MYSHARE SCPI

# Rapport 2022 extra-financier

Label ISR

**Une SCPI paneuropéenne, trait d'union entre performance et durabilité**

# Le mot du gérant

Etienne WICKER - Directeur Général

## Chères associées, chers associés,

Je suis fier de vous présenter le rapport extra-financier annuel de notre SCPI labellisée ISR. Ce rapport a pour but de rendre compte de notre engagement en faveur de l'investissement responsable et de la durabilité, et de vous informer sur les actions que nous avons engagées pour intégrer les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance dans notre stratégie d'investissement.

**Depuis la création de notre SCPI, nous avons placé la responsabilité au cœur de notre stratégie d'investissement.**

Nous avons conscience de notre impact sur l'environnement et la société, et avons décidé d'agir en conséquence. Ainsi, nous avons mis en place une politique d'investissement responsable et durable, en veillant à intégrer des critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) dans notre sélection d'actifs immobiliers.

Nous sommes également convaincus que la gouvernance est un élément clé de la réussite à long terme de notre SCPI. Nous avons donc renforcé notre système de gouvernance en intégrant des critères de responsabilité sociale et environnementale dans notre processus de prise de décision. Nous avons également établi un dialogue régulier avec nos parties prenantes pour comprendre leurs attentes et mieux répondre à leurs besoins.

Enfin, nous avons à cœur de mesurer l'impact de notre SCPI sur l'environnement et la société. Nous avons donc mis en place des indicateurs clés et des outils de suivi pour mesurer notre empreinte carbone, notre consommation d'eau et notre gestion des déchets, ainsi que notre impact social.

Nous sommes conscients que le développement durable est un processus continu, et nous sommes engagés à continuer à agir en faveur de l'investissement responsable et durable. Nous espérons que ce rapport extra-financier vous donnera un aperçu clair et transparent de notre engagement et de nos actions en la matière.

Je vous souhaite une bonne lecture.

**Le gérant de My Share Company**

# Rapport extra-financier


Le mot du gérant ..... 02

Le mot de l'équipe RSE ..... 04

Présentation de la SCPI ..... 05

Patrimoine de la SCPI ..... 06

Présentation du label ISR ..... 07

Nos convictions, nos objectifs et notre méthode ..... 09

Notre plan d'action ..... 12

Mesure de la performance du fonds ..... 16

Engagement des parties prenantes ..... 25

Évaluation des actifs ..... 28

Les 5 actifs les mieux notés ..... 30

Les 5 actifs les moins bien notés ..... 36

Les 5 actifs les plus importants ..... 42

Décryptage ..... 48

Lexique ..... 51


Sommaire

# Le mot de l'équipe RSE

## Chers investisseurs,

Au nom du service RSE du délégataire de My Share Company, société de MyShareSCPI labellisée ISR, je souhaite vous adresser un message essentiel dans le cadre de ce rapport extra-financier. Lorsque nous abordons la finance durable, l'atténuation du changement climatique et l'importance de l'immobilier, il est crucial de reconnaître que la responsabilité de l'action ne repose pas uniquement sur les systèmes financiers et les mécanismes d'investissement. Chaque individu et chaque acteur de la société jouent un rôle indispensable dans cette entreprise collective.

La finance durable offre des opportunités précieuses pour mobiliser des ressources financières et encourager des pratiques économiques et commerciales respectueuses de l'environnement. Elle catalyse des investissements dans des projets innovants et durables, contribuant ainsi à la transition vers une économie à faible émission de carbone. Cependant, sans l'engagement actif de l'homme, ces efforts pourraient se heurter à des limites.

**En tant que consommateurs, nous avons un rôle prépondérant à jouer dans la finance durable.**

Nos choix de consommation peuvent influencer directement les pratiques des entreprises. En soutenant des produits et des services respectueux de l'environnement, nous encourageons les entreprises à adopter des modèles commerciaux durables. En tant que consommateurs informés, nous pouvons également demander plus de transparence aux entreprises sur leurs pratiques environnementales, sociales et de gouvernance.

En tant que spécialistes de l'immobilier, nous comprenons l'impact significatif que notre secteur peut avoir sur l'environnement et la société. C'est pourquoi nous nous engageons à intégrer les considérations environnementales, sociales et de gouvernance dans toutes nos décisions d'investissement et de gestion.

Ce premier rapport extra-financier revêt une importance cruciale. Il pose les bases d'une mesure de notre progression propre à notre activité. Il témoigne de notre volonté de transparence et de notre engagement à long terme en faveur de pratiques responsables.

La mesure de notre performance extra-financière présentée dans ce rapport est le fruit d'un effort collectif. Nous comprenons que ce processus d'amélioration se joue sur le long terme, et nous nous engageons à privilégier la transparence dans tous nos rapports.

Je tiens à exprimer ma gratitude pour votre confiance et votre soutien continus envers notre SCPI labellisée ISR. Ensemble, en tant qu'acteurs de la finance durable et de l'immobilier responsable, nous sommes déterminés à créer un impact positif sur l'environnement et la société.

Cordialement,

Stéphanie LANDOUAR
Responsable du service RSE
du délégataire de My Share Company

# Présentation de la SCPI

MyShareSCPI est une SCPI créée fin 2017, qui a ouvert son capital au public en mars 2018. C'est une SCPI de rendement, à stratégie diversifiée, qui capitalise à fin 2022 plus de 300 M€, perçoit environ 20 M€ de loyers annuels et son capital est détenu par plus de 3 300 associés.

Son objectif principal repose sur la régularité et la stabilité de la performance offerte. Elle vise peu de volatilité et une prime de risque néanmoins élevée avec un objectif de distribution supérieur au rendement moyen des SCPI d'immobilier d'entreprise (4,53% en 2022, source IEIF-ASPIM). Cette performance a été largement dépassée avec 5% de taux de distribution pour la cinquième année consécutive en 2022 et deux augmentations du prix de la part en moins d'un an, 2,5% en octobre 2021 et 1,90% en août 2022.

MyShareSCPI privilégie une stratégie de diversification de ses actifs. Le principe qui prédomine est d'identifier les meilleures opportunités d'investissement dans tous les secteurs d'activité, particulièrement là où il y a du rendement à capter. Dans une approche paneuropéenne, les investissements sont répartis géographiquement et sectoriellement sur des segments aussi divers que les bureaux, les commerces, les locaux d'activité et logistique, l'hôtellerie de plein air, avec un équilibre neuf/ancien, tout en intégrant les enjeux ESG, aspect fondamental de la pérennisation d'un portefeuille. La prise en compte des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) induits par le label ISR qu'elle a obtenu en février 2022 permet de mesurer et d'optimiser les impacts extra-financiers des actifs de la SCPI, et par là, de contribuer activement à une démarche qui s'inscrit dans le Développement Durable.

**Capitalisation 2022**

**322,96 M€**

**Nombre d'associés à fin 2022**

**3 328**

**Taux de distribution 2022**

**5,11%**

**Taux d'occupation financier 2022**

**96,79%**

# Cartographie du patrimoine

**Immeubles livrés**

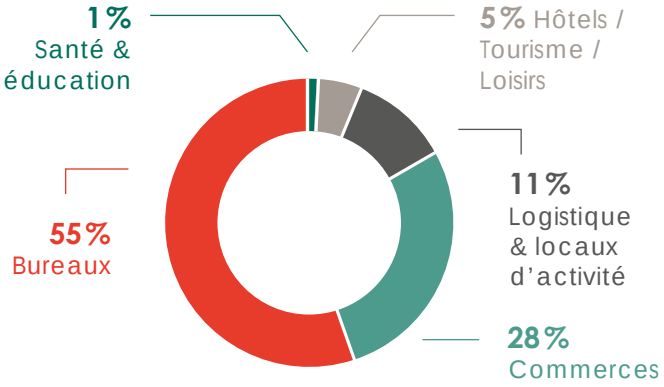
**124**

**Baux**

**328**

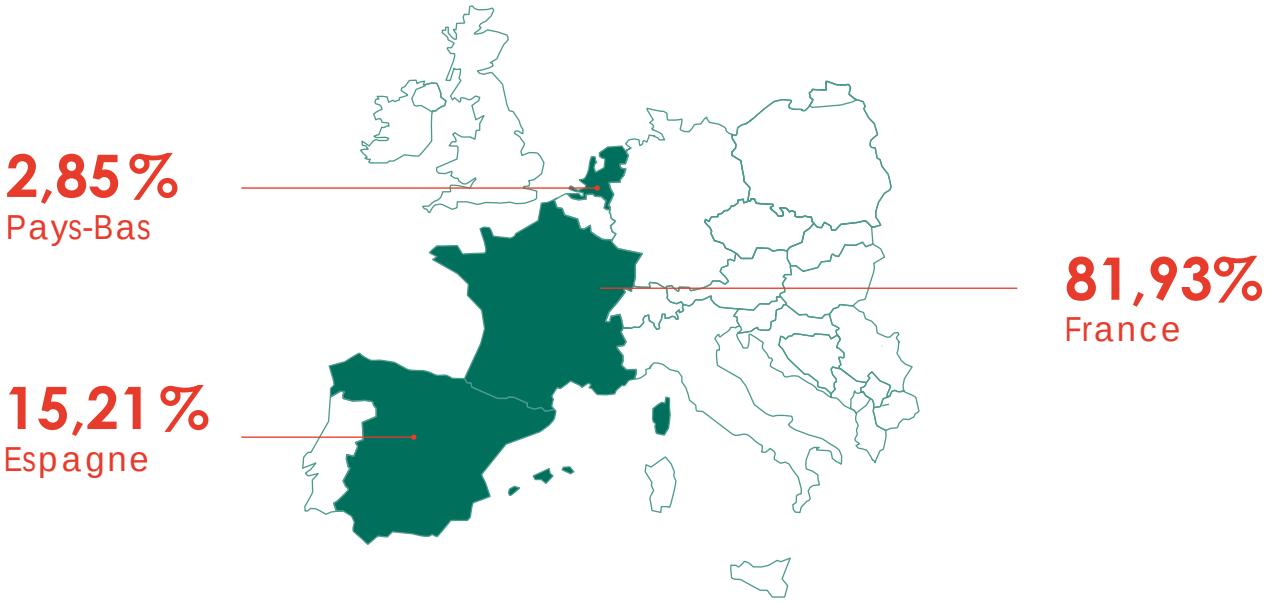
## Répartition typologique

en % des valeurs vénales au 31/12/2022




## Répartition géographique

en % des valeurs vénales au 31/12/2022



# Présentation du label ISR

## Investissement Socialement Responsable

Le label ISR (Investissement Socialement Responsable) a été créé en 2016 par le ministère de l'Economie 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

**Accélérer l'amélioration du parc immobilier existant**

**Distinguer les fonds investissant dans les actifs les plus performants en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)**

**Inciter les sociétés de gestion à fixer des objectifs extrafinanciers pour leurs fonds**

## La labélisation d'une scpi est structurée autour de 6 leviers

**1** Définir les objectifs recherchés par les fonds

**2** Établir une grille de rotation extra-financière ESG

**3** Intégrer les critères ESG dans la construction et la vie du portefeuille

**4** Engager les parties prenantes

**5** Informer les investisseurs

**6** Mettre en évidence les indicateurs d'impacts positifs

# Nos convictions, nos objectifs & notre méthode

Nous avons adopté une approche holistique pour intégrer les facteurs ESG dans nos investissements immobiliers, tout en restant axés sur l'efficacité et la rentabilité.

Je retiendrai une citation de Christina Figueres, ancienne Secrétaire exécutive de la Convention-cadre des Nations Unies sur les changements climatiques : « Investir dans l'économie verte n'est pas seulement une obligation morale, c'est aussi une opportunité financière. »

**Philippe IFERGANE**
**Président de MyShareCompany**

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, MyShareCompany pour le compte de sa SCPI MyShareSCPI, a décidé de s'engager dans une démarche visant à améliorer l'impact environnemental et sociétal de ses actifs. Ainsi, MyShareCompany a fait le choix de s'orienter vers une démarche de labélisation ISR. Conformément aux dispositions du Référentiel Immobilier du label ISR, la politique de MyShareSCPI reposera sur les trois piliers E, S et G (Environnement, Social et de Gouvernance).

Pour chacun des trois piliers, un engagement a été pris auquel se rattachent des familles de critères. La pondération des piliers E, S et G se structure de la manière suivante :

E

**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.

S

**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

G

**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 la politique RSE.

## La méthode d'évaluation d'un actif

Pour conduire cette démarche, 32 critères ont été retenus pour la grille d'évaluation du patrimoine de MyShareSCPI. Après avoir rempli la grille d'évaluation, une note ESG sur 100 est affectée à chacun des actifs de la SCPI. Une note seuil du fonds est définie en évaluant un actif type représentatif de l'univers investissable de la SCPI selon les informations disponibles (référentiel de l'Observatoire de l'Immobilier Durable, moyenne des actifs du fonds, éléments réglementaires, etc.).

En raison de la taille et de la diversité du patrimoine, la note seuil s'appuie d'une part sur le référentiel de l'OID et des éléments règlementaires quand ils existent et, d'autre part, sur un référentiel interne. En effet, pour certains critères, il n'existe pas de moyenne nationale.

Les actifs situés sous la note seuil définie par la SCPI devront faire l'objet d'un plan d'action, pour leur permettre d'augmenter leur note ESG initiale dans le délai des trois ans prévus par le Référentiel Immobilier, et ce afin d'atteindre la note seuil du fonds.

À partir de cette note seuil, deux catégories d'actifs vont être établies :

**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.

**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.

S'agissant d'une démarche de progression continue et à long terme, la note seuil sera revue dès que la part du patrimoine au-dessus de la note seuil représentera 80%, ou plus, du patrimoine global du fonds. Compte tenu du plan d'action d'amélioration déjà engagé, il est estimé que cette situation interviendra courant de l'année 2024.

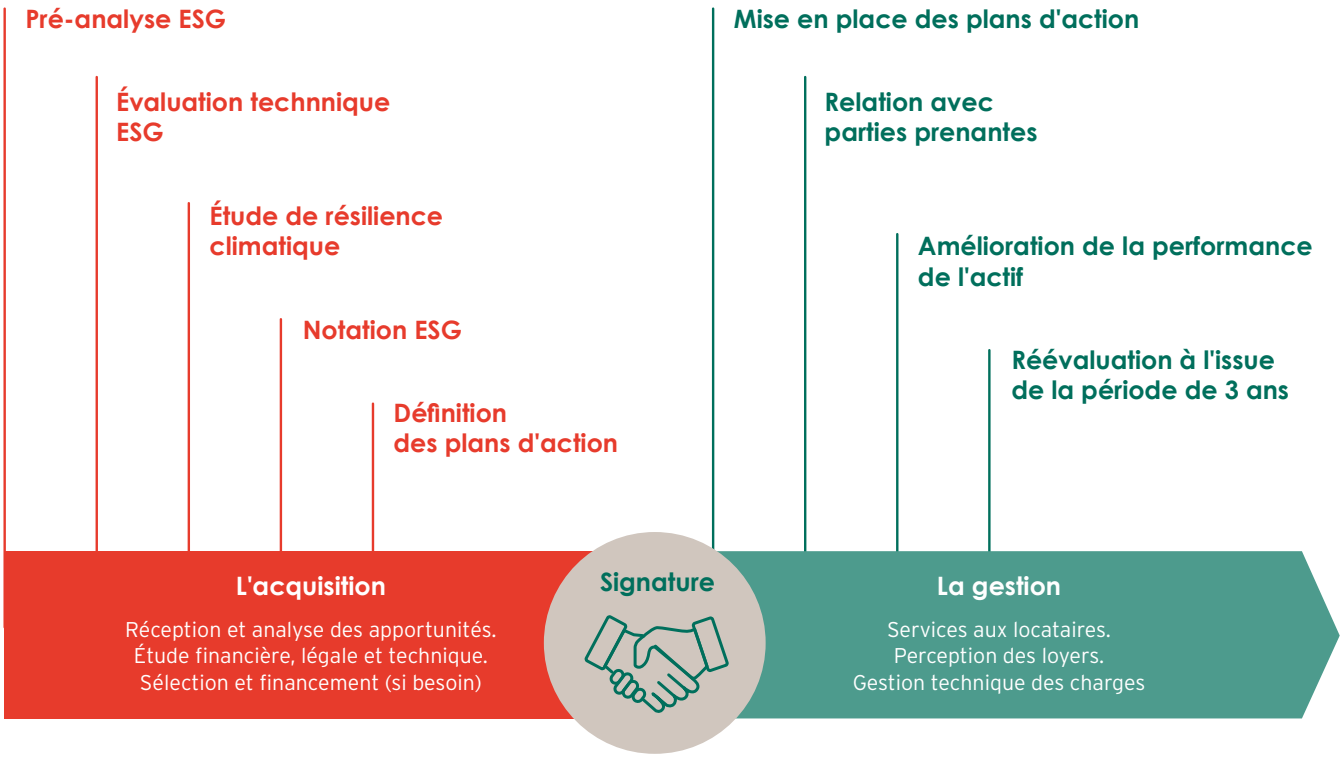
En révisant la note seuil, certains actifs verront mécaniquement leur note passer en dessous de celle-ci. Ils feront alors l'objet d'un nouveau plan d'action d'amélioration sur une durée de trois ans.

Il est important de noter que la notion de note seuil dépend exclusivement du système de notation choisi pour MyShareSCPI, et ne peut donc en aucun cas être comparée à d'autres fonds engagés dans une démarche ISR.

## Cycle de vie d'un actif

"De l'acquisition éclairée à la gestion vertueuse, l'investissement socialement responsable s'érige comme un pilier du cycle de vie immobilier."

**Marina ILIESKI, Chargée de projet ISR chez ATLAND Voisin**



# Notre plan d'action

# Actions pour l'Environnement

## Performance énergétique

Un recensement exhaustif des consommations énergétiques est effectué. Tous les types d'énergies sont concernés (électricité, gaz, réseaux urbains, etc.) et toutes les consommations sont visées : celles propres au bailleur (parties communes et lots vacants), celles des locataires (parties privatives), et les quotes-parts des lots intégrés dans des copropriétés (AFUL - Association Foncière Urbaine Libre ou ASL - Association Syndicale Libre).

→ **D'ici fin 2024, notre ambition est de recenser ces consommations énergétiques dans un outil de suivi et ce, pour plus de 90% du patrimoine (en valeur vénale).**

## 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 permettra de programmer une action de préservation de la biodiversité.

→ **D'ici fin 2024, notre ambition est de couvrir au moins 50% du patrimoine de MyShareSCPI (en valeur vénale).**

## Dispositifs de tri

MyShareSCPI se fixe pour objectif de renforcer les dispositifs de tri au sein de ses actifs. Ainsi, les dispositifs de tri présents au sein du patrimoine sont systématiquement recensés, et des actions spécifiques sont prévues dès lors que cela s'avère nécessaire.

→ **En 2023, sur les actifs où nous avons la maîtrise de ce service, nous ferons évoluer le système de tri ou le type de matières triées.**

# Actions en faveur du pilier Social

## Mobilité

MyShareSCPI considère que l'accès aux locaux doit être facilité, aussi bien en transports en communs que grâce à d'autres formes de mobilités plébiscitées par les salariés (vélos, VAE, trottinette, voitures électriques, etc.). De la sorte, lors de toute acquisition, une analyse spécifique est dédiée aux transports en commun disponibles à proximité, aux facilités pour les mobilités douces présentes au sein de l'actif et à la présence de bornes de recharge pour véhicules électriques.

→ **Des bornes électriques ont notamment été installées sur certains actifs (Famars, Madrid, etc.) et seront installées sur certains actifs à usage de commerces.**

## Sécurité et santé des occupants

Les locataires et gestionnaires d'immeuble sont des acteurs essentiels à l'atteinte des objectifs de santé et confort des occupants. Ils seront donc mobilisés pour réaliser des mesures de la qualité de l'air et/ou de l'eau.

Ces mesures doivent satisfaire aux exigences réglementaires en vigueur et dater de moins de 3 ans et être communiquées aux intervenants et faire l'objet d'une mise en conformité si elles se révélaient insatisfaisantes.

→ **MyShareSCPI s'est engagé à avoir réalisé l'une de ces deux mesures sur à minima 40% de son patrimoine d'ici 2024.**

# Actions en matière de Gouvernance

## Gestion de la chaîne d'approvisionnement

Les objectifs ISR ont été systématiquement intégrés dans les mandats techniques au fur et à mesure de leurs renégociations.

→ **D'ici fin 2024, notre ambition est d'intégrer des clauses « ESG » dans les mandats de gestion technique sur, a minima, 90% du patrimoine concerné par un mandat de gestion technique (en valeur vénale). A fin 2021, cet objectif était déjà atteint.**

## Sensibilisation des occupants

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.

→ **D'ici fin 2024, MyShareSCPI s'engage à avoir déployé un livret d'accueil et/ou un guide des bonnes pratiques éco-responsables sur 90 % de son patrimoine (en valeur vénale).**

## Résilience du bâtiment

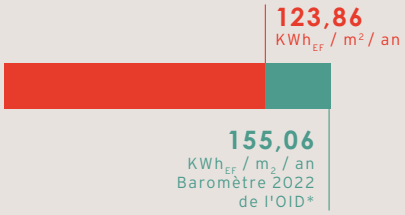
Les actifs immobiliers étant particulièrement soumis aux risques induits par le dérèglement climatique (tels que les sécheresses, les vagues de chaleur, les inondations, etc.), MyShareSCPI souhaite s'engager dans une démarche de prise en compte de ces vulnérabilités afin de pouvoir prévoir les actions adéquates.

→ **Au 31/12/2022, 32% du patrimoine de MyShareSCPI en valeur vénale a fait l'objet d'une étude de résilience climatique. D'ici fin 2024, MyShareSCPI s'est engagée à réaliser des études de résilience climatique sur plus de 90 % de son patrimoine (en valeur vénale).**

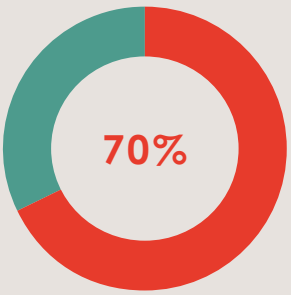
# Mesure de la performance du fonds

# 1. Réduction de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre induites par les consommations énergétiques

## MOYENNE DU FONDS




## TAUX DE COUVERTURE
(en % des valeurs vénales)

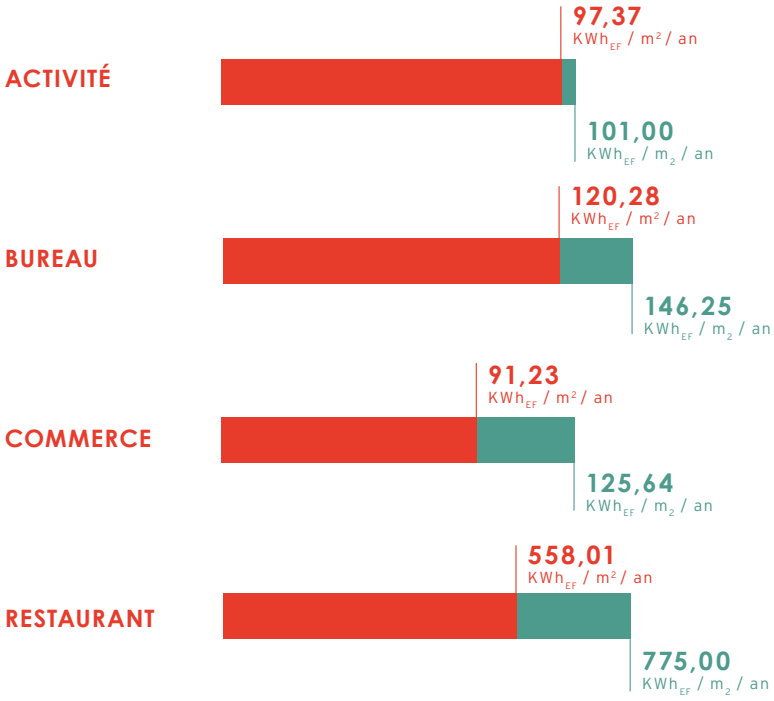



Le taux de couverture de suivi de la consommation d'énergie est de 70% en valeur vénale du patrimoine de MyShareSCPI. Il s'agit des actifs dont les données sont fiabilisées (c'est-à-dire que les séries de données partiellement incomplètes ou présentant des doutes ont été retirées du périmètre : performance trop bonne, manque possible de points, de tantièmes, de factures etc.)

## INDICATEURS ENERGIE

Moyenne des consommations d'énergie finale (tous fluides, tous usages) par typologie d'actif en KWh$_{EF}$ / m² / an comparé au référentiel du baromètre 2022 l'OID.

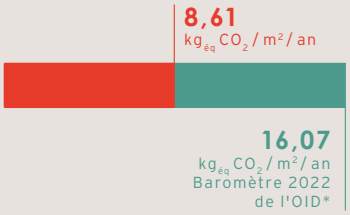
- Consommation du fonds
- Baromètre 2022 de l'OID



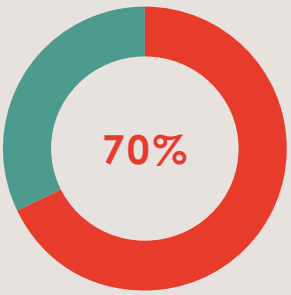

Le suivi de la performance énergétique de nos bâtiments est un indicateur identifié comme surperformant pour le fonds MyShareSCPI, notre objectif est de 90% du patrimoine en valeur vénale suivi pour les performances énergétiques. Fin 2022, le fonds MyShareSCPI suit les consommations d'énergie de 70% du patrimoine en valeur vénale. Nous allons continuer à progresser sur le suivi des consommations d'énergie.

# 2. Réduction de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre induites par les consommations énergétiques

## MOYENNE DU FONDS




## TAUX DE COUVERTURE
(en % des valeurs vénales)

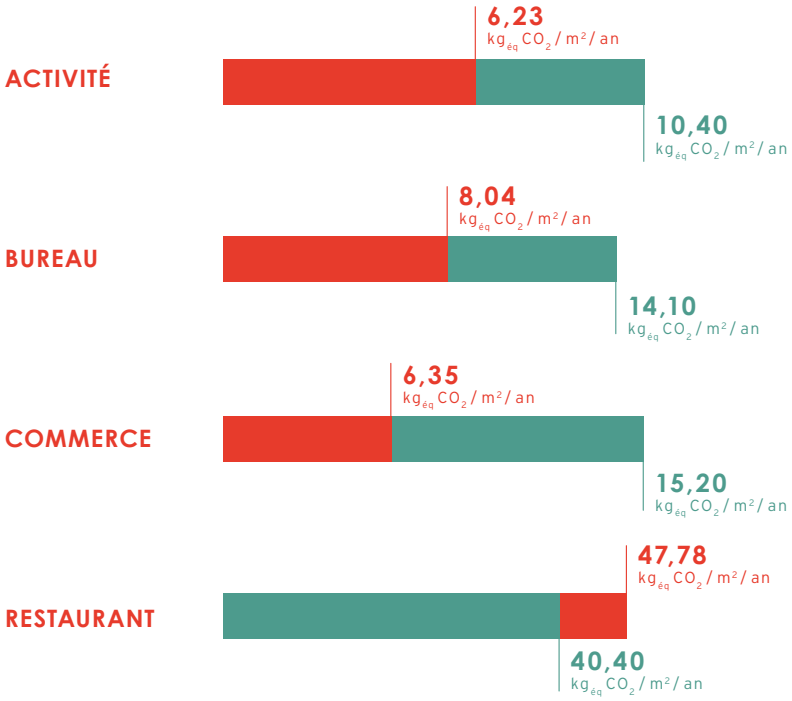



Le taux de couverture de suivi de la consommation d'énergie est de 70% en valeur vénale du patrimoine de MyShareSCPI. Il s'agit des actifs dont les données sont fiabilisées (c'est-à-dire que les séries de données partiellement incomplètes ou présentant des doutes ont été retirées du périmètre : performance trop bonne, manque possible de points, de tantièmes, de factures etc.)

## INDICATEURS CARBONE

Moyenne des émissions de gaz à effet de serre par m² (induites par la consommation d'énergie tous fluides, tous usages), comparée au référentiel du baromètre 2022 de l'OID.

- Consommation du fonds
- Baromètre 2022 de l'OID

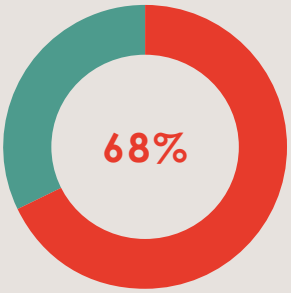



Le suivi de la performance énergétique des bâtiments est un indicateur identifié comme surperformant pour le fonds MyShareSCPI, notre objectif est de 90% du patrimoine suivi pour les performances énergétiques. Fin 2022, le fonds suit les consommations d'énergie de plus de 90% du patrimoine en m².

# 3. Promotion de la biodiversité locale

## INDICATEUR BIODIVERSITÉ

Part du patrimoine en valeur bénéficiant d'au moins un équipement favorisant la biodiversité.




**68% des actifs** bénéficiant d'une évaluation ESG fiabilisée intègrent au moins un équipement favorisant la biodiversité.

### TAUX DE COUVERTURE
(en % des valeurs vénales)

**99,65% des actifs** du fonds en valeur vénale bénéficie d'une évaluation ESG fiabilisée.

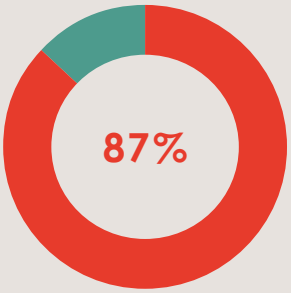
En 2022, nous avons mandaté un prestataire pour faire un état des lieux des actifs ayant une surface de pleine terre ou végétalisée. Nous leur avons demandé dans un premier temps de calculer le coefficient de biotope de surface (CBS) sur plus de 60% du patrimoine.

Cet indicateur est considéré comme un indicateur surperformant car notre objectif fixé pour 2024 est de 50% de taux du patrimoine équipé d'un équipement favorisant la biodiversité tels qu'un hôtel à insectes, un espace de pleine terre, un nichoir, etc.

# 4. Renforcement des dispositifs de tri au sein des actifs

## INDICATEUR DISPOSITIFS DE TRI

Part du patrimoine bénéficiant d'au moins un équipement favorisant le tri sélectif.




**87% des actifs** bénéficiant d'une évaluation ESG fiabilisée intègrent au moins un équipement favorisant le tri sélectif.

### TAUX DE COUVERTURE
(en % des valeurs vénales)

**99,65% des actifs** du fonds en valeur vénale bénéficie d'une évaluation ESG fiabilisée.

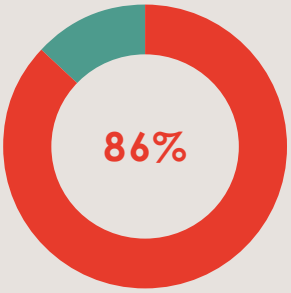
En 2022, nous avons recensé l'ensemble des actifs ayant un système de tri sélectif.

**Actions à venir :** En 2023, sur les actifs où nous avons la maîtrise de ce service nous ferons évoluer le système de tri ou le type de matières triées.

# 5. Accessibilité des immeubles par les transports en commun

## INDICATEUR MOBILITÉ

Part du patrimoine en valeur ayant une station de transport à moins de 800 m.




**86% des actifs** bénéficiant d'une **évaluation** ESG fiabilisée disposent d'au moins une station de transports en commun à moins de 800 m.

### TAUX DE COUVERTURE
(en % des valeurs vénales)

**99,65% des actifs** du fonds en valeur vénale bénéficie d'une évaluation ESG fiabilisée.

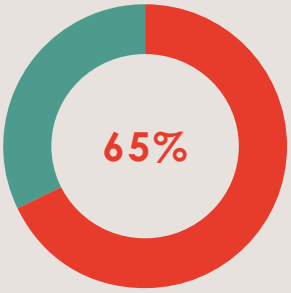
Une bonne connexion au réseau de transport est un atout essentiel pour la localisation d'un actif ; ce critère est le premier à être analysé par notre équipe chargée des investissements.

Cet indicateur est aussi calculé pour les VEFA, 100% des VEFA du fonds ont des transports en commun à moins de 800 m pour un taux de couverture de 100%.

# 6. Facilitation de l'accès aux locaux

## INDICATEUR SÉCURITÉ ET CONFORT DES OCCUPANTS

Part des actifs disposant de facilités pour les mobilités alternatives (vélo, trottinette, voiture électrique).




**65% des actifs** bénéficiant d'une évaluation ESG fiabilisée disposent de facilités permettant l'usage des mobilités alternatives

### TAUX DE COUVERTURE
(en % des valeurs vénales)

**99,65% des actifs** du fonds en valeur vénale bénéficie d'une évaluation ESG fiabilisée.

Faciliter l'utilisation des mobilités douces et peu carbonées par l'installation de bornes électriques, de douches ou de vestiaire est un enjeux prioritaire de MyShareSCPI.

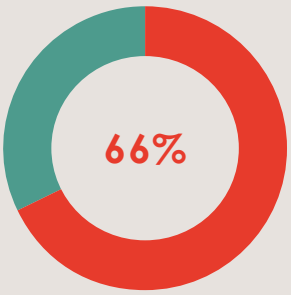
**Travaux à venir :** Répertorier les besoins des locataires pour répondre à leurs attentes en termes de mobilité.

# 7. Sensibilisation des gestionnaires d'immeubles et des fournisseurs

## INDICATEUR GESTION DE LA CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT

Part du patrimoine dont l'administrateur de biens dispose d'une clause ESG dans son contrat.

**100% des actifs** disposant d'un contrat de Gestionnaire Technique et de Charges ou d'un contrat d'Assistant Technique ont bénéficié de l'intégration de clauses ESG spécifiques dans leurs contrats.




### TAUX DE COUVERTURE
(en % des valeurs vénales)

**66% des actifs** font l'objet d'une mission AT (Assistant Technique) et GTC (Gestionnaire Technique de Charges).

Depuis 2021, tous les mandats de GTC et AT ont fait l'objet de l'insertion de clauses ESG. De plus, une évaluation de chaque prestataire est réalisée par nos équipes métiers (technique, gestion locative, property et asset) et par le service ISR.

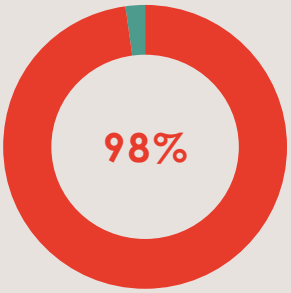
À chaque nouveau mandat, les clauses ESG sont systématiquement intégrées.

L'intégration des clause ESG dans les contrat des administrateurs de biens est un indicateur identifié comme surperformant pour le Fonds MyShare, notre objectif est de 90% du patrimoine en valeur vénale assujetti aux mandat technique intégrant des clauses ESG dans les contrats. Fin 2022 le Fonds Myshare avait surpassé cet objectif.

# 8. Sensibilisation des utilisateurs des locaux à des démarches vertueuses

## INDICATEUR SENSIBILISATION DES OCCUPANTS

Part du patrimoine engagé dans une démarche de sensibilisation des utilisateurs (livret d'accueil et/ou de guide éco-gestes).




**98 % des actifs** bénéficiant d'une évaluation ESG fiabilisée ont fait l'objet d'une sensibilisation des utilisateurs par la mise à disposition d'un livret d'accueil ou d'un guide des éco-gestes.

### TAUX DE COUVERTURE
(en % des valeurs vénales)

**99,65% des actifs** du fonds en valeur vénale bénéficie d'une évaluation ESG fiabilisée.

En 2022, un guide des éco-gestes a été rédigé et transmis à l'ensemble des locataires.

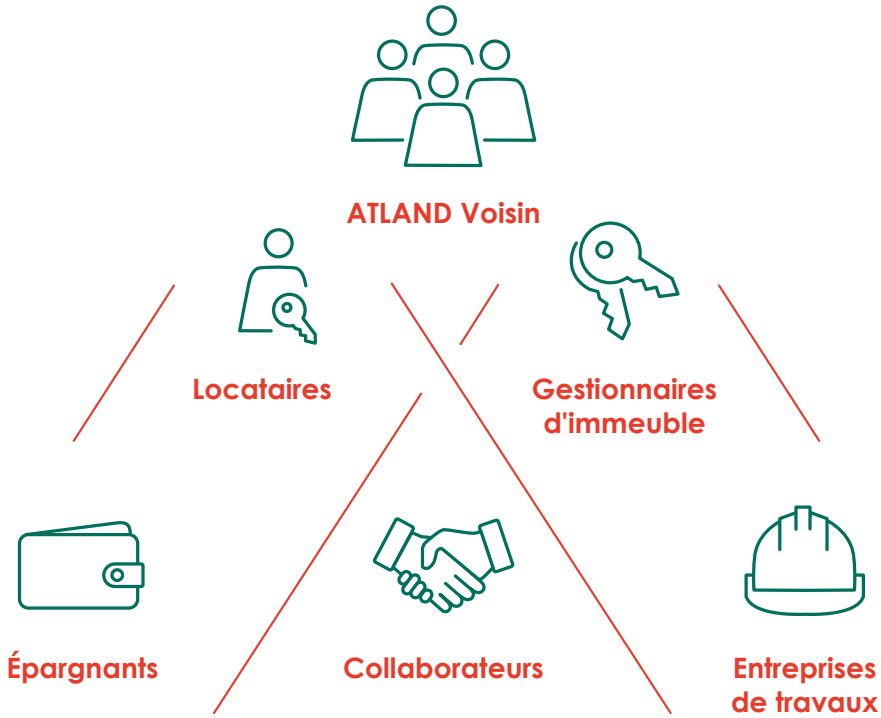
À chaque nouveau locataire, le guide est transmis automatiquement.

# Engagement des parties prenantes

La stratégie de MyShareCompany repose sur une forte interaction avec ses parties prenantes.

MyShareCompany tient à jour une cartographie détaillée de ses six principales parties prenantes : Collaborateurs, Épargnants, Locataires, Entreprises de Travaux et Gestionnaire d'immeuble, et ATLAND Voisin.

MyShareCompany cherche à entretenir des relations étroites avec l'ensemble de ses parties prenantes. Cette démarche consiste à identifier leurs attentes, définir les réponses que nous pouvons leur apporter, et mettre en place vis-à-vis d'elles les 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<br>Commentaires au 31/12/22 |
|---|---|---|---|
| Épargnants | **Anti-corruption et éthique des affaires** | Procédure LCB-FT | **100%** |
| | **Transparence des données extra-financières** | ➤ Rédaction d'un Rapport Annuel et d'un Code de Transparence<br>➤ Mise à jour du site Internet | ➤ Les rapports d'activité annuels et le Code de Transparence sont diffusés sur le site internet de My Share Company.<br>*Cf. https://www.mysharecompany.com/documentations*<br>➤ Le site internet de My Share Company 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.<br>*Cf. https://www.mysharecompany.com/documentations* |
| ATLAND Voisin | **Délégation de Gestion** | ➤ Formations communes<br>➤ Pilotage des prestataires engagés par My Share Company<br>➤ Participation aux comités ISR trimestriels pour les actifs détenus en indivision et comités ISR semestriels pour les actifs détenus intégralement par MyShareSCPI<br>➤ Pilotage de la mise en œuvre des plans d'action en partenariat avec les prestataires concernés | ➤ 100% : Les équipes de My Share Company et d'ATLAND Voisin ont été formées en 2021/2022 par le cabinet de conseil ETHIKET, sur les sujets suivants :<br>1. Mise en place de la gestion ISR dans les métiers de la gestion immobilière ;<br>2. Thématiques sur les impacts extra-financiers<br>*Cf. Plan de formations et attestations*<br>➤ 100% : Le Directeur Général de My Share Company est systématiquement convié aux comités ISR et toujours présent.<br>*Cf. CR de réunions de Comité ISR*<br>➤ L'équipe ISR travaille en continue sur l'évolution du plan d'action. La progression des actions est notamment restituée lors de chaque Comité ISR. Enfin, des points réguliers ont lieu entre l'équipe ISR et les collaborateurs de My Share Company pour avancer et suivre les actions.<br>*Cf. CR / RDV agendas de réunions investissements, ISR, etc.* |
| Locataires | **Optimisation énergétique** | ➤ Recensement et mise en place d'une plateforme de mesure des consommations d'énergie<br>➤ Mise en place de contrat garantie d'origine auprès de fournisseurs d'énergie, afin de favoriser l'approvisionnement des immeubles en énergie renouvelable | **68 % du patrimoine en m² de MyShareSCPI est couvert par la mesure des consommations d'énergie, ce qui représente 70% du patrimoine en valeur vénale** |
| | **Confort et satisfaction** | ➤ Rédaction de rapports annuels reprenant notamment les actions ISR et intégration de mesures correctives (au besoin) aux plans d'actions des immeubles concernés<br>➤ Réalisation d'une étude de faisabilité sur les actifs où cette action est pertinente, pour favoriser la mobilité douce et les bornes de recharge électriques<br>➤ Organisation de Comité Vert avec les locataires ayant signé une annexe environnementale et pour lesquels la gestion technique n'a pas été déléguée | ➤ Pour tous les actifs ayant un PM, celui-ci effectue chaque année un rapport annuel reprenant également les actions ISR. Des mesures correctives sont ensuite intégrées (au besoin) dans le rapport PPAT ESG de l'actif concerné.<br>➤ Des bornes électriques ont été mises en place sur les actifs suivants :<br>- Famars Solmob (Cf. bail dans le dossier de preuves) ;<br>- Santa Leonor Suez (Cf. facture dans le dossier de preuves) ;<br>- & des bornes électriques vont être installées sur l'actif Intersport (prévu dans le bail - le locataire installera des bornes sur ses parkings conformément à la réglementation).<br>➤ Des Comités Verts avec les locataires ayant signé une Annexe Environnementale sont réalisés. Un tableau de suivi a été mis en place par les RT/équipe ISR. Celui-ci est mis à jour au cours du temps. |
| | **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. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Collaborateurs** | **Diffusion des enjeux ESG de la société** | Formation des équipes Contrôle Interne et Fund Management de My Share Company, et des équipes Investissements, Techniques, Asset Management et Commerciales des délégataires. (mettre anglicismes en italique --> fund management, asset management) | **100% : les équipes de My Share Company ont été formées en 2021 et 2022 par le cabinet de conseil ETHIKET, sur les sujets suivants :**<br>**1. Mise en place de la gestion ISR dans les métiers de la gestion immobilière ;**<br>**2. Thématiques sur les impacts extra-financiers**<br>*Cf. Plan de formations et attestations* |
| **Gestionnaires d'immeubles** | ➤ **Optimisation Energétique**<br>➤ **Sécurité et Santé des occupants**<br>➤ **Respect de la Réglementation**<br>➤ **Préservation de la Biodiversité**<br>➤ **Favoriser les achats responsables** | ➤ Intégration de clauses ESG dans les mandats<br>➤ Évaluations annuelles des Gestionnaires<br>➤ Organisation de Comités Verts<br>➤ Diffusion du guide des gestes éco-responsables aux locataires | ➤ 100% des actifs faisant l'objet d'un mandat avec un GT et AT ont été signés avec les clauses ESG.<br>➤ Les PM concernés par un mandat ont été évalués sur l'exercice 2022 (sur la réactivité et pertinence des réponses des PM dans le cadre du plan de progrès ESG). (66 % du patrimoine en valeur vénale)<br>➤ Des Comités Verts avec les locataires ayant signé une Annexe Environnementale sont réalisés. Un tableau de suivi a été mis en place par les RT/équipe ISR. Celui-ci est mis à jour au cours du temps.<br>➤ Un guide éco-responsable a été réalisé et diffusé sur 100% des actifs en 2022. |
| **Entreprises de travaux** | ➤ **Respect de la Réglementation**<br>➤ **Chantiers Propres et respectueux de l'environnement** | Communication et signature de la Charte Chantier Propre | À partir d'un CA de plus de 3000 €, la Charte Chantier Propre est systématiquement intégrée aux documents administratifs obligatoires que les entreprises de travaux doivent signer via le logiciel PROVIGIS. |

# Évaluation des actifs

Conformément aux exigences du Label ISR, les pages qui suivent vous présentent les 5 actifs les plus performants en matière ESG, les 5 actifs les plus importants en valeur vénale et les 5 actifs les moins performants en matière ESG.

Pour ces 15 actifs, nous avons identifié les principales actions d'ores et déjà mises en place et celles qui seront mises en place pendant les 3 prochaines années. Ces actions renvoient à 20 critères (parmi les 32 constituant la grille).

La note de chaque pilier, E, S et G ramenée à 100% permet de visualiser l'avancement de chacun d'eux de manière indépendante. Un « classement ESG » de A à E est utilisé pour identifier les notes initiales et les notes cibles de chaque actif.

**Échelle :** **A** Au-delà de 50 **B** Entre 30 et 50 **C** Entre 25 et 30 **D** Entre 10 et 25 **E** Moins de 10

## Actions relatives au plan d'action général

G
Mise en place d'un guide de bonnes pratiques écoresponsables

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

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

E
Calcul du coefficient de biotope de surfaces (CBS)

E
Évaluation de la performance ESG des mandataires

E
Remontée des consommations énergétiques

E
Réalisation d'une étude de faisabilité d'implantation ENR

E
Intégration des clauses ESG dans les contrats des mandataires

Certaines notes actuelles peuvent être supérieures aux notes cibles initialement prévues. Cela peut être dû au fait que la notation ESG ait été intégralement revue et fiabilisée, que la performance énergétique du bâtiment avait été sousestimée ou qu'un plan d'action supplémentaire ait été réalisée. Et à contrario, certaines notes actuelles ont pu évoluer à la baisse suite à une revue de la notation ESG ou à une surestimation de la performance énergétique.

Le plan d'amélioration général s'applique à tout actif acquis par MyShareSCPI indépendamment de la note ESG obtenue par ce dernier. Les actions systématiquement déployées sont les suivantes :

- Remontées des consommations énergétiques et calcul des émissions de GES induites par ces consommations énergétiques ;
- Identification des fluides frigorigènes utilisés sur le site et suivi des fuites potentielles repérées lors des installations de maintenance ;
- Calcul du CBS (Coefficient de Biotope de Surface) pour les actifs disposant d'espaces végétalisés ;
- Intégration de clauses ESG dans les contrats des mandataires techniques et évaluation de la politique RSE de ces derniers ;
- Mise à disposition d'un guide des pratiques éco-responsables et/ou d'un livret d'accueil ;
- Réalisation d'une étude de résilience climatique.

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.

## Actions spécifiques

S

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

S

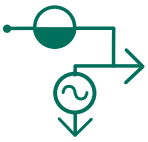
Mise en place d'une mesure de la qualité de l'eau

G

Réalisation d'une étude de résilience climatique

G

Amélioration du taux de fournisseurs disposant de clauses contractuelles ESG



E

Amélioration de la connaissance du synoptique des fluides

E

Amélioration du tri sélectif sur une partie ou la totalité des surfaces

E

Installation d'un système de pilotage centralisé des équipements techniques

E

Mise en place d'un équipement favorisant la biodiversité

E

Suivi des fluides frigorigènes des équipements

E

Mesure de la consommation énergétique réelle

E

Alimentation du bâtiment en énergies renouvelables

E

Installation d'équipements sanitaires économes en eau

# Les 5 actifs
# les mieux notés

# 1. Sceneo - Bezons (95)

1 rue Ethel et Julius Rosenberg – 95870 Bezons

Classement 2022 **A** B C D E

Cible 2024 **A** B C D E

## 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).

- Bureaux / Commerces
- 11 717 m²
- Indivision
- Bail ferme de 9 ans (à compter de juin 2019)
- Locataire : Multilocataires
- Mois d'acquisition : Juin 2019

## Zoom sur la performance énergétique

**125,76** $KWh_{EF}$ / m² / an

**146,25** $KWh_{EF}$ / m² / an
Baromètre 2022 de l'OID*

## Zoom sur les émission de $CO_2$

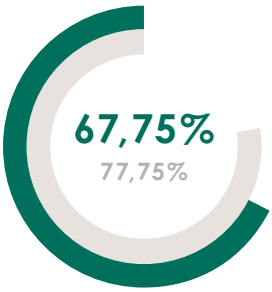
**8,05** $kg_{éq}CO_2$ / m²

**12,38** $kg_{éq}CO_2$ / m²
Baromètre 2022 de l'OID*

De l'actif — Référentiel

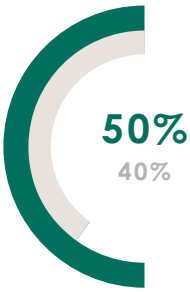
## Suivi des progrès réalisés pour atteindre la note cible

Note ESG actuelle — Note cible




Environnement

Social




Gouvernance

## 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
- Évaluation de la performance ESG des mandataires
- Intégration des clauses ESG dans les contrats des mandataires
- Réalisation d'une étude de résilience climatique
- Mise en place d'un équipement favorisant la biodiversité

## Actions programmées (sur la période triennale)

# 2. Vinci France Habitat – Nanterre (92)

85 rue Henry Barbusse – 92000 Nanterre

Classement 2022 **A** B C D E

Cible 2024 **A** B C D E

## Présentation de l'actif

Immeuble neuf livré en 2015, il est loué à VINCI avec un bail ferme de 10 ans. Il bénéficie d'une triple certification environnementale : BREEAM Excellent, HQE – BBC Effinergie Très Bon et BBC. Il est idéalement situé, au cœur du pôle tertiaire dynamique de Rueil-Malmaison/Nanterre. L'actif offre des prestations techniques et des services de qualité (RIE, salle de sport, abri à vélo...).

- Bureaux
- 11 117 m²
- Indivision
- Bail ferme de 10 ans
- Locataire : VINCI France Habitat IDF
- Mois d'acquisition : Mai 2020

## Zoom sur la performance énergétique

**151,93** $KWh_{EF}$ / m² / an

**146,25** $KWh_{EF}$ / m² / an
Baromètre 2022 de l'OID*

## Zoom sur les émission de $CO_2$

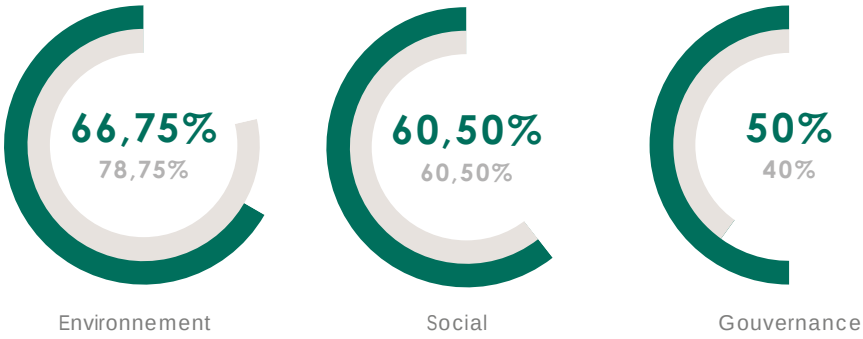
**16,43** $KWh_{EF}$ / m² / an

**12,38** $kg_{éq}CO_2$ / m²
Baromètre 2022 de l'OID*

De l'actif — Référentiel

## Suivi des progrès réalisés pour atteindre la note cible

Note ESG actuelle — Note cible




## Principales actions déjà mises en place

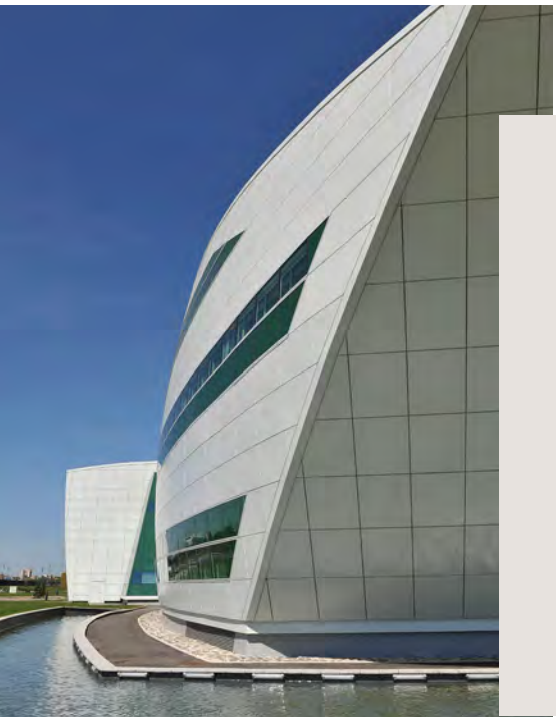
- Remontée des consommations énergétiques
- Mesure des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)
- Mise en place d'un guide de bonnes pratiques écoresponsables
- Évaluation de la performance ESG des mandataires
- Intégration des clauses ESG dans les contrats des mandataires
- Réalisation d'une étude de résilience climatique
- Calcul du coefficient de biotope de surfaces (CBS)

# 3. Pierre Fabre – Toulouse (31)

3 avenue Hubert Curien – 31000 Toulouse

Classement 2022 **A** B C D E

Cible 2024 **A** B C D E



## Présentation de l'actif

L'ensemble immobilier livré en 2009 et signé par l'architecte Jean TAILLIBERT, se trouve au cœur de l'Oncopole de Toulouse, pôle médical unique en Europe qui réunit des acteurs impliqués dans la lutte contre le cancer. L'actif bénéficie d'une bonne accessibilité par les axes routiers (A10, A64, A620) et par les transports en commun. Il offre des prestations de très bonne qualité (RIE, espaces verts, cafatéria...).

- Bureaux
- 43 727 m²
- Indivision
- Bail ferme de 9 ans ( (à compter de sept. 2020)
- Locataire : Pierre Fabre
- Mois d'acquisition : Sept. 2020

## Zoom sur la performance énergétique

**301,06** $KWh_{EF}$ / m² / an

**146,25** $KWh_{EF}$ / m² / an
Baromètre 2022 de l'OID*

## Zoom sur les émission de $CO_2$*

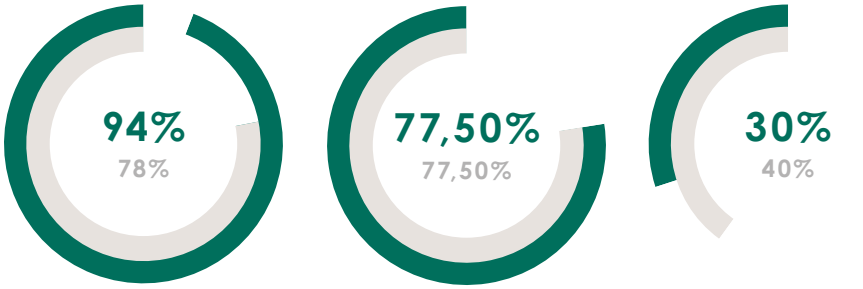
**12,91** $kg_{éq}CO_2$ / m²

**12,38** $kg_{éq}CO_2$ / m²
Baromètre 2022 de l'OID*

De l'actif — Référentiel

## Suivi des progrès réalisés pour atteindre la note cible

Note ESG actuelle
Note cible




*Ces consommations et émissions sont mesurées pour l'ensemble de l'actif : bureaux et laboratoires. Sachant qu'il n'existe de référence de l'OID uniquement pour les bureaux, en conséquence ces deux chiffres sont difficilement comparables

## 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)

## Actions programmées (sur la période triennale)

- Mise en place d'un guide de bonnes pratiques écoresponsables
- Réalisation d'une étude de faisabilité d'implantation ENR
- Réalisation d'une étude de résilience climatique

# 4. Enedis – Reims (51)

2 rue Saint Charles – 51100 Rennes

Classement 2022 **A** B C D E

Cible 2024 A **B** C D E

## Présentation de l'actif

L'actif neuf livré en 2017 (partie bureaux) et 2018 (partie activité), est situé à Reims, au sein du secteur de Port Colbert à proximité du centre-ville et du secteur Clairmarais, quartier d'affaires de Reims. Le campus est accessible en voiture (A4) et en transports en commun (Gare de Reims, Gare TGV et bus). L'immeuble de bureaux est certifié HQE Excellent, offrant d'excellentes prestations.

- Bureaux / Activités
- 870 m²
- Indivision
- Bail ferme de 10 ans (à compter de juillet 2018)
- Locataire : ENEDIS
- Mois d'acquisition : Déc. 2020

## Zoom sur la performance énergétique

**123,99** $KWh_{EF}$ / m² / an

**146,25** $KWh_{EF}$ / m² / an
Baromètre 2022 de l'OID*

## Zoom sur les émission de $CO_2$

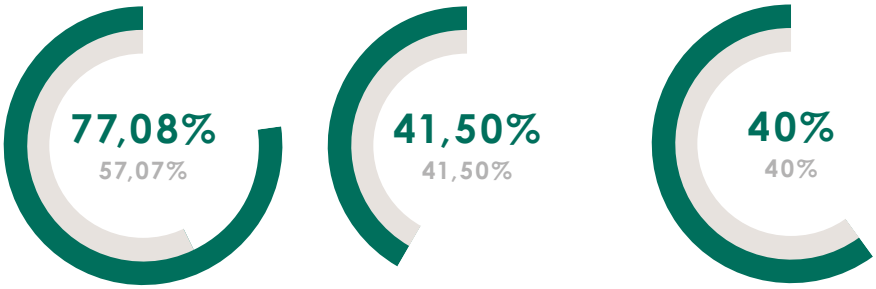
**7,94** $kg_{éq}CO_2$ / m²

**12,38** $kg_{éq}CO_2$ / m²
Baromètre 2022 de l'OID*

De l'actif — Référentiel

## Suivi des progrès réalisés pour atteindre la note cible

Note ESG actuelle — Note cible




Environnement — Social — Gouvernance

## 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
- Évaluation de la performance ESG des mandataires

## Actions programmées (sur la période triennale)

- Intégration des clauses ESG dans les contrats des mandataires
- Réalisation d'une étude de résilience climatique
- Calcul du coefficient de biotope de surfaces (CBS)
- Mise en place d'un livret d'accueil des occupants

# 5. Quatuor – Roubaix (59)

106 quai de Boulogne – 59100 Roubaix

Classement 2022 **A** B C D E

Cible 2024 A **B** C D E

## Présentation de l'actif

Cet immeuble neuf est certifié BREEAM 2013 New Construction Niveau Good, Oxygen et Blue Fabric. Il est situé au nord de la métropole Lilloise, au cœur de l'écoquartier de l'Union de Roubaix, l'un des 5 pôles d'excellence de la métropole, orientée sur le textile, l'image et l'industrie créative. Il bénéficie d'une bonne desserte : aéroport à 15 minutes, autoroute, métro et bus.

- Bureaux / Activités
- 3 884 m²
- Indivision
- Bail ferme moyen supérieur à 7 ans
- Locataire : Multilocataires
- Mois d'acquisition : Nov. 2019

## Zoom sur la performance énergétique

**87,84** $KWh_{EF}$ / m² / an

**146,25** $KWh_{EF}$ / m² / an
Baromètre 2022 de l'OID*

## Zoom sur les émission de $CO_2$

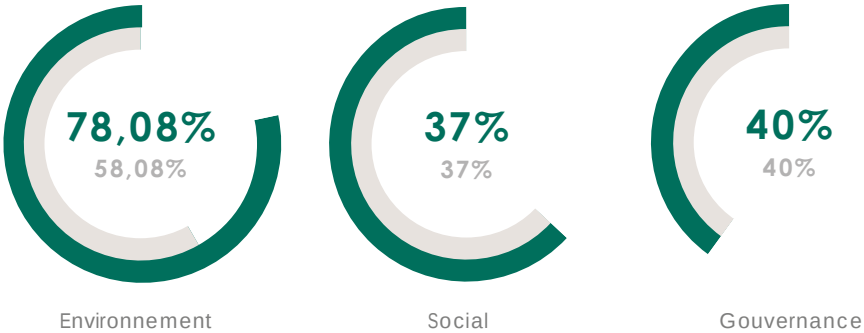
**6,58** $kg_{éq}CO_2$ / m²

**12,38** $kg_{éq}CO_2$ / m²
Baromètre 2022 de l'OID*

De l'actif — Référentiel

## Suivi des progrès réalisés pour atteindre la note cible

Note ESG actuelle — Note cible




## 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
- Évaluation de la performance ESG des mandataires
- Intégration des clauses ESG dans les contrats des mandataires

## Actions programmées (sur la période triennale)

- Calcul du coefficient de biotope de surfaces (CBS)
- Mise en place d'un livret d'accueil des occupants
- Mise en place d'un équipement favorisant la biodiversité

# Les 5 actifs
# les moins bien notés

# 1. Buffalo Grill – Loudéac

Rue Joseph Gicquel – 22600 Loudéac

Classement 2022 A B C D E

Cible 2024 A B C D E

## Présentation de l'actif

Ensemble immobilier à usage de restaurant situé à Loudéac, dans les Côtes d'Armor. Cet actif bénéficie d'une excellente visibilité sur la N164 et se situe à proximité immédiate d'un hôtel Ibis Budget et d'immeubles de bureaux. Un important programme de rénovation est prévu sur ce restaurant afin de déployer le nouveau concept de la marque.

- Commerces
- 349 m²
- Bail ferme de 12 ans
- Locataire : Buffalo Grill
- Mois d'acquisition : Juillet 2022

## Zoom sur la performance énergétique

**1081,2** $KWh_{EF}$ / m² / an

**753,48** $KWh_{EF}$ / m² / an
Baromètre 2022 de l'OID*

## Zoom sur les émission de $CO_2$

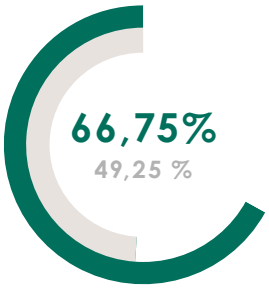
**121,68** $kg_{éq}CO_2$ / m²

**67,88** $kg_{éq}CO_2$ / m² – Baromètre 2022 de l'OID*

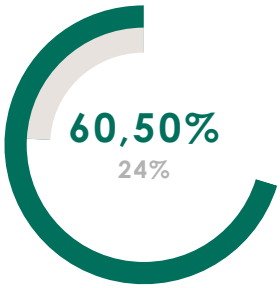
De l'actif | Référentiel

## Suivi des progrès réalisés pour atteindre la note cible

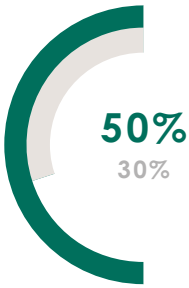
Note ESG actuelle
Note cible




Environnement




Social




Gouvernance

## 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)

## Actions programmées (sur la période triennale)

- Alimentation du bâtiment en énergies renouvelables
- Amélioration du tri sélectif sur une partie ou la totalité des surfaces
- Mise en place d'une mesure de la qualité de l'air
- Installation d'équipements sanitaires économes en eau

# 2. Montcada – Barcelone

Carrer del Mig 67 – 08110 Montcada i Reixac (Barcelone, Espagne)

Classement 2022 A B C D E

Cible 2024 A B C D E

## Présentation de l'actif

Local d'activité situé à Montcada i Reixac, au nord de Barcelone qui propose un environnement dynamique mixte d'activités et de commerce. Il se situe à 20 minutes en voiture du centre-ville de Barcelone et à 35 minutes de l'aéroport internation Barcelone-El Prat. Il est également accessible par les transports en commun (bus, train) et les axes routiers (autoroutes C-17 et C-33).

- Activités
- 3 884 m²
- Bail ferme de 5 ans
- Locataire : ITW Reagents Panreac
- Mois d'acquisition : Juillet 2022

## Zoom sur la performance énergétique

Non disponible

**107,51** $KWh_{EF}$ / m² / an
Baromètre 2022 de l'OID*

## Zoom sur les émission de $CO_2$

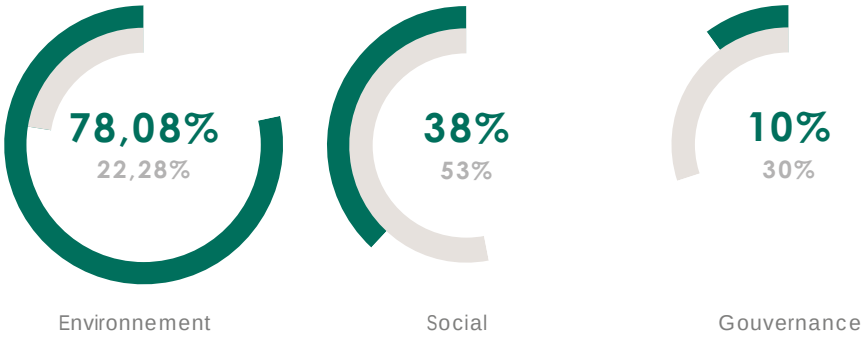
Non disponible

**12,74** $kg_{éq}CO_2$ / m²
Baromètre 2022 de l'OID*

De l'actif | Référentiel

## Suivi des progrès réalisés pour atteindre la note cible

Note ESG actuelle
Note cible




## Principales actions déjà mises en place

- Mise en place d'un guide de bonnes pratiques écores-ponsables
- Mesure des émis-sions de Gaz à Effet de Serre (GES)
- Mise en place d'un livret d'accueil des occupants
- Amélioration de la connaissance du synoptique des fluides

## Actions programmées (sur la période triennale)

- Réalisation d'une étude de résilience climatique
- Mise en place d'une mesure de la qualité de l'air
- Mise en place d'une mesure de la qualité de l'eau

# 3. Reims – Cormontreuil (51)

Avenue des Goisses – 51350 Cormontreuil

Classement 2022 A B C D E

Cible 2024 A B C D E

## Présentation de l'actif

Ensemble immobilier commercial neuf, livré en 2020 idéalement implanté au cœur d'une zone commerciale profonde et identifiée de Cormontreuil, leader de l'agglomération rémoise. Il bénéficie d'une excellente accessibilité (A4, A34, D951). Le développement d'un éco-parc d'activité de 42 ha à proximité immédiate du site, consolidera à terme l'attractivité commerciale et économique de la zone.

- Commerces
- 2 370 m²
- Bail ferme supérieur à 5,5 ans
- Multilocataires
- Mois d'acquisition : Octobre 2020

## Zoom sur la performance énergétique

**Non disponible**

**125,64** $KWh_{EF}$ / m² / an
Baromètre 2022 de l'OID*

## Zoom sur les émission de $CO_2$

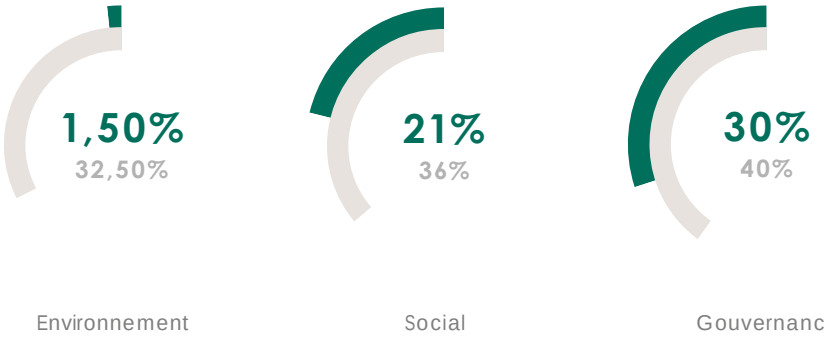
**Non disponible**

**8,77** $kg_{éq}CO_2$ / m²
Baromètre 2022 de l'OID*

De l'actif | Référentiel

## Suivi des progrès réalisés pour atteindre la note cible

Note ESG actuelle
Note cible




## Principales actions déjà mises en place

- 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

## Actions programmées (sur la période triennale)

- Amélioration de la connaissance du synoptique des fluides
- Mesure des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)
- Remontée des consommations énergétiques
- Installation d'équipements sanitaires économes en eau

# 4. Austrasian – Nancy (54)

96 boulevard d'Austrasie – 54000 Nancy

Classement 2022 A B C D E

Cible 2024 A B C D E

## Présentation de l'actif

L'actif, achevé en 2018, est implanté dans le quartier tertiaire stratégique des Rives de Meurthe, à quelques minutes de l'hypercentre et de la gare TGV de Nancy. Il est accessible par des axes routiers (D674, boulevard Lobeau) et par les transports en commun (3 lignes de bus à moins de 300 m²).

- Bureaux
- 708 m²
- Bail ferme de 6 ans
- Locataire : GIE AXA France
- Mois d'acquisition : Sept. 2021

## Zoom sur la performance énergétique

Non disponible

**146,25** $KWh_{EF}$ / m² / an
Baromètre 2022 de l'OID*

## Zoom sur les émission de $CO_2$

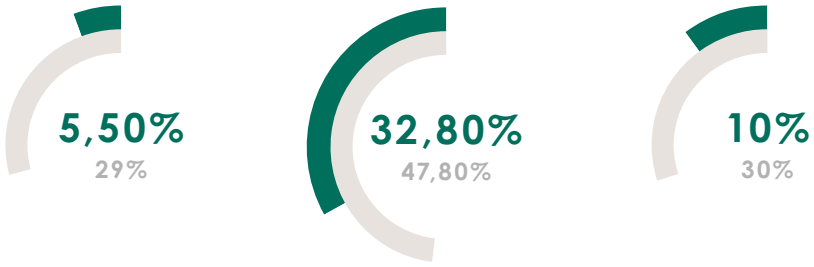
Non disponible

**12,38** $kg_{éq}CO_2$ / m²
Baromètre 2022 de l'OID*

De l'actif | Référentiel

## Suivi des progrès réalisés pour atteindre la note cible

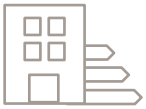
Note ESG actuelle
Note cible




## Principales actions déjà mises en place

Mise en place d'un guide de bonnes pratiques écores-ponsables

Mesure des émis-sions de Gaz à Effet de Serre (GES)



Remontée des consommations énergétiques

Calcul du coeffi-cient de biotope de surfaces (CBS)

## Actions programmées (sur la période triennale)

Réalisation d'une étude de résilience climatique

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

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

# 5. Escales – La Baule (44)

17 avenue Pierre Loti – 44500 La Baule

Classement 2022 A B C D E

Cible 2024 A B C D E

## 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.

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

## Zoom sur la performance énergétique

Non disponible

**125,54** $KWh_{EF}$ / m² / an
Baromètre 2022 de l'OID*

## Zoom sur les émission de $CO_2$

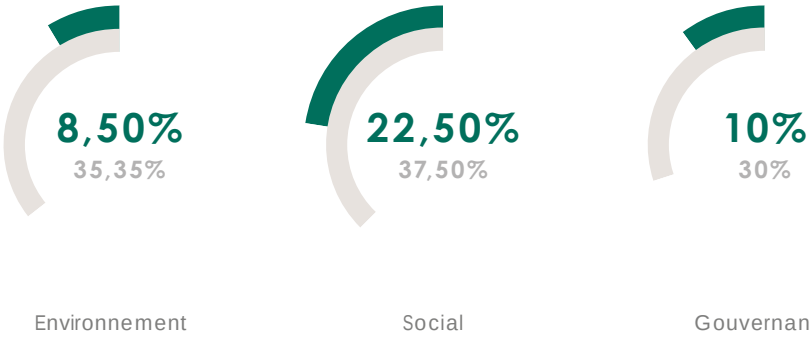
Non disponible

**8,77** $kg_{eq}CO_2$ / m²
Baromètre 2022 de l'OID*

De l'actif | Référentiel

## Suivi des progrès réalisés pour atteindre la note cible

Note ESG actuelle
Note cible




## Principales actions déjà mises en place

- Mise en place d'un guide de bonnes pratiques écoresponsables
- Mesure des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)
- Mise en place d'un livret d'accueil des occupants
- Remontée des consommations énergétiques

## Actions programmées (sur la période triennale)

- Amélioration de la connaissance du synoptique des fluides
- Réalisation d'une étude de résilience climatique
- Mise en place d'une mesure de la qualité de l'eau

# Les 5 actifs
# les plus importants

# 1. Santa Leonor – Madrid

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

Classement 2022 A B C D E

Cible 2024 A B C D E

## 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.

- Bureaux
- 4 000 m²
- Bail ferme de 5 ans
- Locataire : AGBAR
- Mois d'acquisition : Déc. 2019

## Zoom sur la performance énergétique

Non disponible

**146,25** $KWh_{EF}$ / m² / an
Baromètre 2022 de l'OID*

## Zoom sur les émission de $CO_2$

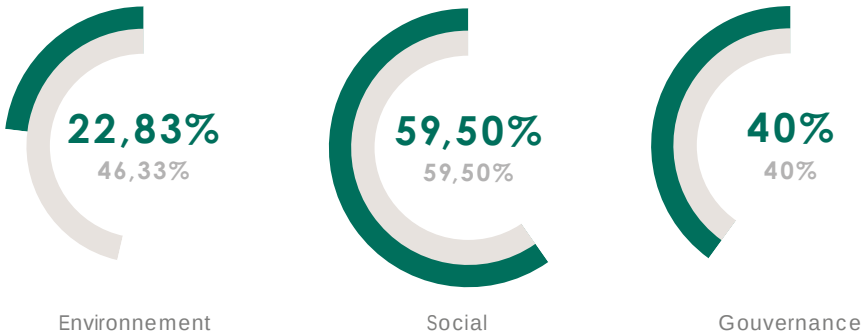
Non disponible

**12,38** $kg_{éq}CO_2$ / m²
Baromètre 2022 de l'OID*

De l'actif | Référentiel

## Suivi des progrès réalisés pour atteindre la note cible

Note ESG actuelle
Note cible




## Principales actions déjà mises en place

- 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

## Actions programmées (sur la période triennale)

- Mesure des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)
- Réalisation d'une étude de résilience climatique
- Remontée des consommations énergétiques
- Calcul du coefficient de biotope de surfaces (CBS)

# 2. La Centrifugadora – Valence

Islas Canarias n°86 – Valencia (Espagne)

Classement 2022 A B C D E

Cible 2024 A B C D E

## 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.

- Bureaux
- 4 600 m²
- Bail ferme de 5 ans
- Locataire : Mr Jeff Labs
- Mois d'acquisition : Avril 2021

## Zoom sur la performance énergétique

Non disponible

**146,25** $KWh_{EF}$ / m² / an
Baromètre 2022 de l'OID*

## Zoom sur les émission de $CO_2$

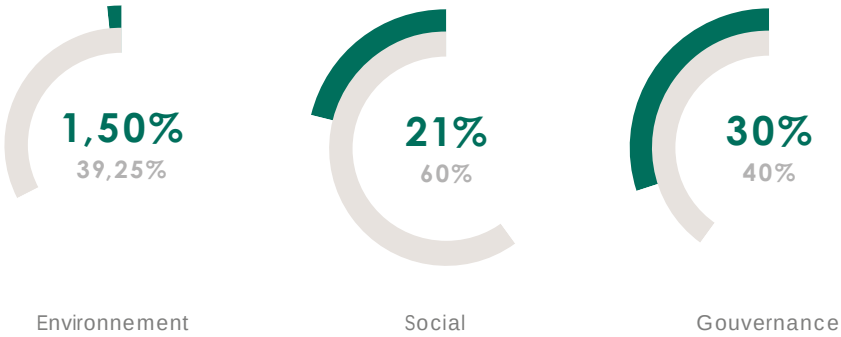
Non disponible

**12,38** $kg_{éq}CO_2$ / m²
Baromètre 2022 de l'OID*

De l'actif | Référentiel

## Suivi des progrès réalisés pour atteindre la note cible

Note ESG actuelle
Note cible




## Principales actions déjà mises en place

- Mise en place d'un guide de bonnes pratiques écoresponsables
- Mesure des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)
- Réalisation d'une étude de résilience climatique

## Actions programmées (sur la période triennale)

- Remontée des consommations énergétiques
- Calcul du coefficient de biotope de surfaces (CBS)
- Intégration des clauses ESG dans les contrats des mandataires

# 3. Vinci France Habitat – Nanterre (92)

85 rue Henry Barbusse – 92000 Nanterre

Classement 2022 **A** B C D E

Cible 2024 **A** B C D E

## Présentation de l'actif

Immeuble neuf livré en 2015, il est loué à VINCI avec un bail ferme de 10 ans. Il bénéficie d'une triple certification environnementale : BREEAM Excellent, HQE – BBC Effinergie Très Bon et BBC. Il est idéalement situé, au cœur du pôle tertiaire dynamique de Rueil-Malmaison/Nanterre. L'actif offre des prestations techniques et des services de qualité (RIE, salle de sport, abri à vélo...).

- Bureaux
- 11 117 m²
- Indivision
- Bail ferme de 10 ans
- Locataire : VINCI France Habitat IDF
- Mois d'acquisition : Mai 2020

## Zoom sur la performance énergétique

**152** $KWh_{EF}$ / m² / an

**146,25** $KWh_{EF}$ / m² / an
Baromètre 2022 de l'OID*

## Zoom sur les émission de $CO_2$

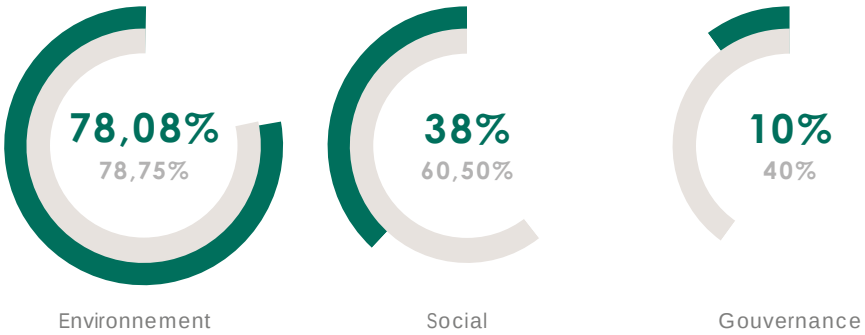
**16,42** $kg_{éq}$ $CO_2$ / m²

**12,38** $kg_{éq}$ $CO_2$ / m²
Baromètre 2022 de l'OID*

De l'actif | Référentiel

## Suivi des progrès réalisés pour atteindre la note cible

Note ESG actuelle
Note cible




## 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
- Évaluation de la performance ESG des mandataires
- Intégration des clauses ESG dans les contrats des mandataires
- Réalisation d'une étude de résilience climatique
- Calcul du coefficient de biotope de surfaces (CBS)

# 4. Retail Park – Villiers-en-Bière (77)

Zone commerciale Carrefour – 77190 Villiers-en-Bière

Classement 2022 A B C D E

Cible 2024 A B C D E

## 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.

- Bureaux
- 5 124 m²
- Locataire : Multilocataires
- Mois d'acquisition : Juin 2022

## Zoom sur la performance énergétique

**106,85** $KWh_{EF}$ / m² / an

**125,64** $KWh_{EF}$ / m² / an
Baromètre 2022 de l'OID*

## Zoom sur les émission de $CO_2$

**6,84** $kg_{éq}CO_2$ / m²

**8,77** $kg_{éq}CO_2$ / m²
Baromètre 2022 de l'OID*

De l'actif — Référentiel

## Suivi des progrès réalisés pour atteindre la note cible

Note ESG actuelle — Note cible

## Principales actions déjà mises en place

- 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
- Réalisation d'une étude de résilience climatique

## Actions programmées (sur la période triennale)

- Mesure des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)
- Remontée des consommations énergétiques
- Mise en place d'un livret d'accueil des occupants

# 5. Parc Vendôme – Lesquin (59)

Rue du Pic au Vent – 59810 Lesquin

Classement 2022 A B C D E

Cible 2024 A B C D E

## 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 showroom. Il bénéficie d'une bonne accessibilité (autoroute A1, Gare de Lesquin à 4 min, aéroport de Lille à 5 min en voiture).

- Bureaux/Activités
- 5 755 m²
- Locataire : Multilocataires
- Mois d'acquisition : Avril 2020

## Zoom sur la performance énergétique

85 $KWh_{EF}$ / m² / an

248,79 $KWh_{EF}$ / m² / an
Baromètre 2022 de l'OID*

## Zoom sur les émission de $CO_2$

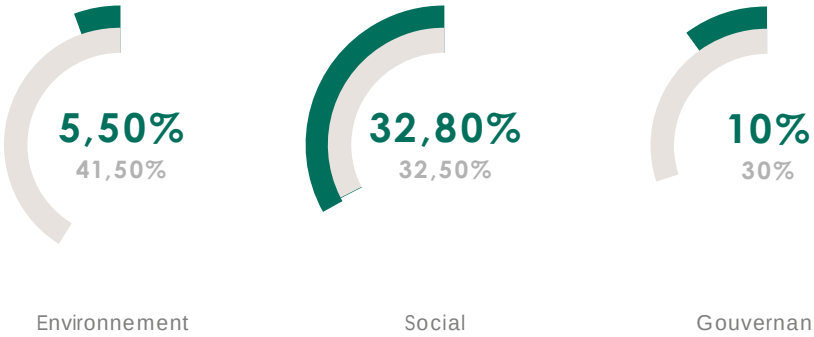
5,45 $kg_{éq}CO_2$ / m²

21,93 $kg_{éq}CO_2$ / m²
Baromètre 2022 de l'OID*

De l'actif | Référentiel

## Suivi des progrès réalisés pour atteindre la note cible

Note ESG actuelle
Note cible




## Principales actions déjà mises en place

- Mise en place d'un guide de bonnes pratiques écores-ponsables
- Évaluation de la performance ESG des manda-taires
- Intégration des clauses ESG dans les contrats des mandataires

## Actions programmées (sur la période triennale)

- Réalisation d'une étude de résilience climatique
- Mise en place d'une mesure de la qualité de l'air
- Mise en place d'une mesure de la qualité de l'eau
- Mise en place d'un livret d'accueil des occupants

# Décryptage

## Critères ESG, ISR, *Disclosure*, SFDR, Taxonomie, décret tertiaire, RSE, LEC… Ces termes et acronymes sont pour nous synonymes de mieux vivre mais comment s'y retrouver ?

De manière générale, la finance durable désigne un placement qui prend en compte des critères **ESG,** c'est-à-dire Environnementaux, Sociétaux et de Gouvernance. Un investissement durable n'est donc pas évalué sur sa seule performance financière, mais bien sur son impact environnemental et social dans l'économie réelle.

Depuis plusieurs années, l'Investissement Socialement Responsable **(ISR)** est en plein boom. De plus en plus d'acteurs financiers s'intéressent à ce mode d'investissement qui prend pour référence les critères de performance extra-financières (ESG) en plus des critères de performance financière. Cette émergence de la finance durable constitue une petite révolution pour le monde de l'entreprise et pour les acteurs de la **RSE** (responsabilité sociétale des entreprises). Elle constitue en effet un levier de transition important vers une économie « plus responsable ».

L'immobilier durable, aussi appelé immobilier responsable ou vert, est une approche de la conception, de la construction, de l'utilisation et de la gestion des bâtiments qui vise à minimiser leur impact environnemental tout en améliorant le confort et la qualité de vie des occupants.

Il se concentre sur les trois piliers du développement durable : l'environnement, l'économie et le social, cela signifie qu'il s'agit de créer des bâtiments qui sont respectueux de l'environnement, économiquement viables et socialement responsables.

## ISR (Investissement Socialement Responsable)

Dans le champ de la finance durable, l'Investissement Socialement Responsable **(ISR)** vise à concilier la performance économique avec l'impact social et environnemental. Il consiste à financer des entreprises qui contribuent au développement durable en adoptant des pratiques responsables en matière environnementale, sociale et de gouvernance.

Pour ne pas se perdre dans la jungle de la finance durable, les autorités régulatrices ont mis en place des labels qui permettent aux épargnants d'identifier les investissements éthiques.

Depuis 2020, le **label ISR** est délivré aux fonds d'investissement immobilier qui respectent certaines normes en matière de critères ESG. Il permet aux investisseurs de repérer facilement les fonds (SCPI, OPCI ou autres Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) immobilier) qui ont une approche responsable en matière d'investissement.

## Critères ESG

Les critères ESG, pour **Environnement, Social et de Gouvernance,** permettent d'évaluer une entreprise en dehors des critères financiers habituels. Ils prennent en compte de nombreux aspects dans la gestion et l'impact de la société, comme l'économie bas carbone, la gestion des déchets et de l'énergie, la santé et la mobilité des occupants, le respect de la biodiversité, la parité au sein des entreprises et de façon générale la contribution aux besoins des générations futures…

L'Union européenne réglemente de plus en plus le secteur de la finance pour, d'une part l'inciter à orienter ses investissements vers des projets à fort impact environnemental ou social, et d'autre part, améliorer la transparence sur les produits financiers responsables.

Le règlement ***Disclosure*** ou **SFDR** constitue, avec le règlement **Taxonomie,** la pierre angulaire du plan d'ac-

tion pour la finance durable de la Commission européenne.

De même, la définition du concept d'immobilier durable a amené le gouvernement et les groupes de travail de l'immobilier à prendre des mesures pour améliorer l'impact environnemental du bâtiment. C'est le cas du **décret tertiaire.**

## Règlement *Disclosure* ou SFDR : une classification des fonds

Le règlement ***Disclosure*,** en vigueur depuis mars 2021, crée l'obligation pour les entreprises de publier des informations sur leur performance en matière de développement durable et de responsabilité sociétale. Il permet aux parties prenantes de suivre les pratiques de l'entreprise en matière de développement durable et de responsabilité sociétale et vise à renforcer les obligations de transparence concernant les enjeux ESG que les professionnels de la gestion d'actifs prennent en compte, ou non, pour concevoir les placements qu'ils proposent.

Le règlement définit notamment 3 types de produits :

- les placements dits « Article 9 » qui présentent un objectif d'investissement durable ;
- les placements dits « Article 8 » qui déclarent la prise en compte de critères sociaux et/ou environnementaux ;
- les placements dits « Article 6 » qui n'ont pas d'objectif d'investissement durable et ne déclarent pas prendre en compte les critères ESG. Ce sont tous les autres placements qui ne sont ni « Article 8 » ni « Article 9 ».

## Règlement « Taxonomie » : une grille pour classer les activités économiques

En complément du règlement *Disclosure*, le règlement européen **Taxonomie** définit les différents types **d'activités économiques** ou d'investissements considérés comme durables. La Taxonomie est utilisée pour identifier les activités qui contribuent à la transition vers une économie durable et pour éviter le greenwashing, c'est-à-dire la pratique de marketing qui consiste à se présenter comme écologique sans l'être réellement.

Il met en place une classification des **activités économiques** en utilisant des critères scientifiques, afin d'aider les investisseurs à reconnaître les activités durables, c'est-à-dire « vertes ».

Pour qu'une activité économique soit considérée comme durable, la taxonomie s'appuie sur 6 objectifs environnementaux : **l'atténuation du changement climatique ; l'adaptation au changement climatique; l'utilisation durable et la protection des ressources aquatique et marines ; la transition vers une économie circulaire ; la prévention et la réduction de la pollution ; la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes.**

La classification comme activité effectivement durable repose sur le respect des trois conditions cumulatives suivantes : **contribuer substantiellement à un ou plusieurs des six objectifs environnementaux ; ne causer de préjudice important à aucun des 5 autres objectifs environnementaux ; être exercée dans le respect des garanties minimales en matière de gouvernance et de droits de l'Homme ; être conforme aux critères d'examen technique (« CET ») établis par la Commission.**

## Décret tertiaire ou dispositif Éco Efficacité Tertiaire (DEET)

Le **décret tertiaire,** entré en application le 1er octobre 2022, est une obligation réglementaire qui impose aux bâtiments tertiaires français (bureaux, commerces, etc.) de réduire leur consommation d'énergie en demandant aux propriétaires et bailleurs de surfaces supérieures à 1000 m2 de réduire les consommations mesurées en kWh/m2.

Le décret tertiaire vise à réduire les émissions de gaz à effet de serre et à favoriser la transition vers une économie bas-carbone. Les bâtiments tertiaires doivent ainsi réduire leur consommation d'énergie de 40 % d'ici 2030 par rapport à leur consommation de référence.

## Loi Energie Climat (LEC) article 29

En France, l'Article 29 de la Loi Énergie Climat établit de nouvelles obligations de publication pour les investisseurs. Ce dispositif se veut plus ambitieux que le règlement Disclosure Européen (SFDR), avec une mise en avant explicite des enjeux liés au climat et à la biodiversité. Concrètement, il impose aux acteurs financiers de publier, d'une part, les impacts de leur portefeuille sur le changement climatique et sur l'érosion de la biodiversité et, d'autre part, la vulnérabilité de leurs portefeuilles sur ces deux thématiques. De plus, les acteurs financiers doivent expliciter la politique mise en place pour prendre en compte ces risques dans leur stratégie d'investissement.

# Lexique

## Note seuil :

La SCPI fixe une note ESG minimale (seuil) pour chaque actif 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 de MyShareSCPI est définie à l'aune de la performance et des spécificités des actifs de la 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 par le fonds.

## Actif « Best-in-class » :

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

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

**Société Civile de Placement Immobilier**
faisant offre au public
**Capital social** au 31/12/2022 : 257 681 700 €
**RCS** DIJON 834 460 156

**Siège social :** 15 Place Grangier BP 62686
21026 DIJON CEDEX
**Tél.** 03 80 59 90 91
**E-mail :** pifergane@mysharecompany.com
**Site internet :** www.mysharecompany.com

MYSHARE COMPANY

RECYCLÉ
Papier fait à partir de matériaux recyclés
FSC® C019656
www.fsc.org

MYSHARE SCPI