

Publication d'informations en matière de durabilité

Produit financier : MyShareEducation

a) Résumé

Le fonds MyShareEducation est un fonds labellisé ISR et "Article 8", c'est-à-dire un fonds qui promeut des caractéristiques environnementales et sociales (ES). A cette fin, il a identifié, sur la base de ses spécificités, les enjeux sur lequel son activité a un impact et sur lesquels il souhaitait s'engager. Ces caractéristiques E S ont fait l'objet de critères et d'indicateurs de mesure et sont intégrées dans une grille ESG pour le suivi de la notation de chacun des actifs immobiliers du portefeuille dans ce domaine. Une analyse de ces caractéristiques pour chaque actif est réalisée dès l'acquisition, aboutissant à une note ESG initiale. L'amélioration continue de cette note ESG afin d'atteindre une note seuil fait partie intégrante du processus de gestion appliqué au fonds, notamment via la mise en place de plans d'action. La note ESG est mise à jour annuellement, permettant ainsi le suivi régulier de l'amélioration de cette performance extra-financière. Les données ESG sont collectées par l'équipe ISR et les partenaires techniques du fonds et sont intégrées dans un outil de gestion informatisé. Cet outil permet d'assurer la fiabilité des données et leur mise à jour régulière.

b) Sans objectif d'investissement durable

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

c) Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier

Le fonds MyShareEducation est labellisé ISR. Dans ce cadre, il s'est engagé dans la prise en compte des caractéristiques environnementales et sociales suivantes, dont la performance est mesurée à l'aide de critères et indicateurs associés :

- **L'efficacité énergétique** : Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique
- **La consommation d'énergie** : Consommation d'énergie finale, tous usages, tous fluides (kWh par m²). L'existence de schémas explicatifs (synoptiques) des divers réseaux : Présence ou non d'un synoptique par réseau et par zone (Parties Communes et Parties Privatives).
- **Les émissions de gaz à effet de serre** : Emissions de gaz à effet de serre sur le périmètre des scopes 1 et 2 (kgCO₂eq/m²).
- **Les combustibles fossiles** : Pourcentage des investissements dans des biens immobiliers liés à l'extraction, au stockage, au transport ou encore, à la fabrication de combustibles fossiles.
- **Dispositifs de tri présents sur le site** : Part des investissements dans des biens ne disposant pas, voire peu, d'un tri des déchets d'activité sur site.
- **La biodiversité** : Présence ou non d'aménagements faunistiques et/ou floristiques (tels que les toitures ou terrasses végétalisées).

- **La mobilité** : Pourcentage des investissements dans des biens immobiliers situés à plus de 800 mètres de transports en commun.
- **La sécurité et la santé des occupants** : Part des investissements dans des biens n’ayant pas fait l’objet d’un plan de mesure annuel de la qualité de l’eau et/ou de l’air.
- **Les services rendus aux occupants** : Part des investissements dans des biens ne disposant pas, voire peu, de services aux occupants au sein du bâtiment et/ou à moins de 800 mètres.
- **L’accessibilité** : Part des investissements dans des biens n’étant pas traités (ou peu) en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- **Impact territorial positif** : Part des actifs dont au moins un des locataires a une activité en lien avec l’éducation la formation ou la recherche.
- **La relations utilisateurs** : Présence ou non de dispositifs ou d’initiatives en faveur des enjeux extra-financiers pour les parties prenantes.
- **La résilience climatique** : Part des actifs ayant fait l’objet d’une étude d’exposition et de vulnérabilité.

d) Stratégie d’investissement

Afin de prendre en compte les caractéristiques environnementales et sociales identifiées, le fonds MyShareEducation a mis en place une méthodologie d’analyse et d’évaluation ESG des immeubles. Une grille d’évaluation ESG a été élaborée, intégrant ces caractéristiques et utilisant les indicateurs précités pour mesurer la performance ESG (Environnement, Social et Gouvernance) de l’immeuble. Une note seuil (NSF) représentant la note minimum à atteindre par chaque actif a également été fixée au niveau du fonds.

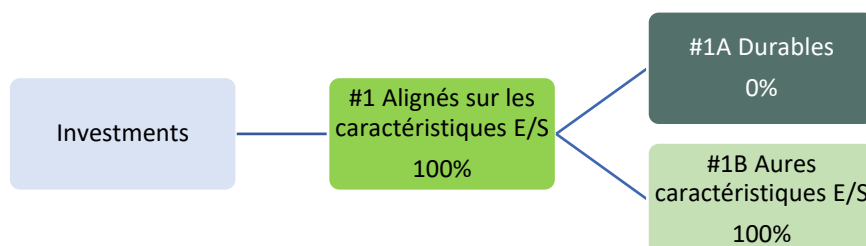
Avant tout nouvel investissement pour le fonds, le remplissage de la grille ESG est effectué pour l’actif concerné, notamment à la suite d’un audit technique en phase de Due Diligences. Les données sont ensuite renseignées dans un outil informatique qui calcule la note ESG. De manière générale, si la note obtenue est en dessous de la note seuil, l’actif fera l’objet d’une projection d’un plan d’action et d’une nouvelle note cible, actualisée après plan d’action est calculée. Si malgré ce plan, l’actif la note seuil cible ne parvient pas à atteindre la note seuil, il ne sera pas retenu. La Société de Gestion planifiera financièrement les travaux et actions à engager afin d’atteindre ces objectifs d’amélioration, validés sous réserve de leur compatibilité avec l’objectif de distribution de dividende.

De plus amples informations sont disponibles dans l’Annexe précontractuelle SFDR du produit

https://www.mysharecompany.com/files/uqd/673660_a47a675775ad46f7a227f4c38e9b5e19.pdf

e) Proportion d’investissements

En tant que fonds répondant aux obligations de l’Article 8 du règlement SFDR n° (UE) 2019/2088, 100% de ses investissements promeuvent des caractéristiques environnementales et sociales.



f) Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales

Le suivi des engagements ISR (= Investissement Socialement Responsable) est directement sous la responsabilité du Directeur Général de la Société de Gestion. Un responsable RSE, rattaché au Groupe ATLAND, assure le pilotage de la stratégie ISR et un responsable opérationnel ISR, rattaché à ATLAND VOISIN, assure le suivi opérationnel..

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

En outre, pour chaque actif du fonds, un audit est réalisé pour pouvoir obtenir une base de données internes. Cet audit intègre désormais un formulaire regroupant des questions relatives aux piliers ESG. Cette collecte d'information est effectuée par les Administrateurs de biens intervenant sur le patrimoine, ou, le cas échéant, par des bureaux d'études techniques spécialisés.

g) Méthodes

Une Note Seuil du Fonds (NSF) a été définie en évaluant un actif type (classique), représentatif de l'univers investissable de MyShareEducation selon les informations disponibles (benchmark sectoriel adapté selon le pays, moyenne des actifs du fonds, éléments réglementaires, etc.).

Elle représente le niveau minimum que chaque actif doit atteindre pour pouvoir prétendre avoir pris en compte de manière qualitative les enjeux relatifs aux caractéristiques environnementales et sociales déterminées. Dès lors qu'un actif n'atteint pas la note seuil fixée, il doit faire l'objet d'un plan d'action en vue d'atteindre la note seuil sous 3 ans.

Engagé dans une démarche de progression continue par paliers et à long terme, MyShareEducation reverra sa note seuil dès que 80% du patrimoine se trouvera au-dessus de celle-ci.

h) Sources et traitement des données

En phase d'investissement, un audit technique étoffé d'un questionnaire détaillé est réalisé pour chaque actif. Pour les critères non identifiés, les informations sont transmises par le vendeur ou issues des due diligences techniques de l'acquisition. Cette collecte d'information, peut être effectuée par des bureaux d'études techniques spécialisés intervenant sur le patrimoine, par les Mandataires Techniques, ou encore par le Service Technique d'ATLAND VOISIN.

En phase d'exploitation la mise à jour de la collecte de données, notamment ESG, est pilotée par l'équipe ISR et du service Technique, accompagnées par les mandataires techniques. Les équipes prennent en compte toutes les initiatives prises (travaux, maintenance, sensibilisation des usagers, etc.).

L'ensemble des données ESG sont insérées dans un nouvel outil informatique. Cette solution informatique est destinée à automatiser la collecte et sauvegarder la data spécifique ESG.

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

Enfin, pour suivre l'évolution de l'exposition des actifs aux divers risques physiques liés au changements climatiques, l'outil R4RE (ou équivalent) est utilisé.

Chaque donnée intégrée dans la base de données doit être justifiée et argumentée par des documents.

A ce jour aucune donnée n'est estimée.

i) Limites aux méthodes et aux données

La notation ESG des actifs est issue d'une grille de notation interne. La pertinence de la démarche est en outre subordonnée à la qualité et à la complétude des données collectées (consommations, relevés de surface, inventaire d'équipements techniques...) et à l'implication des parties prenantes. De même, le déploiement de la démarche de résilience climatique est subordonné à la qualité et la complétude des données collectées, à la stabilité des outils utilisés, au montant des dépenses d'investissement nécessaire pour atteindre ces objectifs, qui devra rester cohérent avec la logique économique des actifs et du fonds et à l'engagement en matière ESG des différentes parties impliquées dans l'utilisation de l'immeuble (locataires, mandataires techniques...).

De nombreux documents d'aide au remplissage des grilles ou formations aux outils sont développés et utilisés par les équipes pour réduire les risques de subjectivité. Pour assurer la sécurité d'utilisation de l'outil de gestion des données ESG, des accès restreints et sécurisés sont accordés uniquement aux personnes habilitées.

j) Diligence raisonnable

Afin de prendre en compte les risques physiques liés au changement climatique, MY SHARE COMPANY s'est engagée dans une démarche de diagnostic de l'actif, afin de pouvoir engager des mesures nécessaires à la durabilité de celui-ci. L'objectif fixé est d'avoir une cartographie de l'exposition aux risques physiques (via l'outil R4RE ou équivalent). De plus, des plans d'action pour amoindrir ce risque seront planifiés pour les actifs qui le nécessitent en fonction des résultats de leur diagnostic.

La dimension ESG du fonds est intégrée au plan de contrôle de MY SHARE COMPANY, selon les trois niveaux suivants :

- Un contrôle par les équipes opérationnelles et l'équipe interne en charge de l'ISR, notamment dans le cadre de Comités ISR. Au niveau opérationnel, les gérants ont un accès en temps réel

à la composition du portefeuille et aux notes ESG pour chaque actif (via un outil interne commun) leur permettant de contrôler la conformité ESG du portefeuille ;

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

Le fonds MyShareEducation fait l'objet d'une labellisation ISR impliquant un audit externe qui sera renouvelé tous les 3 ans, et entre temps, est prévu un audit de contrôle réalisé chaque année par un auditeur externe.

k) Politiques d'engagement

Le fonds investit dans des actifs immobiliers ou sous-jacents immobiliers. La politique d'engagement qu'elle met en œuvre à ce titre inclut ses parties prenantes et est intitulée Politique d'engagement des parties prenantes

https://www.mysharecompany.com/_files/uqd/673660_542daad37cce4d6a80ce579b970e40c5.pdf

l) Indice de référence désigné

Non concerné - aucun indice de référence n'a été désigné.