

## ANNEXE

### MISE EN CONFORMITE REGLEMENT « DISCLOSURE » (OU « SFDR »)

Informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8 paragraphes 1, 2 et 2 bis du Règlement (UE) 2019/2088 et de l'article 6, premier alinéa du règlement 2020/852

Nom du produit : **MY SHARE SCPI**

Entité légale: **MY SHARE COMPANY**

Dernière mise à jour des données : le 01 janvier 2024

## Caractéristiques environnementales et/ou sociales

### Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable?

**Oui**

**Non**

Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif : \_\_\_ %

Dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

Dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social: \_\_\_ %

Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de 0 % d'investissements durables

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif social

Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne dresse pas la liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.



## Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier?

- **Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

My Share Company s'est engagée dans une démarche de promotion des caractéristiques environnementales et sociales pour sa SCPI My Share SCPI par la prise en compte des principales incidences négatives dans ses décisions d'investissements.

Lors des phases d'acquisition et de gestion d'un bâtiment, My Share Company (pour le compte de My Share SCPI) prendra ainsi en compte les incidences négatives environnementales et sociales suivantes, assorties de leurs indicateurs de durabilité :

- **Performance énergétique:**

Consommation énergétique réelle tout fluide et tout usage rapporté au m<sup>2</sup>.

- **Emissions de gaz à effet de serre :**

Emissions de gaz à effet de serre rapportées au m<sup>2</sup>

- **Gestion de l'eau:**

Présence d'équipements permettant une meilleure gestion de l'eau

- **Biodiversité:**

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

- **Mobilité:**

Part des actifs qui ont une station de transports en commun à moins de 800m et part des actifs disposant de facilités pour les mobilités alternatives (vélo, trottinette, voiture électrique).

- **Sécurité et santé des occupants:**

Part du patrimoine justifiant de mesures de la qualité de l'air intérieur et/ou de l'eau, selon des modalités issues des normes en vigueur ou l'état de l'art (Norme AFNOR XP-X 43-40ou équivalent).

- **Services rendus aux occupants:**

Présence de services présents au sein du bâtiment et ceux présents à moins de 800m.

- **Accessibilité:**

Surface de chaque site accessible aux personnes à mobilité réduite.

Les indicateurs de durabilité évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

- **Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre et comment les investissements effectués contribuent-ils à ces objectifs ?**

Non concerné – My Share SCPI ne poursuit pas d'investissement durable au sens du Règlement SFDR.

- **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

Non concerné – My Share SCPI ne poursuit pas d'investissement durable au sens du Règlement SFDR.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Non concerné – My Share SCPI ne réalise pas d'investissement durable au sens du Règlement SFDR.



## Ce produit prend-t-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'Homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

- Oui, le produit financier prend en compte les principales incidences négatives détaillées dans le paragraphe précédent.

La note d'information disponible sur le site internet <https://www.mysharecompany.com> expose les informations relatives aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité.

- Non



## Quelle est la stratégie d'investissement suivie par ce produit financier ?

- **Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?**

Afin de prendre en compte ces incidences négatives et remplir ses objectifs de promotion de ses objectifs environnementaux et sociaux, une méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des immeubles du fonds My Share SCPI a été réalisée.

Tout d'abord, une grille d'évaluation ESG a été élaborée pour le compte de My Share SCPI. Cette grille comprend 32 critères répartis selon les trois piliers que sont l'Environnement, le Social et la Gouvernance.

La **stratégie d'investissement** guide les décisions d'investissement selon les facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

Les critères ont été choisis pour répondre aux objectifs de My Share SCPI et s'aligner sur les bonnes pratiques actuelles du secteur.

Pour chaque actif, la grille d'évaluation ESG est systématiquement retranscrite dans un outil dédié conçu spécifiquement pour l'évaluation ESG des bâtiments présents dans My Share SCPI. Ainsi, pour chaque actif, une note ESG est obtenue avant, mais aussi après la mise en place d'un éventuel plan d'amélioration.

L'équipe ISR a défini une échelle de notation pour ces critères. Chacun d'eux est évalué selon une ou plusieurs questions (la réponse peut être binaire ou non). A chacune de ces questions va correspondre une note calculée de la manière suivante :

- Selon la pertinence des critères. A titre d'exemple, pour les critères relevant d'une obligation réglementaire, l'échelle est adaptée en fonction du dépassement de l'objectif seuil minimum attendu par la loi ;
- Selon l'importance accordée au critère vis-à-vis de la stratégie ESG du fonds.

Ces critères sont des éléments quantifiables permettant de mesurer l'impact du bâtiment sur des thématiques de Développement Durable. Ils sont rattachés à un pilier (E, S ou G). Les diverses thématiques prises en compte dans la grille ESG, et la méthodologie d'évaluation des critères sont les suivantes :

- **Concernant l'impact sur l'Environnement (pilier E) :**

- **Performance énergétique:**

Il s'agit de prendre en compte les consommations énergétiques finales (tous usages, toutes énergies) et de les comparer à la moyenne communiquée annuellement par l'OID sur la classe d'actifs concernée, ainsi que de valoriser des moyens mis en œuvre au sein du bâtiment pour réduire cette consommation énergétique.

- **Emissions de gaz à effet de serre :**

Il s'agit de prendre en compte les émissions de GES issues des consommations d'énergie des parties communes et privatives puis, de les comparer à la moyenne annuelle présentée dans le baromètre de l'OID (sur la classe d'actifs concernée), ainsi que de prendre en compte celles issues des fluides frigorigènes utilisés sur le site.

- **Gestion de l'eau:**

Dans cette thématique, il convient de prendre en compte les équipements permettant une meilleure gestion de l'eau (présence de sous-comptages et/ou d'équipements économes en eau).

- **Biodiversité:**

Il s'agit de valoriser les espaces végétalisés au-delà des obligations réglementaires, ainsi que les équipements installés favorisant la biodiversité.

- **Gestion des déchets:**

Dans cette thématique, il s'agit d'apprécier le nombre de flux de déchets qui bénéficie d'un tri sélectif, selon leur présence sur tout ou partie du site.

- **Concernant l'impact sur le Social (pilier S) :**

- **Mobilité:**

Pour cette thématique, la distance de chaque bâtiment à un type de transport en commun va être analysée. Seront valorisés les transports présents à moins de 800m de l'entrée d'un site, en les pondérant selon leur fréquence et leur proximité. La présence de facilité pour les cyclistes ou autres mobilités alternatives sera également analysée ainsi que la présence de bornes de recharge pour véhicules électriques.

- **Sécurité et santé des occupants:**

Il s'agit de valoriser la part du patrimoine de la SCPI pouvant justifier de mesures de la qualité de l'air intérieur et/ou de l'eau, selon des modalités issues des normes en vigueur ou l'état de l'art (Norme AFNOR XP-X 43-40ou équivalent).

- **Services rendus aux occupants:**

Le score exprimé permet d'évaluer l'accessibilité à pied du site à un ensemble de services et d'aménités. Ici, seront valorisés les types de services présents au sein du bâtiment et ceux présents à moins de 800m.

- **Accessibilité:**

Il s'agit de prendre en compte la surface de chaque site accessible aux personnes à mobilité réduite.

- **Concernant l'impact sur la Gouvernance (pilier G) :**

- **Gestion de la chaîne d'approvisionnement:**

L'objectif est de regarder la mise en place d'une Charte d'engagement ESG et d'une Charte de Chantier Vert signées par les prestataires intervenant en direct pour le compte de MyShareCompany, sur le patrimoine considéré. Il est précisé que cette charte sera mise en œuvre par notre délégataire Atland Voisin, qui est le gestionnaire du patrimoine de MyShareCompany.

- **Relations utilisateurs :**

Il s'agit de prendre en considération les actifs engagés dans une démarche de sensibilisation des locataires à travers l'existence d'un livret d'accueil et/ou d'un guide d'écogestes.

- **Economie Circulaire:**

Cette thématique valorise le fait que les prestataires ont des centres d'exploitation proches du bâtiment, afin de voir contribuer au développement de circuits économiques locaux. Également, il s'agira d'apprécier le réemploi des matériaux dans un projet de rénovation ou restructuration du bâtiment.

La pondération des trois domaines Environnement, Social et de Gouvernance, traite l'enjeu E à hauteur de 45%, l'enjeu S à 35%, et l'enjeu G à 20% du total, soit :

<i>Piliers</i>	<i>Pondérations My Share SCPI</i>
<b>E</b>	45%
<b>S</b>	35%
<b>G</b>	20%

La somme des notes obtenues pour chacun des critères en détermine sa note globale.

My Share SCPI a choisi de développer une démarche dite d'amélioration continue, en définissant une note seuil du fonds, à partir de laquelle deux typologies d'actifs vont être définies :

- Les actifs dont la note obtenue dépasse la note seuil. Pour ces derniers, la société de gestion devra, a minima, maintenir cet actif au-dessus de la note seuil ;
- 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

● ***Quel est le taux minimal d'engagement pour réduire la portée des investissements envisagés avant l'application de cette stratégie d'investissement ?***

Dans le cadre d'une démarche de progression continue, a fortiori dans le secteur de l'immobilier, il n'y a pas de stratégie de réduction de l'univers d'investissement. En effet, dans My Share SCPI, la prise en compte des incidences négatives passe avant tout par des actions de gestion sur les sous-jacents permettant d'améliorer la note ESG de ces actifs.

● ***Quelle est la politique mise en œuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ?***

Non concerné – My Share SCPI n'investit pas dans des sociétés.



**Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?**

La Société est une SCPI à capital variable ayant pour objectif la constitution d'un patrimoine immobilier diversifié tant sur le plan géographique que locatif permettant d'assurer l'objectif de gestion, à savoir la distribution d'un revenu et la valorisation du prix de la part.

Cet objectif de gestion n'est pas garanti.

Les investissements immobiliers porteront sur des actifs immobiliers de toute nature en France et en Europe.

La Société détiendra ses actifs de manière directe et/ou indirecte.

Sur le moyen terme le patrimoine immobilier de la Société sera diversifié sur le plan économique et géographique :

- la localisation : Paris, Ile de France, Province, France, Europe ;

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

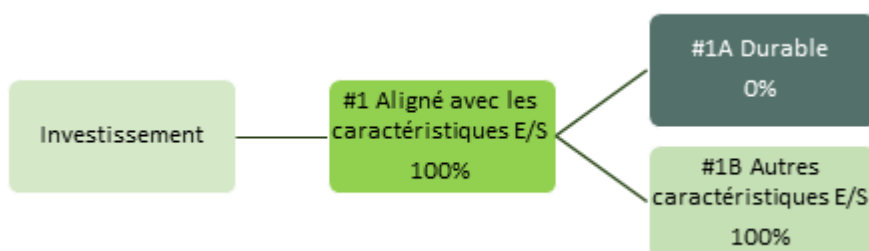
- la typologie : bureaux, commerces, locaux d'activité, entrepôts, hôtels, parkings, résidences pour personnes âgées et étudiantes.

Les immeubles seront acquis achevés ou en état futur d'achèvement.

My Share SCPI pourra investir dans des immeubles nécessitant des travaux de réhabilitation, rénovation ou travaux spécifiques, dans la limite de la réglementation applicable aux SCPI.

La Société de Gestion pourra, au nom de la SCPI, contracter des emprunts, couvrir en tout ou partie ces emprunts avec des instruments financiers à terme de type swap, cap, floor, tunnel, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans les conditions fixées par le Code monétaire et financier et dans la limite d'un montant maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

L'ensemble des investissements du fonds promeuvent des caractéristiques environnementales ou sociales.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont pas alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérées comme des investissements durables.

- **Comment l'utilisation de produits dérivés permet-elle d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Non concerné – My Share SCPI n'utilise pas de produits dérivés.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

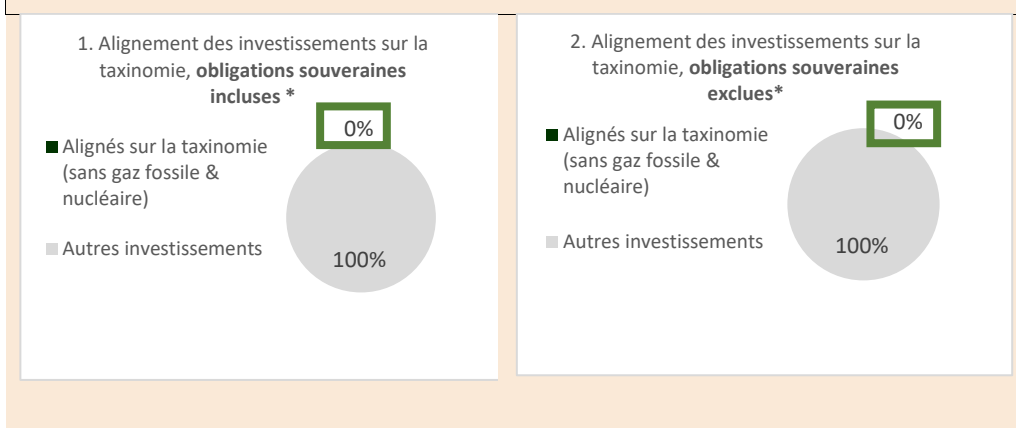
- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;
- **des dépenses d'investissement (CapEx)** pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- **des dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.



## Dans quelle mesure minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

My Share SCPI est aligné à 0% dans la mesure où il ne réalise pas d'investissement durable.

*Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines\* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.*



## ● Quelle est la part minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?

My Share SCPI ne réalise pas d'investissement dans des activités transitoires ou habilitantes.



## Quelle est la proportion minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Non concerné - My Share SCPI ne réalise pas d'investissement durable au sens du Règlement SFDR.



## Quelle est la part minimale d'investissements durables sur le plan social ?

My Share SCPI ne réalise pas d'investissement durable sur le plan social au sens du règlement SFDR.





## Quels investissements sont inclus dans la catégorie “#2 Autres”, quelle est leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s’appliquent-elles à eux?

L’ensemble des investissements du fonds promeuvent des caractéristiques environnementales ou sociales.



## Un indice spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu’il promeut ?

Aucun indice spécifique n’a été désigné comme indice de référence.

- ***Comment l’indice de référence est-il aligné en permanence sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?***

Aucun indice spécifique n’a été désigné comme indice de référence.

- ***Comment l’alignement de la stratégie d’investissement sur la méthodologie de l’indice est-il à tout moment garanti ?***

Aucun indice spécifique n’a été désigné comme indice de référence.

- ***En quoi l’indice désigné diffère-t-il d’un indice de marché large pertinent ?***

Aucun indice spécifique n’a été désigné comme indice de référence.

- ***Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l’indice désigné ?***

Aucun indice spécifique n’a été désigné comme indice de référence.



## Où puis-je trouver davantage d’informations spécifiques au produit ?

De plus amples informations sur le produit sont disponibles sur le site internet: <https://www.mysharecompany.com>

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu’il promeut.