

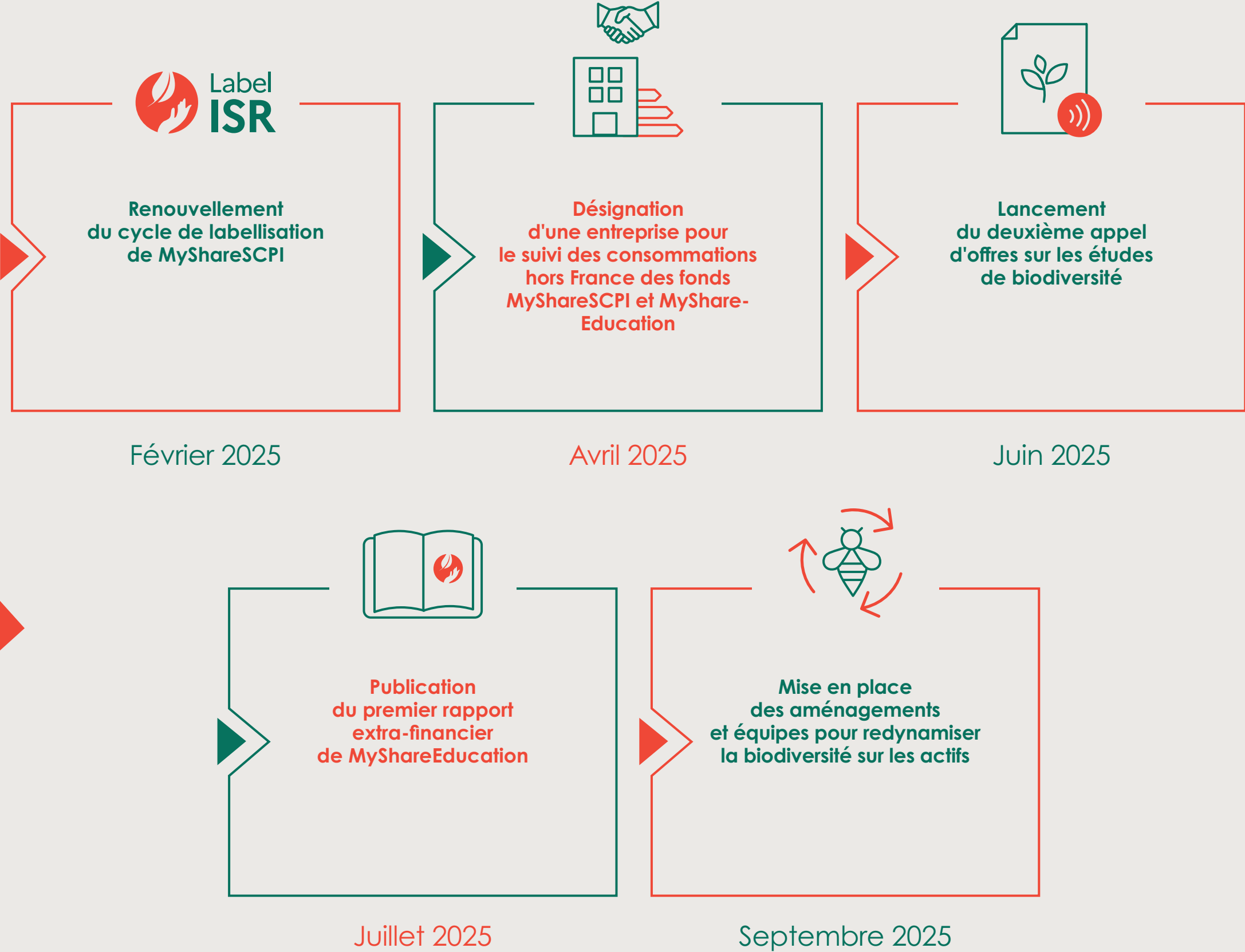


Rapport ²⁰²⁴ extra-financier



Vue intérieure d'un actif acquis
par MyShareSCPI en décembre 2022
aux Pays-Bas (Diemen)

| Temps forts 2025



01

Introduction

Prise de parole et vision des dirigeants.....	05
Présentation et explication du label ISR.....	08

02

MyShareSCPI

Présentation de MyShareSCPI.....	12
Plan d'action ESG.....	15
Mesure de la performance du fonds.....	18
Zoom sur les 15 actifs du fonds.....	23

03

MyShareEducation

Présentation de MyShareEducation.....	41
Plan d'action ESG.....	43
Mesure de la performance du fonds.....	46
Zoom sur les 15 actifs du fonds.....	50

| Mot du dirigeant

Chères associées,
chers associés,

L'investissement responsable n'est pas une option pour nous. C'est un engagement concret que nous déployons chaque jour dans la gestion de nos SCPI.

MyShareSCPI, notre SCPI diversifiée, labellisée ISR depuis 2022, a vu son label renouvelé cette année. C'est une reconnaissance claire de la solidité de notre approche et de notre volonté de progresser. Depuis 3 ans, nous avons structuré un cadre de gestion extra-financière exigeant, mis en place des outils de notation ESG à l'échelle de chaque actif, renforcé notre dialogue avec les locataires, et lancé plusieurs plans d'amélioration, notamment sur la performance énergétique des immeubles. Ces actions portent leurs fruits : de nombreux bâtiments ont vu leur notation s'améliorer et nous avons pu intégrer des critères ISR dès l'origine dans les acquisitions et arbitrages.

Ce renouvellement montre que nous ne nous contentons pas d'un cadre, mais que nous faisons vivre cette démarche sur le terrain, au plus près des actifs.

Notre SCPI thématique, MyShareEducation, dédiée aux actifs d'éducation, a quant à elle été labellisée ISR en juin 2024, moins d'un an après son lancement. Elle a déjà passé avec succès son 1er audit de suivi. C'est une belle confirmation que l'immobilier peut jouer un rôle utile dans des secteurs essentiels comme l'enseignement, la formation ou la recherche. Le label est venu valider notre méthodologie et notre ambition : investir dans des lieux qui contribuent directement à la transmission des savoirs et à la cohésion sociale.

D'autre part, avec l'attribution dès 2025 du statut de fonds de partage à MyShareEducation, une dimension philanthropique et solidaire vient enrichir votre épargne. Nous sommes heureux de vous annoncer que l'association « Orchestre à l'école » a été sélectionnée comme bénéficiaire de ce fonds de partage.

Dans un contexte exigeant pour le marché, nous continuons à agir avec rigueur, en cherchant à conjuguer sens et performance. Être labellisé ISR, ce n'est pas une fin en soi, c'est une responsabilité à tenir dans la durée.

Merci à nos équipes et notamment à l'équipe RSE, pour leur implication, et à nos associés pour leur confiance.

Etienne WICKER
Directeur Général

“ 100% des investissements immobiliers de MyShareCompany sont évalués sous un angle ISR ”



| Mot de la responsable RSE

Chères associées,
chers associés,

Dans un contexte où les engagements en faveur de la transition écologique sont en recul, où certains discours remettent en cause les avancées patiemment construites en matière de développement durable, de dérèglement climatique, notre conviction demeure intacte. Nous poursuivons avec détermination l'intégration des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) au cœur de la gestion de nos SCPI. Nous ne dévions pas de notre trajectoire fondée sur la responsabilité et l'utilité de nos investissements, et affirmons une chose avec clarté : la responsabilité sociétale de l'investisseur est plus que jamais un cap à tenir.

Nos deux SCPI incarnent cette vision d'un immobilier responsable, ancré dans le réel mais résolument tourné vers l'avenir.

MyShareSCPI, pionnière de notre démarche, a obtenu en début d'année le renouvellement de son Label ISR, gage de sa rigueur et de sa capacité à conjuguer performance et responsabilité sur la durée. Quant à MyShareEducation, SCPI thématique orientée vers les actifs liés à l'éducation, elle a franchi une étape décisive en obtenant le Label ISR en juin 2024, confirmant la solidité de ses pratiques responsables.

Ce double label traduit notre cohérence d'approche, notre rigueur dans l'analyse extra-financière, et notre volonté d'inscrire durablement ces principes au cœur de notre gestion. La progression est mesurable et encourageante comme le présente ce rapport.

Au-delà de ces distinctions, c'est une conviction que nous portons : investir autrement, en mesurant l'impact de nos décisions sur les territoires, les usages, les générations futures.

C'est cette conviction qui guide notre travail au quotidien, dans l'intérêt de nos associés et avec le souci d'un impact concret et mesurable.

On continue. Sérieux sur le fond, engagés sur la forme... et un peu têtus aussi, mais c'est pour la bonne cause.

Stéphanie LANDOUAR
Responsable RSE

Chiffre clés

- **62%** du patrimoine en valeur vénale de MyShareSCPI intègre des éléments favorisant la biodiversité.
- **94%** des loyers perçus pour MyShareEducation proviennent de locataires ayant une activité en lien avec l'éducation, la formation ou la recherche.



Immeuble acquis par MyShareSCPI
en février 2023 à Barcelone (Espagne)

01 Introduction

| Présentation du label ISR

Investissement Socialement Responsable



Le label ISR (Investissement Socialement Responsable) a été créé en 2016 par le ministère de l'Économie et des Finances avec comme but principal de permettre aux épargnants, ainsi qu'aux investisseurs professionnels, de distinguer les fonds d'investissement mettant en oeuvre une méthodologie robuste d'investissement socialement responsable (ISR), aboutissant à des résultats mesurables et concrets.

Depuis 2020, celui-ci est attribué aux fonds alternatifs (FIA) et notamment aux fonds immobiliers (SCPI et OPCI). Le label ISR pour les fonds immobiliers est donc intégré au label existant, c'est-à-dire, une marque d'État, car établi par un décret ministériel. L'attribution du label et les contrôles ultérieurs sont réalisés par des certificateurs qui doivent être accrédités par le COFRAC (COMité FRANçais d'ACCréditation). Les certificateurs actuels du label sont EY, l'AFNOR et Deloitte. Le label est obtenu pour une durée de 3 ans, après un audit initial complété par 2 audits de suivi.

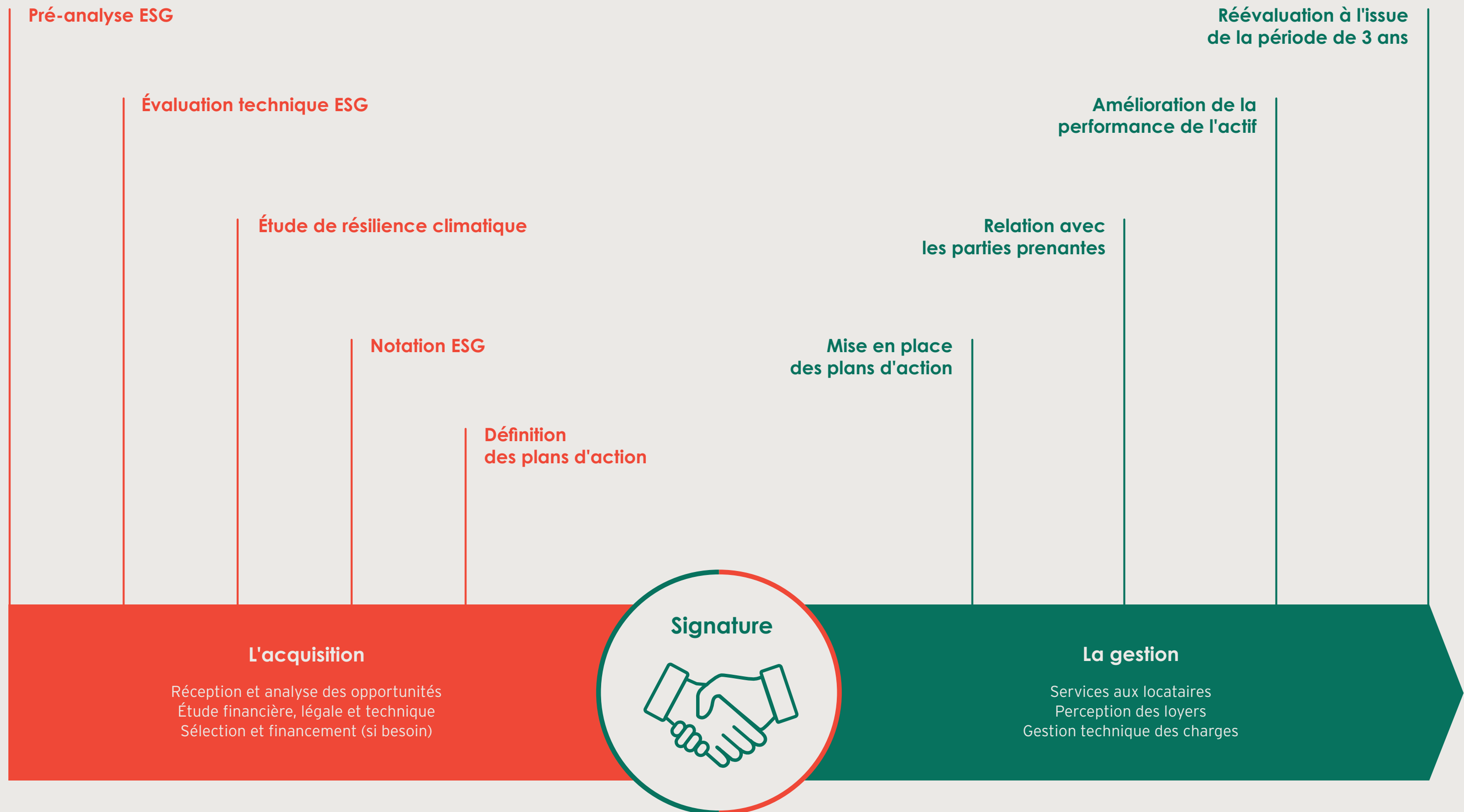
Les objectifs du label ISR



La labélisation d'une SCPI est structurée autour de 6 leviers



| Cycle de vie d'un actif



| Le label ISR apporte un cadre méthodologique commun

Étape 1.

Définir une grille de critères ESG (Environnement, Social, Gouvernance). Les critères sont choisis de façon à correspondre au type de patrimoine et de façon à converger avec les objectifs généraux du label ISR (ex: réduire les consommations d'énergie).

La grille doit comprendre au moins 8 indicateurs d'impact dans les domaines suivants :



Consommations d'énergie (volet Environnement)



Émissions de carbone (volet Environnement)



Mobilité ou santé/confort des occupants (volet Social)



Gestion de la chaîne d'approvisionnement (volet Gouvernance)

Étape 2.

Choisir une pondération entre les piliers E, S, et G, et noter tous les actifs de la SCPI. Déterminer une note seuil cohérente par rapport au niveau moyen du patrimoine, tout en prenant en compte des références de marché là où cela est possible.

Étape 3.

Catégoriser les actifs en deux groupes.

Les actifs « best-in-class » d'un côté (ayant une note supérieure ou égale à la note seuil), et les actifs « best-in-progress » de l'autre (note inférieure à la note seuil).



BEST-IN-CLASS

Les actifs dont la note obtenue dépasse la note seuil. Pour ces derniers, la société de gestion devra, a minima, maintenir la note de ces actifs.



BEST-IN-PROGRESS

Les actifs dont la note est en dessous de la note seuil. Ces derniers font l'objet d'un plan d'action d'amélioration sur trois ans dont l'objectif est d'atteindre a minima la note seuil du fonds ou d'augmenter la note d'au moins 20 points.

Étape 4.

Définir et déployer un plan d'actions sur 3 ans pour chaque actif, avec d'une part les actions relatives au plan d'amélioration général systématiquement déployé sur chaque actif indépendamment de la note obtenue, et d'autre part les actions dites « spécifiques » pour les actifs pour lesquels cela s'avère nécessaire. L'idée étant de permettre aux actifs « best-in-progress » de s'améliorer significativement ou d'atteindre la note seuil du fonds, et aux actifs « best-in-class » de maintenir leurs performances ESG.

Ce travail est ensuite appliqué à chaque acquisition.



Vue intérieure d'un immeuble de bureaux
acquis par MyShareSCPI en mars 2022,
à Barcelone (Espagne)

02
MyShareSCPI

Pour MyShareSCPI, 45 critères sont utilisés pour l'évaluation



45%

Environnement

Réduire l'empreinte environnementale du patrimoine

- Réduire la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre des actifs;
- Renforcer les dispositifs de tri au sein des actifs;
- Introduire et pérenniser la biodiversité au sein du patrimoine et privilégier des actifs en harmonie avec leur environnement immédiat.



35%

Social

Promouvoir la qualité de vie des locataires sur leurs lieux de travail

- Faciliter l'accès aux immeubles, aussi bien en transports en communs que grâce à d'autres formes de mobilités plébiscitées par les salariés (vélos, trottinettes, etc.)
- Renforcer les services rendus aux occupants des immeubles.



20%

Gouvernance

Sensibiliser toutes les parties prenantes au regard de la politique ISR

- Sensibiliser les locataires, les gestionnaires d'immeubles, et les fournisseurs par la mise en place de livrets d'accueil, de guides de bonnes pratiques écoresponsables ou l'analyse de leur politique RSE.t

En 2025, MyShareSCPI a vu sa labélisation reconduite

Labellisée ISR depuis le printemps 2022, MyShareSCPI a récemment passé l'audit triennal prévu par le référentiel. Celui-ci visait à évaluer la qualité de la démarche, le suivi des plans d'action, l'évolution du portefeuille et à acter le lancement de la nouvelle stratégie ISR.

Résultat : le Label a été renouvelé, confirmant la solidité de notre approche. L'évaluation a mis en avant 5 points forts majeurs. Seules quelques non-conformités mineures, sur lesquelles nous travaillons, ont été relevées, sans conséquence sur le maintien du Label.

5 POINTS FORTS

Un point fort est un élément sur lequel la SCPI se distingue au regard des obligations du label et/ou des pratiques constatées. Ces 5 points forts portent sur :

- L'atteinte des objectifs du cycle 1
- L'équipe de pilotage et les moyens mobilisés
- Le reporting extra-financier qualitatif
- La conformité et le contrôle des risques
- La clarté et la transparence de la démarche

3 POINTS SENSIBLES

Un point sensible est un élément pouvant faire l'objet d'une amélioration, au regard des meilleures pratiques constatées. Ces trois points sensibles portent sur :

- L'absence de guide de remplissage de la grille ESG pour les équipes en charge de l'évaluation. Ce document était encore en cours de rédaction au moment de l'audit.
- La définition de la note seuil : le calcul de la note seuil doit être stabilisé sur l'ensemble du cycle. Une fixation cohérente et pérenne de la note seuil est attendue pour garantir la lisibilité de la démarche.
- La qualité des évaluations et pièces justificatives : la collecte des éléments auprès des gestionnaires immobiliers (questionnaires et pièces justificatives) doit être renforcée. Une amélioration du processus de transmission et de fiabilisation des informations est attendue.

3 NON-CONFORMITÉS MINEURES

Une non-conformité mineure doit être résolue sous six mois, faute de quoi, le label sera retiré. Ces trois non-conformités mineures portent sur :

- La fiabilisation des notes ISR du nouveau cycle : les notes initiales, les notes cibles et les plans d'action associés n'étaient pas finalisés au moment de l'audit.
Une évaluation complète du patrimoine selon la nouvelle grille sera effectuée, incluant les nouveaux critères, pour valider la note seuil et les ambitions « best-in-progress ».
Échéance : sous 6 mois après réception du certificat ISR.
- Le suivi formalisé des comités verts : la tenue et le suivi des comités verts doivent être structurés davantage par les équipes techniques.
Le sujet a été intégré à la revue ESG du 5 février, avec un suivi formalisé au moins une fois par an dans le cadre des comités ISR.
- La publication des documents clés ISR : les documents stratégiques du cycle 2, bien que présentés, n'étaient pas encore accessibles aux parties prenantes.
Leur mise en ligne est intervenue dès réception du certificat d'obtention du label.
Échéance : publication post-audit.

Présentation de MyShareSCPI

MyShareSCPI est une SCPI de rendement à stratégie diversifiée, créée fin 2017 et ouverte au public depuis mars 2018. Fin 2024, elle affiche une capitalisation de plus de 405M€, génère 23M€ de loyers annuels et compte plus de 4 400 associés.

La SCPI vise une performance régulière avec un objectif de distribution (non garanti) supérieur à la moyenne des SCPI d'immobilier d'entreprise (4,72% en 2024, source IEIF-ASPIM). En 2024, son taux de distribution est de 5,00% pour la 7^{ème} année consécutive. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Dans une approche paneuropéenne, les investissements sont répartis à la fois géographiquement et sectoriellement : bureaux, commerces, activité et logistique, hôtellerie de plein air, etc., dans de l'immobilier neuf comme ancien.

Labellisée ISR depuis 2022, MyShareSCPI intègre les critères ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) au cœur de sa stratégie. La reconduction du label en 2025 confirme la mise en œuvre continue de la stratégie socialement responsable de MyShareSCPI.



**Capitalisation
2024**
405,12M€



**Nombre d'associés
à fin 2024**
4 423



**Taux de rendement
interne 2024**
4,07%



**Taux de distribution
2024**
5,00%



**Taux d'occupation
financier annuel moyen 2024**
96,41%

Cartographie du patrimoine



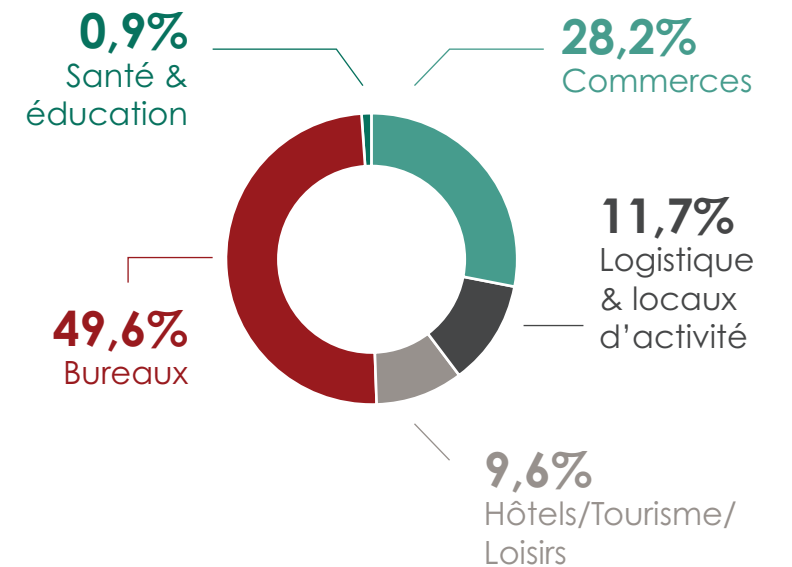
Immeubles livrés
141⁽¹⁾



Baux
347

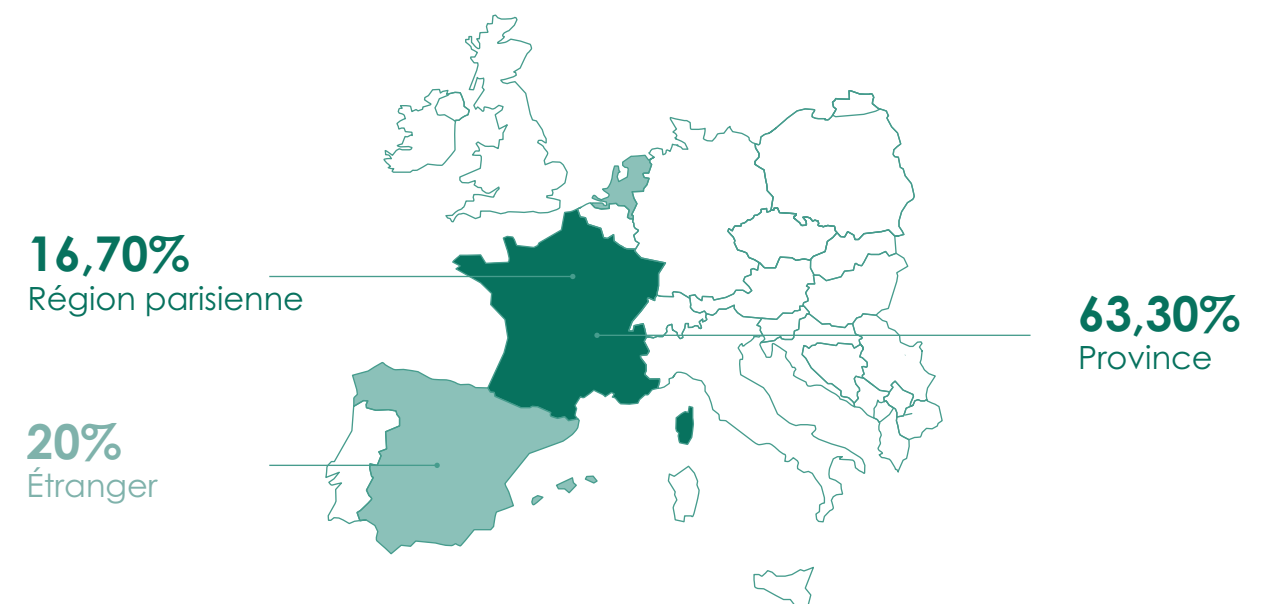
Répartition typologique

en % des valeurs vénale au 31/12/2024



Répartition géographique

en % des valeurs vénale au 31/12/2024



⁽¹⁾ Hors immeubles acquis en VEFA et non livrés

Notre plan d'action -
Pilier E

La démarche ISR définie pour MyShareSCPI repose sur 45 critères ESG servant à noter les actifs et à déterminer des plans d’actions ciblés. Par ailleurs, un plan d’action général a été construit autour de huit axes principaux : la performance énergétique, la biodiversité, le dispositif de tri, la mobilité, la sécurité et santé des occupants, la gestion de la chaîne d’approvisionnement, la sensibilisation des occupants, et la résilience des bâtiments. Chaque axe fait l’objet d’un suivi chiffré qui nous permet de mesurer notre progression d’année en année sur l’ensemble de notre patrimoine. Dans la présente page, nous vous présentons les axes relatifs au pilier Environnemental.

CRITÈRES	DÉMARCHE	INDICATEURS		
Performance énergétique	MyShareCompany recense toutes les consommations énergétiques de son patrimoine, y compris en copropriété (AFUL ⁽¹⁾ , ASL ⁽²⁾). D'ici 2028, l'objectif est de couvrir 90% des actifs en données d'énergie et d'émissions de GES, et que 50% des plus énergivores disposent d'un plan d'action. Cette année, le périmètre inclut l'hôtellerie de plein air, augmentant la valeur des encours suivis.	Taux de couverture de suivi de la consommation d'énergie		
		2022	2023	2024
		70%	90%	72%
Biodiversité	Le plan d'action prévoit une analyse de la biodiversité pour tous les actifs dont la note ESG est inférieure à la note seuil et qui disposent d'un espace de pleine terre. Ce diagnostic a permis de programmer une action de préservation de la biodiversité. D'ici 2028, MyShareSCPI vise à équiper 80 % de ses actifs, disposant d'espaces verts, d'aménagements spécifiques favorisant la biodiversité.	Part du patrimoine qui intègre au moins un équipement favorisant la biodiversité		
		2022	2023	2024
		68%	63%	62%
Dispositifs de tri	MyShareSCPI se fixe pour objectif de renforcer les dispositifs de tri au sein de ses actifs. Ainsi, ces dispositifs présents au sein du patrimoine sont systématiquement recensés, et des actions spécifiques sont prévues dès lors que cela s'avère nécessaire.	Part du patrimoine bénéficiant d'au moins un équipement favorisant le tri sélectif		
		2022	2023	2024
		87%	81%	84%
ZOOM SUR NOS ACTIONS EMBLÉMATIQUES				
Énergie et émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)	Un appel d'offres a été lancé en 2024 pour la mise en place d'un dispositif de suivi des consommations d'énergie et des émissions de GES sur les actifs situés hors de France. Un prestataire a été sélectionné pour mener une phase de test. Si les résultats sont concluants, cette démarche constituera une étape clé vers l'atteinte de nos objectifs en matière de performance énergétique et de réduction des émissions.			

⁽¹⁾ AFUL : Association Foncière Urbaine Libre
⁽²⁾ ASL : Association Syndicale Libre

Notre plan d'action -
Pilier S

La démarche ISR définie pour MyShareSCPI repose sur 45 critères ESG servant à noter les actifs et à déterminer des plans d’actions ciblés. Par ailleurs, un plan d’action général a été construit autour de huit axes principaux : la performance énergétique, la biodiversité, le dispositif de tri, la mobilité, la sécurité et santé des occupants, la gestion de la chaîne d’approvisionnement, la sensibilisation des occupants, et la résilience des bâtiments. Chaque axe fait l’objet d’un suivi chiffré qui nous permet de mesurer notre progression d’année en année sur l’ensemble de notre patrimoine. Dans la présente page, nous vous présentons les axes relatifs au pilier Social.

CRITÈRES	DÉMARCHE	INDICATEURS		
Mobilité	MyShareSCPI considère que l’accessibilité des actifs est un enjeu clé, tant en transports en commun qu’en mobilités alternatives plébiscitées par les salariés (vélos, trottinettes, véhicules électriques, etc.). Chaque nouvelle acquisition fait ainsi l’objet d’une analyse dédiée : accessibilité en transports en commun, aménagements favorisant les mobilités douces, et présence éventuelle de bornes de recharge. D’ici 2028, MyShareSCPI vise à ce qu’au moins 80% de son patrimoine disposent d’équipements facilitant ces formes de mobilité.	Part du patrimoine disposant de facilités pour les mobilités alternatives		
		2022	2023	2024
		65%	72%	67%
Sécurité et santé des occupants	Les locataires et gestionnaires d’immeubles jouent un rôle clé dans l’atteinte des objectifs de santé et de confort des occupants. À ce titre, ils sont mobilisés pour la réalisation de mesures de la qualité de l’air et/ou de l’eau. Ces mesures doivent répondre aux exigences réglementaires en vigueur, dater de moins de 3 ans, être communiquées aux parties prenantes et, le cas échéant, donner lieu à des actions correctives. D’ici 2028, MyShareSCPI prévoit de déployer ces contrôles sur au moins 50% de son patrimoine.	Part du patrimoine ayant fait l’objet d’une mesure de la qualité de l’eau et/ou l’air		
		2022	2023	2024
		26%	40%	44%
ZOOM SUR NOS ACTIONS EMBLÉMATIQUES				
Mesures de la qualité de l’air et de l’eau	À la suite des mesures de la qualité de l’air et de l’eau, des actions correctives ont été engagées : des courriers ont été adressés aux locataires pour leur communiquer les résultats et leur proposer la mise en œuvre de travaux, d’assainissement de réseaux, ou encore des examens ou maintenance des équipements concernés.			
Mobilité	Afin de répondre aux évolutions réglementaires et aux nouveaux usages en matière de mobilité, un nouveau critère a été intégré dans la grille d’analyse ISR de MyshareSCPI : l’équipement en bornes de recharge pour véhicules électriques. Un objectif de taux d’équipement a ainsi été défini à l’échelle du patrimoine. Cette démarche fait suite aux travaux réalisés avec les prestataires, principalement sur des actifs monolocataires à usage <i>retail</i> , où la demande des locataires pour ce type d’infrastructure est particulièrement forte.			

Notre plan d'action -

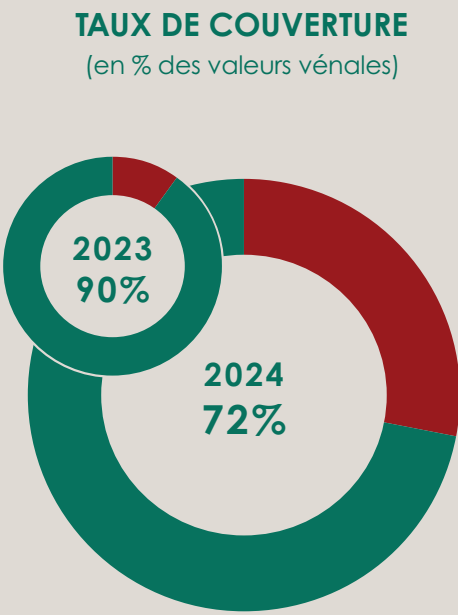
Pilier G



La démarche ISR définie pour MyShareSCPI repose sur 45 critères ESG servant à noter les actifs et à déterminer des plans d’actions ciblés. Par ailleurs, un plan d’action général a été construit autour de huit axes principaux : la performance énergétique, la biodiversité, le dispositif de tri, la mobilité, la sécurité et santé des occupants, la gestion de la chaîne d’approvisionnement, la sensibilisation des occupants, et la résilience des bâtiments. Chaque axe fait l’objet d’un suivi chiffré qui nous permet de mesurer notre progression d’année en année sur l’ensemble de notre patrimoine. Dans la présente page, nous vous présentons les axes relatifs au pilier Gouvernance.

CRITÈRES	DÉMARCHE	INDICATEURS		
Gestion de la chaîne d'approvisionnement	Les objectifs ISR ont été progressivement intégrés aux mandats de gestion technique à l'occasion de leur renégociation. D'ici 2028, MyShareSCPI vise à ce que plus de 90% du patrimoine concerné par ces mandats intègrent des clauses ESG spécifiques.	Part du patrimoine qui intègre des clauses "ESG" dans les mandats de gestion technique		
		2022	2023	2024
		66%	72%	70%
Relations utilisateurs	Convaincu que l'amélioration de la qualité de vie au travail et que l'impact environnemental des bâtiments est l'affaire de tous, MyShareSCPI a pour objectif de sensibiliser toutes les parties prenantes au regard de leur politique ISR. Plus précisément, cela passe par la sensibilisation des locataires, des gestionnaires d'immeubles et des fournisseurs via des livrets d'accueil, des guides de bonnes pratiques écoresponsables ou l'analyse de la politique RSE (Responsabilité Sociétale de l'Entreprise) des prestataires.	Part du patrimoine ayant fait l'objet d'une mise à disposition d'un livret d'accueil et/ou guide des écogestes		
		2022	2023	2024
		98%	100%	100%
Résilience du bâtiment	Les actifs immobiliers étant particulièrement soumis aux risques induits par le dérèglement climatique (tels que les sécheresses, les vagues de chaleur, les inondations, etc.), MyShareSCPI souhaite s'engager dans une démarche de prise en compte de ces vulnérabilités afin de pouvoir prévoir les actions adéquates.	Part du patrimoine ayant fait l'objet d'une étude de résilience climatique		
		2022	2023	2024
		32%	70%	84%

Mesure de la performance extra-financière du fonds en 8 indicateurs ESG

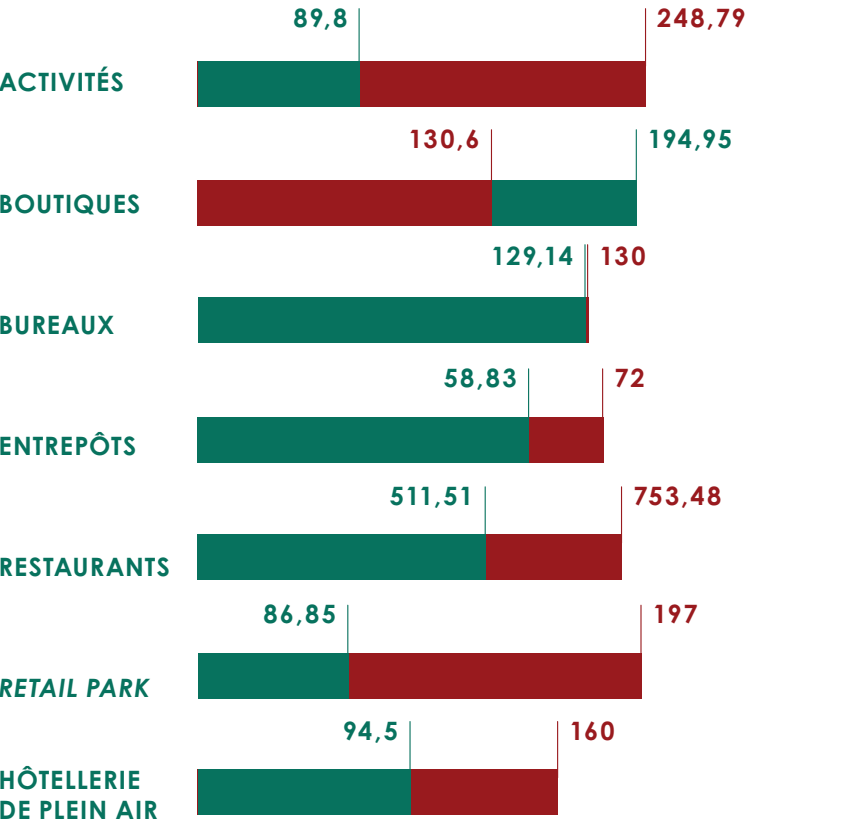
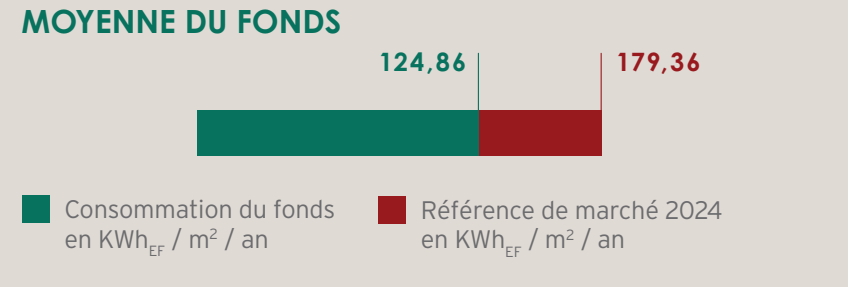


Le taux de couverture de suivi de la consommation d'énergie est de 72 % en valeur vénale du patrimoine de MyShareSCPI (au 31/12/2024). Il s'agit des actifs dont les données sont fiables (c'est-à-dire que les séries de données partiellement incomplètes ou présentant des doutes ont été retirées du périmètre: performance trop bonne, manque possible de points, de tantièmes, de factures etc.) et ceux dont la donnée n'est pas fiable. Le périmètre diffère de l'an dernier, en intégrant les actifs d'hôtellerie de plein air, ce qui augmente la valeur des encours pris en compte.

Les indicateurs du pilier environnement (E) Réduction de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre induites par les consommations énergétiques

INDICATEUR ENERGIE

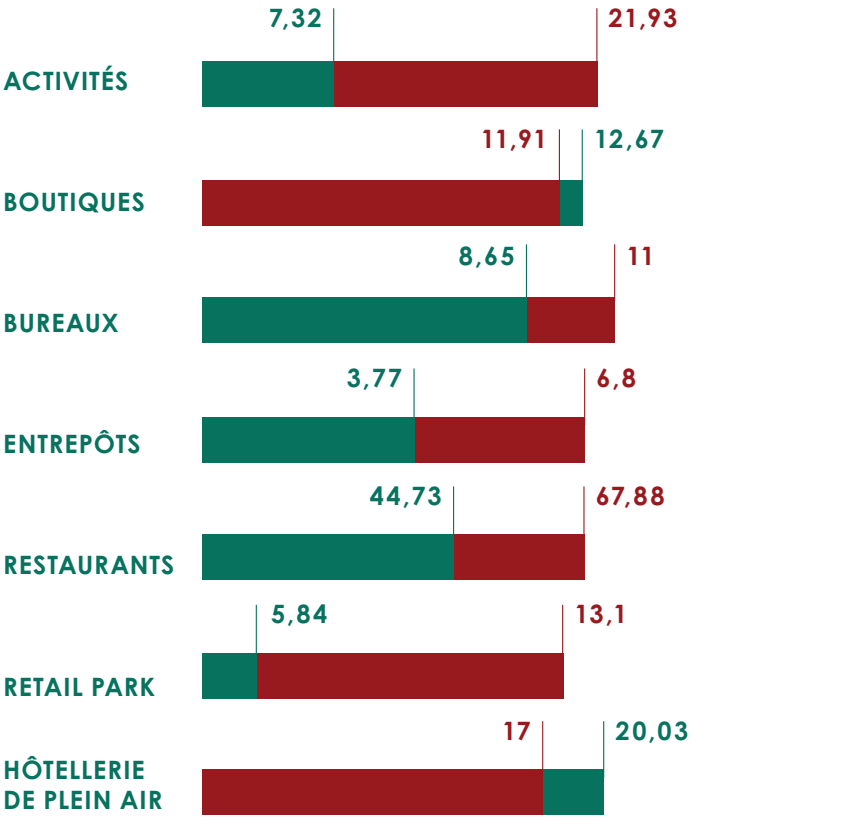
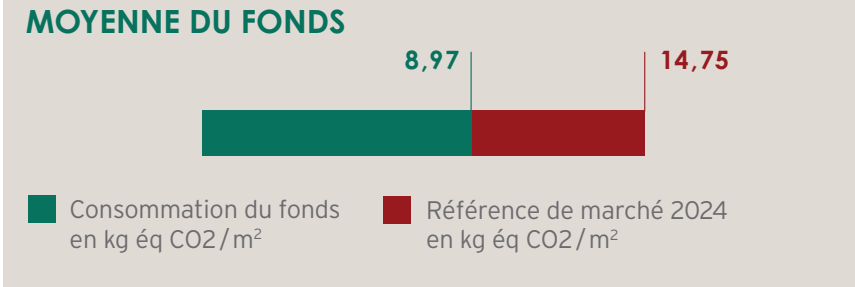
Moyenne des consommations d'énergie finale (tous fluides, tous usages) par typologie d'actif, exprimée en $\text{kWh}_{\text{EF}} / \text{m}^2 / \text{an}$, comparée à la référence de marché 2024 (Baromètre de l'OID, DEEPI). En l'absence de données actualisées pour certaines catégories en 2024, les valeurs des années précédentes ont été reprises.



Le suivi de la performance énergétique de nos bâtiments est un indicateur identifié comme surperformant par rapport aux benchmarks sectoriels pour le fonds MyShareSCPI, qui s'est fixé pour objectif d'améliorer la performance énergétique du fonds.

INDICATEUR CARBONE

Moyenne des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) par m^2 (induites par la consommation d'énergie tous fluides et tous usages), comparée à la référence de marché 2024 (Baromètre de l'OID, DEEPI). En l'absence de données actualisées pour certaines catégories en 2024, les valeurs des années précédentes ont été reprises.



Les émissions de GES des bâtiments sont calculées à partir des consommations d'énergie et du type de sources utilisées, hors fuites de fluides frigorigènes. Le gaz, en particulier, figure parmi les sources les plus émettrices.

Mesure de la performance extra-financière du fonds en 8 indicateurs ESG

100% des actifs du fonds en valeur vénale bénéficie d'une évaluation ESG fiabilisée pour les indicateurs définis, à une exception près : l'indicateur de durabilité affiche un taux de couverture de 96,99% (au 31/12/2024). Ce niveau élevé de couverture illustre notre capacité à appliquer notre démarche ISR depuis la création du fonds.

CRITÈRES	INDICATEURS	2023	2024	ACTIONS EN COURS OU RÉALISÉES
 Environnement	Dispositifs de tri Part des actifs bénéficiant d'au moins un équipement favorisant le tri sélectif.	81%	84%	➤ En 2024, 84% des actifs évalués disposent d'au moins un équipement de tri sélectif, une part en hausse en valeur vénale.
	Biodiversité Part des actifs en valeur vénale bénéficiant d'au moins un équipement favorisant la biodiversité.	63%	62%	➤ 62% des actifs évalués intègrent un équipement en faveur de la biodiversité. En 2024, des études écologiques ont permis de définir des plans d'action adaptés à chaque site.
 Social	Accessibilité Part des actifs présentant au moins un transport en commun à moins de 800 m.	87%	85%	➤ 85% des actifs évalués sont situés à moins de 800 m d'un transport en commun – un critère prioritaire pour nos équipes d'investissement. Ce taux atteint 100 % pour les actifs en Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) du fonds.
	Sécurité, confort des occupants Part des actifs ayant fait l'objet d'une étude/ mesure de la qualité de l'eau et/ou de l'air.	40%	44%	➤ 44% du patrimoine en valeur vénale bénéficie d'une mesure de la qualité de l'eau et/ou de l'air.
 Gouvernance	Gestion de la chaîne d'approvisionnement Part des actifs dont l'administrateur des biens dispose d'une clause ESG dans son contrat.	100%	100%	➤ À ce jour, 100% des actifs concernés (70% du patrimoine en valeur vénale) intègrent des clauses ESG dans les contrats de gestion technique et de charge ou d'Assistance Technique. Objectif : atteindre 90% du patrimoine d'ici fin 2026 via des mandats incluant des engagements ESG dédiés. Cet indicateur a été identifié comme surperformant par rapport à la référence de marché.
	Sensibilisation des utilisateurs Part des actifs engagés dans une démarche de sensibilisation des utilisateurs (livret d'accueil et/ou guide des éco-gestes).	100%	100%	➤ Les bonnes pratiques des utilisateurs sont une clé essentielle pour atteindre les objectifs fixés en concertation avec nos parties prenantes.

Engagements des parties prenantes

La stratégie de MyShareCompany repose sur une forte interaction avec ses parties prenantes. La société de gestion tient à jour une cartographie détaillée de ses six principales parties prenantes: Collaborateurs, Épargnants, Locataires, Entreprises de Travaux, Gestionnaire d'immeuble et ATLAND Voisin. Cette démarche consiste à identifier leurs attentes, définir les réponses que nous pouvons leur apporter et mettre en place vis-à-vis d'elles des modalités de dialogue et des axes de progrès. L'objectif étant la diffusion de nos principes de gestion responsable, à l'ensemble des parties prenantes significatives.

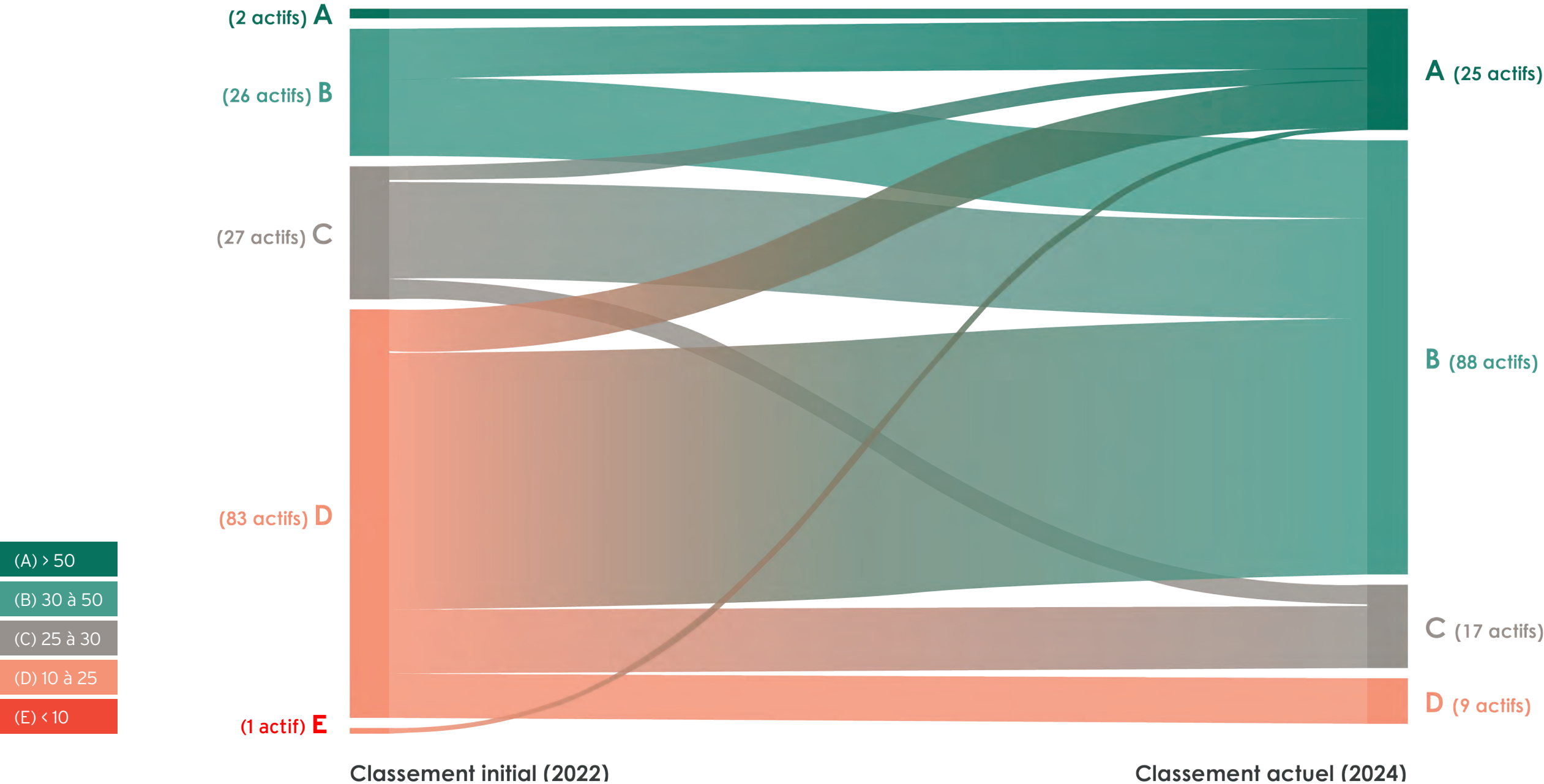
PARTIES PRENANTES	ENJEUX	ACTIONS ENGAGÉES	TAUX D'AVANCEMENT au 31/12/23	TAUX D'AVANCEMENT au 31/12/24
	Anti-corruption et éthique des affaires.	Procédure LCB-FT (Loi Contre le Blanchiment des Capitaux et le Financement du Terrorisme).	100%	100%
 Épargnants	Transparence des données extra-financières.	➤ Rédaction d'un rapport annuel et d'un Code de Transparence. ➤ Mise à jour du site Internet.	➤ Le 1^{er} rapport extra-financier a été réalisé en 2023. Il est disponible sur le site internet de MyShareCompany; Cf. https://www.mysharecompany.com/documentations. ➤ Les rapports annuels et le Code de Transparence sont diffusés sur le site internet de MyShareCompany; Cf. https://www.mysharecompany.com/documentations. ➤ Le site internet de MyShareCompany a été mis à jour depuis l'attribution du Label ISR, avec un nouvel onglet "documentation" contenant les documents requis pour le Label ISR; Cf. https://www.mysharecompany.com/documentations.	➤ Le rapport extra-financier portant sur l'année 2024 est disponible sur le site internet de MyShareCompany; Cf. https://www.mysharecompany.com/documentations. ➤ Les rapports annuels et le Code de Transparence sont diffusés sur le site internet de MyShareCompany; Cf. https://www.mysharecompany.com/documentations. ➤ Le site internet de MyShareCompany a été mis à jour depuis l'attribution du Label ISR, avec un onglet "documentation" regroupant les documents attendus pour le Label ISR et les documents réglementaires extra-financiers; Cf. https://www.mysharecompany.com/documentations.
 ATLAND Voisin	Délégation de Gestion.	➤ Formations communes. ➤ Pilotage de la mise en œuvre des plans d'action en partenariat avec les prestataires concernés. ➤ Participation aux comités ISR (trimestriels pour les actifs en indivision, semestriels pour MyShareSCPI). ➤ Pilotage des prestataires engagés par MyShareCompany.	➤ 100%: les équipes de MyShareCompany et ATLAND Voisin ont été formées en 2022/2023 sur les sujets d'impacts territoriaux et d'économie circulaire, y compris pour la construction. ➤ 100%: le Directeur Général participe systématiquement aux comités ISR. ➤ L'équipe ISR ajuste le plan d'action avec un suivi en comité et des points réguliers avec les équipes.	➤ 100%: les équipes MyShareCompany et ATLAND Voisin ont été formées en 2023/2024 aux certifications environnementales, et le RCCI aux bases du label ISR et à la réglementation extra-financière. ➤ 100%: le Directeur Général participe systématiquement aux comités ISR. ➤ L'équipe ISR ajuste continuellement le plan d'action, avec un suivi en Comité ISR et des points réguliers avec les collaborateurs de MyShareCompany.

PARTIES PRENANTES	ENJEUX	ACTIONS ENGAGÉES	TAUX D'AVANCEMENT au 31/12/23	TAUX D'AVANCEMENT au 31/12/24
 Locataires	Optimisation énergétique.	➤ Recensement et mise en place d'une plateforme de mesure des consommations d'énergie. ➤ Mise en place de contrats de garantie d'origine avec les fournisseurs pour alimenter les immeubles en énergie renouvelable.	70% du patrimoine en m² de MyShareSCPI est couvert par la mesure des consommations d'énergie, ce qui représente 90% du patrimoine en valeur vénale.	72% du patrimoine en valeur vénale du fonds MyShare-SCPI est couvert par la mesure des consommations d'énergie (donnée 2023).
	Confort et satisfaction.	➤ Rédaction de rapports annuels sur les actions ISR et ajustement du plan si nécessaire. ➤ Étude de faisabilité pour promouvoir la mobilité douce et les bornes de recharge. ➤ Organisation de Comités Verts avec les locataires signataires d'une annexe environnementale sans gestion technique déléguée.	➤ Chaque année, l'administrateur de biens rédige un rapport incluant les actions ISR, avec intégration des mesures correctives dans le rapport Plan Pluriannuel de Travaux ESG si nécessaire. ➤ Une étude technique a permis de comparer plusieurs fournisseurs de bornes de recharge; deux sociétés ont été sélectionnées selon la configuration des actifs. ➤ Des Comités Verts sont organisés avec les locataires signataires d'une Annexe Environnementale, avec un tableau de suivi mis à jour par les Responsables Techniques et l'équipe ISR.	➤ Chaque année, l'administrateur de biens rédige un rapport incluant les actions ISR, avec intégration des mesures correctives dans le rapport Plan Pluriannuel de Travaux ESG si nécessaire. ➤ En 2024, la liste des actifs a été définie et les sociétés retenues pour fournir des bornes de recharge ont commencé à contacter les locataires pour les travaux. ➤ Des Comités Verts sont organisés avec les locataires signataires d'une Annexe Environnementale, avec un tableau de suivi mis à jour par les Responsables Techniques et l'équipe ISR.
	Développer la responsabilité des locataires en matière environnementale.	Production et déploiement d'un guide des gestes éco-responsables.	Un guide éco-responsable a été réalisé et diffusé sur 100% des actifs en 2022 et 2023. Le guide est envoyé dès l'intégration de l'actif au patrimoine. En 2023, une version anglaise a été créée pour les actifs à l'étranger, et une version espagnole est en cours de rédaction.	Un guide éco-responsable a été réalisé et diffusé sur 100% des actifs depuis 2022. Dans le process de diffusion nous avons toujours l'envoi du guide dès lors que l'actif est intégré au patrimoine. En 2024, une version espagnole a été rédigée.
 Collaborateurs	Diffusion des enjeux ESG de la société.	Formation des équipes Investissements, Techniques, Asset, Contrôle Interne et commerciaux.	100%: des équipes de MyShareCompany ont été formées en 2021-2023, sur l'impact territorial positif, l'économie circulaire générale et dans la construction.	100%: des équipes de MyShareCompany et d'ATLAND Voisin ont été formées en 2023/2024 sur les certifications environnementales et le RCCI sur les fondamentaux du label ISR et de la réglementation extra financière.

PARTIES PRENANTES	ENJEUX	ACTIONS ENGAGÉES	TAUX D'AVANCEMENT au 31/12/23	TAUX D'AVANCEMENT au 31/12/24
 Gestionnaires d'immeubles	➤ Optimisation énergétique. ➤ Sécurité et santé des occupants. ➤ Respect de la réglementation. ➤ Préservation de la biodiversité. ➤ Favoriser les achats responsables.	➤ Intégration de clauses ESG dans les mandats. ➤ Évaluations annuelles des Gestionnaires. ➤ Organisation de Comités Verts. ➤ Diffusion du guide des gestes éco-responsables aux locataires.	➤ 100% des actifs faisant l'objet d'un mandat avec un gestionnaire technique et assistant technique ont été signés avec les clauses ESG. ➤ Les administrateurs de biens concernés par un mandat ont été évalués sur l'exercice 2023 (72% du patrimoine en valeur vénale). ➤ Des Comités Verts sont organisés avec les locataires ayant signé une Annexe Environnementale, avec un tableau de suivi mis à jour par les responsables techniques et l'équipe ISR. ➤ Un guide éco-responsable a été réalisé et diffusé sur 100% des actifs en 2023.	➤ 100% des actifs faisant l'objet d'un mandat ou d'une mission d'assistance technique ont été signés avec des clauses ESG. ➤ Les administrateurs de biens concernés par un mandat ont été évalués sur l'exercice 2024 (72% du patrimoine en valeur vénale). ➤ Des Comités Verts sont organisés avec les locataires ayant signé une Annexe Environnementale, avec un tableau de suivi mis à jour par les responsables techniques et l'équipe ISR. ➤ Un guide éco-responsable a été réalisé et diffusé sur 100% des actifs en 2024.
 Entreprises de travaux	➤ Respect de la Réglementation. ➤ Chantiers Propres et respectueux de l'environnement.	Communication et signature de la Charte Chantier Propre.	Deux chartes ont été rédigées: une pour les "Petits travaux" (type maintenance) et une autre pour les gros travaux nécessitant une déclaration. Les conditions d'application sont les mêmes: dès qu'un chantier dépasse un CA de 5 000 € de travaux, la Charte Chantier Propre est systématiquement incluse dans les documents administratifs obligatoires que les entreprises de travaux doivent signer via le logiciel PROVIGIS.	Deux chartes ont été rédigées: une pour les "petits travaux" (type maintenance) et une autre pour les "gros travaux" nécessitant une déclaration. Les conditions d'application sont identiques: dès qu'un chantier dépasse un CA de 5 000 € de travaux, la Charte Chantier Propre est systématiquement intégrée aux documents administratifs obligatoires que les entreprises de travaux doivent signer via le logiciel PROVIGIS.

Évolution du classement des actifs détenus par MyShareSCPI

MyShareSCPI a mis en place un « classement ESG » de A à E en fonction de leur note. Ce classement permet d'identifier la situation actuelle et la situation cible pour chaque actif. Dans le graphique ci-dessous, vous pouvez visualiser l'évolution des notes actuelles du portefeuille entre le début et la fin du 1^{er} cycle. En lisant de gauche à droite, on constate la progression de la quasi-totalité de nos actifs. Relevons notamment que la majorité des actifs se trouve désormais dans la catégorie B.



Évaluation des actifs du fonds

*Classement au 31/12/2024 basé sur la grille établie avant l'audit de renouvellement du label ISR

**Classement ESG cible à la fin du 1^{er} cycle

Conformément au Label ISR, les pages qui suivent vous présentent les 5 actifs les plus performants en matière ESG, les 5 actifs les moins performants en matière ESG et les 5 actifs les plus importants en valeur vénale. Pour ces 15 actifs, nous avons identifié les principales actions d'ores et déjà mises en place et celles qui seront mises en place dans les prochaines années. Ces actions renvoient à 21 critères. Un «classement ESG»* de A à E est utilisé pour identifier les notes initiales et les notes cibles de chaque actif. S'il s'avère que le plan d'amélioration général n'est pas suffisant pour permettre à l'actif d'atteindre la note seuil du fonds, des actions dites «spécifiques», en lien avec les objectifs ISR poursuivis par le fonds, sont prévues - telles que des mesures de la qualité de l'air et des mesures de la qualité de l'eau.

PERFORMANCE	ACTIF	PRIX AEM	DATE D'ACQUISITION	TYPOLOGIE ET SURFACE	LOCATAIRE(S)	CLASSEMENT ESG ACTUEL*	CLASSEMENT ESG CIBLE 2025**
Les 5 actifs les plus performants en matière ESG	Respiro – Nanterre (p.25)	8 873 050 €	mai 2020	Bureaux, 1 117 m²	VINCI Construction France	(A) > 50	(A) > 50
	Sceneo – Bezons (p.26)	5 362 822 €	juin 2019	Bureaux/Commerces, 11 717 m²	Multilocataires	(A) > 50	(A) > 50
	Echangeur, Unity – Nancy (p.27)	2 496 231 €	décembre 2023	Bureaux, 3 500 m²	Colas SA et Bouygues	(A) > 50	(A) > 50
	Pierre Fabre – Toulouse (p.28)	7 158 620 €	septembre 2020	Bureaux/Laboratoires, 4 400 m²	Groupe Pierre Fabre	(A) > 50	(A) > 50
	Marco Polo – Mougins (p.29)	3 221 557 €	septembre 2021	Bureaux, 12 288 m²	Multilocataires	(A) > 50	(A) > 50
Les 5 actifs les moins performants en matière ESG	La Ville du Bois (p.30)	5 879 684 €	juillet 2023	Commerces/Restaurants, 11 832 m²	Multilocataires	(D) 10 à 25	(B) 30 à 50
	SEED – Brignoles (p.31)	4 039 121 €	juin 2023	Commerces, 3 443 m²	Lisasud (Groupe Gamm Vert)	(D) 10 à 25	(B) 30 à 50
	Les Jardins d'Osaka – Lyon (p.32)	5 549 000 €	septembre 2018	Bureaux/Locaux de formation, 2 104 m²	Multilocataires	(D) 10 à 25	(B) 30 à 50
	Escales – La Baule (p.33)	980 000 €	juin 2019	Commerces, 94 m²	Escales	(D) 10 à 25	(B) 30 à 50
	SEED – Saint Maximin (p.34)	1 763 521 €	juin 2023	Commerces, 1 273 m²	Gamm Vert et Radio Sainte Beaume	(D) 10 à 25	(B) 30 à 50
Les 5 actifs les plus importants en valeur vénale	La Centrifugadora – Valence (p.35)	9 737 774 €	avril 2021	Bureaux, 4 600 m²	S2	(B) 30 à 50	(B) 30 à 50
	Parc Vendôme – Lesquin (p.36)	9 862 940 €	avril 2020	Mixte, 5 755 m²	Multilocataires	(B) 30 à 50	(B) 30 à 50
	San Cristobal – Valladolid (p.37)	9 966 200 €	octobre 2023	Commerces, 9 227 m²	Obramat	(B) 30 à 50	(B) 30 à 50
	Santa Leonor – Madrid (p.38)	12 831 316 €	décembre 2019	Bureaux, 4 000 m²	AGBAR (Groupe Suez)	(A) > 50	(B) 30 à 50
	Retail Park – Villiers-en-Bières (p.39)	10 832 258 €	juin 2022	Commerces, 5 124 m²	Multilocataires	(B) 30 à 50	(B) 30 à 50



1. Respiro – Nanterre (92)

83-85 rue Henri Barbusse – 92000, Nanterre

Classement 2024 **A B C D E**
Classement cible **A B C D E**

- Bureaux
- 1 117 m²
- Indivision
- Bail ferme de 10 ans (à compter de l'acquisition)
- Locataire: VINCI Construction France
- Date d'acquisition: mai 2020

Présentation de l'actif

Immeuble au coeur du pôle tertiaire dynamique de Rueil Malmaison/Nanterre, marché mature et stratégique qui attire de nombreux grands groupes nationaux et internationaux, et qui s'étend dans le prolongement de La Défense. L'actif bénéficie de la proximité du centre ville de Nanterre et de ses nombreux commerces et services.

Zoom sur la performance énergétique (KWh_{EF}/m²/an)



Zoom sur les émissions de CO₂ (kg éq CO2/m²)



■ De l'actif ■ Référentiel de marché 2024

Suivi des progrès réalisés pour atteindre la note cible



Environnement Social Gouvernance

■ Note ESG actuelle ■ Note ESG cible

Principales actions déjà mises en place

Remontée des consommations énergétiques

Mesure des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)

Réalisation d'une étude de résilience climatique

Calcul du coefficient de biotope de surfaces (CBS)

Intégration des clauses ESG dans les contrats des mandataires

Mise en place d'un guide de bonnes pratiques écoresponsables

Évaluation de la performance ESG des mandataires

2. Sceneo – Bezons (95)

1 rue Ethel et Julius Rosenberg – 95870 Bezons

Classement 2024 **A B C D E**
Classement cible **A B C D E**

- Bureaux/Commerces
- 11 717 m²
- Indivision
- Durée ferme résiduelle des baux de 9 ans
- Multilocataires
- Date d'acquisition: juin 2019

Présentation de l'actif

Immeuble neuf livré en 2014, à usage de bureaux et de commerces qui possède une véritable signature architecturale, un atrium majestueux et d'excellentes prestations techniques (certifié HQE, BREEAM, BBC et WELL Core and Shell). Facilement accessible, il est relié à La Défense en 15 minutes en tramway et par voie routière (A86 à 600 m).

Zoom sur la performance énergétique (KWh_{EF}/m²/an)

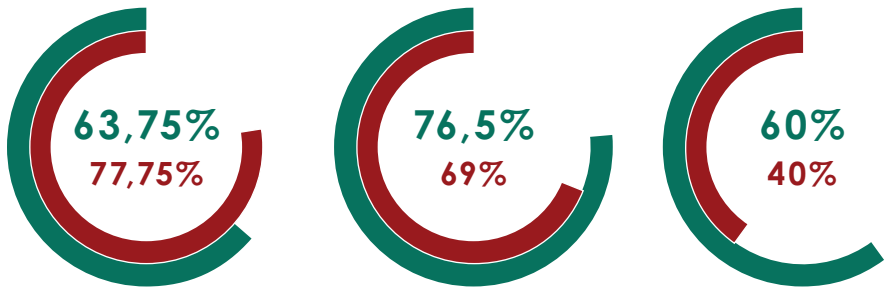


Zoom sur les émissions de CO₂ (kg éq CO₂/m²)



■ De l'actif ■ Référentiel de marché 2024

Suivi des progrès réalisés pour atteindre la note cible



Environnement Social Gouvernance

■ Note ESG actuelle ■ Note ESG cible

Principales actions déjà mises en place



Remontée des consommations énergétiques



Mesure des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)



Calcul du coefficient de biotope de surfaces (CBS)



Intégration des clauses ESG dans les contrats des mandataires



Évaluation de la performance ESG des mandataires



Réalisation d'une étude de résilience climatique



Mise en place d'une mesure de la qualité de l'eau



Mise en place d'une mesure de la qualité de l'air



3. Echangeur, Unity – Nancy (54)

34 rue des Cinq Piquets – 54000 Nancy

Classement 2024 **A B C D E**
Classement cible **A B C D E**

- Bureaux
- 3 500 m²
- Indivision
- Durée ferme résiduelle des baux de 4,7 ans
- Locataire: Colas SA et Bouygues
- Date de livraison: décembre 2023

Présentation de l'actif

L'actif est situé dans le Quartier des Rives de Meurthe, une zone dynamique de la ville de Nancy combinant activités tertiaires, enseignements, logements, loisirs et espaces naturels. Situé entre la Meurthe et l'hypercentre de Nancy, le site bénéficie d'un cadre très intéressant pour les entreprises qui y sont basées.

Zoom sur la performance énergétique (KWh_{EF}/m²/an)

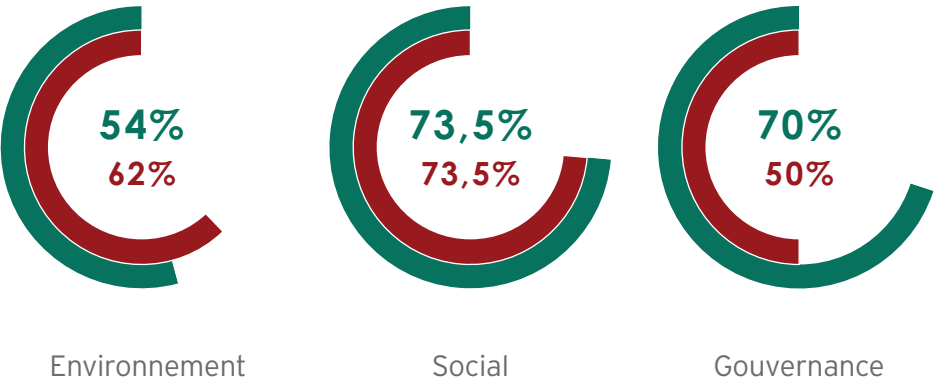


Zoom sur les émissions de CO₂ (kg éq CO2/m²)



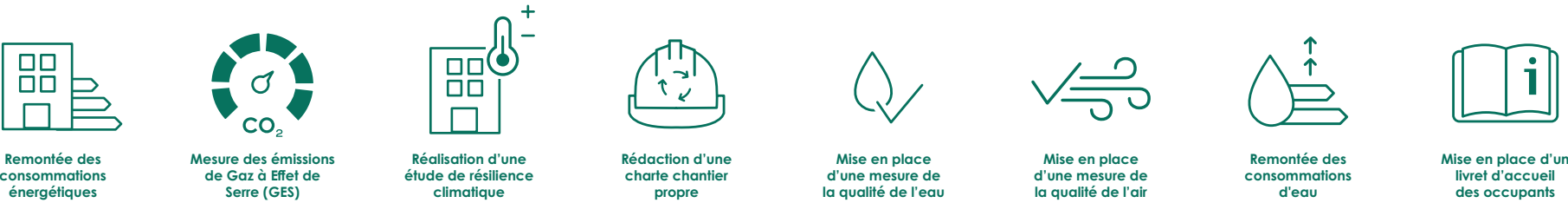
■ De l'actif ■ Référentiel de marché 2024

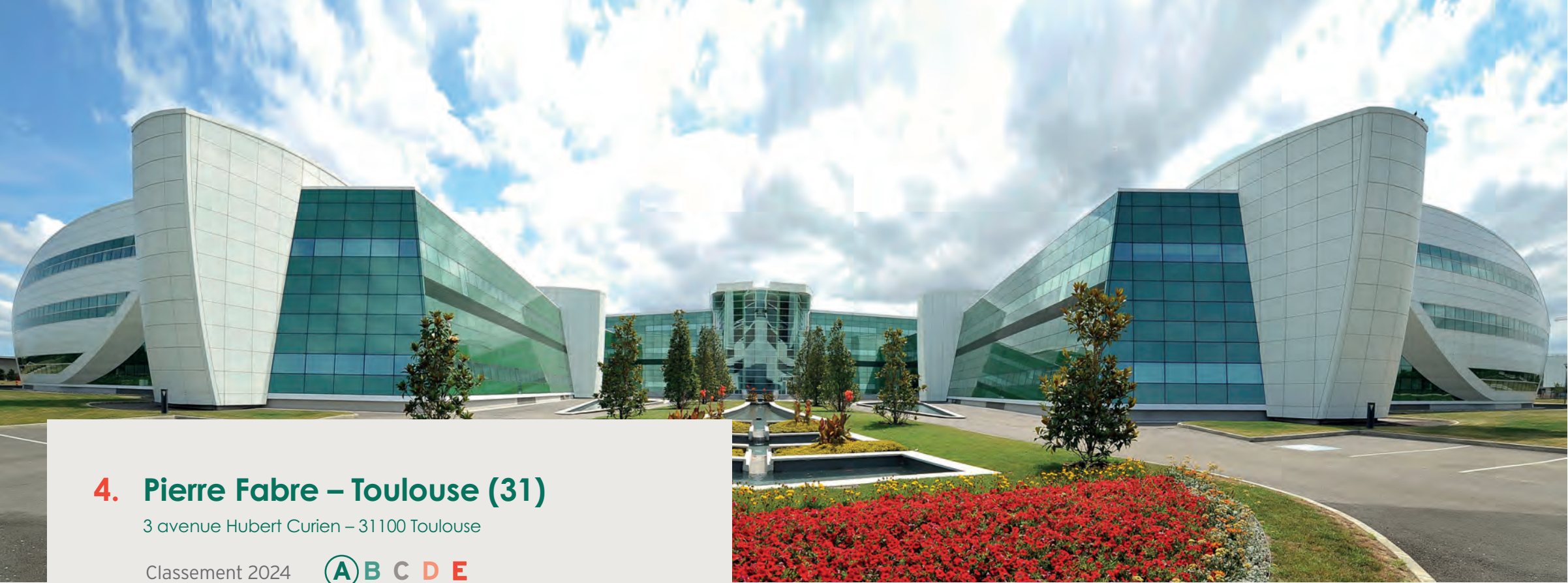
Suivi des progrès réalisés pour atteindre la note cible



■ Note ESG actuelle ■ Note ESG cible

Principales actions déjà mises en place





4. Pierre Fabre – Toulouse (31)

3 avenue Hubert Curien – 31100 Toulouse

Classement 2024 **A B C D E**
Classement cible **A B C D E**

- Bureaux/Laboratoires
- 4 400 m²
- Indivision
- Durée ferme résiduelle des baux: 12 ans dont 9 ans fermes (à compter de l'acquisition)
- Locataire: Groupe Pierre Fabre
- Date d'acquisition: septembre 2020

Présentation de l'actif

Ensemble immobilier situé au cœur de l'Oncopole de Toulouse, pôle médical unique en Europe, qui rassemble les acteurs régionaux impliqués dans la lutte contre le cancer (chercheurs privés et publics, universitaires, entrepreneurs...). L'actif bénéficie d'une bonne accessibilité par les axes routiers (accès immédiat à l'A10, A64 à 3 km, A620 à 5 km) et par les transports en commun (lignes de bus 5 et 13 à l'entrée du site).

Zoom sur la performance énergétique (KWh_{EF}/m²/an)



Zoom sur les émissions de CO₂ (kg éq CO2/m²)



■ De l'actif ■ Référentiel de marché 2024

Principales actions déjà mises en place



Remontée des consommations énergétiques



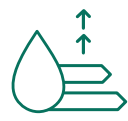
Mesure des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)



Calcul du coefficient de biotope de surfaces (CBS)



Réalisation d'une étude de faisabilité d'implantation ENR



Remontée des consommations d'eau

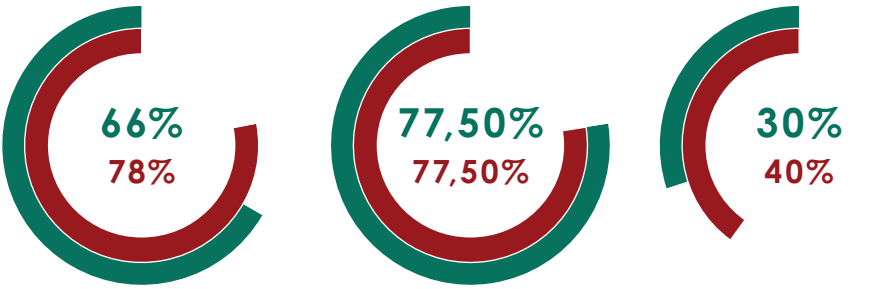


Mise en place d'un guide de bonnes pratiques écoresponsables



Réalisation d'une étude de résilience climatique

Suivi des progrès réalisés pour atteindre la note cible



Environnement Social Gouvernance

■ Note ESG actuelle ■ Note ESG cible

Actions programmées (sur la période triennale)

5. Marco Polo – Mougins (06)

790 avenue du Docteur Maurice Donat – 06250 Mougins

Classement 2024 **A B C D E**
Classement cible **A B C D E**

- Bureaux
- 12 288 m²
- Indivision
- Durée ferme résiduelle des baux de 2,2 ans
- Multilocataires
- Date d’acquisition: septembre 2021

Présentation de l'actif

Actif situé à Mougins au sein du pôle tertiaire de Sophia Antipolis, 1^{ère} technopole d’Europe fondé en 1969 qui regroupe des entreprises de hautes technologies. Sophia Antipolis s’étend sur les communes d’Antibes, Biot, Vallauris, Mougins et Valbonne et concentre environ 2 500 entreprises, 38 000 emplois, 4 500 chercheurs et 6 000 étudiants sur 2 400 hectares.



Zoom sur la performance énergétique (KWh_{EF}/m²/an)



Zoom sur les émissions de CO₂ (kg éq CO2/m²)



■ De l'actif ■ Référentiel de marché 2024

Principales actions déjà mises en place



Remontée des consommations énergétiques



Mesure des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)



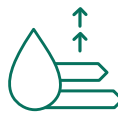
Calcul du coefficient de biotope de surfaces (CBS)



Intégration des clauses ESG dans les contrats des mandataires



Évaluation de la performance ESG des mandataires



Remontée des consommations d'eau

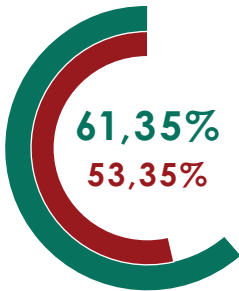


Mise en place d'une mesure de la qualité de l'air



Réalisation d'une étude de résilience climatique

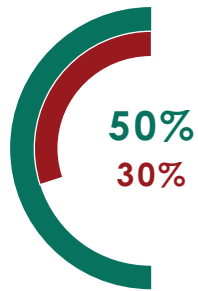
Suivi des progrès réalisés pour atteindre la note cible



Environnement



Social



Gouvernance

■ Note ESG actuelle ■ Note ESG cible

Actions programmées (sur la période triennale)



6. La ville du Bois (91)

Rue de la Croix Saint-Jacques – 91620 La Ville du Bois

Classement 2024

A B C D E

Classement cible

A B C D E

- Commerces/Restaurants
- 11 832 m²
- Durée ferme résiduelle des baux de 22,5 ans
- Multilocataires
- Date d'acquisition: juillet 2023

Présentation de l'actif

L'actif est situé au sein de la ZAC des Gravieres, zone commerciale majeure du département où sont présentes de nombreuses enseignes nationales dont 2 locomotives (Truffaut et Brico Dépôt). Il bénéficie d'une bonne accessibilité par les axes routiers notamment par la Route Nationale 20, artère structurante du sud de l'Ile-de-France.

Zoom sur la performance énergétique (KWh_{EF}/m²/an)

La remontée des consommations d'énergie n'a pas pu être effectuée sur 2024 faute de fiabilité/consolidation de la donnée.

Zoom sur les émissions de CO₂ (kg éq CO2/m²)

La remontée des consommations d'énergie n'a pas pu être effectuée sur 2024 faute de fiabilité/consolidation de la donnée.

■ De l'actif ■ Référentiel de marché 2024

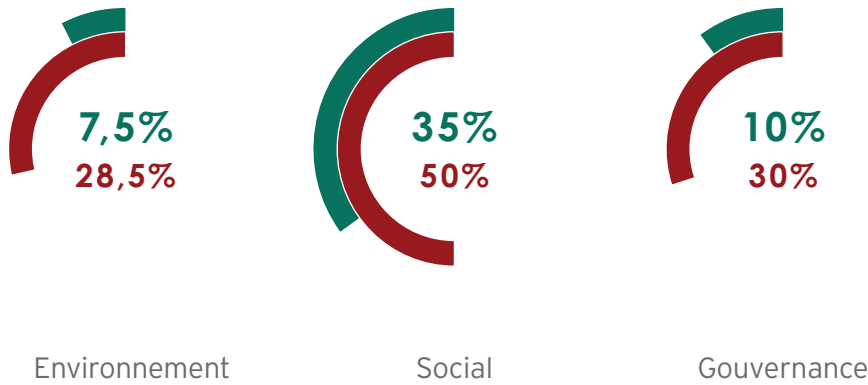
Principales actions déjà mises en place

Calcul du coefficient de biotope de surfaces (CBS)

Réalisation d'une étude de résilience climatique

Mise en place d'un guide de bonnes pratiques écoresponsables

Suivi des progrès réalisés pour atteindre la note cible



■ Note ESG actuelle ■ Note ESG cible

Actions programmées (sur la période triennale)

Mesure des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)

Mise en place d'une mesure de la qualité de l'eau

Installation d'équipements sanitaires économes en eau

Mise en place d'une mesure de la qualité de l'air

Remontée des consommations énergétiques



7. SEED – Brignoles

Route d'Aix – 83170 Brignoles

Classement 2024 A B C **D** E
Classement cible A **B** C D E

- Commerces
- 2 jardineries
- Bail ferme résiduel supérieur à 10 ans
- Locataire: Lisasud
- Date d'acquisition: juin 2023

Présentation de l'actif

Les 2 actifs sont situés dans des zones commerciales cap-tives avec une faible concurrence et à proximité immédiate de locomotives alimentaires (E.Leclerc & Hyper U). Le porte-feuille bénéficie d'une bonne accessibilité par les transports en commun (bus) et les axes routiers (A8, DN 7). L'actif situé à Brignoles est le siège social de Lisasud, le locataire.

Zoom sur la performance énergétique
(KWh_{EF}/m²/an)



Zoom sur les émissions de CO₂
(kg éq CO2/m²)



■ De l'actif ■ Référentiel de marché 2024

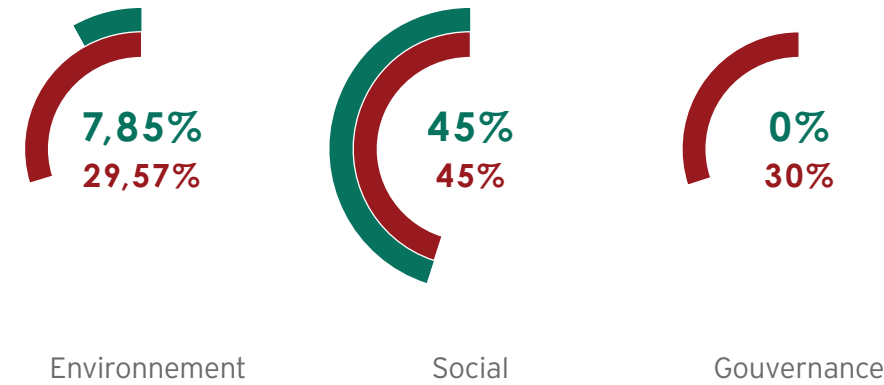
Principales actions déjà mises en place

Mise en place d'un guide de bonnes pratiques écoresponsables

Remontée des consommations énergétiques

Mesure des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)

Suivi des progrès réalisés pour atteindre la note cible



■ Note ESG actuelle ■ Note ESG cible

Actions programmées (sur la période triennale)

Réalisation d'une étude de résilience climatique

Mise en place d'un livret d'accueil des occupants

8. Les Jardins d'Osaka – Lyon (69)

16 rue Jean Desparmet – 69008 Lyon

Classement 2024

A B C **D** E

Classement cible

A **B** C D E

- Bureaux/Locaux de formation
- 2 104 m²
- Durée ferme résiduelle des baux de 3,3 ans
- Multilocataires
- Date d'acquisition: septembre 2018

Présentation de l'actif

Situé au cœur du secteur Lyon 8^{ème}, au sein d'une zone mixte avec de nombreuses implantations tertiaires, universitaires et logements. L'hôpital privé Jean Mermoz, livré en 2008 est à proximité immédiate. Très bonne accessibilité par les axes routiers A43 et périphérique Laurent Bonnevey, et par les transports en commun (Métro D, Tramway T2 et bus).

Zoom sur la performance énergétique (KWh_{EF}/m²/an)

86,85

130

Zoom sur les émissions de CO₂ (kg éq CO2/m²)

5,56

11

■ De l'actif

■ Référentiel de marché 2024

Principales actions déjà mises en place



Mise en place d'un guide de bonnes pratiques écoresponsables



Réalisation d'une étude de résilience climatique



Remontée des consommations énergétiques



Mesure des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)

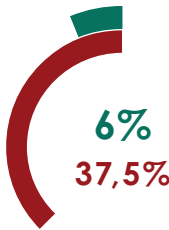


Calcul du coefficient de biotope de surfaces (CBS)

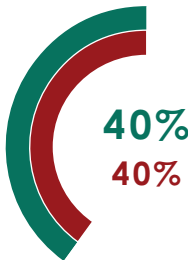


Mise en place d'un livret d'accueil des occupants

Suivi des progrès réalisés pour atteindre la note cible



Environnement



Social



Gouvernance

■ Note ESG actuelle

■ Note ESG cible

Actions programmées (sur la période triennale)

9. Escales – La Baule (44)

17 avenue Pierre Loti – 44500 La Baule

Classement 2024 A B C **D** E
Classement cible A **B** C D E

- Commerces
- 94 m²
- Bail ferme de 2 ans
- Locataire: Escales
- Date d'acquisition: juin 2019

Présentation de l'actif

La boutique est située dans l'un des secteurs les plus convoités de la station balnéaire de La Baule, emplacement *prime* dans un quartier résidentiel fréquenté par une clientèle à très fort pouvoir d'achat. L'actif est composé de lots de copropriété à usage de commerce d'une surface totale de 94 m², comprenant un espace de vente au rez-de-chaussée et une réserve au sous-sol.



Zoom sur la performance énergétique (KWh_{EF}/m²/an)



Zoom sur les émissions de CO₂ (kg éq CO2/m²)



■ De l'actif ■ Référentiel de marché 2024

Principales actions déjà mises en place



Mise en place d'un guide de bonnes pratiques écoresponsables



Remontée des consommations énergétiques

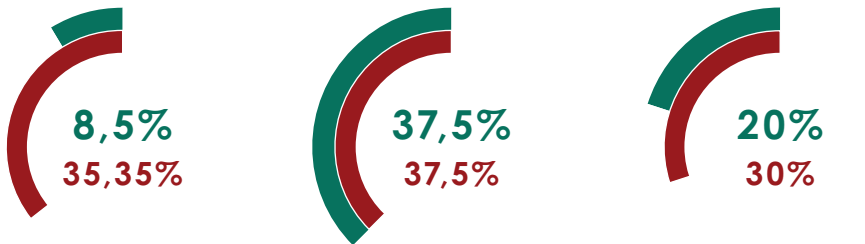


Mesure des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)



Mise en place d'un livret d'accueil des occupants

Suivi des progrès réalisés pour atteindre la note cible



Environnement Social Gouvernance

■ Note ESG actuelle ■ Note ESG cible

Actions programmées (sur la période triennale)



10. Seed – Saint Maximin

38 rue de la Provence – 83470 Saint-Maximin-la-Sainte-Baume

Classement 2024 A B C **D** E
Classement cible A **B** C D E

- Commerces
- 2 001 m²
- Bail ferme supérieure à 10 ans (à la date d’acquisition)
- Locataires: Lisasud & Radio Ste Baume
- Date d’acquisition: juin 2023

Présentation de l'actif

Ensemble immobilier situé dans une zone commerciale captive, leader de la commune avec une faible concurrence et à proximité immédiate d’une locomotive alimentaire (Hyper U). L’actif, visible depuis l’axe principal de la ville (DN7), bénéficie d’une bonne accessibilité par les axes routiers (A8, DN 7). Il jouit également d’une zone de chalandise secondaire (20 min en voiture) atteignant plus de 75 000 habitants.

Zoom sur la performance énergétique (KWh_{EF}/m²/an)



Zoom sur les émissions de CO₂ (kg éq CO2/m²)



■ De l'actif ■ Référentiel de marché 2024

Principales actions déjà mises en place



Remontée des consommations énergétiques

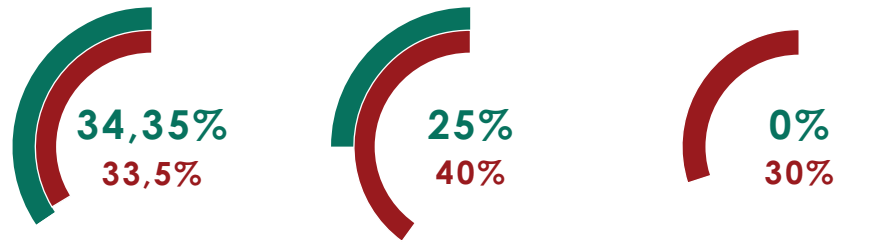


Mesure des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)



Mise en place d'un guide de bonnes pratiques écoresponsables

Suivi des progrès réalisés pour atteindre la note cible



Environnement

Social

Gouvernance

■ Note ESG actuelle ■ Note ESG cible

Actions programmées (sur la période triennale)



Mise en place d'une mesure de la qualité de l'eau



Mise en place d'une mesure de la qualité de l'air



Réalisation d'une étude de résilience climatique



Mise en place d'un livret d'accueil des occupants

11. La Centrifugadora – Valence

Islas Canarias n°86 – Valencia (Espagne)

Classement 2024 A B C D E
Classement cible A B C D E

- Bureaux
- 4 600 m²
- Bail ferme de 5 ans
- Locataire: Mr Jeff Labs S2
- Date d’acquisition: avril 2021

Présentation de l'actif

Ancien bâtiment industriel entièrement réhabilité en bureaux disposant d’un jardin privatif de 690 m². Il est situé à proximité du Centre de la Zone Prime de Valence, entre le port et la nouvelle Cité des Arts et des Sciences. Il est accessible par les stations de métro Parada de Amistad et Ayora.

Zoom sur la performance énergétique (KWh_{EF}/m²/an)

La remontée des consommations d'énergie n'a pas pu être effectuée sur 2024 faute de fiabilité/consolidation de la donnée.

Zoom sur les émissions de CO₂ (kg éq CO2/m²)

La remontée des consommations d'énergie n'a pas pu être effectuée sur 2024 faute de fiabilité/consolidation de la donnée.

■ De l'actif ■ Référentiel de marché 2024

Principales actions déjà mises en place


Calcul du coefficient de biotope de surfaces (CBS)


Intégration des clauses ESG dans les contrats des mandataires


Évaluation de la performance ESG des mandataires

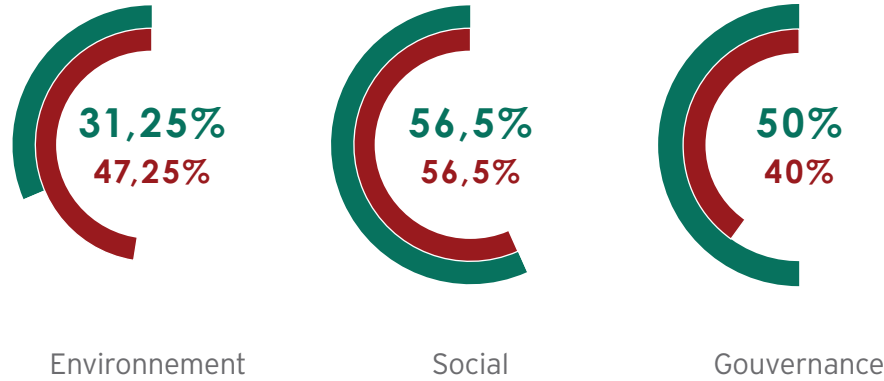

Réalisation d'une étude de résilience climatique


Mise en place d'un guide de bonnes pratiques écoresponsables


Mesure des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)


Remontée des consommations énergétiques

Suivi des progrès réalisés pour atteindre la note cible



■ Note ESG actuelle ■ Note ESG cible

Actions programmées (sur la période triennale)

12. Parc Vendôme – Lesquin (59)

Rue du Pic au Vent – 59810 Lesquin

Classement 2024

A B C D E

Classement cible

A B C D E

- Mixte
- 5 755 m²
- Multilocataires
- Date d'acquisition: avril 2020

Présentation de l'actif

Ensemble immobilier récent situé au sein du Centre Régional de Transport et Distribution de Lesquin, zone d'activité identifiée et historique au sud de la métropole lilloise. L'ensemble constitué de 14 lots, tous neufs et restructurés, sont à usage de bureaux, locaux d'activité, restaurants, crèches et *showrooms*. Il bénéficie d'une bonne accessibilité (autoroute A1, Gare de Lesquin à 4 min, aéroport de Lille à 5 min en voiture).

Zoom sur la performance énergétique (KWh_{EF}/m²/an)



Zoom sur les émissions de CO₂ (kg éq CO2/m²)



■ De l'actif ■ Référentiel de marché 2024

Principales actions déjà mises en place



Remontée des consommations énergétiques



Mesure des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)



Intégration des clauses ESG dans les contrats des mandataires



Évaluation de la performance ESG des mandataires



Calcul du coefficient de biotope de surfaces (CBS)



Mise en place d'une mesure de la qualité de l'eau

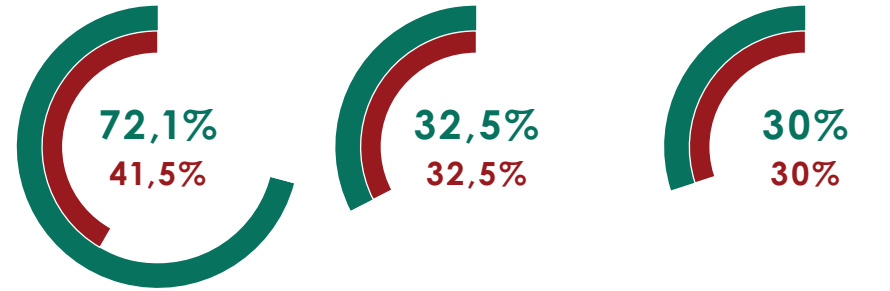


Mise en place d'une mesure de la qualité de l'air



Réalisation d'une étude de résilience climatique

Suivi des progrès réalisés pour atteindre la note cible



Environnement

Social

Gouvernance

■ Note ESG actuelle ■ Note ESG cible

Actions programmées (sur la période triennale)



13. San Cristobal – Valladolid

Poligono Industrial San Cristobal, Calle Niquel 6 – Valladolid, (Espagne)

Classement 2024 **A** **B** **C** **D** **E**
Classement cible **A** **B** **C** **D** **E**

- Commerces
- 9 227 m²
- Bail ferme supérieur à 6 ans
- Locataire: Obramat
- Date d’acquisition: octobre 2023

Présentation de l'actif

Ensemble immobilier situé à Valladolid, dans la communauté autonome de Castille-et-León. Idéalement situé à l’entrée d’une zone commerciale et industrielle affluente, l’immeuble dispose d’une très bonne accessibilité par les axes routiers (autoroutes A1, A2 et A6) et les transports en commun (bus, aéroports).

Zoom sur la performance énergétique (KWh_{EF}/m²/an)

La remontée des consommations d'énergie n'a pas pu être effectuée sur 2024 faute de fiabilité/consolidation de la donnée.

Zoom sur les émissions de CO₂ (kg éq CO2/m²)

La remontée des consommations d'énergie n'a pas pu être effectuée sur 2024 faute de fiabilité/consolidation de la donnée.

■ De l'actif ■ Référentiel de marché 2024

Principales actions déjà mises en place



Intégration des clauses ESG dans les contrats des mandataires

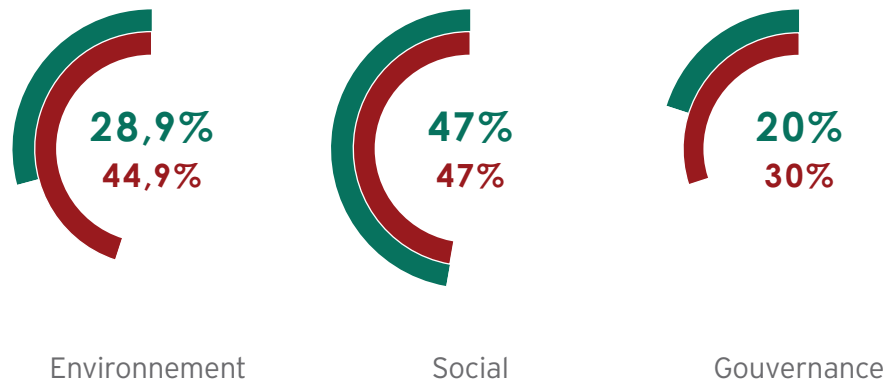


Évaluation de la performance ESG des mandataires



Mise en place d'un guide de bonnes pratiques écoresponsables

Suivi des progrès réalisés pour atteindre la note cible



■ Note ESG actuelle ■ Note ESG cible

Actions programmées (sur la période triennale)



Mesure des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)



Remontée des consommations énergétiques



Réalisation d'une étude de résilience climatique



Mise en place d'un livret d'accueil des occupants

14. Santa Leonor – Madrid

Santa Leonor n°37-39 – Madrid (Espagne)

Classement 2024 **A B C D E**
Classement cible **A B C D E**

- Bureaux
- 4 000 m²
- Bail ferme de 5 ans
- Locataire: AGBAR
- Date d'acquisition: Décembre 2019

Présentation de l'actif

L'immeuble livré en 2009 est certifié BREEAM Very Well. Il est situé au sein du quartier de Julian Camrillo, considéré aujourd'hui comme l'une des zones tertiaires les plus consolidées de Madrid. Il bénéficie d'une très bonne accessibilité en transports en commun (Métro ligne 5 et 7) et en voiture, et se situe à 15 minutes en voiture de l'aéroport de Madrid – Barajas.

Zoom sur la performance énergétique (KWh_{EF}/m²/an)

La remontée des consommations d'énergie n'a pas pu être effectuée sur 2024 faute de fiabilité/consolidation de la donnée.

Zoom sur les émissions de CO₂ (kg éq CO2/m²)

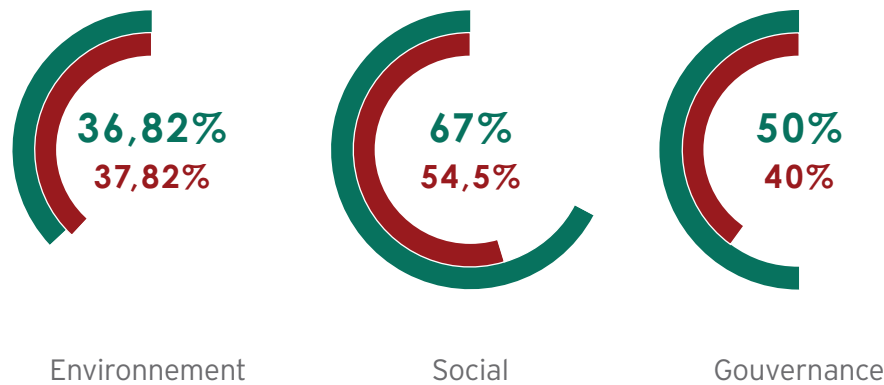
La remontée des consommations d'énergie n'a pas pu être effectuée sur 2024 faute de fiabilité/consolidation de la donnée.

■ De l'actif ■ Référentiel de marché 2024

Principales actions déjà mises en place



Suivi des progrès réalisés pour atteindre la note cible



■ Note ESG actuelle ■ Note ESG cible

Actions programmées (sur la période triennale)



15. Retail Park – Villiers-en-Bière (77)

Zone commerciale Carrefour – 77190 Villiers-en-Bière

Classement 2024 A B C D E
Classement cible A B C D E

- Bureaux
- 5 124 m²
- Durée ferme résiduelle des baux de 2,9 ans
- Multilocataires
- Date d'acquisition: juin 2022

Présentation de l'actif

L'actif est situé à Villiers-en-Bière, entre Melun et Fontainebleau dans le département de la Seine-et-Marne (77). Il est implanté au cœur de la zone commerciale dominante de Melun, qui bénéficie d'une zone de chalandise importante, portée par l'hypermarché Carrefour. L'immeuble est accessible par la route nationale N7 et l'autoroute A6.

Zoom sur la performance énergétique (KWh_{EF}/m²/an)



Zoom sur les émissions de CO₂ (kg éq CO2/m²)



■ De l'actif ■ Référentiel de marché 2024

Principales actions déjà mises en place

Intégration des clauses ESG dans les contrats des mandataires

Évaluation de la performance ESG des mandataires

Rédaction d'une charte chantier propre

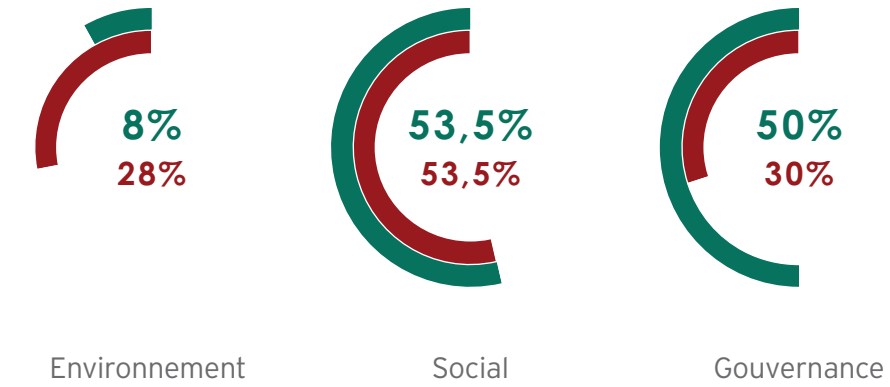
Mise en place d'un guide de bonnes pratiques écoresponsables

Mesure des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)

Remontée des consommations énergétiques

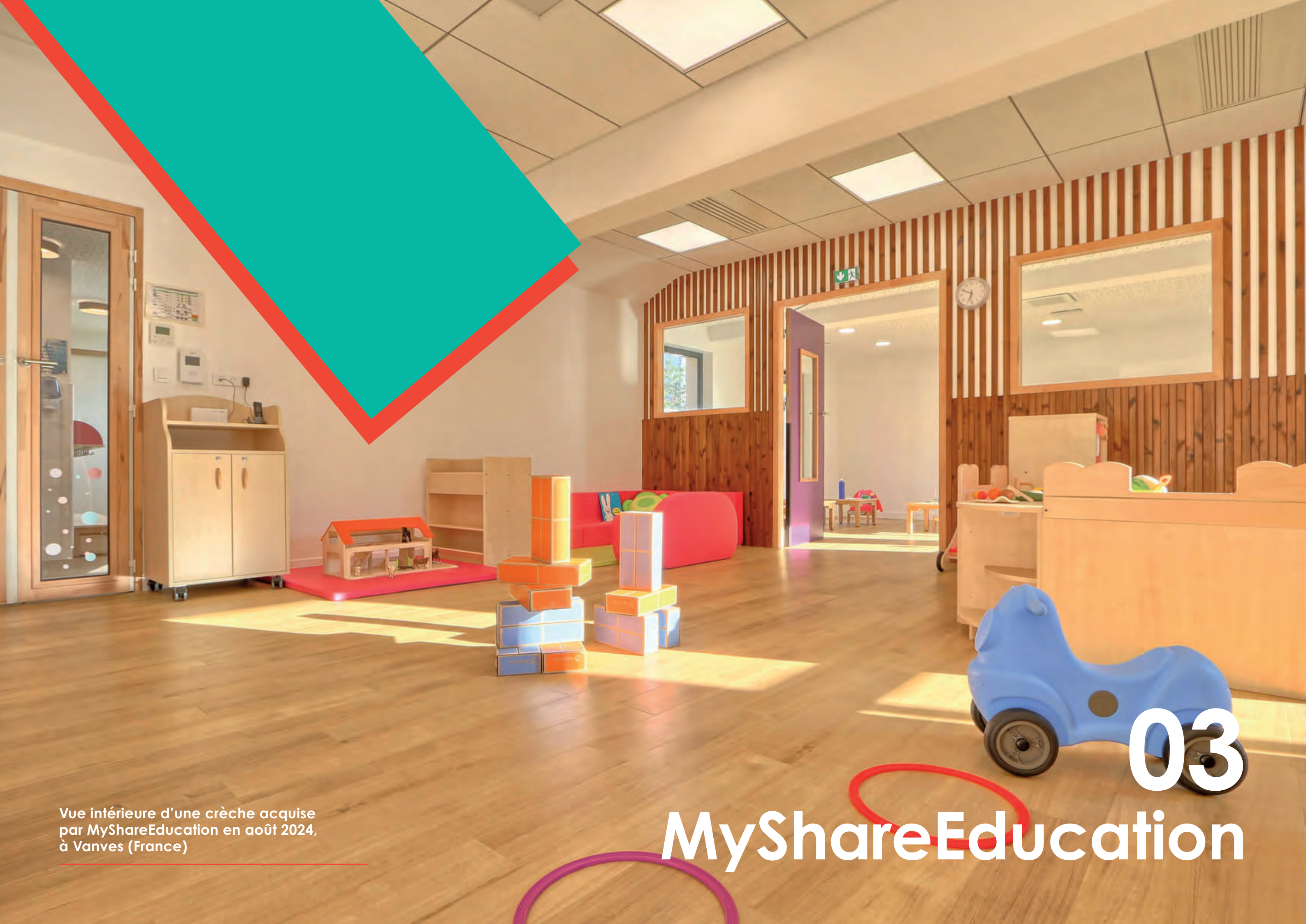
Mise en place d'un livret d'accueil des occupants

Suivi des progrès réalisés pour atteindre la note cible



■ Note ESG actuelle ■ Note ESG cible

Actions programmées (sur la période triennale)



Vue intérieure d'une crèche acquise
par MyShareEducation en août 2024,
à Vanves (France)

03
MyShareEducation

Pour MyShareEducation, 46 critères sont utilisés pour l'évaluation



35%

Environnement

Réduire l'empreinte environnementale des actifs immobiliers

- Réduire durablement la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre des actifs;
- Optimiser la gestion de l'eau avec des équipements hydro-économiques;
- Renforcer la résilience des bâtiments face aux aléas climatiques;
- Favoriser la biodiversité et l'intégration harmonieuse au territoire.



45%

Social

Promouvoir la qualité de vie des locataires sur leurs lieux de travail

- Faciliter l'accès aux immeubles via les transports en commun et les mobilités douces plébiscitées par les usagers (vélos, trottinettes, etc.);
- Améliorer la qualité de l'air et de l'eau au sein des bâtiments;
- Garantir l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite;
- Soutenir les activités locales liées à l'éducation, la formation et la recherche.



20%

Gouvernance

Sensibiliser toutes les parties prenantes au regard de la politique ISR

- Sensibiliser l'ensemble des parties prenantes à la politique ISR;
- Intégrer des clauses ESG dans les contrats de gestion et les mandats techniques;
- Piloter la chaîne d'approvisionnement selon des critères responsables;
- Réaliser des études de résilience climatique et engager des actions adaptées.

Présentation de MyShareEducation

MyShareEducation est une SCPI thématique investie dans des actifs dédiés à l'éducation et à l'enseignement (écoles primaires, secondaires et d'enseignement supérieur, centres de formation, crèches...), ouverte au public depuis octobre 2023. Au 31/12/2024, elle capitalise près de 25M€ et compte plus de 450 associés.

Elle vise une performance régulière, avec un taux de distribution cible (non garanti) de 5%, supérieur à la moyenne des SCPI d'immobilier d'entreprise (4,72% en 2024, source IEIF-ASPIM).

En 2024, première année complète d'activité, elle a dépassé sa cible avec un taux de distribution servi de 7%. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Labellisée ISR en juin 2024, MyShareEducation inscrit les critères ESG au cœur de sa gestion. Dès 2025, l'attribution du statut de fonds de partage au profit de l'association « Orchestre à l'école », ajoute une dimension philanthropique et solidaire.



**Capitalisation
2024**

24,7 M€



**Taux de distribution
2024**

7,00%



**Nombre d'associés
à fin 2024**

466



**Taux d'occupation
financier annuel moyen 2024**

100%

Cartographie du patrimoine



Immeubles livrés

5

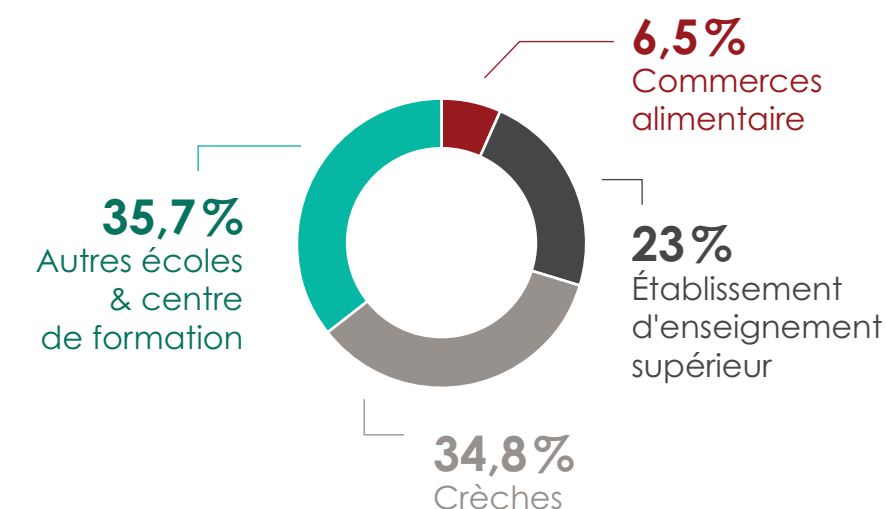


Baux

7

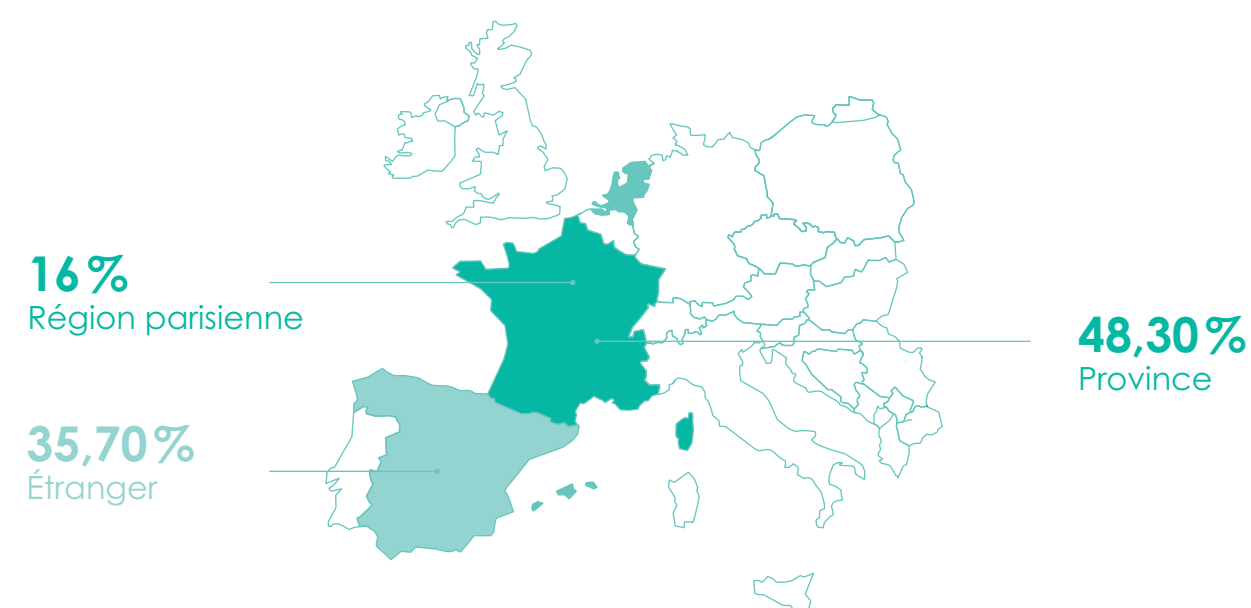
Répartition typologique

en % des valeurs vénale au 31/12/2024



Répartition géographique

en % des valeurs vénale au 31/12/2024



Notre plan d'action -

Pilier E

La démarche ISR définie pour MyShareEducation s'appuie sur 46 critères ESG permettant d'évaluer les actifs et de déterminer des plans d'actions ciblés. Un plan d'action général a été construit autour de 8 axes principaux : performance énergétique, émissions de GES, gestion de l'eau, sécurité et santé des occupants, accessibilité, impact territorial, gestion de la chaîne d'approvisionnement et résilience climatique du bâtiment. Dans la présente page, nous vous présentons les axes relatifs au pilier Environnemental.

CRITÈRES	DÉMARCHE	INDICATEURS	
Performance énergétique	MyShareEducation prévoit, d'ici fin 2026, de suivre les consommations énergétiques de plus de 80 % de son patrimoine via un outil dédié. À ce jour, seul l'actif Montpellier Bertin Sans est déjà intégré dans ce dispositif (il provient du portefeuille d'Épargne Pierre, SCPI gérée par ATLAND Voisin, avant son rachat par MyShareEducation). Un contrat a été signé avec notre prestataire historique pour couvrir le reste du patrimoine situé en France, et une contractualisation est en cours avec un autre prestataire pour les actifs situés en Europe.	Taux de couverture de suivi de la consommation d'énergie	
		2024	Objectif 2026
		23%	80%
Émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)	D'ici fin 2026, MyShareEducation ambitionne de calculer les émissions de GES liées aux consommations énergétiques d'au moins 80% de son patrimoine.	Taux de couverture du calcul des émissions de GES	
		2024	Objectif 2026
		23%	80%
Gestion de l'eau	La SCPI a engagé un recensement systématique des équipements hydroéconomes installés sur 100 % de son patrimoine (au 31/12/2024), tels que les robinets à butée de consommation, les mitigeurs thermostatiques ou toilettes à double chasse d'eau. Cette action vise à mieux maîtriser les consommations d'eau et à identifier les leviers d'optimisation.	Part du patrimoine bénéficiant des remontées des consommations d'eau	
		2024	Objectif 2026
		100%	80%
ZOOM SUR NOS ACTIONS EMBLÉMATIQUES			
Énergie et émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)	Un appel d'offres a été lancé pour la mise en place d'un dispositif de suivi des consommations énergétiques et des émissions de GES du patrimoine. À l'issue de la procédure, une entreprise spécialisée a été sélectionnée pour conduire cette mission.		

Notre plan d'action -
Pilier S

La démarche ISR définie pour MyShareEducation s'appuie sur 46 critères ESG permettant d'évaluer les actifs et de déterminer des plans d'actions ciblés. Un plan d'action général a été construit autour de 8 axes principaux : performance énergétique, émissions de GES, gestion de l'eau, sécurité et santé des occupants, accessibilité, impact territorial, gestion de la chaîne d'approvisionnement et résilience climatique du bâtiment. Dans la présente page, nous vous présentons les axes relatifs au pilier Social.

CRITÈRES	DÉMARCHE	INDICATEURS	
Sécurité et santé des occupants	Les locataires et gestionnaires d'immeubles jouent un rôle clé dans l'atteinte des objectifs de santé et de confort des occupants. À ce titre, ils sont mobilisés pour la réalisation de mesures de la qualité de l'air et/ou de l'eau. Ces mesures doivent répondre aux exigences réglementaires en vigueur, dater de moins de trois ans, être communiquées aux parties prenantes et, le cas échéant, donner lieu à des actions correctives. D'ici 2026, MyShareSCPI prévoit de déployer ces contrôles sur au moins 50% de son patrimoine.	Part du patrimoine ayant fait l'objet d'une mesure de la qualité de l'eau et/ou l'air	
		2024 0%	Objectif 2026 50%
Accessibilité	D'ici fin 2026, il est prévu qu'au moins 75% des actifs gérés par MyShareEducation soient accessibles, à plus de 75% de leur surface, aux personnes à mobilité réduite.	Part du patrimoine avec plus de 75% de surface accessible aux personnes à mobilité réduite.	
		2024 100%	Objectif 2026 75%
Impact territorial	D'ici fin 2026, MyShareEducation vise à ce qu'au minimum 80% des loyers perçus proviennent de locataires dont l'activité est liée à l'éducation, à la formation ou à la recherche.	Part des loyers provenant d'actifs accueillant au moins un locataire exerçant une activité liée à l'éducation, à la formation ou à la recherche	
		2024 94%	Objectif 2026 80%

Notre plan d'action -

Pilier G



La démarche ISR définie pour MyShareEducation s'appuie sur 46 critères ESG permettant d'évaluer les actifs et de déterminer des plans d'actions ciblés. Un plan d'action général a été construit autour de 8 axes principaux : performance énergétique, émissions de GES, gestion de l'eau, sécurité et santé des occupants, accessibilité, impact territorial, gestion de la chaîne d'approvisionnement et résilience climatique du bâtiment. Dans la présente page, nous vous présentons les axes relatifs au pilier Gouvernance.

CRITÈRES	DÉMARCHE	INDICATEURS	
Gestion de la chaîne d'approvisionnement	Les objectifs ISR ont été systématiquement intégrés dans les mandats techniques lors de leurs renégociations successives. D'ici fin 2026, l'objectif est que plus de 90% du patrimoine géré sous mandat technique intègre des clauses ESG spécifiques.	Part du patrimoine qui intègre des clauses "ESG" dans les mandats de gestion technique 2024 71%	Objectif 2026 90%
Résilience du bâtiment	Le patrimoine immobilier est particulièrement exposé aux risques liés au dérèglement climatique, tels que les sécheresses, vagues de chaleur ou inondations. Consciente de ces enjeux, MyShareEducation s'inscrit dans une démarche proactive visant à en identifier les vulnérabilités et à anticiper les mesures d'adaptation nécessaires. D'ici fin 2026, nous prévoyons de réaliser des études de résilience climatique sur plus de 90% des actifs du fonds. L'étude portant sur l'actif d'Arganda del Rey, qui représentait 36% du patrimoine au 31/12/2024, est d'ores et déjà en cours de réalisation.	Part du patrimoine ayant fait l'objet d'une étude de résilience climatique 2024 64%	Objectif 2026 90%

Mesure de la performance extra-financière du fonds en 9 indicateurs ESG

100% du fonds en valeur vénale bénéficie d'une évaluation ESG fiabilisée pour les indicateurs définis (au 31/12/2024). Ce niveau élevé de couverture illustre notre capacité à appliquer notre démarche ISR depuis la création du fonds.

CRITÈRES	INDICATEURS	2024	ACTIONS EN COURS OU RÉALISÉES
 Environnement	Énergie	100%	➤ Au 31/12/2024, seul l'actif Montpellier - Bertin bénéficie d'un suivi énergétique et du calcul des émissions de GES. Cet actif, issu de la SCPI Épargne Pierre, a été racheté par MyShareEducation. Un contrat avec Aegilim a été signé pour étendre ces analyses à tout le patrimoine français. L'objectif est de couvrir au moins 80% du patrimoine d'ici fin 2026. ➤ L'ensemble des actifs actuellement détenus par le fonds bénéficie d'équipements visant à limiter la consommation d'eau. Cet indicateur a été identifié comme surperformant par rapport au benchmark interne.
	Carbone		
	Consommation d'eau Part des actifs équipés de dispositifs hydro-économes.		
 Social	Mobilité Part des actifs présentant au moins une facilité pour l'usage des mobilités douces.	61%	➤ Au 31/12/2024, 61% du patrimoine disposait d'au moins un équipement favorisant les mobilités douces. Objectif: 90% d'ici fin 2026. L'actif Arganda del Rey (36% du patrimoine) illustre cette ambition.
	Sécurité, confort des occupants Part des actifs ayant fait l'objet d'une étude/mesure de la qualité de l'air et d'eau.	0%	➤ D'ici fin 2026, une mesure de la qualité de l'eau et/ou de l'air est prévue sur au moins 50% du patrimoine de MyShareEducation.
	Accessibilité des personnes à mobilité réduite Part des actifs présentant plus de 75% de leur surface accessible aux personnes à mobilité réduite.	100%	➤ À ce jour, plus de 75% des actifs sont accessibles aux personnes à mobilité réduite. MyShareEducation vise à maintenir ce taux d'ici fin 2026.
	Impact territorial Part des actifs dont au moins un des locataires a une activité en lien avec l'éducation, la formation ou la recherche.	100%	➤ 100% des actifs du fonds accueillent au moins un locataire lié à l'éducation, la formation ou la recherche.
 Gouvernance	Gestion de la chaîne d'approvisionnement Part des actifs dont l'administrateur des biens dispose d'une clause ESG dans son contrat.	100%	➤ Au 31/12/2024, 100% des actifs dotés d'un mandat de gestion technique intègrent des clauses ESG, représentant 71% du patrimoine. Cet indicateur est identifié comme surperformant par rapport au benchmark de marché.
	Résilience du bâtiment Part des actifs ayant bénéficié d'une étude de résilience climatique.	64%	➤ Au 31/12/2024, 64% du patrimoine avait fait l'objet d'une étude de résilience climatique. Celle d'Arganda del Rey est en cours. Objectif: plus de 90% d'ici fin 2026.

Engagements des parties prenantes

La stratégie de MyShareCompany repose sur une forte interaction avec ses parties prenantes. La Société de Gestion tient à jour une cartographie détaillée de ses six principales parties prenantes : Collaborateurs, Épargnants, Locataires, Entreprises de Travaux, Gestionnaire d'immeuble et ATLAND Voisin. Cette démarche consiste à identifier leurs attentes, définir les réponses que nous pouvons leur apporter et mettre en place, vis-à-vis d'elles, des modalités de dialogue et des axes de progrès. L'objectif étant la diffusion de nos principes de gestion responsable, à l'ensemble des parties prenantes significatives.

PARTIES PRENANTES	ENJEUX	ACTIONS ENGAGÉES	TAUX D'AVANCEMENT au 31/12/24
	Anti-corruption et éthique des affaires.	Procédure LCB-FT (Loi Contre le Blanchiment des Capitaux et le Financement du Terrorisme).	100% des futurs épargnants sont informés de la procédure liée au blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.
 Épargnants	Transparence des données extra-financières.	➤ Diffusion du rapport annuel; ➤ Mise à jour du site Internet.	➤ Les rapports annuels et le Code de Transparence sont publiés sur le site internet de MyShare-Company. Cf. https://www.mysharecompany.com/ ➤ Le site internet de MyShareCompany a été mis à jour depuis l'attribution du Label ISR avec notamment un onglet "documentation" concernant les documents attendus dans le cadre du Label ISR ainsi que les documents règlementaires extra-financiers. Cf. https://www.mysharecompany.com/myshareeducationdocumentation
 ATLAND Voisin	Délégation de Gestion.	➤ Pilotage des prestataires engagés par MyShare-Company; ➤ Participation aux comités ISR trimestriels pour les actifs en indivision et comités ISR semestriels pour les actifs détenus par MyShareEducation; ➤ Pilotage de la mise en œuvre des plans d'action en partenariat avec les prestataires concernés.	➤ 100%: Le Directeur Général de MyShareCompany est systématiquement convié aux Comités ISR; ➤ 100%: L'équipe ISR travaille en continu sur l'évolution du plan d'action. La progression des actions est notamment rendue compte lors de chaque Comité ISR. Enfin, des points réguliers ont lieu entre l'équipe ISR et les collaborateurs de MyShareCompany pour avancer et suivre les actions.

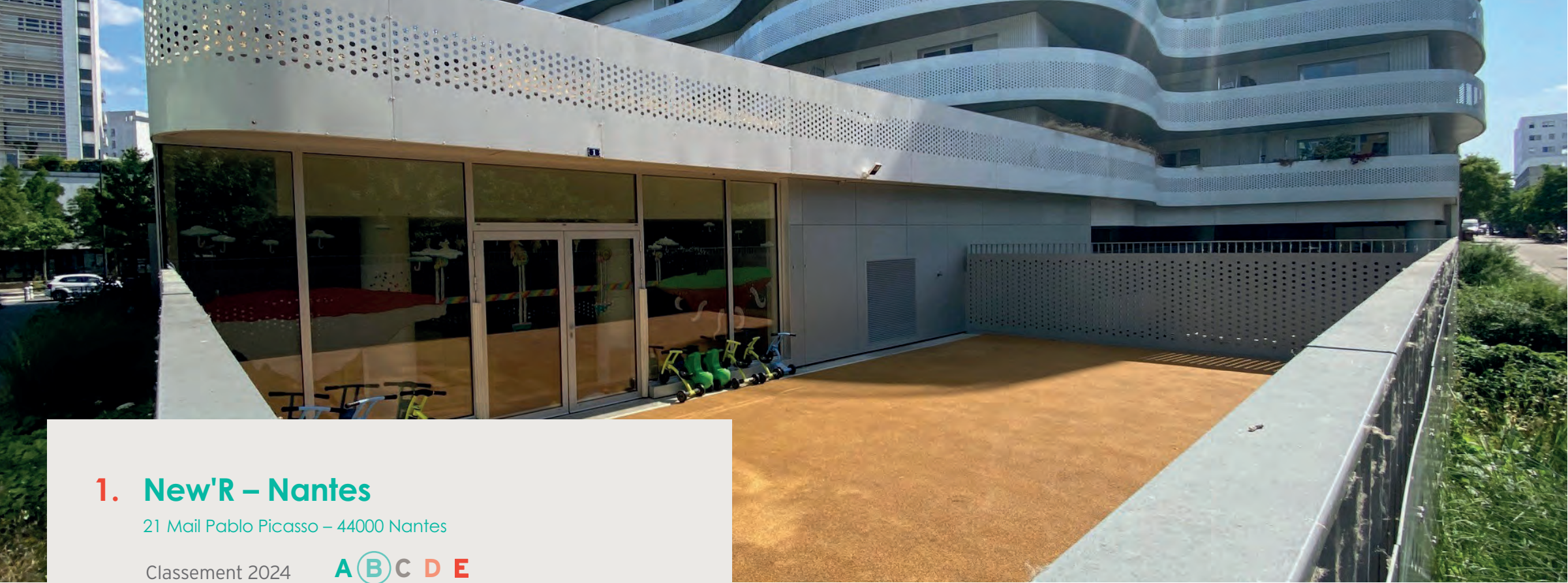
PARTIES PRENANTES	ENJEUX	ACTIONS ENGAGÉES	TAUX D'AVANCEMENT au 31/12/24
 Locataires	Optimisation énergétique.	➤ Recensement et mise en place d'une plateforme de mesure des consommations d'énergie; ➤ Mise en place de contrat garantie d'origine auprès des fournisseurs d'énergie, afin de favoriser l'approvisionnement des immeubles en énergie renouvelable.	➤ Signature des contrats avec Aegilim afin de récupérer les données énergétiques des actifs situés en France (64% des actifs du fonds), et contractualisation en cours avec Egreen pour l'actif situé hors France (36% du patrimoine).
	Confort et satisfaction.	Organisation de Comités verts pour les actifs situés en France dont les locataires ont signé une annexe environnementale et pour lesquels la gestion technique n'a pas été déléguée.	➤ Rapports annuels reprenant notamment les actions ISR et intégration de mesures correctives (au besoin) au plan d'action des immeubles concernés; ➤ Étude de faisabilité sur les actifs où cette action est pertinente pour favoriser la mobilité douce et les bornes de recharge pour voitures électriques.
	Développer la responsabilité des locataires en matière environnementale.	Production et déploiement d'un guide des gestes éco-responsables.	➤ Diffusion d'un guide des gestes éco-responsables sur 100% des actifs.
 Collaborateurs	Diffusion des enjeux ESG de la société de gestion.	Déploiement d'un plan de formation des collaborateurs.	➤ Formation des équipes Investissements, Techniques, Asset, Contrôle Interne et Commerciaux sur : - Les métiers de la gestion immobilière; - Les thématiques sur les impacts extra-financiers. 100%: Les équipes MyShareCompany et ATLAND Voisin ont été formées en 2023 et 2024 sur les certifications environnementales; les équipes Conformité et Contrôle Interne ont été formées sur les fondamentaux du label ISR et de la réglementation extra financière.

PARTIES PRENANTES	ENJEUX	ACTIONS ENGAGÉES	TAUX D'AVANCEMENT au 31/12/24
 Gestionnaires d'immeubles	➤ Optimisation Energétique.	Mise en place de clauses ESG dans les mandats.	➤ Intégration de clauses ESG dans les mandats des administrateurs de biens et des gestionnaires d'actifs externalisés (100% des actifs concernés soit 71% du patrimoine au 31/12/2024); ➤ Évaluations annuelles des gestionnaires techniques (100% des actifs concernés soit 71% du patrimoine au 31/12/2024); ➤ Organisation de Comités verts pour les actifs concernés situés en France.
	➤ Sécurité et Santé des occupants.		
	➤ Respect de la Réglementation.		
	➤ Préservation de la Biodiversité.		
	➤ Favoriser les achats responsables.		
 Entreprises de travaux	➤ Respect de la Réglementation. ➤ Chantiers Propres et respectueux de l'environnement.	Mise en place d'une Charte Chantier Propre.	Condition d'application de la Charte Chantier Propre: dès qu'un chantier dépasse un chiffre d'affaires de 5 000 € de travaux, la Charte Chantier Propre est systématiquement intégrée aux documents administratifs obligatoires signés par les entreprises de travaux via le logiciel PROVIGIS.

Évaluation des actifs du fonds

Conformément au Label ISR, les pages qui suivent vous présentent les 5 actifs les plus performants en matière ESG, les 5 actifs les moins performants en matière ESG et les 5 actifs les plus importants en valeur vénale. Pour ces 15 actifs, nous avons identifié les principales actions d'ores et déjà mises en place et celles qui seront mises en place dans les prochaines années. Ces actions renvoient à 21 critères (parmi les 46 constituant la grille). Un «classement ESG» de A à E est utilisé pour identifier les notes initiales et les notes cibles de chaque actif. S'il s'avère que le plan d'amélioration général n'est pas suffisant pour permettre à l'actif d'atteindre la note seuil du fonds, des actions dites «spécifiques», en lien avec les objectifs ISR poursuivis par le fonds acquéreur, sont prévues - telles que des mesures de la qualité de l'air et des mesures de la qualité de l'eau.

PERFORMANCE	ACTIF	PRIX AEM	DATE D'ACQUISITION	TYPOLOGIE ET SURFACE	LOCATAIRE(S)	CLASSEMENT ESG ACTUEL	CLASSEMENT ESG CIBLE
Les 5 actifs les plus performants en matière ESG	Henri Bertin Sans – Montpellier (p.52)	3 324 150 €	janvier 2024	Établissement d'enseignement supérieur, 1 406 m²	ACFA MULTIMEDIA	(B) 30 à 50	(A) > 50
	New'R – Nantes (p.51)	1 944 500 €	décembre 2023	Crèche et commerce, 620 m²	Les Petits Chaperons Rouges, Carrefour	(B) 30 à 50	(A) > 50
	Zénith – Saint Herblain (p.53)	1 693 719 €	juillet 2024	Crèche, 593 m²	Les Doudous d'Ar Mor	(B) 30 à 50	(A) > 50
	Pasteur – Vanves (p.54)	2 263 654 €	août 2024	Crèche, 489 m²	Les Petits Corsaires	(B) 30 à 50	(A) > 50
	Arganda del Rey – Madrid (p.55)	4 833 517 €	mai 2024	Centre de Formation, 2 830 m²	Protection civile espagnole	(C) 25 à 30	(B) 30 à 50
Les 5 actifs les moins performants en matière ESG	Arganda del Rey – Madrid (p.55)	4 833 517 €	mai 2024	Centre de Formation, 2 830 m²	Protection civile espagnole	(C) 25 à 30	(B) 30 à 50
	Pasteur – Vanves (p.54)	2 263 654 €	août 2024	Crèche, 489 m²	Les Petits Corsaires	(B) 30 à 50	(A) > 50
	Zénith – Saint Herblain (p.53)	1 693 719 €	juillet 2024	Crèche, 593 m²	Les Doudous d'Ar Mor	(B) 30 à 50	(A) > 50
	New'R – Nantes (p.51)	1 944 500 €	décembre 2023	Crèche et commerce, 620 m²	Les Petits Chaperons Rouges, Carrefour	(B) 30 à 50	(A) > 50
	Henri Bertin Sans – Montpellier (p.52)	3 324 150 €	janvier 2024	Établissement d'enseignement supérieur, 1 406 m²	ACFA MULTIMEDIA	(B) 30 à 50	(A) > 50
Les 5 actifs les plus importants en valeur vénale	Arganda del Rey – Madrid (p.55)	4 833 517 €	mai 2024	Centre de Formation, 2 830 m²	Protection civile espagnole	(C) 25 à 30	(B) 30 à 50
	Henri Bertin Sans – Montpellier (p.52)	3 324 150 €	janvier 2024	Établissement d'enseignement supérieur, 1 406 m²	ACFA MULTIMEDIA	(B) 30 à 50	(A) > 50
	Pasteur – Vanves (p.54)	2 263 654 €	août 2024	Crèche, 489 m²	Les Petits Corsaires	(B) 30 à 50	(A) > 50
	New'R – Nantes (p.51)	1 944 500 €	décembre 2023	Crèche et commerce, 620 m²	Les Petits Chaperons Rouges, Carrefour	(B) 30 à 50	(A) > 50
	Zénith – Saint Herblain (p.53)	1 693 719 €	juillet 2024	Crèche, 593 m²	Les Doudous d'Ar Mor	(B) 30 à 50	(A) > 50



1. New'R – Nantes

21 Mail Pablo Picasso – 44000 Nantes

Classement 2024 A B C D E
Classement cible A B C D E

- Crèche/Commerce
- 619 m²
- Bail ferme de plus de 4 ans (à la date d’acquisition)
- Locataires: Les Petits Chaperons Rouges - Carrefour City
- Date d’acquisition: décembre 2023

Présentation de l'actif

L’actif fait partie d’un ensemble immobilier situé à Nantes, 6^{ème} plus grande ville de France avec plus de 320 000 habitants. Idéalement implanté à 9 minutes du centre-ville, au cœur du pôle d’affaires EuroNantes (plus de 2 000 logements) l’actif bénéficie d’une très bonne desserte par les transports en communs (plusieurs lignes de bus, train, Tramway) et les axes routiers (A11 et A833).

Zoom sur la performance énergétique (KWh_{EF}/m²/an)

La remontée des consommations d'énergie n'a pas pu être effectuée sur 2024 faute de fiabilité/consolidation de la donnée.

Zoom sur les émissions de CO₂ (kg éq CO2/m²)

La remontée des consommations d'énergie n'a pas pu être effectuée sur 2024 faute de fiabilité/consolidation de la donnée.

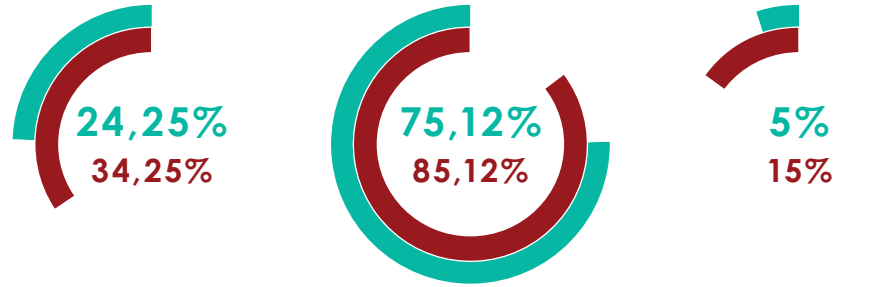
■ De l'actif ■ Référentiel de marché 2024

Principales actions déjà mises en place


Réalisation d'une étude de résilience climatique


Mise en place d'un guide de bonnes pratiques écoresponsables

Suivi des progrès réalisés pour atteindre la note cible



Environnement Social Gouvernance

■ Note ESG actuelle ■ Note ESG cible

Actions programmées (sur la période triennale)

 Mise en place d'une mesure de la qualité de l'eau

 Mesure des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)

 Remontée des consommations énergétiques

 Mise en place d'un livret d'accueil des occupants

2. Henri Bertin Sans – Montpellier

59 avenue de Fès – 34090 Montpellier

Classement 2024

A B C D E

Classement cible

A B C D E

- Santé & éducation (Établissement d'enseignement supérieur)
- 1 406 m²
- Bail ferme de 12 ans à compter de la date d'acquisition avec la faculté, pour le locataire, de résilier le bail moyennant une indemnité à l'issue de la 6^{ème} et 9^{ème} année du bail.
- Locataire: ACFA (établissement d'études supérieures de cinéma et d'audiovisuel)
- Date d'acquisition: mai 2024

Présentation de l'actif

Actif situé à Montpellier au cœur du Parc Euromédecine Henri Bertin Sans, zone tertiaire établie où de nombreux acteurs de la santé et de la recherche médicale sont implantés. L'immeuble bénéficie d'une très bonne desserte par les transports en commun (lignes de bus, train, Tramway) et les axes routiers (rocade nord de Montpellier).



Zoom sur la performance énergétique (KWh_{EF}/m²/an)

La remontée des consommations d'énergie n'a pas pu être effectuée sur 2024 faute de fiabilité/consolidation de la donnée.

Zoom sur les émissions de CO₂ (kg éq CO2/m²)

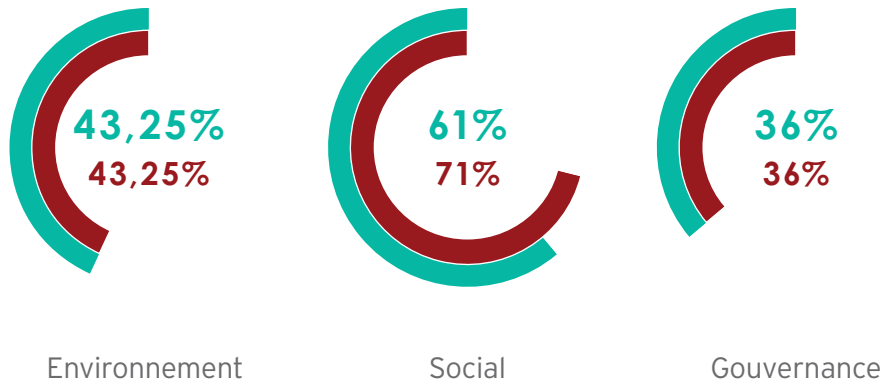
La remontée des consommations d'énergie n'a pas pu être effectuée sur 2024 faute de fiabilité/consolidation de la donnée.

■ De l'actif ■ Référentiel de marché 2024

Principales actions déjà mises en place



Suivi des progrès réalisés pour atteindre la note cible



■ Note ESG actuelle ■ Note ESG cible

Actions programmées (sur la période triennale)



3. Zénith – St-Herblain

6 boulevard du Zénith – 44800 Saint-Herblain

Classement 2024

A B C D E

Classement cible

A B C D E

- Santé & éducation (crèche)
- 593 m²
- Bail ferme de plus de 5 ans (à la date d'acquisition)
- Locataire: Les Doudous d'Ar Mor
- Date d'acquisition: juillet 2024

Présentation de l'actif

Immeuble situé à St Herblain, ville en plein essor, 2^{ème} commune la plus peuplée de Nantes Métropole (région Pays de la Loire). L'actif est implanté dans le Parc Tertiaire Ar Mor, pôle tertiaire majeur de l'agglomération Nantaise (plus de 100 000 m² de bureaux et 250 entreprises). Il bénéficie également d'un espace extérieur privatif arboré (foncier de 2 628 m²) et de 12 places de stationnement extérieures. Sa localisation privilégiée lui offre une accessibilité optimale (gare, bus, tramway).

Zoom sur la performance énergétique (KWh_{EF}/m²/an)

La remontée des consommations d'énergie n'a pas pu être effectuée sur 2024.

Zoom sur les émissions de CO₂ (kg éq CO2/m²)

La remontée des consommations d'énergie n'a pas pu être effectuée sur 2024.

De l'actif

Référentiel de marché 2024

Principales actions déjà mises en place



Réalisation d'une étude de résilience climatique



Mise en place d'un guide de bonnes pratiques écoresponsables



Évaluation de la performance ESG des mandataires



Intégration des clauses ESG dans les contrats des mandataires



Mise en place d'une mesure de la qualité de l'eau



Mesure des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)

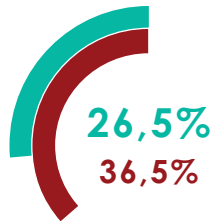


Remontée des consommations énergétiques

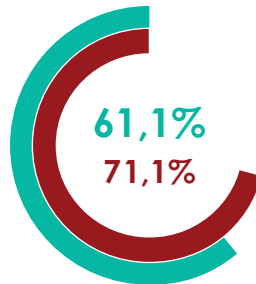


Mise en place d'un livret d'accueil des occupants

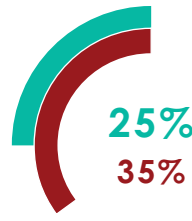
Suivi des progrès réalisés pour atteindre la note cible



Environnement



Social



Gouvernance

Note ESG actuelle

Note ESG cible

Actions programmées (sur la période triennale)



4. Pasteur – Vanves

6 avenue Pasteur – 92170 Vanves

Classement 2024 A B C D E
Classement cible A B C D E

- Santé & éducation (crèche)
- 489 m²
- Bail ferme de 9 ans (à la date d’acquisition)
- Locataire: Les Petits Corsaires
- Date d’acquisition: août 2024

Présentation de l'actif

Actif situé à Vanves, en bordure sud-ouest de Paris en plein cœur d’un quartier résidentiel très dynamique. Vanves compte parmi les communes ayant le plus fort taux de population scolaire dans les Hauts-de-Seine. La proximité de l’immeuble avec le boulevard périphérique lui offre une très bonne accessibilité par les axes routiers. Il est également très bien desservi par les transports en communs (bus, métro, Transilien, Vélib...).

Zoom sur la performance énergétique (KWh_{EF}/m²/an)

La remontée des consommations d'énergie n'a pas pu être effectuée sur 2024.

Zoom sur les émissions de CO₂ (kg éq CO2/m²)

La remontée des consommations d'énergie n'a pas pu être effectuée sur 2024.

■ De l'actif ■ Référentiel de marché 2024

Principales actions déjà mises en place


Réalisation d'une étude de résilience climatique


Mise en place d'un guide de bonnes pratiques écoresponsables


Mise en place d'une mesure de la qualité de l'air

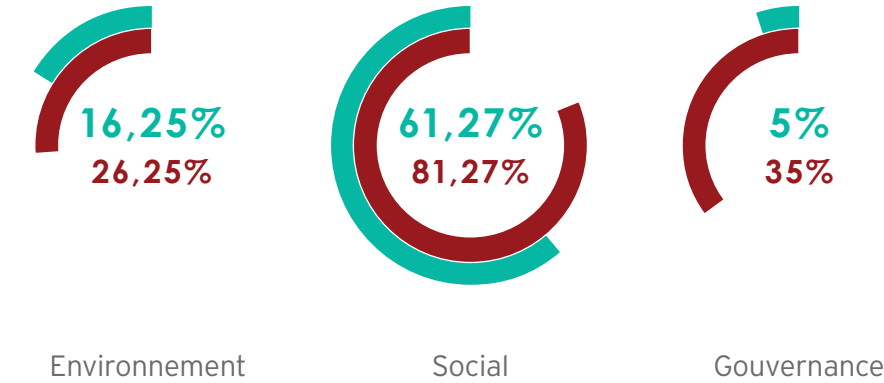

Mise en place d'une mesure de la qualité de l'eau


Mesure des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)


Remontée des consommations énergétiques


Mise en place d'un livret d'accueil des occupants

Suivi des progrès réalisés pour atteindre la note cible



■ Note ESG actuelle ■ Note ESG cible

Actions programmées (sur la période triennale)

5. Arganda del Rey – Madrid

C. Bronce 18 & 29 – Madrid (Espagne)

Classement 2024 **A B C D E**
Classement cible **A B C D E**

- Santé & éducation (centre de formation)
- 2 830 m²
- Bail ferme de plus de 12 ans
(à compter de la date d'acquisition)
- Locataire: Instituto Superior de Formación Sanitaria Galeno
- Date d'acquisition: mai 2024

Présentation de l'actif

Ensemble immobilier situé à Arganda del Rey commune de la communauté de Madrid qui profite d'une forte attractivité de part sa proximité avec Madrid et les 4 300 entreprises qui y sont installées. L'actif bénéficie d'une bonne desserte par les transports en commun (bus et trains) et les axes routiers (autoroute A3, routes régionales...). Il compte 66 emplacements de stationnement intérieurs et un terrain de plus de 5 000 m².

Zoom sur la performance énergétique (KWh_{EF}/m²/an)

La remontée des consommations d'énergie n'a pas pu être effectuée sur 2024.

Zoom sur les émissions de CO₂ (kg éq CO2/m²)

La remontée des consommations d'énergie n'a pas pu être effectuée sur 2024.

■ De l'actif ■ Référentiel de marché 2024

Principales actions déjà mises en place

Évaluation de la performance ESG des mandataires

Intégration des clauses ESG dans les contrats des mandataires

Mise en place d'un guide de bonnes pratiques écoresponsables

Mesure des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)

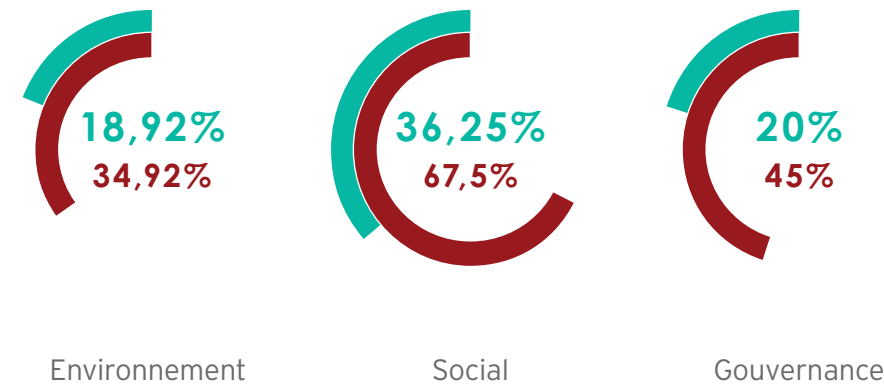
Création d'un local favorisant l'usage des mobilités douces

Installation d'équipements sanitaires économes en eau

Réalisation d'une étude de faisabilité d'implantation de bornes IRVE

Mise en place d'un équipement favorisant la biodiversité

Suivi des progrès réalisés pour atteindre la note cible



■ Note ESG actuelle ■ Note ESG cible

Actions programmées (sur la période triennale)

| Lexique

Note seuil :

La SCPI fixe une note ESG minimale (seuil) en fonction de sa stratégie et de ses objectifs et suivant le poids relatif de chacun des trois domaines ainsi que des critères retenus dans le référentiel de notation. La note seuil des SCPI est définie à l'aune de la performance et des spécificités des actifs des SCPI, et par rapport à la performance moyenne observée au niveau national et européen sur les aspects environnementaux (énergie, carbone, déchets), sociaux et de gouvernance.

Actif « Best-in-progress » :

Actif dont la note, associée à la performance, est inférieure à la note seuil fixée pour le fonds.

Actif « Best-in-class » :

Actif dont la note, associée à la performance, est supérieure ou égale à la note seuil fixée pour le fonds.

Coefficient de biotope par surface (CBS) :

Le coefficient de biotope par surface définit la part de surface éco-aménagée (végétalisée ou favorable à l'écosystème) sur la surface totale d'une parcelle considérée par un projet de construction (neuve ou rénovation).

Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE) :

La responsabilité sociétale des entreprises est définie comme la responsabilité des entreprises vis-à-vis des effets qu'elles exercent sur la société. Elle désigne, en d'autres termes, la contribution des entreprises aux enjeux du développement durable. Une entreprise qui pratique la RSE va donc chercher à avoir un impact positif sur la société tout en étant économiquement viable (source : economie.gouv.fr).

Référentiel immobilier du label ISR :

Par ces termes, nous faisons référence à l'extension du label ISR à la gestion immobilière par l'arrêté ministériel du 23 juillet 2020. Depuis cette extension, les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI), Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI) et Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) immobiliers sont désormais éligibles au label ISR.

Analyse ESG :

L'analyse ESG nous permet d'évaluer la note ESG des actifs. Pour ce faire, en collaboration avec l'ensemble des parties prenantes concernées, nous remplissons le formulaire ESG et récupérons les éléments justificatifs afin d'attribuer une note ESG initiale à l'actif concerné.

Résilience climatique :

La résilience climatique consiste fondamentalement à renforcer la capacité des individus, des communautés et des systèmes à survivre, à s'adapter et à prospérer face aux chocs et aux stress liés au climat. En intégrant des pratiques durables et des solutions innovantes, nous pouvons améliorer notre résilience face à l'augmentation des températures, aux phénomènes météorologiques extrêmes et aux autres impacts du changement climatique.

PPAT ESG :

Il s'agit du Plan Pluri-Annuel de Travaux (PPAT) spécifiquement lié à la performance extra-financière des actifs.

➤ Pour en savoir plus, rendez-vous sur le site internet de l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable).



capvital ANDI MED SANTÉ

Cave & Bar
LA CERVOISERIE

Cave
CERVOISERIE
Bar
Avec des produits

capvital
Matériel médical
Avez-vous pensé à la location ?

LOCATION ET VENTE
DE MATÉRIEL MÉDICAL
Santé
Confort
Bien-être
Orthopédie
Accessoires

capvital
LOCATION ET VENTE
DE MATÉRIEL MÉDICAL
Santé
Confort
Bien-être
Orthopédie
Accessoires

SAUF
2 PLACES

Vue extérieure d'un local commercial
acquis par MyShareSCPI en octobre 2020,
à Cormontreuil (France)

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

