

MISE EN CONFORMITE REGLEMENT « DISCLOSURE » (OU « SFDR »)

Informations précontractuelles pour les produits financiers visés à 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

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités **économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Dénomination du produit : MY SHARE EDUCATION

Mise à jour avril 2025

Identifiant d'entité juridique : 979 740 412

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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



Oui



Non



Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : ____%



dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : ____%



Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de ____% d'investissements durables



ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



avec un objectif social



Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.



Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

Les **indicateurs de durabilité** évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont 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) prendra ainsi en compte les incidences négatives environnementales et sociales suivantes, assorties de leurs indicateurs de durabilité.

● *Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?*

My Share Company aborde différentes thématiques dans le cadre des indicateurs de durabilité comme l'énergie, la résilience climatique, la biodiversité, le confort et la santé des locataires,... Les indicateurs sont les suivants :

- **Performance énergétique :**

Consommation énergétique réelle tous fluides et tous usages rapportés au m².

- **Emissions de gaz à effet de serre :**

Emissions de gaz à effet de serre rapportées au m².

- **Gestion de l'eau :**

Part du patrimoine en valeur vénale bénéficiant d'un équipement permettant une meilleure gestion de l'eau.

- **Biodiversité :**

Part du patrimoine en valeur vénale bénéficiant d'au moins un équipement/aménagement faunistique et/ou floristique tel que des espaces de pleine terre, des surfaces végétalisées, les toitures ou terrasses végétalisées, des nichoirs, des hôtels à insectes.

- **Mobilité :**

Part des investissements en valeur vénale 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 en valeur vénale 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.

- **Services rendus aux occupants :**

Part du patrimoine en valeur vénale ayant des services présents au sein du bâtiment et ceux présents à moins de 800m.

- **Accessibilité :**

Part des investissements dans des biens étant traités en accessibilité aux personnes à mobilité réduite (sont pris en compte les actifs dont plus de 50% de la surface est traitée).

● ***Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre et comment les investissements effectués contribuent-ils à ces objectifs ?***

Non concerné - MyShareEducation ne poursuit pas d'investissement durable au sens du Règlement SFDR.

● ***Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?***

Non concerné – MyShareEducation ne poursuit pas d'investissement durable au sens du Règlement SFDR.

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

Non concerné – MyShareEducation ne réalise pas d'investissement durable au sens du Règlement SFDR.

— *Dans quelle mesure les investissements durables sont-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 concerné – MyShareEducation ne poursuit pas d'investissement durable au sens du Règlement SFDR.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE. Elle s'accompagne de critères propres à l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus causer de préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.



Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

- ☒ Oui, le produit financier prend en compte les principales incidences négatives détaillées dans le paragraphe précédent.
- ☐ Non

My Share Company prend en compte les principales incidences négatives, dont 2 sont obligatoires (les deux premières) et 3 sont supplémentaires :

- Les combustibles fossiles : exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers ;
- L'efficacité énergétique : exposition à des actifs inefficaces sur le plan énergétique ;
- Les émissions de gaz à effet de serre de actifs immobilier : scope 1, 2 et 3 ;
- L'intensité de consommation d'énergie : consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en kWh par mètre carré ; et
- La biodiversité : mesure de l'artificialisation des sols.



Quelle est la stratégie d'investissement suivie par ce produit financier ?

La stratégie d'investissement guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?

Afin d'atteindre les caractéristiques environnementales et sociales promues par MyShareEducation, une grille d'évaluation ESG a été élaborée pour permettre le pilotage et le suivi de l'évolution des actifs sur ces sujets et une démarche d'amélioration continue des actifs du fonds est mise en place.

Dans quelle proportion minimale le produit financier s'engage-t-il à réduire son périmètre d'investissement avant l'application de cette stratégie d'investissement ?

Dans le cadre d'une démarche de progression continue, a fortiori dans le secteur de l'immobilier, il n'y a pas de stratégie de réduction de l'univers d'investissement. En effet, dans MyShareEducation, la prise en compte des incidences négatives passe avant tout par des actions de gestion sur les sous-jacents permettant d'améliorer la note ESG de ces actifs.

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

● **Quelle est la politique mise en œuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ?**

Non concerné – MyShareEducation n’investit pas dans des sociétés.



Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?

L’**allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

MyShareEducation est une SCPI à capital variable ayant pour objectif la constitution d’un patrimoine immobilier diversifié tant sur le plan géographique que locatif, permettant d’assurer l’objectif de gestion, à savoir la distribution d’un revenu récurrent et la valorisation du prix de la part.

Cet objectif de gestion n’est pas garanti.

MyShareEducation a pour objectif d’investir en zone euro, notamment en France, dans des actifs nécessaires aux besoins éducatifs fondamentaux des populations dans tous les segments de l’éducation, de l’enseignement et de la recherche (par exemple : Ecoles d’enseignement supérieur, Campus, centres de formation professionnelle et d’apprentissage, établissements scolaires primaires et secondaires, fondations liées à l’enseignement, bâtiments liés à la recherche, etc.).

MyShareEducation investira l’écosystème Européen complet de l’éducation avec une approche d’investissement responsable.

Aussi, seront visés les locaux offrant une mixité des usages mêlant locaux d’enseignement, espaces de vie, commerces, logements étudiants, crèches, centres de loisirs.

MyShareEducation se positionnera sur des actifs socialement utiles et générateurs de rendements potentiels dans la durée et ce notamment grâce à des baux de longs termes afin d’offrir aux associés de la visibilité sur les revenus futurs.

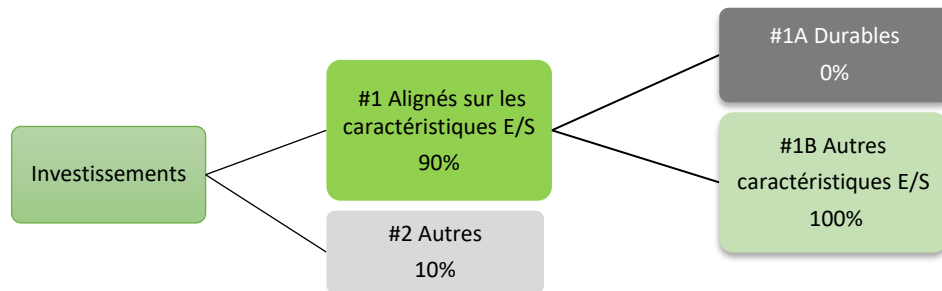
Dans ce cadre, elle recherchera les biens qui lui permettront de constituer un patrimoine diversifié composé d’immeubles ou de fractions d’immeubles à vocation résidentielle, commerciale ou tertiaire choisis notamment en raison de leur localisation, de leur desserte par les réseaux de transports, et de leur affectation à la satisfaction des besoins d’éducation.

Cette stratégie de localisation géographique et de diversification s’inscrit dans une optique de gestion du patrimoine sur le long terme selon le déroulement des cycles qui caractérisent l’évolution des marchés immobiliers.

MyShareEducation pourra également détenir :

- Des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé de manière directe ou indirecte pouvant représenter jusqu’à 100% de l’actif de MyShareEducation ;

- Des parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, professionnels ou non, et des parts, actions ou droits d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, sous réserve que les titres de ces sociétés et organismes ne représentent pas plus de 10% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de MyShareEducation.
- Des instruments financiers, des dépôts et liquidités, des avances en compte courant et des instruments de couverture dans le cadre de sa stratégie d'endettement, dans les conditions fixées par le Code monétaire et financier (articles L. 214-115, R. 214-155-1 et suivants) et dans les limites fixées par l'Assemblée Générale.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont pas alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérées comme des investissements durables. Sont intégrées dans cette catégorie les liquidités sur compte bancaires ou comptes à termes.

● **Comment l'utilisation de produits dérivés permet-elle d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Non concerné – MyShareEducation n'utilise pas de produits dérivés.



Dans quelle proportion minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

MyShareEducation est aligné à 0% dans la mesure où il ne réalise pas d'investissement durable.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :
- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;
- **des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- **des dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables **au gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035.

En ce qui concerne l'énergie nucléaire, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

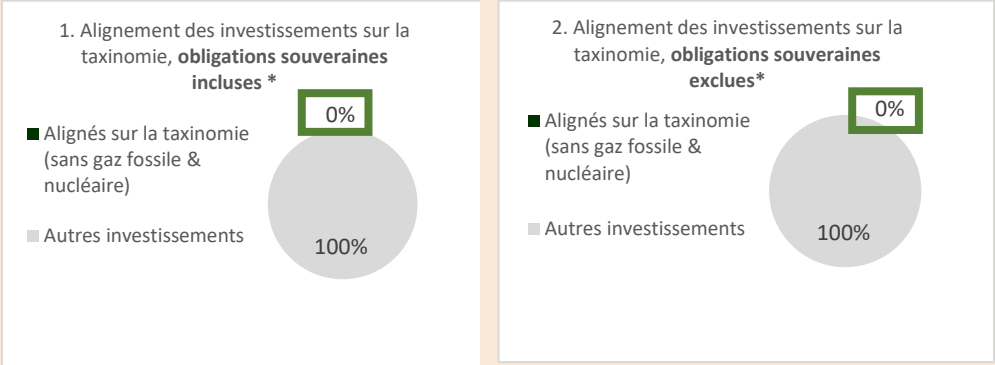
Les activités habilitantes permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les activités transitoires sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

● **Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE¹ ?**

- ☐ Oui :
- ☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire
- ☒ Non

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



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

● **Quelle est la part minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?**

MyShareEducation ne réalise pas d'investissement dans des activités transitoires ou habilitantes.



Quelle est la proportion minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Non concerné - MyShareEducation ne réalise pas d'investissement durable au sens du Règlement SFDR.

¹ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.



Quelle est la part minimale d'investissements durables sur le plan social ?

MyShareEducation ne réalise pas d'investissement durable sur le plan social au sens du règlement SFDR.



Quels investissements sont inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elles à eux ?

Dans la catégorie « #2 Autres », sont comprises les liquidités sur comptes bancaires et compte à terme ont vocation à être investis dans les actifs immobiliers (donc à intégrer la catégorie « #1 Alignés sur les caractéristiques E/S »). Cette poche n'a aucune garantie environnementale ou sociale minimale.



Un indice spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?

Aucun indice spécifique n'a été désigné comme indice de référence.

- ***Comment l'indice de référence est-il aligné en permanence sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?***

Aucun indice spécifique n'a été désigné comme indice de référence.

- ***Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il à tout moment garanti ?***

Aucun indice spécifique n'a été désigné comme indice de référence.

- ***En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?***

Aucun indice spécifique n'a été désigné comme indice de référence.

- ***Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?***

Aucun indice spécifique n'a été désigné comme indice de référence.



Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?

De plus amples informations sur le produit sont disponibles sur le site internet : <https://www.mysharecompany.com>

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.