évolution de la réglementation en faveur de la conservation de la diversité biologique et de l'utilisation durable de la diversité biologique pourrait, si le patrimoine géré par la SCPI ne prend pas suffisamment en compte ces aspects, entraîner une dévaluation de la valeur des actifs les moins performants sur le marché.

Afin de prendre ce risque en compte, la SCPI agit à son niveau pour une préservation et une redynamisation de la biodiversité via sa stratégie d'alignement aux objectifs de long terme liés à la biodiversité et contribue par ce biais, à la réduction du risque et de ses expressions systémiques.

Par ailleurs, concernant l'acquisition de VEFA, depuis 2023, un cahier des charges est imposé aux promoteurs retenus intégrant l'exigence de la réalisation d'au moins une action favorisant la biodiversité, telles que : réalisation d'une étude écologique ; mise en place d'équipements favorisant la biodiversité ; réduction de l'artificialisation ; mise en place de plantes utiles à la faune.

Risques de contentieux ou de responsabilité :

Il s'agit de l'engagement de la responsabilité de la Société de Gestion du fonds d'investissement immobilier au sens :

- **Juridique**, du fait d'une allégation d'infraction à la réglementation en vigueur ; Une telle allégation pourrait entraîner une altération de la réputation de la SGP et par effet de ricochet, une altération de la valeur du produit. La Société respecte la réglementation en vigueur et va même au-delà en mettant en œuvre les meilleures pratiques du marché.
- **Réputationnel**, du fait d'une controverse lancée par un ou des tiers à la Société de Gestion. Une telle allégation pourrait entraîner une altération de la réputation de la Société de Gestion et par effet de ricochet, une altération de la valeur du produit. MyShareEducation est exposée aux risques de responsabilité vis-à-vis de la gestion de l'ensemble de son patrimoine et le prend en compte dans la définition de ses actions de gestion

La société MyShareEducation intègre la prise en compte des principales incidences négatives sur l'environnement et/ou sur la société, et, en s'engageant dans une démarche d'amélioration continue proposée par le cadre du label ISR, va au-delà de la réglementation et met en œuvre les meilleures pratiques du marché en ce sens.

Annexe mise en conformité règlement « disclosure »

Informations précontractuelles pour les produits financiers relevant de l'article 8 paragraphes 1, 2 et 2 bis du Règlement (UE) 2019/2088 et de l'article 6, premier alinéa du règlement 2020/852

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ___%	<input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion minimale de 0% d'investissements durables
<input type="checkbox"/> Dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE	<input type="checkbox"/> Ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
<input type="checkbox"/> Dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE	<input type="checkbox"/> Ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
	<input type="checkbox"/> Ayant un objectif social
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ___%	<input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

My Share Company s'est engagée dans une démarche de promotion des caractéristiques environnementales et sociales pour sa SCPI MyShareEducation par la prise en compte des principales incidences négatives dans ses décisions d'investissements.

Lors des phases d'acquisition et de gestion d'un bâtiment, My Share Company (pour le compte de MyShareEducation) a pris en compte les incidences négatives environnementales et sociales suivantes, assorties de leurs indicateurs de durabilité :

Performance énergétique :

Consommation énergétique réelle tout fluide et tout usage rapporté au m².

Émissions de gaz à effet de serre :

Émissions de gaz à effet de serre rapportées au m².

Gestion de l'eau :

Présence d'équipements permettant une meilleure gestion de l'eau.

Biodiversité :

Part du patrimoine bénéficiant d'au moins un équipement favorisant la biodiversité.

Mobilité :

Part des actifs qui ont une station de transports en commun à moins de 800m et part des actifs disposant de facilités pour les mobilités alternatives (vélo, trottinette, voiture électrique).

Sécurité et santé des occupants :

Part du patrimoine justifiant de mesures de la qualité de l'air intérieur et/ou de l'eau, selon des modalités issues des normes en vigueur ou l'état de l'art (Norme AFNOR XP-X 43-40 ou équivalent).

Services rendus aux occupants :

Présence de services présents au sein du bâtiment et ceux présents à moins de 800m.

Accessibilité :

Surface de chaque site accessible aux personnes à mobilité réduite.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Le fonds a été créé en fin d'année 2023, par conséquent nous n'avons pas de donnée pour cette année néanmoins les indicateurs sont les suivant :

La consommation d'énergie :

La consommation d'énergie finale, tous usages, tous fluides du patrimoine de MyShareEducation.

Émissions de gaz à effet de serre :

La performance environnementale du fonds est le calcul des émissions de gaz à effet de serre sur le périmètre des scopes 1 et 2.

Gestion de l'eau :

le pourcentage du patrimoine ayant des systèmes hydro-économiques.

Biodiversité :

Le pourcentage du patrimoine qui bénéficie d'au moins un équipement favorisant la biodiversité (y compris pleine terre et espace végétalisé).

Mobilité :

Le pourcentage du patrimoine en valeur vénale qui dispose d'au moins une station de transport en commun à moins de 800m.

Sécurité et santé des occupants :

Le pourcentage du patrimoine en valeur vénale qui dispose d'une mesure de qualité de l'eau et/ou de l'air.

Services rendus aux occupants :

le pourcentage du patrimoine en valeur vénale ayant au moins un service de proximité à moins de 800 mètres.

Accessibilité :

Le pourcentage du patrimoine immobilier qui traite de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

... Et par rapport aux périodes précédentes ?

Le fonds étant récent, nous n'avons pas d'information concernant l'année dernière.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?

MyShareEducation ne poursuivait pas d'objectif d'investissement durable.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Non applicable. MyShareEducation ne poursuivait pas d'objectif d'investissement durable.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?

Non applicable. MyShareEducation ne poursuivait pas d'objectif d'investissement durable.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

MyShareEducation a pris en considération les principales incidences négatives dans son processus d'évaluation ESG à travers sa grille de notation des actifs.

Celle-ci se traduit notamment par une amélioration continue de la note ESG des actifs du produit en particulier sur les principales incidences négatives ci-dessous :

- **Combustibles fossiles** : Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobilier
 - **Indicateur de mesure** : Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles ;
 - **Résultats** : 0%.
- **Efficacité énergétique** : Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

→ **Indicateur de mesure** : Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ;

→ **Modalités de prise en compte** : En cours de consolidation.

- **Émissions de gaz à effet de serre** (émissions de GES)

→ **Indicateurs de mesure** :

- Émissions de GES de niveau 1 générées par des actifs immobiliers ;
- Émissions de GES de niveau 2 générées par des actifs immobiliers ;
- Émissions de GES de niveau 3 générées par des actifs immobiliers ;
- Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers.

→ **Modalités de prise en compte** : En cours de consolidation.

→ **Consommation d'énergie** : Intensité de consommation d'énergie

→ **Indicateur de mesure** : Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus en kWh par m² ;

→ **Modalités de prise en compte** : En cours de consolidation.

- **Biodiversité** : Artificialisation des sols

→ **Indicateur de mesure** : Part de surface non végétale (surface des sols sans végétation, ainsi que les toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs ;

→ **Modalités de prise en compte et résultat sur 2022** : La Société de Gestion est partie du CBS ⁽¹⁾ pour en déduire cet indicateur. Le coefficient de biotope de surface (CBS) des projets où sont présents des espaces extérieurs végétalisés a été calculé (ce qui est demandé ici est le pendant) : en cours de consolidation.

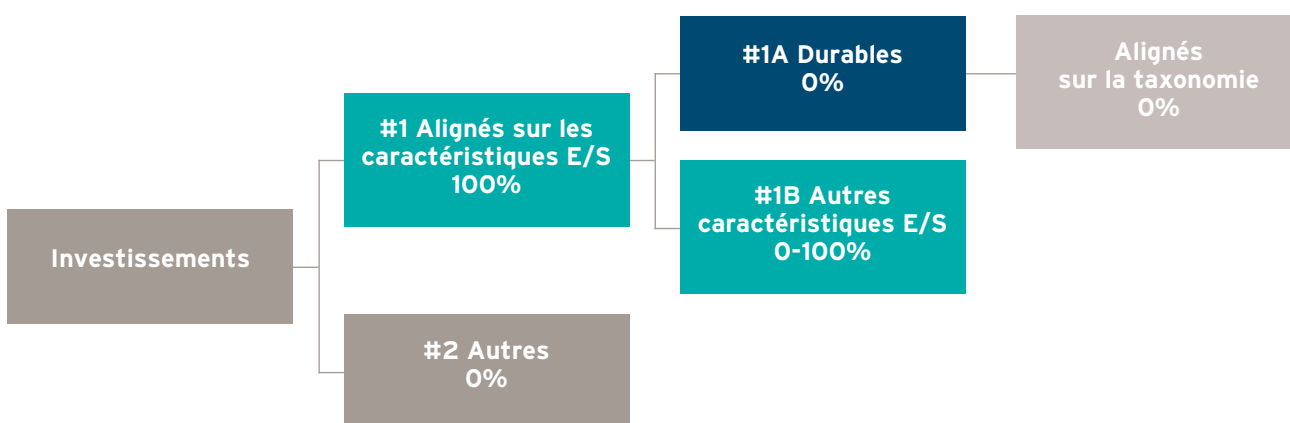
(1) Le CBS désigne la part (le pourcentage) d'une surface aménagée qui sera définitivement consacrée à la Nature (surface végétalisée et/ou favorable aux écosystèmes locaux et aux espèces locales) dans la surface totale d'une parcelle à aménager ou aménagée.

Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs en valeur vénale	Pays
0€	Bureau	0%	
855 000€	Commerce	17,6%	FRANCE
0€	Logistique et locaux d'activité	0%	
0€	Hôtel / tourisme/ Loisir	0%	
3 995 000 €	Santé et éducation	82,4%	FRANCE

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation des actifs ?



Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

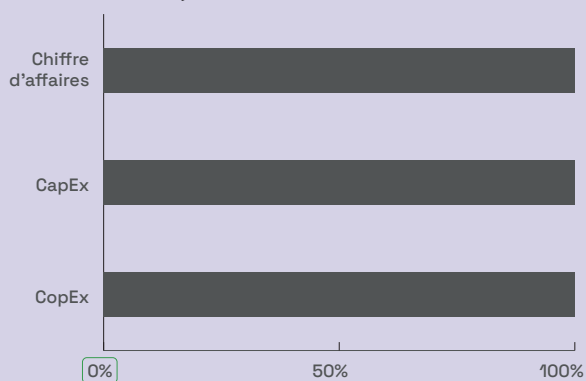
Les investissements ont été réalisés dans des actifs immobiliers à 100%.

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?

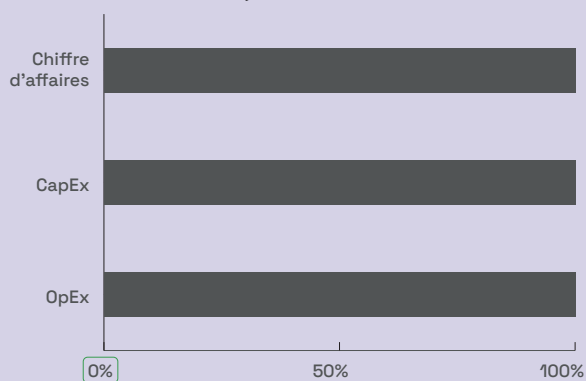
Le fonds n'a pas poursuivi d'investissement durable, l'alignement de tels investissements sur la taxonomie s'élève donc logiquement à 0%.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxonomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxonomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxonomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

1. Alignement des investissements sur la taxonomie, obligations souveraines incluses*



2. Alignement des investissements sur la taxonomie, hors obligations souveraines*



* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

La proportion d'investissements réalisés dans les activités transitoires et habilitantes est de 0%.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Le pourcentage d'investissements aligné sur la taxonomie n'a pas évolué et est resté à 0%.

Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxonomie de l'UE ?

Le fonds n'a pas poursuivi d'investissement durable, l'alignement de tels investissements sur la taxonomie s'élève donc logiquement à 0%.

Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

Le fonds n'a pas réalisé d'investissement durable sur le plan social.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Le fonds n'a pas réalisé d'investissements concernés par la catégorie « Autres ».

Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Les caractéristiques environnementales et sociales prises en compte par MyShareEducation dans sa grille ESG sont les suivantes :

• **Concernant l'impact sur l'Environnement (pilier E) :**

- Pour la performance énergétique nous avons :
 - Étendu le suivi des consommations d'énergie privatives et communes ;
 - Réalisé des études de faisabilité pour l'implantation d'énergie renouvelable ;
 - Négocié de nombreux contrats de performance.
- Pour la biodiversité nous avons :
 - Calculé le coefficient de biotope des actifs ayant des espaces de pleine terre ou des espaces végétalisés ;
 - Recensé les actifs ayant un équipement d'accueil de la biodiversité.
- Pour la gestion des déchets nous avons :
 - Créé de nouveaux espaces de stockage lorsque cela était possible.

• **Concernant l'impact sur le Social (pilier S) :**

- Pour la sécurité et santé des occupants nous avons :
 - Réalisé des mesures de qualité de l'air ou qualité de l'eau ;
 - Réalisé les mesures correctives pour la mise aux normes si nécessaire.

• **Concernant l'impact sur la Gouvernance (pilier G) :**

- Pour la gestion de la chaîne d'approvisionnement nous avons :
 - Intégré les clauses ESG dans l'ensemble des nouveaux contrats d'assistant ou gestionnaire technique ;
 - Réalisé l'évaluation de l'ensemble des prestataires sous l'œil RSE.
- Pour la relation utilisateurs nous avons :
 - Transmis des guides des éco-gestes à l'ensemble des locataires ;
 - Réalisé des comités verts quand cela était prévu.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?

Non applicable. Aucun indice de référence n'a été défini.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

Non applicable. Aucun indice de référence n'a été défini.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable. Aucun indice de référence n'a été défini.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable. Aucun indice de référence n'a été défini.

Conception et Réalisation



pomelo-paradigm.com/pomdocpro/

Société Civile de Placement Immobilier

faisant offre au public

Capital social au 31/12/2023 : 4 376 000 €

RCS DIJON 979 740 412

Siège social : 15 Place Grangier BP 62686
21026 DIJON CEDEX

Tél. 03.80.59.90.90

E-mail : pifergane@mysharecompany.com

Site internet : www.mysharecompany.com



MYSHARE
education