

# Déclaration relative aux principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité

Version en date du 30 juin 2024

Cette déclaration est fournie conformément aux exigences de l'article 4 du règlement (UE) 2019/2088 dit Règlement SFDR afin de rendre compte de la manière dont MY SHARE COMPANY prend en compte, à l'échelle de son patrimoine, les principales incidences négatives (dits « PAI ») de ses investissements à l'égard des facteurs de durabilité, c'est-à-dire vis-à-vis de l'environnement et de la société.

---

MY SHARE COMPANY 969500WWOSWHC3ANC011

---

## Résumé

MY SHARE COMPANY [969500WWOSWHC3ANC011] prend en considération les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Le présent document est la déclaration consolidée de MY SHARE COMPANY relative à sa stratégie de prise en compte.

La présente déclaration relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité (dits « PAI » en anglais) couvre une période de référence allant du 1er janvier au 31 décembre 2023. Plus concrètement, les PAI sont les impacts négatifs les plus significatifs des investissements sur l'environnement et le plan social.

MY SHARE COMPANY prend en compte les PAI au niveau du fonds My Share SCPI et du fonds MyShareEducation (créé en fin 2023). Après analyse, elle a considéré que les PAI suivants relatifs au climat et à l'environnement sont les plus pertinents pour son patrimoine et les prend en compte dans ses décisions d'investissement et de gestion :

- Les 2 PAI obligatoires : l'exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers et l'exposition à des actifs inefficaces sur le plan énergétique ;
- Les PAI optionnels choisis : les émissions de gaz à effet de serre, l'intensité de consommation énergétique et l'artificialisation des sols.

Il est à noter qu'à la différence des fonds à valeur mobilière, aucuns PAI social ou de gouvernance n'ont été édités pour le secteur de la gestion d'actif immobiliers. MY SHARE COMPANY ne prend donc pas l'aspect social dans le cadre des PAI mais intègre leur prise en compte de ces enjeux dans le cadre de la labellisation ISR de ses fonds et la promotion des caractéristiques environnementale et/ou sociales (dits fonds « Article 8 ») dans ses grilles ESG et ses démarches d'amélioration continue.

MY SHARE COMPANY [969500WWOSWHC3ANC011] considers the main negative impacts of its investment decisions on sustainability factors at the level of the My Share SCPI and MyShareEducation. This document is MY SHARE COMPANY's consolidated statement of material adverse impacts on sustainability factors and covers a reference period from January 1 to December 31, 2023.

After analysis, it has determined that the following climate- and environment-related PAIs are the most relevant for its assets, and takes them into account in its investment and management decisions:

- The 2 mandatory IAPs: exposure to fossil fuels via real estate assets, and exposure to energy-inefficient assets.
- Optional PAIs: greenhouse gas emissions, energy consumption intensity and land artificialization.

It should be noted that, unlike securities funds, no social or governance PAIs have been drawn up for the real estate asset management sector. MY SHARE COMPANY therefore does not take the social aspect into account within the framework of the PAI, but integrates the consideration of these issues for SRI-labelled funds and funds promoting environmental and/or social characteristics (so-called "Article 8" funds) into its ESG grids and continuous improvement procedures.

## Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

### Indicateurs climatiques et autres indicateurs relatifs à l'environnement

Le tableau ci-dessous regroupe les informations sur la prise en compte des PAI, pour majorité, par le fonds My Share SCPI, car en 2023 nous MY SHARE COMPANY ne disposait pas de suffisamment d'information sur la performance extra financière du fonds MyShareEducation. La mesure de la performance extra-financière ainsi que l'analyse des PAI est effectué une fois par an (et cumule données du 31 mars, 30 Juin, 30 septembre et 31 décembre), Les périmètres de couverture sont explicités dans la colonne « Explication » du tableau ci-dessous.

Indicateur d'incidence négative sur la durabilité		Élément de mesure	Incidences 2023	Incidences 2022	Explication De façon générale, les données sont arrêtées au 31/12/2023	Mesures prises, mesures prévues et cibles, définies pour la période de référence suivante
<b>Combustibles fossiles</b>	Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	0%	0%	Données consolidées sur base des remontées des gestionnaires d'actifs pour My Share SCPI et MyShareEducation	Les fonds gérés par MY SHARE COMPANY conserveront leur engagement de ne pas investir dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles
<b>Efficacité énergétique</b>	Exposition à des actifs inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique <sup>1</sup>	Données en cours de consolidation	Données en cours de consolidation	A ce jour, les DPE ne sont pas disponibles pour chaque actif du patrimoine de MY SHARE COMPANY, Nous pouvons considérer 70% du patrimoine en valeur vénale	En 2023 nous avons recensé les DPE et lorsque ceux-ci était manquant ou vierge nous avons utilisé la méthodologie du TOP 15 de l'OID et DEEPI en fonction de la localisation géographique. En 2024 MY SHARE COMPANY va pouvoir consolidation l'ensemble de ces données et identifier l'efficacité des actifs .
<b>Emissions de gaz à effet de serre</b>	Emissions de GES	Emissions de GES de niveau 1 générées par des actifs immobiliers	1903 Tonnes eq CO2	2448,45 Tonnes eq CO2	Données uniquement liées aux consommations d'énergie sur l'ensemble des actifs de My Share SCPI	En 2022, le taux de couverture sur les consommation d'énergie et la connaissance des émission de GES associées était de 70% en valeur vénale du patrimoine. En 2023, le taux de couverture a progressé pour atteindre 79% en valeur vénale du patrimoine (90% en m <sup>2</sup> ).
		Emissions de GES de niveau 2 générées par des actifs immobiliers	1221 Tonnes eq CO2	Pas encore de données		
		Emissions de GES de niveau 3 générées par des actifs immobiliers	Pas de données disponibles	Pas de données disponibles		

<sup>1</sup> Au sens de la réglementation SFDR, est considéré comme inefficace sur le plan énergétique un actif immobilier dont le résultat correspond à la formule suivante :

$$\frac{((\text{valeur des actifs immobiliers construits avant le 31/12/2020 avec un EPC inférieur ou égal à C}) + (\text{valeur des actifs immobiliers construits après le 31/12/2020 avec un PED inférieur à NZEB selon la directive 2010/31/UE}))}{\text{valeur des actifs immobiliers soumis aux normes EPC et NZEB}}$$

		Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers	3124 Tonnes eq CO2 (hors scope 3)	Données incomplètes		L'objectif visé pour 2024 est de 90% des surfaces en m <sup>2</sup> suivi pour les émissions de GES (hors fluide frigorigène).
<b>Consommation d'énergie</b>	Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en kWh par mètre carré	105,38 kWh/m <sup>2</sup>	211,65 kWh/m <sup>2</sup>	Données uniquement liées aux consommations d'énergie sur l'ensemble des actifs de My Share SCPI	Des actions de sobriété et des travaux ont permis de progresser en 2023 sur les consommations d'énergie.  L'objectif est de continuer à progresser et de suivre les stratégies Décret Eco-Energie Tertiaire et/ou CREEM en fonction des typologies d'actifs.
<b>Biodiversité</b>	Artificialisation des sols	Part de surface non végétale (surface des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs	69%	78 %	MY SHARE COMPANY est partie du coefficient de biotope de surface (CBS) pour déduire les résultats de cet indicateur. Le coefficient de biotope de surface (CBS) des projets où sont présents des espaces extérieurs végétalisés a été calculé (ce qui est demandé ici est le pendant).  Les données portent sur un taux de couverture de 39% en valeur vénale du fonds My Share SCPI.	Le périmètre d'étude sur le fonds a été amélioré en 2023 en passant de 22% à 39% en valeur vénale du patrimoine de My Share SCPI ayant fait l'objet d'un calcul CBS. L'année prochaine, une amélioration de cette action est prévue grâce au calcul des CBS (en interne ou externe) restant et la consolidation.

---

## Description des politiques visant à identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

La genèse de la démarche environnementale et sociale de MY SHARE COMPANY est passée par la structuration de plusieurs fonds pour répondre aux exigences du Label ISR d'une part et à celle de l'article 8 du règlement SFDR. Lors de ces processus, MY SHARE COMPANY a identifié des thématiques ESG sur lesquelles ses activités avaient une incidence. Elle a ensuite opéré un rapprochement avec les PAI recensés dans le règlement SFDR et a décidé de retenir ceux qui se rapprochaient des sélections préalablement opérées.

La décision de prendre en compte les PAI a été approuvée par la mise à jour de la note d'information au 1er janvier 2023. Nous avons déployé des missions avec des partenaires techniques, des conseils et experts externes nous permettant de répondre aux différents enjeux à chaque étape de la vie de l'actif (investissement, gestion, revente...). Les process propres à la gestion de la prise en compte des PAI (modalités de tenue à jour et d'organisation, organe décisionnel, responsabilités, méthode d'évaluation...) sont en cours de formalisation et seront finalisés courant 2024.

Pour initier et ancrer sa démarche, MY SHARE COMPANY s'est appuyé sur des travaux scientifiques ayant fait l'objet de consensus tels que :

- Le premier volume du 6ème rapport d'évaluation du Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat (GIEC) sur les éléments scientifiques du changement climatique, ainsi que les deux volumes suivants publiés en février 2022 sur les impacts et l'adaptation, et mars 2022 sur les solutions.
- Le rapport « Net Zero by 2050 A Roadmap for the Global Energy Sector » de l'Agence Internationale de l'Energie (AIE) publié en mai 2021 insiste quant à lui sur les enjeux de financement et d'investissement. Il met notamment l'accent sur la nécessaire diminution annuelle de l'investissement dans l'approvisionnement électrique issu de combustibles fossiles.

Il ressort de ces études et des publications de l'ADEME et du Gouvernement français que le secteur immobilier, bien étant essentiel pour abriter les activités humaines, est le premier secteur en matière de consommation d'énergie (toutes phases de vie du bâtiment confondues) et représente environ 20% des émissions de gaz à effet de serre en France. Face à ce constat, MY SHARE COMPANY a décidé de se mobiliser, notamment, comme expliqué plus haut, par un engagement dans une labellisation ISR.

Le choix de retenir le PAI sur la biodiversité a quant à lui été étayé par le document clé d'un développement soutenable, la **Convention sur la diversité biologique adoptée le 5 juin 1992**, à l'issue du Sommet de la Terre de Rio de Janeiro a fixé pour l'ensemble des Etats parties (dont la France) des objectifs, qui ont été ensuite précisés dans l'Accord issu de la **COP 15 de Montréal de décembre 2022** (4 objectifs à horizon 2050 et 23 cibles à horizon 2030).

Ces objectifs sont:

- la **conservation de la diversité biologique** : Maintenir, améliorer et restaurer l'intégrité, la connectivité et la résilience de tous les écosystèmes en augmentant significativement leur superficie, diviser par 10 le taux et le risque d'extinction des espèces, et maintenir leur diversité génétique (Objectif A de la COP 15)
- l'**utilisation durable de la diversité biologique** : Gérer et utiliser la biodiversité de manière durable, et valoriser, maintenir, préserver et renforcer les contributions de la nature à l'humanité (Objectif B de la COP 15)
- le **partage juste et équitable des avantages découlant de l'utilisation des ressources génétiques**, y compris avec les populations autochtones et les communautés locales, tout en veillant à la protection des connaissances traditionnelles (Objectif C de la COP 15).
- et enfin, la **mise en œuvre de moyens adéquats, notamment financiers**, le renforcement des capacités, la coopération technique et scientifique et les transferts technologiques nécessaires vers les pays moins avancés, **pour permettre l'atteinte des objectifs** (Objectif D de la COP 15).

La France a concrétisé son engagement par l'édition de sa Stratégie nationale pour la biodiversité 2030 (SNB) portant sur la période 2022 à 2030 et édicte 3 principes fondateurs :

- la sobriété dans l'usage des ressources naturelles ;
- la cohérence des actions, que ce soit au niveau des politiques publiques et des partenariats avec le secteur privé ou à celui des échelles d'intervention, qui peuvent être locales, nationales ou internationales ;
- l'opérationnalité, pour entraîner par des actions concrètes, les changements nécessaires à la transition écologique.

MY SHARE COMPANY a été accompagnée pour identifier les caractéristiques environnementales et sociales en ligne avec la thèse d'investissement de chacun de ses fonds dans une grille ESG. Suite à cela, les PAI alignés avec cette prise en compte des critères ESG a été sélectionnée.

---

## Politiques d'engagement

MY SHARE COMPANY gérant des fonds immobiliers et non des fonds contenant des actions ou obligations d'entités, elle n'est pas concernée par l'application de l'article 3 octies de la Directive 2007/36/CE relatif aux obligations de transparence et d'intégration des engagements des actionnaires dans leur stratégie d'investissement.

MY SHARE COMPANY a labellisé ISR (Investissement socialement responsable) les deux fonds My Share SCPI et MyShareEducation. My Share SCPI a été labellisé en février 2022 et en 2023 MyShareEducation était en cours de demande de labellisation. Dans le cadre de ce label, plus d'une quarantaine de critères sur les aspects environnementaux et sociaux sont évalués permettant ainsi une notation de l'ensemble des actifs du patrimoine sur des enjeux ESG. La démarche d'amélioration continue imposée par le Label ISR (faire atteindre à chaque actif la note seuil fixée pour fonds dans les 3 ans suivant son acquisition) permet d'assurer que les efforts sont déployés pour réduire les PAI correspondants à ces critères à l'échelle du fonds.

Concrètement, l'efficacité énergétique des actifs est mesurée à l'aide du critère « Consommation énergétique réelle : énergie finale tous usages en kWh/m<sup>2</sup>/an », celle des émissions de gaz à effet de serre à l'aide du critère « Emissions de GES scope 1 et 2 en kCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an » et la non-artificialisation des sols à l'aide du critère « coefficient de biotope de surface ».

---

## Références aux normes internationales

### Lutte contre le blanchiment de capitaux, le financement du terrorisme, la fraude fiscale et l'anticorruption

Tous les salariés de MY SHARE COMPANY suivent un programme de formation tous les 18 mois minimum relatif à la lutte contre le blanchiment de capitaux, le financement du terrorisme, la fraude fiscale et l'anticorruption, les abus de marché, ainsi que des formations réglementaires. Une attestation est transmise à chaque participant.

### Alignement aux Accords de Paris sur le changement climatique

En tant que société de gestion gérant un total d'encours inférieur à 500 millions €, MY SHARE COMPANY n'est pas tenue réglementairement de mesurer son degré d'alignement sur les objectifs de l'Accord de Paris. Elle contribue à la poursuite de cet objectif toutefois par le suivi et l'atténuation des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre des actifs de ses fonds pour la prise en compte des PAI et le respect de ses engagements dans le Label ISR.

---

## Comparaison historique

La prise en compte des PAI a débuté en 2022, ce qui permet une comparaison des résultats avec l'année 2023. Cette comparaison est représentées dans le tableau de "Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité".

Le fonds progresse sur la prise en compte des PAI, principalement sur la remontée de données.

---