

Rapport dû au titre des articles 29 de la
Loi Energie-Climat et 4 du Règlement
(UE) 2019/2088 dit « SFDR »



Sur 2023

Sommaire

- I. INTRODUCTION 3
- II. INFORMATIONS ISSUES DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 29 DE LA LOI RELATIVE À L'ENERGIE ET AU CLIMAT 3
 - A. Démarche générale de l'entité sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance..... 3
 - 1. Résumé de la démarche 3
 - 2. Contenu, fréquence et moyens utilisés pour informer les souscripteurs, affiliés, cotisants, allocataires ou clients sur les critères relatifs aux objectifs ESG pris en compte dans la politique et la stratégie d'investissement 5
 - 3. Adhésion de l'entité, ou de certains produits financiers, à une charte, un code, une initiative ou obtention d'un label sur la prise en compte de critères ESG ainsi qu'une description sommaire de ceux-ci..... 5
 - B. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (FDR) 6

I. INTRODUCTION

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 sur 2023, 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.

Par ailleurs, dès lors qu'un acteur des marchés financiers prend en compte les principales incidences négatives de ses décisions sur les facteurs de durabilité (c'est-à-dire sur les questions environnementales, sociales et de personnel, le respect des droits de l'homme et la lutte contre la corruption et les actes de corruption), l'article 4 du règlement européen (UE) n°2019/2088 dit « Règlement SFDR » lui impose de publier et tenir à jour sur son site internet une déclaration sur les politiques de diligence raisonnable prises relativement à ces incidences.

Pour des questions de lisibilité, My Share Company a fait le choix de fusionner ces deux rapports au sein de ce document unique, entièrement dédié à l'exposition de sa stratégie d'intégration des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance dans sa stratégie d'investissement.

II. INFORMATIONS ISSUES DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 29 DE LA LOI RELATIVE À L'ENERGIE ET AU CLIMAT

Cette partie a été réalisée suivant la structure du format type validé par le Collège de l'AMF (intitulé « Annexe A »).

A. Démarche générale de l'entité sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance

1. Résumé de la démarche

En 2023, My Share Company gérait deux fonds, My Share SCPI et MyShareEducation. Ces fonds sont des SCPI à capital variable ayant pour objectif la constitution d'un patrimoine immobilier diversifié tant sur le plan géographique que locatif permettant d'assurer l'objectif de gestion, à savoir la distribution d'un revenu et la valorisation du prix de la part. Ses investissements immobiliers portent sur des actifs immobiliers de toute nature en France et en zone euro et regroupent, à elles deux, les typologies d'actifs suivantes : bureaux, commerces, locaux d'activité, entrepôts, résidences hôtelières, crèches, écoles, centres de formation, logements étudiants et centres de loisirs.

Au 31/12/2023, le montant des encours sous gestion de My Share SCPI équivalait à 358 810 107 € et MyShareEducation à 4 736 094 € ce qui fait au total 358 801 107€ d'encours.

Convaincue que la prise en compte des impacts extra-financiers des actifs peut faire une vraie différence, My Share Company s'engage en intégrant les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans sa stratégie d'investissement.

Le fonds **My Share SCPI** intègre la prise en compte de **critères ESG** (« E » pour Environnement, « S » pour Social, « G » pour Gouvernance) dans le cadre de la démarche prévue par le Label ISR, qu'il a obtenu en février 2022. Ces critères sont intégrés dans une grille ESG qui permet d'analyser les caractéristiques de chaque actif immobilier sur le plan de sa performance environnementale, sociale et en matière de gouvernance. Ils couvrent l'ensemble du cycle de vie de chaque bien immobilier.

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.

Le fonds labellisé s'engage à prendre concrètement en compte un ensemble de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance. Chaque actif immobilier sous-jacent du fonds reçoit une note ESG sur 100 (E pour « Environnement », S pour « Social » et G pour « Gouvernance »). Cette note résulte de l'évaluation menée à l'aide d'une grille ESG adaptée à la stratégie du fonds. Différentes thématiques sont analysées au sein de la grille ESG, telles que, par exemple :

- **Environnement** : consommations énergétiques, émissions de gaz à effet de serre, déchets, biodiversité ;
- **Social** : mobilité, santé/sécurité/bien-être/confort des usagers, services rendus aux occupants, accessibilité ;
- **Gouvernance** : gestion de la chaîne d'approvisionnement, relations avec les parties prenantes.

À la suite de cette évaluation, deux types d'actifs sont identifiés :

- Les actifs « **Best in Class** » : leur note ESG est égale ou supérieure au seuil fixé. L'objectif est de maintenir cette position dans le temps.
- Les actifs « **Best in Progress** » : leur note ESG est inférieure à la note seuil. Dès lors, un plan d'amélioration doit être mis en place et permettre l'évolution à la hausse de la note de l'actif, avec un objectif de dépassement de la note seuil.

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.

L'approche déployée sur l'ensemble du patrimoine 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.

Par ailleurs, en 2023, et toujours dans le cadre du label ISR, My Share SCPI a effectué son premier audit de suivi avec succès et a publié son premier rapport extra-financier disponible sur le site internet de My Share Company.

Il est à noter également que My Share SCPI a débuté un travail de remontée d'informations et de suivi des consommations énergétiques des actifs situés à l'étranger. La collaboration initiée avec les property managers de ces pays a permis une fluidification de cette remontée d'informations et la mise en place de plans d'action (principalement en Espagne).

Le fonds **MyShareEducation** quant à lui, était en cours de labellisation ISR en 2023 (il a obtenu le label en 2024). Il est déclaré Article 8 au sens de la réglementation SFDR. Il disposait déjà d'une grille d'évaluation ESG des actifs. 100% des encours de My Share Company suivent de ce fait des critères ESG.

2. Contenu, fréquence et moyens utilisés pour informer les souscripteurs, affiliés, cotisants, allocataires ou clients sur les critères relatifs aux objectifs ESG pris en compte dans la politique et la stratégie d'investissement

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. A ce jour, aucun fonds de My Share Company n'est concerné par l'article 9 du Règlement SFDR qui porte sur les informations à publier dans les documents précontractuels vis-à-vis des fonds ayant pour objectif l'investissement durable.

En 2023, les fonds My Share SCPI et MyShareEducation étaient concernés par l'article 8 du Règlement SFDR. A ce titre, ils mettent à disposition du public et des potentiels souscripteurs des informations précontractuelles au sein de la section « Documentation » disponible sur la page internet de la société de gestion. L'« Annexe règlement Disclosure (SFDR) » renseigne notamment sur les caractéristiques environnementales et sociales promues par le fonds, les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité pris en compte et les indicateurs associés.

Par ailleurs, pour les fonds labellisés ISR, les documents suivants sont également publiés et disponibles à tout moment :

- Les objectifs extra-financiers poursuivis par le fonds ;
- La méthodologie d'évaluation ESG ;
- La politique d'engagement des parties prenantes ;
- Le code de transparence.

Enfin, conformément au référentiel du Label ISR, un rapport ESG doit être transmis annuellement aux investisseurs. Dans ce rapport, le fonds renseigne l'évaluation ESG qui a été conduite pour les 5 actifs les plus performants sur le plan ESG, pour les 5 actifs les moins performants et pour les 5 actifs les plus importants (en valeur) en précisant les éventuels plans d'amélioration mis en œuvre. Dans ce rapport, le fonds communique également sur différents indicateurs (énergie, émissions de gaz à effet de serre, mobilité, santé et confort des occupants, gestion de la chaîne d'approvisionnement, ...) et mène une étude comparative des résultats de ces indicateurs par rapport à l'univers de départ.

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.

3. Adhésion de l'entité, ou de certains produits financiers, à une charte, un code, une initiative ou obtention d'un label sur la prise en compte de critères ESG ainsi qu'une description sommaire de ceux-ci

Depuis février 2022, My Share SCPI est labellisée ISR (Investissement Socialement Responsable) dont le fonctionnement a été explicité précédemment.

B. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (SFDR)

En 2023, My Share Company gérait deux fonds concernés par l'application de l'article 8 du règlement européen n°2019/2088, dit Règlement « SFDR » ou « Disclosure ». Il s'agit des fonds **My Share SCPI et MyShareEducation**, Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) ayant pour objectif la constitution d'un patrimoine immobilier diversifié tant sur le plan géographique que locatif permettant d'assurer l'objectif de gestion, à savoir la distribution d'un revenu et la valorisation du prix de la part. Ses investissements immobiliers portent sur des actifs immobiliers de toute nature en France et en Europe et regroupent, à elles deux, les typologies d'actifs suivantes : bureaux, commerces, locaux d'activité, entrepôts, résidence hôtelière, parkings, crèches, écoles, centre de formation, logements étudiants et centres de loisirs.