



## MyShareNewsEducation

### Votre rendez-vous semestriel n°2 - 28 octobre 2024

Chers associés,

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

**La collecte du 3ème trimestre s'est élevée à 5,8 M€, en augmentation de près de 20% par rapport au 2ème trimestre** et a permis d'acquérir 2 crèches :

- À Vanves, en bordure sud de Paris, pour un montant de 2,3M€ acte en main entièrement loué à " Les Petits Corsaires" (qui fait partie du groupe Les Petites Canailles) dans le cadre d'un bail ferme de 9 ans ;
- À Saint-Herblain, au sein de la métropole nantaise, pour un montant de 1,7M€ acte en main, intégralement loué à " Les Doudous d'Ar mor" (filiale du groupe VYV), unique locataire dans le cadre d'un bail dont la durée ferme résiduelle est supérieure à 5 ans.

Ces opportunités nous confortent dans notre stratégie d'investissement sur un marché porteur où les capitaux collectés sont investis à des rendements attractifs.

En résulte un **acompte sur dividende du 3ème trimestre 2024 de 3,00 € par part en pleine jouissance, versé en octobre**. Cet acompte reflète un **taux de distribution prévisionnel 2024 (non garanti) de 6%** supérieur à l'objectif initialement prévu compris entre 4,70% et 5,00%.

Nous vous invitons à vous connecter à [votre espace client](#) pour consulter votre bordereau de revenus.

Au 30 septembre 2024, le capital de la SCPI est composé de 94 143 parts détenues par **367 associés**, et sa **capitalisation s'élève à 18,8 M€**. À cette date, aucune part en attente de retrait n'est enregistrée, et aucun retrait n'a été constaté sur le 3ème trimestre.


D'autre part, devant le succès rencontré, nous avons décidé d'**augmenter le capital maximum statutaire de la SCPI pour le porter de 17,5 M€ à 150 M€**. Pour ce faire, une **ASSEMBLÉE GÉNÉRALE A CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE se tiendra le mercredi 6 novembre 2024** (sur 1ère convocation) **ou le mardi 12 novembre 2024** (sur 2nde convocation). Nous en profiterons pour amender les statuts afin de tenir compte de la modification de l'article L.214-114 du Code

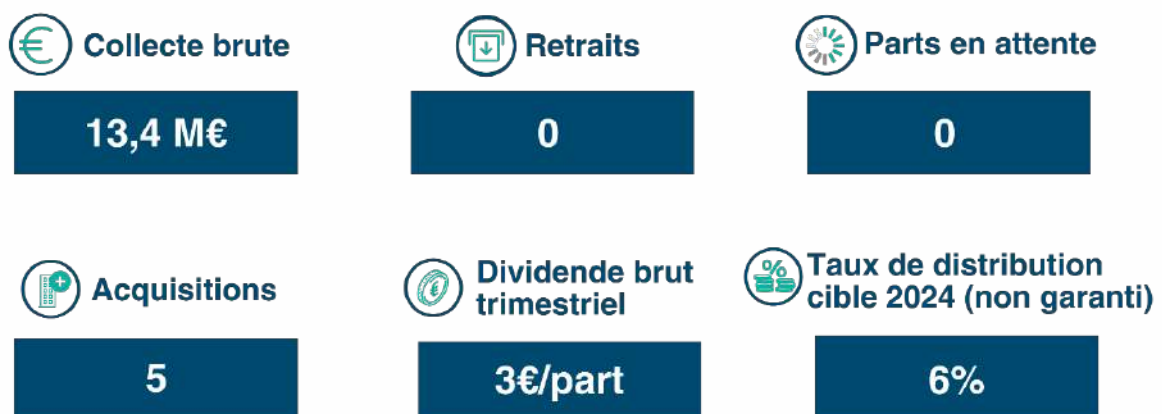
monétaire et financier suite à l'Ordonnance portant modernisation du régime des FIA et notamment des SCPI.

Enfin, la Société de Gestion a décidé de donner à *MyShareEducation*, une dimension solidaire **en dotant la SCPI d'un statut de fonds de partage**. La Société de Gestion versera ainsi une partie de sa commission de souscription, sous forme de dons à une association reconnue d'utilité publique en phase avec la thématique de la SCPI, l'éducation et l'enseignement. L'association choisie est Orchestre à l'école. **Ce mécanisme n'aura aucune incidence sur les revenus perçus par la SCPI ou sur les revenus distribués aux associés**. Vous pourrez toutefois décider de contribuer à cette action en réalisant un don à titre individuel.

Toute l'équipe de *MyShareCompany* se joint à moi pour vous remercier de votre confiance dans une année 2024 qui dépasse les objectifs initialement prévus.

Le président  
Philippe IFERGANE

 6 chiffres à retenir sur *MyShareEducation*  
depuis le 1er janvier 2024 (au 30 septembre 2024)



 Les indicateurs clés au 30 septembre 2024



**Nombre d'associés**

**367**



**Nombre de parts**

**94 143**



**Capitalisation**

**18,8 M€**



**Taux d'occupation financier**

**100%**



**Nombre d'immeubles**

**5**



**Nombre de locataires**

**7**

### Votre acompte sur dividende au titre du 3ème trimestre 2024

Acomptes	Revenu brut distribué par part en pleine jouissance	Impôt étranger prélevé sur les loyers (1)	Part du dividende composée de produits financiers (2)	Prélèvements sociaux et forfaitaire unique
1T 2024	3,00 €	/	0,467 €	0,140 €
2T 2024	3,00 €	0,1893 €	1,003 €	0,301 €
3T 2024	3,00 €	0,239 €	0,492 €	0,148 €
4T 2024	La prochaine distribution aura lieu fin janvier 2025			
<b>Total 2024</b>	Revenu prévisionnel 2024 (non garanti) : 12 € par part en pleine jouissance			

(1) Les loyers des immeubles situés en Espagne font l'objet de retenues à la source payées par votre SCPI et diminuées des acomptes sur dividendes versés. Elles sont neutralisées en France par l'octroi d'un crédit d'impôt sur la déclaration d'impôt sur le Revenu.

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

Zoom sur les dernières acquisitions de *MyShareEducation*

## Saint-Herblain

### Crèche

📍 6 boulevard du Zenith - 44800 Saint-Herblain

**Surface : 593 m<sup>2</sup> | Prix acte en main\* : 1,7 M€**

L'acquisition de ce nouvel actif à usage de crèche situé à Saint-Herblain (Nantes métropole) est en adéquation avec la politique d'investissement de *MyShareEducation*. Idéalement implantée au sein du Parc Tertiaire Ar Mor, l'actif bénéficie d'un environnement privilégié dans une zone regroupant plus de 5 000 salariés, accueillant les sièges sociaux de nombreuses grandes entreprises. L'immeuble est intégralement loué à **Les Doudous d'Ar Mor**, un locataire AAA filiale du groupe VYV, et ce, depuis sa livraison en 2012, offrant ainsi une **importante pérennité locative (avec une durée ferme résiduelle de 5 ans à compter de l'acquisition)**. L'actif offre également un potentiel de reconversion intéressant compte-tenu de son assiette foncière.



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

## Vanves

### Crèche

📍 6 avenue Pasteur - 92170 Vanves

**Surface : 489 m<sup>2</sup> | Prix acte en main\* : 2,3 M€**

Idéalement situé à deux pas de Paris, au cœur d'un quartier résidentiel, cette nouvelle acquisition porte sur une crèche, détenue en pleine propriété, en activité depuis 2017. Le bâtiment est intégralement loué à **Les Petits Corsaires**, membre du groupe Les Petites Canailles, un locataire reconnu dans le secteur des crèches et de la garde d'enfants dans le cadre d'un **bail de 9 ans fermes** (à compter de l'acquisition). Cette opération permet à MyShareEducation de s'implanter en Île-de-France à un taux de rendement attractif et de renforcer la pérennité de ses revenus.



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

---

## Taux d'occupation financier

(au 30/09/2024)

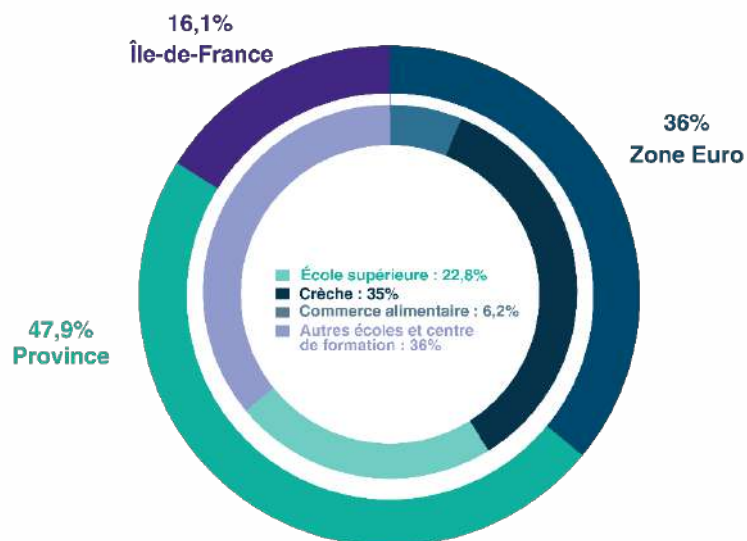


### Taux d'occupation financier (TOF) :

le TOF est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division : (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices des loyers, (ii) par le montant total des loyers facturés dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

## Composition du patrimoine

(en % des valeurs vénale au 30/09/2024)



## **Le report à nouveau : réserve de stabilité pour les SCPI**

**La question nous est souvent posée de l'utilité du report à nouveau, de son montant et de sa gestion dans le temps. Chaque société de gestion a sa propre stratégie en matière de distribution et donc de constitution du report à nouveau, qu'en est-il ?**

### **Qu'est-ce que le Report à Nouveau (RAN) ?**

Le report à nouveau (RAN) est une réserve comptable constituée par une SCPI à partir de la fraction de ses résultats qui n'a pas été distribuée aux associés sous forme de revenus (dividendes). En d'autres termes, c'est l'excédent des bénéfices non distribués que la société conserve d'une année sur l'autre.

### **Pourquoi une SCPI constitue-t-elle un RAN ?**

Le RAN est un outil essentiel dans la gestion d'une SCPI car il permet d'absorber les variations des résultats d'exploitation d'une année sur l'autre. En effet, le rendement d'une SCPI peut fluctuer en fonction de plusieurs facteurs, comme des vacances locatives, des travaux imprévus ou des décisions stratégiques d'acquisition ou de cession.

Le RAN joue alors le rôle de coussin de sécurité pour maintenir la stabilité du rendement distribué aux associés.

### **Principaux rôles du RAN :**

- Lisser les rendements :

Le marché immobilier peut connaître des périodes de baisse de revenus ou des imprévus liés aux immeubles (vacance locative, impayés, travaux). Le RAN permet de lisser ces variations en complétant les dividendes distribués en cas de baisse de résultat, garantissant ainsi un taux de distribution stable.

- Anticiper des investissements ou des dépenses exceptionnelles :

Il peut être utilisé pour financer des travaux ou des dépenses imprévues qui pourraient impacter les rendements futurs sans avoir à solliciter des financements externes ou diminuer les distributions.

- Assurer la pérennité financière :

En conservant une partie des bénéfices en réserve, la SCPI renforce sa solidité financière et s'assure de pouvoir faire face à des aléas tout en respectant ses engagements vis-à-vis des associés.

### **Constitution et évolution du RAN :**

- Constitution : Le RAN se constitue chaque année lors de l'assemblée générale des associés. Il s'agit du résultat non distribué, c'est-à-dire les bénéfices qui ne sont pas versés en dividendes mais sont conservés pour être utilisés ultérieurement.
- Utilisation : Il peut être utilisé pour compléter les dividendes futurs si les résultats de la SCPI sont insuffisants ou pour couvrir des dépenses imprévues.
- Évolution : Le montant du RAN varie en fonction des décisions de la société de gestion. Une SCPI avec un RAN élevé pourra se permettre de maintenir des distributions stables même en période de baisse des revenus immobiliers.

### **Qu'appelle-t-on Report à Nouveau Égalitaire dans la SCPI :**

Dans la SCPI *MyShareEducation*, nous appliquons un mécanisme de **report à nouveau égalitaire** pour garantir une répartition équitable entre anciens et nouveaux associés.

Lorsque de nouvelles parts sont souscrites, un montant correspondant au report à nouveau existant au début de l'exercice est prélevé sur chaque nouvelle souscription. Cela permet de maintenir l'égalité entre les associés en ajustant la contribution des nouveaux entrants à la réserve déjà constituée. Ainsi, chaque associé contribue de manière proportionnelle à la formation du report à nouveau, quelle que soit sa date de souscription.

Ce système assure une répartition juste des bénéfices non distribués et permet de préserver l'équité entre les associés, tout en renforçant la stabilité du rendement dans le temps.

### **Problématique fiscale liée au report à nouveau :**

Le dividende distribué représente une partie du résultat comptable de la SCPI, mais sur le plan fiscal, la SCPI est imposée sur ses revenus fonciers, c'est-à-dire sur les recettes locatives nettes, indépendamment de la distribution effective des bénéfices.

Cela signifie que même si une partie des bénéfices est mise en réserve via le report à nouveau, elle est déjà fiscalisée lors de sa constitution. Cependant, une distribution ultérieure du report à nouveau peut soulever une question d'équité pour les associés, notamment en ce qui concerne les nouveaux souscripteurs.

### Iniquité potentielle pour les nouveaux souscripteurs :

Lorsque la SCPI décide d'utiliser le report à nouveau pour compléter les dividendes futurs, les nouveaux souscripteurs peuvent bénéficier de cette distribution, alors qu'ils n'ont pas contribué à la création de cette réserve. Cela peut être perçu comme inéquitable pour les associés historiques, qui ont payé les impôts liés à la constitution du report à nouveau.

Pour éviter cette situation d'iniquité fiscale, il est important d'adopter une gestion prudente du report à nouveau. En effet, une distribution trop tardive ou mal calibrée peut entraîner des bénéfices pour les nouveaux associés qui n'ont pas supporté la charge fiscale liée à la création de cette réserve. C'est pourquoi, sur *MyShareEducation*, nous estimons qu'un **report à nouveau de 60 à 90 jours** de distribution permet un bon équilibre entre équité fiscale et stabilité des dividendes dans le temps. D'autre part, l'application du mécanisme de report à nouveau égalitaire, permet d'atténuer cette situation d'iniquité fiscale.

Néanmoins, lors des premières années de création d'une SCPI, un effet relatif sur la performance plus important peut être constaté et entraîner un report à nouveau plus important en fonction du niveau de distribution souhaité.

## Vos prochains rendez-vous avec MyShareEducation

Janvier 2025	Distribution des revenus au titre du 4 <sup>ème</sup> trimestre 2024 et publication du bulletin d'information du 2 <sup>ème</sup> semestre 2024
Mars 2025	Envoi des informations fiscales pour les personnes morales et publication de la valeur IFI des parts
Avril 2025	Envoi du relevé d'informations fiscales pour les associés imposés sur les revenus (IFU)
Fin avril 2025	Distribution des revenus au titre du 1 <sup>er</sup> trimestre 2025 et publication de la 8 <sup>ème</sup> édition de MyShareNewsEducation
Mai ou juin 2025	Envoi des convocations et tenue de l'Assemblée Générale. Publication du Rapport annuel et du 1 <sup>er</sup> Rapport extra-financier de MyShareEducation.
Juillet 2025	Distribution des revenus au titre du 2 <sup>ème</sup> trimestre 2025 et publication du bulletin périodique d'information du 1 <sup>er</sup> semestre 2025

## Fiche d'identité de la SCPI

**Classification :** SCPI à capital variable

**Date de création :** 27 septembre 2023

**N°Visa AMF SCPI :** n°23-09

**Date de délivrance :** 3 octobre 2023

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

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

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

**Délai de jouissance :** 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>ème</sup> mois

**Fréquence de distribution :** trimestrielle

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

**Dépositaire :** Société Générale Securities Services

**Evaluateur immobilier :** Cushman & Wakefield

**Commissaire aux Comptes Titulaire :** Implid Audit



## Avertissements

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

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

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

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

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

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

