

Code de transparence



Code de transparence - MyShareEducation

SOMMAIRE

I.	Présentation du Code de Transparence	3
A.	Préambule	3
B.	Conformité au Code de Transparence.....	4
II.	Liste du fonds concerné par ce Code de Transparence	5
III.	Données générales sur la société de gestion.....	5
A.	Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code	5
B.	Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ?	6
C.	Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?.....	6
D.	Comment est appréhendée la question des risques/opportunités ESG dont ceux liés aux changements climatiques par la société de gestion ?.....	6
E.	Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?	7
F.	Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?	7
G.	Dans quelles initiatives concernant l'extra-financier la société de gestion est-elle partie prenante ?..	8
H.	Quel est l'encours total des actifs avec une démarche ISR du fonds ?.....	8
I.	Quel est le pourcentage des actifs avec une démarche ISR du fonds rapporté aux encours totaux sous gestion ?	8
J.	Quels sont les fonds avec une démarche ISR ouverts au public, gérés par la société de gestion ?	8
IV.	Données générales sur le fonds avec une démarche ISR présentée dans ce Code de transparence .	9
A.	Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein du fonds ?	9
B.	Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du fonds ?	10
C.	Quels critères ESG sont pris en compte par le fonds ?	11
D.	Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le fonds ?	11
E.	Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...)?.....	12
F.	À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?.....	15
V.	Processus de gestion	16
A.	Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?	16
B.	Comment les critères relatifs aux changements climatiques sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?	16

Code de transparence - MyShareEducation

C.	Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille présents ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ? Précisez jusqu'à quelle hauteur le fonds peut en détenir.....	16
D.	Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?	17
E.	Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ?.....	17
F.	Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?	17
VI.	Contrôle ESG.....	18
A.	Quelles sont les procédures de contrôles internes et / ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du fonds ?....	18
VII.	Mesures d'impact et reporting ESG	19
A.	Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ?	19
B.	Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le fonds ?	19
C.	Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion extra-financière du fonds ?	20
D.	La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ?	21

Code de transparence - MyShareEducation

I. Présentation du Code de Transparence

Le présent Code de Transparence est adapté du Code de Transparence de l'AFG et du FIR afin qu'il puisse s'appliquer aux FIA en immobilier. Il est obligatoire pour tous les fonds ISR immobiliers ouverts au public et gérés par des sociétés de gestion adhérentes de l'ASPIIM.

A. Préambule

Le label ISR

Lancé fin 2015 par les pouvoirs publics, le label ISR permet aux investisseurs d'identifier facilement les produits d'épargne et d'investissement qui cherchent à concilier performance financière et extra-financière, en intégrant la prise en compte de critères ESG dans leurs processus d'investissement et de gestion.

Un label d'Etat

Le label ISR est un label public, créé et soutenu par le Ministère de l'Economie, des Finances et de la Relance. Les pouvoirs publics sont propriétaires du label (marque, règlement d'usage, référentiel), et homologuent les propositions d'évolution du label formulées par le Comité du Label, organe collégial indépendant composé de toutes les parties prenantes de l'ISR.

Une certification externe

Le label ISR est attribué pour une période de 3 ans renouvelable, au terme d'un audit réalisé sur la base du cahier des charges du label par un organisme tiers indépendant spécialement accrédité. Les fonds labellisés sont contrôlés sur une base annuelle et, en cas de manquements persistants, sont susceptibles de perdre leur label.

Une référence

Au 30/11/2023, 1 215 fonds ont été labellisés ISR en France pour un total de 804 milliards d'euros d'encours.

Les valeurs ajoutées du label ISR sont :

- Un gage de crédibilité et de visibilité pour les fonds labellisés ISR ;
- Une garantie de transparence et de qualité de la gestion ISR pour les investisseurs.

Ce code de transparence a vocation à :

- Améliorer la lisibilité et la transparence de la démarche des fonds ISR immobiliers vis-à-vis des investisseurs, épargnants et de toute autre partie prenante ;
- Contribuer au renforcement d'une auto-régulation plus pro-active favorisant le développement et la promotion des fonds ISR immobiliers par la mise en place d'un cadre commun fédérateur de bonnes pratiques de transparence.

Code de transparence - MyShareEducation

Principe directeur

Les fonds signataires du Code se doivent de communiquer des informations exactes en langage clair et compréhensible par un large public, adéquates et actualisées, pour permettre à l'ensemble des parties prenantes, plus particulièrement aux investisseurs et épargnants, de mieux comprendre la prise en compte des politiques et les pratiques d'intégration des enjeux ESG à la politique d'investissement des fonds.

B. Conformité au Code de Transparence

L'Investissement Socialement Responsable (ISR) est une part essentielle du positionnement stratégique et de la gestion de **MyShareEducation**. Ainsi, les réponses au présent Code de Transparence ont pour objectif d'apporter aux clients des informations claires et précises sur l'ensemble de la gestion ISR de la société de gestion de portefeuille My Share Company, pour le compte de **MyShareEducation**.

La société s'engage donc à être transparente.

La réponse complète au Code concernant la gestion ISR du fonds **MyShareEducation** peut être consultée ci-après.

Les réponses aux questions du présent document engagent la seule responsabilité de My Share Company. **MyShareEducation** respecte l'ensemble des recommandations du Code.

Ce document sera rendu public sur le site internet de la société.

Paris, le 31 mai 2024

Code de transparence - MyShareEducation

II. Liste du fonds concerné par ce Code de Transparence

Le présent Code de Transparence s'applique au fonds nommé **MyShareEducation**.

C'est une Société Civile de Placement Immobilier 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 et la valorisation du prix de la part.

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 : écoles 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.).

Stratégie ISR dominante	Classes d'actifs principales	Zone géographique	Labels/Certifications
Best-in-Progress	Ecoles d'enseignement supérieur, centre de formation, crèches	France Zone euro	Label ISR Immobilier

III. Données générales sur la société de gestion

A. Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code

La société de gestion en charge du fonds auquel s'applique le présent Code est **My Share Company**, filiale d'**Atland Voisin** et de **Drouot Estate**.

Atland Voisin, filiale du groupe Atland est une société de gestion de portefeuille (SCPI – OPCI) qui opère sur l'ensemble du marché français depuis Paris et Dijon.

Drouot Estate, filiale du Groupe AXA France, est spécialisée dans le secteur des activités des agents et courtiers d'assurances et est habilitée à conseiller des investisseurs en matière d'épargne immobilière dans le cadre, notamment, d'une diversification d'investissement.

Téléphone	01 70 61 97 98
E-mail	pifergane@mysharecompany.com
Site internet	www.mysharecompany.com
Courrier	40 avenue George V, 75008, Paris
RCS PARIS	834 045 882
Agrément AMF	n°GP-19000038 du 9 octobre 2019

Figure 1 : Fiche d'identité au 31/12/2023 – Société My Share Company (source : <https://www.mysharecompany.com>)

Code de transparence - MyShareEducation

B. Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ?

My Share Company est une société de gestion agréée par l'AMF avec effet au 19/10/2019 sous le numéro GP-19000038.

My Share Company lance en 2018 son premier fonds immobilier sous forme d'une SCPI : **My Share SCPI** qui a obtenu le Label ISR en 2022.

En 2023, My Share Company lance sa deuxième SCPI, **MyShareEducation**, dont la stratégie d'investissement s'articule autour de l'acquisition de locaux en lien avec les domaines de l'éducation, l'enseignement et la recherche en zone Euro.

Conscient des impacts climatiques et sociétaux que l'immobilier peut avoir sur son environnement, **MyShareEducation** a pris la décision de s'inscrire dans une démarche vertueuse par le biais d'une labélisation ISR, à l'instar de **My Share SCPI**.

C. Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?

My Share Company s'est engagée dans le label ISR pour son fonds **MyShareEducation**.

La politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes sera rendue disponible sur le site internet de la société.

D. Comment est appréhendée la question des risques/opportunités ESG dont ceux liés aux changements climatiques par la société de gestion ?

L'évolution et le durcissement progressifs des réglementations nationales et européennes, favorisent l'émergence d'une « valeur verte » des actifs et plus certainement, d'une décote des actifs « non durables ». En cela, les risques climatiques ne sont pas différents des autres risques identifiés pour le patrimoine de **MyShareEducation**. Ainsi, il est important de connaître l'environnement de chaque immeuble et son implantation. Ces points sont donc analysés systématiquement lors des audits d'acquisition.

Aussi, le risque d'obsolescence des actifs dû aux changements climatiques est considéré dans la cartographie des risques des SCPI. De plus, il y a un objectif de cartographier l'ensemble du patrimoine du fonds **MyShareEducation** géré selon son exposition aux risques climatiques. Ce point est notamment pris en considération lors de toute nouvelle acquisition. Ce travail de cartographie des risques climatiques du fonds est réalisé en s'appuyant sur des outils spécialisés, du type : R4RE (outil numérique d'analyse de la résilience du secteur immobilier mis à disposition par l'OID).

Un point est réalisé semestriellement (lors du Comité ISR) avec le Directeur Général et ou le Président, la Responsable RSE d'**Atland Voisin (Groupe Atland le cas échéant)**, la Chargée ISR, le RCCI et le Contrôleur Interne, pour identifier les actifs du portefeuille qui sont plus exposés à l'un des risques climatiques.

De plus, la grille ESG déployée qui sert de base à la démarche ISR de **MyShareEducation** intègre l'exposition de l'actif aux principaux risques climatiques et la réalisation d'actions spécifiques en faveur de la résilience des bâtiments. Si une étude a été réalisée, un plan d'action peut être déployé. Il peut concerner des mesures sur les bâtiments eux-mêmes, sur les équipements liés aux bâtiments et leur exploitation, ou encore, sur

Code de transparence - MyShareEducation

l'organisation de l'activité de l'entreprise et les personnels. La philosophie d'investissement de **My Share Company** est d'accompagner la transition de ses actifs sous gestion dans le sens d'une amélioration continue. Les actions seront donc réalisées progressivement pour chacun des actifs. Ainsi, cela permet d'anticiper et limiter la perte de valorisation qu'encourent les actifs gérés via la prise en compte de critères ESG.

Enfin, il paraît utile de rappeler ici que la qualification de la vulnérabilité des actifs au changement climatique fait partie des indicateurs identifiés comme prioritaires, à la fois du point de vue de l'entreprise et de ses parties prenantes externes.

E. Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?

La démarche d'investissement responsable est directement pilotée par le Directeur Général de **My Share Company**, Monsieur Etienne Wicker. L'investissement et la gestion des actifs est actuellement assurée par la société **Atland Voisin**. Ainsi, la démarche se retrouve dans chacune des fonctions clés dudit délégataire, notamment au sein de la Direction Technique, d'Investissement et de Contrôle Interne. Dans cette démarche, le Directeur Général de **My Share Company** est appuyé de la Responsable RSE (rattachée au groupe **Atland**) et de la Chargée ISR (rattachée à la société **Atland Voisin**) qui a la charge du suivi ISR.

F. Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?

My Share Company s'appuie en interne sur des collaborateurs formés aux enjeux de l'ISR, sur chacun des métiers clés de sa gestion.

My Share Company s'appuie également sur son délégataire **Atland Voisin** qui réalise pour le compte de **MyShareEducation** toutes les opérations d'investissement, de gestion locative et technique.

Dans le cadre de chaque acquisition, les auditeurs techniques intervenant lors de la phase de Due Diligence doivent désormais intégrer des critères ESG. Ces derniers sont issus de la grille d'évaluation ESG déployée dans le cadre du label ISR. En effet, cette dernière est composée de 38 critères définis par **My Share Company** afin d'évaluer la performance ESG de chaque actif selon un barème de 0 à 100. A la suite de chaque audit, l'actif bénéficiera d'une note ESG spécifique calculée en interne par les équipes en charge de l'ISR (grâce aux données remontées par les auditeurs).

Lors de la gestion quotidienne des immeubles, ceux-ci sont réévalués chaque année selon ces critères ESG, notamment grâce aux informations fournies par les administrateurs de biens intervenant sur le patrimoine considéré et par les visites de terrain de chaque collaborateur de notre délégataire **Atland Voisin**.

Enfin, concernant le suivi énergétique des actifs de **MyShareEducation**, la société de gestion s'appuiera sur une entreprise de services en ingénierie énergétique et environnementale.

Code de transparence - MyShareEducation

G. Dans quelles initiatives concernant l'extra-financier la société de gestion est-elle partie prenante ?

A l'échelle de **My Share Company**, il existe une volonté d'avoir une politique engagée d'investissement et de gestion des actifs immobiliers, notamment via la labellisation ISR de ses fonds **My Share SCPI** et **MyShareEducation**.

En outre, **Atland Voisin**, notre délégataire et actionnaire, adhère à la **Charte d'engagement en faveur du développement de la gestion ISR en immobilier** de l'**Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM)**. Il est également membre de l'**Observatoire de l'Immobilier Durable (OID)** qui vise à favoriser la performance environnementale, sociale et sociétale de l'immobilier français et à valoriser toutes les démarches qui y contribuent. Et enfin, il est signataire des **Principles for Responsible Investment**, qui est un réseau international d'investisseurs soutenu par les Nations Unies et qui travaillent à la mise en œuvre des principes d'investissements responsables à l'échelle planétaire.

H. Quel est l'encours total des actifs avec une démarche ISR du fonds ?

Au 31/12/2023, la SCPI **MyShareEducation** représente un total de **1 800 000 €** d'encours sous gestion.

I. Quel est le pourcentage des actifs avec une démarche ISR du fonds rapporté aux encours totaux sous gestion ?

Au 31/05/2024, les encours immobiliers de **My Share Company** gérés selon une démarche ISR représentent **100 %** de ses encours totaux sous gestion (en valeurs d'expertises HD).

J. Quels sont les fonds avec une démarche ISR ouverts au public, gérés par la société de gestion ?

Le fonds **My Share SCPI** de **My Share Company** est labélisé ISR depuis février 2022 et le fonds **MyShareEducation** est labélisé ISR depuis juin 2024.

Code de transparence - MyShareEducation

IV. Données générales sur le fonds avec une démarche ISR présentée dans ce Code de transparence

A. Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein du fonds ?

Afin de devenir pleinement acteur d'un immobilier plus durable et résilient, **MyShareEducation** intègre la prise en compte des éléments extra-financiers à l'analyse stratégique et financière tout au long de la vie de ses investissements. Ainsi, **MyShareEducation** s'engage notamment pour le fonds précité dont elle a la gestion, à appliquer les principes d'Investissement Socialement Responsable (ISR), obligeant une connaissance plus fine et un meilleur suivi de l'ensemble de ses actifs, selon les critères spécifiques ESG. Cet engagement prend forme notamment par l'obtention du label ISR.

Loin d'être une contrainte que s'impose **MyShareEducation** dans sa gestion immobilière, l'intégration de ces facteurs, la mesure de la performance ESG et la rigueur du suivi, participent à une démarche professionnelle vertueuse visant à préserver la fonctionnalité, l'utilité et donc, la valeur de son patrimoine sur le moyen et le long terme. Cette démarche ISR s'inscrit donc dans la droite ligne des objectifs de performance financière à long terme de **MyShareEducation**. En effet, cette démarche extra-financière est un outil, qui permet, en connaissant dans le détail les actifs gérés, de se préparer le mieux possible aux évolutions futures du marché, du secteur, de la société et de la réglementation.

L'objectif principal de cette démarche ISR est de mieux connaître et maîtriser le patrimoine diversifié de **MyShareEducation** afin de pouvoir contribuer activement à l'atténuation des incidences négatives sur l'environnement et à la pérennité de son usage, soit en trouvant des actions locales et adaptées, soit en déployant des démarches de gestion vertueuses.

Conformément aux dispositions du *Référentiel Immobilier du label ISR*¹, la politique ISR de **MyShareEducation** reposera sur les trois piliers E, S et G. Pour chacun d'eux, un objectif principal a été déterminé auquel se rattachent des familles de critères (38 critères au total déterminés pour **MyShareEducation**) :

Pilier Environnemental :

Pour ce pilier, **MyShareEducation** souhaite mettre l'accent sur la réduction de l'empreinte environnementale de son patrimoine. Ainsi, la SCPI se fixe pour objectif majeur de réduire la consommation énergétique et l'émission des GES de ses actifs. Par ailleurs, **MyShareEducation** se fixe également pour objectif de réduire la consommation d'eau de ses actifs.

Pilier Sociétal :

Conscients de la nécessité d'offrir plus qu'un simple lieu de travail, **MyShareEducation** souhaite promouvoir la qualité de vie des locataires. Pour cela, **MyShareEducation** considère que l'accès aux locaux via les transports en commun et la mise à disposition de dispositifs facilitant l'usage des mobilités douces sont des enjeux primordiaux. **MyShareEducation** a également à cœur de s'assurer de la sécurité et de la santé de ses locataires, notamment par le suivi de la qualité de l'air et/ou de l'eau des bâtiments qu'elle détient.

¹ Arrêté du 23 juillet 2020, publié au Journal officiel.

Code de transparence - MyShareEducation

La SCPI cherche également à favoriser l'inclusion et l'autonomie des personnes dites « à mobilité réduite » en s'assurant du niveau d'accessibilité de ses actifs.

Enfin, **MyShareEducation** étant un fonds thématique, une vigilance toute particulière sera apportée à l'enjeu de l'utilité sociale des actifs et des locataires, qui devront nécessairement être en lien avec les domaines de l'éducation, de l'enseignement et de la recherche.

Pilier de Gouvernance :

Convaincue que les enjeux environnementaux et sociétaux relèvent des actions de chacun, **MyShareEducation** a pour objectif de sensibiliser toutes les parties prenantes au regard de leur politique ISR. Cela passera tout particulièrement par l'inclusion de clauses ESG spécifiques dans les contrats de l'ensemble des mandataires techniques.

Enfin, **MyShareEducation** s'attache à prendre en compte les risques induits par le dérèglement climatique et qui pèsent sur ses actifs. Pour ce faire, **MyShareEducation** s'engage à réaliser systématiquement une étude de résilience climatique dédiée pour chaque nouvelle acquisition.

Synthèse des objectifs ISR poursuivis par le fonds MyShareEducation :

Pilier	Thématique	Objectif
Environnement	Energie	Réduction des consommations énergétiques
	Emissions de GES	Réduction des émissions de GES
	Eau	Réduction de la consommation d'eau
Social	Mobilité	Promotion de l'usage des mobilités vertueuses
	Sécurité et santé des occupants	Promotion de la qualité de l'air et de l'eau au sein des locaux
	Accessibilité PMR	Facilitation de l'accessibilité des locaux aux PMR
	Impact territorial	Promotion d'un impact territorial positif
Gouvernance	Chaîne d'approvisionnement	Sensibilisation des mandataires techniques
	Résilience du bâtiment	Prise en compte des enjeux de résilience climatique

B. Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du fonds ?

Le suivi des engagements ISR est directement sous la responsabilité du Directeur Général de la société de gestion. Pour ce faire, il est accompagné de la responsable RSE et d'une chargée ISR.

La démarche est également contrôlée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Il procède au contrôle régulier de la bonne application de la politique ISR et des procédures dédiées.

En outre, pour chaque actif du fonds, un audit ESG est réalisé. Cet audit s'articule autour d'un formulaire regroupant des questions relatives aux piliers ESG. Par conséquent, l'évaluation et le suivi des critères ESG des

Code de transparence - MyShareEducation

actifs est systématisé. Cette collecte d'informations est effectuée par le service technique de notre délégataire **Atland Voisin**, par les administrateurs de biens intervenant sur le patrimoine, ou, le cas échéant, par des bureaux d'études techniques spécialisés. Cette collecte est pilotée par le service technique et par les équipes ISR de notre délégataire **Atland Voisin**.

La collecte des données, notamment ESG, est mise à jour par les équipes de gestion d'**Atland Voisin**. Elles prennent en compte les travaux effectués sur les actifs, mais aussi les initiatives déployées pour acquérir ou maintenir des certifications en exploitation, ou toutes autres initiatives prises.

Une solution informatique (en mode SAAS²), destinée à automatiser la collecte et sauvegarder la data spécifique ESG a été déployée. L'outil permet d'assurer le suivi des actions ESG effectuées sur le patrimoine. Il permet de garantir l'intégrité et la fiabilité des données issues d'une multitude de sources, et leur actualisation de manière dynamique.

De plus, la collecte des données relatives aux consommations énergétiques est assurée par un consultant externe.

Lors de l'acquisition, des bureaux d'études spécialisés ou bureau de contrôle généraliste sont missionnés pour effectuer des audits environnementaux et/ou énergétiques. Ces derniers intègrent désormais la grille ESG à leur contrôle et y ont été sensibilisés afin de pouvoir correctement la remplir.

C. Quels critères ESG sont pris en compte par le fonds ?

Afin de noter chaque actif selon ses performance ESG, **My Share Company**, pour le compte de son fonds **MyShareEducation**, a défini une grille d'analyse extra-financière notant chaque actif de 0 à 100. Celle-ci est composée de 38 critères répartis selon les trois piliers E, S et G (liste non exhaustive) :

- Environnementaux : performance énergétique et émissions de gaz à effet de serre du bâtiment, gestion de l'eau et des déchets, présence de biodiversité ;
- Sociétaux : mobilité et déplacements, accessibilité aux PMR, qualité de l'eau, impact territorial positif ;
- Gouvernance : résilience face au changement climatique, économie circulaire, démarche de sensibilisation des locataires, etc.

D. Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le fonds ?

Concernant ce point, la base de données R4RE mise à disposition par l'OID est la plus communément utilisée pour la réalisation des études de résilience climatique. Elle permet de mesurer les risques d'exposition au changement climatique par un système de cartographies à horizon 2030, 2050, 2070 et 2090 sur les thématiques suivantes :

- Vague de chaleur ;
- Sécheresses ;
- Retrait et gonflement des argiles ;
- Inondations ;
- Submersion marine.

² SAAS : Software as a service

Code de transparence - MyShareEducation

Le risque d'obsolescence des actifs induit par le dérèglement climatique est considéré dans la cartographie des risques de la SCPI. L'objectif est de cartographier l'ensemble du patrimoine du fonds **MyShareEducation** géré selon son exposition aux risques climatiques. Ce point est notamment pris en considération lors de toute nouvelle acquisition.

E. Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...)?

Une grille d'évaluation ESG a été définie par les équipes en charge de l'ISR au sein de **My Share Company** pour le compte de la SCPI **MyShareEducation**. Cette grille comprend 38 critères répartis selon les trois piliers « ESG » : Environnement, Social et de Gouvernance. Cette grille respecte les exigences du *Référentiel du Label ISR* (pondérations relatives de chaque thématique et des critères obligatoires). Les critères ont été choisis pour répondre aux objectifs de **MyShareEducation**, et s'aligner sur les bonnes pratiques actuelles du secteur.

Cette grille ESG a été déployée sur un outil informatique dédié, Bazimo, qui permet la centralisation des données ESG et le suivi des indicateurs clés de performance extra-financière. Pour chaque actif, une note ESG est obtenue au moment de l'acquisition, une note potentielle est obtenue après l'application du plan d'amélioration générale, et une note cible est déterminée s'il est nécessaire de prévoir un plan d'action spécifique supplémentaire (dans le cas où le plan d'amélioration général n'est pas suffisant).

L'équipe ISR a défini une échelle de notation pour ces critères. Chacun d'eux est évalué selon une ou plusieurs questions (la réponse peut être binaire ou non). A chacune de ces questions va correspondre une note calculée de la manière suivante :

- Selon les publications/référentiels sectoriels d'organismes reconnus dans le milieu tels que l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), ou de l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME), ou encore, par le Gouvernement (Ministère de la Transition écologique et ministère de la Fonction Publique) pour calculer par exemple la performance énergétique et carbone des actifs ;
- Selon les réglementations françaises et Européennes en vigueur qui impactent le secteur de l'Immobilier, telle que la Taxonomie Verte Européenne ;
- Selon des référentiels généralistes et autres sources documentaires ;
- Selon la pertinence des critères. A titre d'exemple, pour les critères relevant d'une obligation réglementaire, l'échelle est adaptée en fonction du dépassement de l'objectif seuil minimum attendu par la loi ;
- Selon l'importance accordée au critère vis-à-vis de la stratégie ESG du fonds. Ces critères sont des éléments quantifiables permettant d'évaluer la performance de l'actif immobilier sur des thématiques de Développement Durable. Ils sont nécessairement rattachés à l'un des piliers (E, S ou G).

Ces critères sont des éléments quantifiables permettant d'évaluer la performance de l'actif immobilier sur des thématiques de Développement Durable. Ils sont nécessairement rattachés à l'un des piliers (E, S ou G).

Les diverses thématiques prises en compte dans la grille ESG et la méthodologie d'évaluation des critères sont les suivantes :

Concernant l'impact environnemental (pilier E) :

Code de transparence - MyShareEducation

- Performance énergétique :

Il s'agit de prendre en compte les consommations énergétiques finales (tous usages, toutes énergies) et de les comparer à la moyenne communiquée annuellement par l'OID sur la classe d'actifs concernée, ainsi que de valoriser des moyens mis en œuvre au sein du bâtiment pour réduire cette consommation énergétique - des moyens tels que : réalisation d'un test d'étanchéité à l'air, production d'énergies renouvelables, présence d'un système de pilotage centralisé des équipements techniques, etc.

- Emissions de GES :

Il s'agit de prendre en compte les émissions de GES issues des consommations d'énergie des parties communes et privatives puis, de les comparer à la moyenne annuelle présentée dans le baromètre de l'OID (sur la classe d'actifs).

Et, en ce qui concerne les fluides frigorigènes, leur potentiel de réchauffement global (PRG) peut être jusqu'à 10 000 fois supérieur à celui du dioxyde de carbone (CO2) et ils pourraient être responsable de 20% des émissions de GES en 2050. Il est donc primordial de les recenser et de suivre les potentielles fuites.

- Gestion de l'eau :

Dans cette thématique, il convient de prendre en compte les équipements permettant une meilleure gestion de l'eau (présence de sous-comptages et/ou d'équipements économes en eau).

- Biodiversité :

Il s'agit de valoriser (1) la présence d'équipements spécifiques favorisant la biodiversité, (2) la présence d'espaces végétalisés, (3) le calcul du coefficient de biotope de surface, (4) la réalisation d'une étude écologique et (5) la qualification de l'artificialisation des sols.

- Gestion des déchets :

Dans cette thématique, il s'agit d'apprécier le nombre de flux de déchets qui bénéficie d'un tri au sein des bâtiments.

- Pollution :

Par le biais de cette thématique, il est question de prendre en compte plus précisément la gestion des potentiels risques de pollution liés à l'activité des locataires.

Concernant l'impact sur le social (pilier S) :

- Mobilité :

Pour cette thématique, la distance de chaque bâtiment à un type de transport en commun va être analysée. Seront valorisés les transports présents à moins de 800m de l'entrée d'un site, en les pondérant selon leur fréquence et leur proximité. La présence de facilités pour les cyclistes ou autres mobilités alternatives sera également analysée ainsi que la présence de bornes de recharge pour véhicules électriques.

- Sécurité et santé des occupants :

Il s'agit de valoriser la part du patrimoine de la SCPI pouvant justifier 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 :

Le score exprimé permet l'évaluation de l'accessibilité à pied à un ensemble de services et d'aménités. Ici, seront valorisés les types de services présents au sein du bâtiment et ceux présents à moins de 800m. Seront également pris en compte les accès et la qualité des espaces verts au sein du bâtiment ou à proximité immédiate.

- Accessibilité :

Il s'agit de prendre en compte la surface de chaque site accessible aux personnes à mobilité réduite.

- Impact territorial :

Code de transparence - MyShareEducation

Par le biais de cette thématique, il est question de prendre en compte plus précisément l'utilité sociale des locataires, qui devront nécessairement être en lien avec les domaines de l'éducation, de l'enseignement et de la recherche.

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

- Gestion de la chaîne d'approvisionnement :

Pour cette thématique précise, l'objectif est de suivre (1) l'intégration de clauses ESG dédiées dans les contrats de nos mandataires techniques, (2) l'évaluation des politiques RSE de ces mêmes prestataires et (3) le déploiement de notre charte chantier propre.

- Relations utilisateurs :

Il s'agit de prendre en considération les actifs engagés dans une démarche de sensibilisation des locataires à travers l'existence d'un livret d'accueil et/ou d'un guide d'écogestes.

- Economie Circulaire :

Il s'agira d'apprécier le réemploi des matériaux dans un projet de rénovation ou restructuration du bâtiment.

- Résilience du bâtiment :

L'objectif est d'évaluer l'exposition du bâtiment aux risques physiques qui pourront être provoqués par le dérèglement climatique dans les décennies à venir et les actions d'amélioration possibles et pertinentes potentiellement mises en place.

La pondération des trois enjeux ESG est la suivante :

<i>Pilier</i>	<i>Fourchette de pondérations - Référentiel ISR Immobilier</i>	<i>Pondérations – MyShareEducation</i>
E	30 - 60 %	35 %
S	20 - 50%	45 %
G	20 - 30 %	20 %

La note seuil du fonds (NSF) a été définie en évaluant « un actif fictif type » représentatif de l'univers investissable de **MyShareEducation**. En cohérence avec les exigences du *Label ISR*, l'élaboration de cette NSF est basée sur :

- La stratégie ISR du fonds ;
- Les objectifs ISR du fonds ;
- La réglementation ;
- Les données et référentiels tangibles.

A partir de la NSF, deux typologies d'actifs vont être définies :

- Les actifs pour qui la note obtenue dépasse la note seuil. Pour ces derniers, la société de gestion devra, a minima, maintenir cet actif au-dessus de la note seuil ;
- Les actifs pour lesquels la note est en dessous du seuil. Ces derniers font l'objet d'un plan d'action d'amélioration continue sur a minima trois ans. L'objectif est d'atteindre, a minima, la note seuil

Code de transparence - MyShareEducation

du fonds.

Ainsi, la SCPI a choisi de développer une démarche dite de « Best-in-Progress », visant à acquérir des actifs en vue d'améliorer leurs performances et donc, leur valeur.

Avant tout nouvel investissement pour le fonds, le remplissage de la grille ESG est effectué pour l'actif concerné, notamment à la suite d'un audit ESG en phase d'acquisition.

De manière générale, si la note obtenue est en dessous de la note seuil, l'actif fera l'objet d'un plan d'action dit « spécifique », en plus du plan d'amélioration général. Le bâtiment sera donc réévalué en prenant en considération ce plan d'amélioration. Si malgré ce plan d'action prévisionnel, l'actif ne parvient pas à atteindre la note seuil, il ne sera pas retenu et l'investissement non réalisé.

Annuellement, un audit est effectué par échantillonnage concernant le suivi de la note ESG des actifs Best-in-class et Best-in-Progress, et de la bonne mise en œuvre du plan d'action correspondant pour ces derniers. Ensuite, un comité de suivi d'avancement des actifs faisant l'objet d'un plan d'action est réalisé tous les semestres pour les actifs détenus en pleine propriété par **MyShareEducation**.

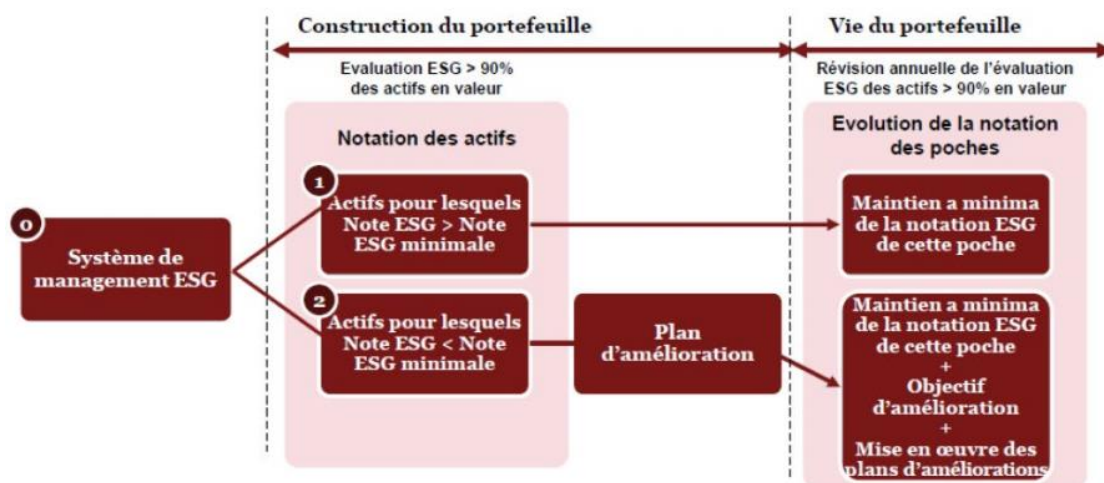


Figure 2 : GT Label ISR Immobilier de l'ASPIM - 15/12/2017

Pour toute acquisition d'un actif dont la note est inférieure à la note seuil, un plan d'action sur 3 ans et un budget dédié sont définis afin de faire progresser la notation initiale de l'actif.

F. À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?

L'évaluation ESG des actifs immobiliers est mise à jour au fil de l'eau par tous les collaborateurs qui auront des informations pertinentes quant à l'évolution de celle-ci.

Lors du comité ISR, qui se réunit semestriellement, certains actifs sont revus et leur note et/ou leurs plans d'action sont mis à jour le cas échéant.

Annuellement, l'équipe en charge de l'ISR réalise une révision complète des notes du patrimoine de **MyShareEducation**.

Code de transparence - MyShareEducation

V. Processus de gestion

A. Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Dans le fonds **MyShareEducation**, tous les actifs font l'objet d'une évaluation ESG avant acquisition, puis en cours de gestion.

B. Comment les critères relatifs aux changements climatiques sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Au travers des trois piliers ESG, la grille ESG inclut systématiquement des critères relatifs aux changements climatiques et à la transition écologique, tels que :

- La performance énergétique ;
- Les émissions de GES ;
- L'économie circulaire ;
- La résilience ;
- La biodiversité.

MyShareEducation intègre donc une approche ESG dès la phase amont de l'investissement via cette grille. Puis, en phase d'investissement, **My Share Company** et/ou son délégataire **Atland Voisin** souhaite améliorer la qualité ESG des actifs via des actions pertinentes pour accroître leur valorisation.

Par ailleurs, la thématique énergie/carbone est considérée comme une problématique importante dans le secteur d'activité de l'immobilier. Par conséquent, une pondération majeure a été attribuée à chaque critère y faisant référence dans le pilier E, afin de mettre en exergue la nécessité de plans d'action y étant relatifs.

Un recensement et une mise en place d'une plateforme de mesure des consommations d'énergie. Cela permettra notamment de favoriser l'approvisionnement des immeubles en énergies renouvelables.

Pour terminer, c'est l'approche « Best-in-Progress » qui est au cœur de la stratégie ISR du fonds. Elle est essentielle pour relever les défis liés à l'atténuation des changements climatiques.

C. Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ? Précisez jusqu'à quelle hauteur le fonds peut en détenir.

La volonté de la société de gestion est d'analyser l'ensemble des actifs du fonds.

Dans le cas particulier où certains actifs n'ont pas encore d'analyse ESG, par exemple s'ils ont été acquis récemment et que l'analyse ESG n'a pas pu être complète, ou si l'actif est en cours d'arbitrage, **MyShareEducation** s'engage à ce que la valeur de cette poche ne dépasse pas 10% de la valeur totale des actifs du fonds.

Ainsi, les actifs ne faisant pas encore l'objet d'une analyse ESG, bénéficieront d'une analyse ESG dans les 12 mois.

Code de transparence - MyShareEducation

D. Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?

Le process d'évaluation ESG de **MyShareEducation** vient d'être déterminé.

E. Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ?

Le fonds ne contribue pas au développement de l'économie sociale et solidaire au titre de *l'article L3332-17-1 du Code du Travail*.

F. Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?

Au 31/12/2023, le fonds n'avait pas investi dans des OPC.

Code de transparence - MyShareEducation

VI. Contrôle ESG

A. Quelles sont les procédures de contrôles internes et / ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du fonds ?

La dimension ESG du fonds **MyShareEducation** est intégrée au plan de contrôle de **My Share Company**, selon trois niveaux :

- Un contrôle par les équipes opérationnelles et l'équipe interne en charge de l'ISR :

Au niveau opérationnel, les gérants ont un accès en temps réel à la composition du portefeuille et aux notes ESG pour chaque actif (via un outil interne commun) leur permettant de contrôler la conformité ESG du portefeuille ;

- Un contrôle par l'équipe de Contrôle Interne ;

Le dispositif de contrôle interne permet un suivi régulier de la conformité du portefeuille au regard des indicateurs de risque spécifiques, mais également des contraintes multiples du fonds (y compris sur le plan ESG). Ce suivi indépendant garantit la conformité du fonds à son approche ESG propre, et aux règles ISR de la société.

- Un contrôle par un auditeur externe agréé.

Le fonds **MyShareEducation** fera l'objet d'une labellisation ISR impliquant un audit externe à renouveler tous les 3 ans.

Code de transparence - MyShareEducation

VII. Mesures d'impact et reporting ESG

A. Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ?

La méthodologie de l'approche ESG du fonds se décline de la manière suivante :

- L'analyse ESG des actifs lors de la phase d'audit d'acquisition ;
- La mise en place et le suivi des plans d'action visant à l'amélioration de la performance ESG des actifs en gestion ;
- Un suivi annuel de 13 indicateurs extra-financiers relatifs à l'ensemble du patrimoine de MyShareEducation permettant de mesurer l'évolution de l'impact ESG du fonds annuellement.

Sur le fonds **MyShareEducation**, seront analysées chaque année les données de consommations d'énergie pour vérifier l'alignement du fonds aux objectifs environnementaux.

B. Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le fonds ?

Le suivi de la performance ESG des actifs du fonds **MyShareEducation** se fait via 13 indicateurs détaillés ci-dessous. Ils ont été choisis pour rendre compte de la poursuite des objectifs spécifiques du fonds.

Pilier	Indicateurs
E	<ul style="list-style-type: none"> - Taux de couverture de la remontée des consommations énergétiques - Performance moyenne du fonds par rapport au référentiel adéquat pour les consommations énergétiques - Consommations réelles tous fluides tous usages (parties communes et parties privatives) - Taux de couverture du calcul des émissions de GES - Performance moyenne du fonds par rapport au référentiel adéquat pour les émissions de GES - Taux d'installation d'équipement hydro-économiques
S	<ul style="list-style-type: none"> - Taux d'actifs présentant au moins un transport en commun à moins de 800m - Taux d'actifs présentant au moins une facilité pour l'usage des mobilités douces - Taux d'actifs présentant au moins une mesure de la qualité de l'eau et/ou de l'air - Taux d'actifs présentant plus de 75 % de leur surface accessible aux personnes à mobilité réduite - Taux d'actifs dont au moins un des locataires a une activité en lien avec l'éducation, l'enseignement ou la recherche
G	<ul style="list-style-type: none"> - Taux d'actifs dont les mandataires techniques bénéficient de clauses ESG dans leurs contrats - Taux d'actifs qui bénéficient d'une étude de résilience climatique

Code de transparence - MyShareEducation

C. Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion extra-financière du fonds ?

Le lien du site internet de **My Share Company** est le suivant : <https://www.mysharecompany.com/>

En tant que filiale d'**Atland Voisin** et **Drouot Estate**, la stratégie de **My Share Company** s'inscrit pleinement dans la démarche initiée par les deux entités mères. Celle-ci repose notamment sur une forte interaction avec ses parties prenantes. L'objectif est d'être à l'écoute de leurs attentes pour leur apporter au quotidien une réponse adaptée, dans une dynamique de dialogue et de progrès partagés.

My Share Company a l'objectif de diffuser les principes de gestion responsable de la société à l'ensemble des parties prenantes significatives, dont les investisseurs.

Des documents concernant la démarche et stratégie ESG de la SGP et du fonds **MyShareEducation** sont produits :

Nom du document	Moyen de diffusion	Fréquence de diffusion
Code de transparence ISR	Site internet : https://www.mysharecompany.com/	Annuelle
Bulletins périodiques d'information	Site internet : https://www.mysharecompany.com/	Semestrielle
Rapport annuel	Site internet : https://www.mysharecompany.com/	Annuelle
Politique / objectifs ISR	Site internet : https://www.mysharecompany.com/	Annuelle
Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenants	Site internet : https://www.mysharecompany.com/	Annuelle

Aussi, **My Share Company** a intégré, à la page dédiée à la SCPI **MyShareEducation**, la documentation liée à la stratégie ISR dans la rubrique « *Documentation* » (données légales, réglementaires et autres).

De plus, de nombreuses actions de communication sur la stratégie ESG du fonds sont effectuées :

- L'obtention du label à travers différents supports ;
- Un paragraphe sur la stratégie ISR a été inscrit dans les fiches d'acquisitions (une fiche pour chaque actif acquis par le fonds) ;
- Une catégorisation Best-in-Class/Best-in-Progress a été intégrée dans la section « Acquisitions » des bulletins périodiques d'informations.

Code de transparence - MyShareEducation

D. La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ?

My Share Company a publié sa politique d'engagement vis-à-vis de ses parties prenantes clés sur son site Internet.

Le site internet de la société a été actualisé et revu. Il intègre désormais une section dédiée aux engagements de la SGP et des produits dans l'ISR.