Rapport périodique My Share Company
Conforme aux exigences de l'Article 29 de la LEC
sur l'exercice 2024

ENTITE	My Share Company
FONDS	MyShareSCPI et MyShareEducation

SOMMAIRE

0. PERIMETRE D'APPLICATION 3

Présentation de l'entité 3
Présentation des fonds 3

1. DEMARCHE DE L'ENTITE SUR LA PRISE EN COMPTE DES CRITERES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITE DE GOUVERNANCE 4

Présentation de la démarche et impact sur la stratégie d'investissement 4
Information des souscripteurs et clients 7
Déclaration SFDR des produits financiers 8
Adhésion à des standards de référence 8

0. PERIMETRE D'APPLICATION

En application des dispositions des articles L.533-22-1 et D.533-16-1 du Code monétaire et financier tels que modifiés par l'article 29 de la Loi Energie-Climat, les sociétés de gestion de portefeuille sont tenues de mettre à la disposition de leurs souscripteurs et du public un document retraçant leur politique sur la prise en compte dans leur stratégie d'investissement des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance et des moyens mis en œuvre pour contribuer à la transition énergétique et écologique ainsi qu'une stratégie de mise en œuvre de cette politique. Les sociétés de gestion de portefeuille comptabilisant un encours et un bilan inférieurs à 500 millions à la fin de l'exercice 2024, telles que My Share Company, sont uniquement tenues de publier les informations relatives à leur stratégie générale en matière de prise en compte des facteurs de durabilité.

Présentation de l'entité

La société de gestion auquel s'applique le présent rapport est **My Share Company**, filiale **d'Atland Voisin** et de **Drouot Estate**. Elle est une société de gestion agréée par l'AMF avec effet au 19/10/2019 sous le numéro GP-19000038.

Atland Voisin, filiale du Groupe ATLAND, est une société de gestion de portefeuilles qui opère sur l'ensemble du marché français depuis Paris et Dijon. Actrice pionnière en la matière, avec la création d'Immo Placement dès 1968, Atland Voisin est un créateur et gérant de produits collectifs immobiliers (SCPI, OPPCI).

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

Présentation des fonds

My Share Company lance en 2018 son premier fonds immobilier sous forme d'une SCPI axée sur l'immobilier d'entreprise : **My Share SCPI.** Conscient des impacts climatiques et sociétaux que l'immobilier peut avoir sur son environnement, My Share Company a pris la décision d'inscrire MyShareSCPI dans une démarche vertueuse par le biais d'une **labellisation ISR** obtenu en février 2022. Au 31/12/2024, le montant des encours sous gestion de My Share SCPI équivalait à 364 924 661 €.

En 2023, My Share Company lance sa deuxième SCPI, **MyShareEducation**, dont la stratégie d'investissement s'articule autour de l'acquisition de locaux en lien avec les domaines de l'éducation, l'enseignement et la recherche dans la zone Euro. A l'instar de My Share SCPI, My Share Company a décidé de labelliser ISR MyShareEducation en 2024. Au 31/12/2024, le montant des encours sous gestion de MyShareEducation équivalait à 22 050 789 €.

1. DEMARCHE DE L'ENTITE SUR LA PRISE EN COMPTE DES CRITERES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITE DE GOUVERNANCE

Présentation de la démarche et impact sur la stratégie d'investissement

Les démarches des fonds

Conscient du fait que l'analyse des fonds immobiliers est en pleine mutation et que les critères extra-financiers sont également pris en compte par nos clients dans leur choix d'allocation, My Share Company pour le compte de ses SCPI MyShareSCPI et MyShareEducation, a décidé de s'engager dans une démarche visant à améliorer l'impact environnemental et sociétal de ses actifs. Ainsi, la société de gestion a fait le choix de s'orienter vers une démarche de labellisation ISR. Conformément aux dispositions du Référentiel Immobilier du label ISR, la politique des fonds MyShareSCPI et MyShareEducation reposera sur les trois piliers E, S et G (Environnement, Social et de Gouvernance). Les deux stratégies présentent de fortes similitudes, les différences étant liées à l'adaptation de la stratégie de MyShareEducation à la typologie de bâtiments visés : dans le domaine de l'éducation.

Pour chaque pilier, un objectif principal est déterminé, auquel se rattachent des familles de critères. Ces objectifs sont inscrits dans les stratégies respectives des fonds :

<table>
<tr><th>Pilier</th><th>MyShareSCPI</th><th>MyShareEducation</th></tr>
<tr><td>Environnement</td><td colspan="2">Réduction de l'empreinte environnementale du bâtiment :
Réduction des consommations énergétiques ;
Réduction des émissions de GES ;
Promotion de la biodiversité.
Réduction de la consommation d'eau.</td></tr>
<tr><td>Social</td><td colspan="2">Promotion de la qualité de vie des locataires sur leur lieu de travail, en favorisant :
Promotion de l'usage des mobilités alternatives ;
Promotion de la qualité de l'eau et de l'air au sein des locaux.
Accessibilité des actifs aux PMR ;
Orientation du choix des locataires vers le domaine de l'éducation, de l'enseignement ou de la recherche.</td></tr>
<tr><td>Gouvernance</td><td colspan="2">Influencer les parties prenantes pour qu'elles adoptent des pratiques environnementales et sociétales vertueuses :
Sensibilisation des mandataires techniques ;
Prise en compte des enjeux de résilience climatique.
Sensibilisation des locataires ;</td></tr>
</table>

Label ISR

Le **Label ISR** est un label d'Etat attribué à des produits d'investissement impliqués dans une démarche socialement responsable (« ISR » pour « Investissement Socialement Responsable »), pour une durée de 3 ans. Cette période est renouvelable après audit réalisé par un certificateur indépendant accrédité par le COFRAC (COmité FRançais d'ACcréditation). Un audit par an permet également de s'assurer du respect du cahier des charges par le fonds. En cas de manquement, la société de gestion court le risque d'un retrait du label pour le fonds qu'elle gère. Les caractéristiques ESG des actifs sont analysées avant l'investissement pour s'assurer de l'alignement avec la stratégie d'amélioration des performances environnementales et sociales.

Pour conduire cette démarche, la société de gestion doit établir une grille d'évaluation ISR composée de critères qui portent sur les différentes thématiques ESG. Les thématiques traitées et les pondérations des critères peuvent dépendre de la typologie des actifs, ainsi que de leur localisation. Les critères couvrent l'ensemble du cycle de vie de chaque bien immobilier. Cela signifie que la démarche doit être respectée à tout moment de la vie des fonds concernés.

My Share Company a ainsi construit deux grilles adaptées aux stratégies d'investissement de chacun de ses fonds. 35 critères ont été retenus pour la grille de MyShareSCPI, et 46 pour celle de MyShareEducation.

Pilier	Thématiques de MyShareSCPI	Thématiques de MyShareEducation
Environnement	Performance énergétique Energies renouvelables Emissions de GES Gestion de l'eau Gestion des déchets Biodiversité	Pollution de l'eau et des sols
Social	Mobilités décarbonées Sécurité et santé des occupants Services aux occupants Accessibilité	Espaces extérieurs
Gouvernance	Gestion de la chaine d'approvisionnement Relations utilisateurs et riverains Economie circulaire Résilience du bâtiment	Impact territorial

Après avoir rempli la grille d'évaluation, une note ESG sur 100 est affectée à chacun des actifs. Une « note seuil » est définie par fonds, en évaluant un actif type performant et représentatif de l'univers investissable de la SCPI selon les informations disponibles (référentiel de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), moyenne des actifs du fonds, éléments réglementaires, etc.).

Il est important de noter que la notion de note seuil dépend exclusivement du système de notation choisi pour chaque fonds, et ne peut donc en aucun cas être comparée à d'autres fonds engagés dans une démarche ISR. À partir de cette note seuil, deux catégories d'actifs vont être établies :

- Ceux de la poche « Best-in-Class » : Les actifs dont la note obtenue dépasse la note seuil. Pour ces derniers, la société de gestion devra, a minima, maintenir ces actifs au-dessus de la note seuil.
- Ceux de la poche « 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 à minima la note seuil du fonds ou les 20 points de progression.

L'approche déployée sur l'ensemble du patrimoine labélisé de My Share Company est une approche « Best-in-Progress », c'est-à-dire que l'accent est mis sur l'évolution de la performance ESG des actifs dans le temps, contribuant ainsi à l'accompagnement de la transition du parc existant.

En complément de cette grille, le suivi de la performance ESG des actifs des fonds MyShareSCPI et MyShareEducation se fait via 12 indicateurs d'impact détaillés ci-dessous. Ils ont été choisis pour rendre compte de la poursuite des objectifs spécifiques des fonds et font l'objet d'un reporting annuel à destination des investisseurs et autres parties prenantes des fonds.

Pilier	Indicateurs MyShareSCPI	Indicateurs MyShareEducation
Environnement	▪ Taux de couverture de la remontée des consommations énergétiques ▪ Performance moyenne du fonds par rapport au référentiel énergétique de l'OID ▪ Consommations réelles tous fluides tous usages (parties communes et privatives) ▪ Taux de couverture du calcul des émissions de GES ▪ Performance moyenne du fonds par rapport au référentiel des émissions GES de l'OID	
	▪ Part du patrimoine disposant d'un espace vert, qui bénéficie soit d'une étude écologue, soit d'un équipement spécifique favorisant la biodiversité	▪ Taux d'installation d'équipements hydro-économes
Social	▪ Taux d'actifs présentant au moins une facilité pour l'usage des mobilités douces ▪ Taux d'actifs présentant au moins une mesure de la qualité de l'eau ou de l'air de moins de 36 mois	
	▪ Taux d'actifs présentant des bornes de recharges pour les véhicules électriques	▪ Taux d'actifs présentant au moins un transport en commun à moins de 800m ▪ Taux d'actifs présentant plus de 75 % de leur surface accessible aux personnes à mobilité réduite ▪ Taux d'actifs dont au moins un des locataires a une activité en lien avec l'éducation, l'enseignement ou la recherche
Gouvernance	▪ Taux d'actifs dont les mandataires techniques bénéficient de clauses ESG dans leurs contrats ▪ Taux d'actifs qui bénéficient d'une étude de résilience climatique	
	▪ Taux d'actifs qui ont bénéficié de la mise à disposition d'un guide des écogestes	

Ainsi, tous les actifs de My Share Company suivent un processus d'investissement socialement responsable durant leurs différentes phases de vie. A l'acquisition, une due diligence est réalisée à l'aide des grilles ESG. Puis, en exploitation, les actifs sont évalués annuellement toujours à l'aide des grilles ESG, et suivent les plans d'action destinés à améliorer leurs notes.

Information des souscripteurs et clients

a) La communication de My Share Company

Dans l'objectif de diffuser les principes de gestion responsable de la société à l'ensemble de ses parties prenantes significatives, dont les investisseurs, les documents relatifs aux fonds MyShareSCPI et MyShareEducation sont disponibles sur le site internet de My Share Company :

Document	Moyen de diffusion	Fréquence de diffusion
Codes de transparence	Site internet	Annuelle
Bulletins périodiques d'information	Site internet	Semestrielle
Rapport annuel (extra-financier)	Site internet	Annuelle
Politique / objectifs ISR	Site internet	Annuelle
Politique d'engagement des parties prenantes	Site internet	Annuelle

D'autres actions de communication sur la stratégie ESG des fonds sont effectuées :

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

Enfin, le site internet de la société a été actualisé et revu en juillet 2024. Il intègre désormais une section dédiée aux engagements de la SGP et des produits dans l'ISR.

b) Communications réglementaires

En application des articles 6 à 9 du Règlement européen n°2019/2088 dit Règlement « Disclosure » ou « SFDR », pour chaque fonds, il doit être publié sur le site internet de l'entité, avant souscription, les informations en matière de prise en compte des risques de durabilité, les modalités de prise en compte des principales incidences négatives et, s'ils sont concernés, la manière dont ils promeuvent les caractéristiques environnementales et sociales.

Les deux fonds de My Share Company étant classés article 8 au sens de la réglementation SFDR, la société de gestion publie un rapport, annexé au rapport annuel de chaque fonds. Il vise à présenter aux investisseurs la démarche ESG de chaque SCPI et les résultats obtenus au cours de l'exercice écoulé.

Enfin, la société de gestion My Share Company publie son rapport exigé par l'Article 29 de la Loi Energie Climat sur son site internet dans une section dédiée et le dépose sur la plateforme Climate Transparency Hub de l'ADEME. L'historique de ces différents rapports annuels sont donc archivés et consultables sur le site Climate Transparency Hub.

Déclaration SFDR des produits financiers

Les fonds MyShareSCPI et MyShareEducation sont dits article 8 au sens du Règlement SFDR, et leurs caractéristiques se basent sur les critères établis dans le cadre du label ISR.

Nom	Typologie d'actifs	Classification SFDR au 31/12/2024	Part des encours sous gestion prenant en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance, pour chaque fonds
SCPI MYSHARE SCPI	Diversifié : bureaux, commerces, logistique, etc	Article 8	99,75%
SCPI MYSHAREEDUCATION	Ecoles, centres de formation, crèches	Article 8	58,46%

Adhésion à des standards de référence

Comme mentionné dans les précédentes parties, la société de gestion s'est engagée dans des démarches de labellisation ISR.