MYSHARE COMPANY

MYSHARE SCPI

Code de transparence





SOMMAIRE

I. Présentation du Code de Transparence 2
A. Préambule 2
B. Conformité au Code de Transparence 3
II. Liste du fonds concerné par ce Code de Transparence 4
III. Données générales sur la société de gestion 4
A. Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code 4
B. Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ? 5
C. Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ? 6
D. Comment est appréhendée la question des risques/opportunités ESG dont ceux liés aux changements climatiques par la société de gestion ? 6
E. Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ? 8
F. Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ? 8
G. Dans quelles initiatives concernant l'extra-financier la société de gestion est-elle partie prenante ? 9
H. Quel est l'encours total des actifs avec une démarche ISR du fonds ? 9
I. Quel est le pourcentage des actifs avec une démarche ISR du fonds rapporté aux encours totaux sous gestion ? 9
J. Quels sont les fonds avec une démarche ISR ouverts au public, gérés par la société de gestion ? 9
IV. Données générales sur le fonds avec une démarche ISR présentée dans ce Code de transparence 9
A. Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein du fonds ? 9
B. Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du fonds ? 11
C. Quels critères ESG sont pris en compte par le fonds ? 12
D. Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le fonds ? 12
E. Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...) ? 12
F. À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ? 16

V. Processus de gestion 16

A. Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ? 16

B. Comment les critères relatifs aux changements climatiques sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ? 17

C. Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille présents ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ? Précisez jusqu'à quelle hauteur le fonds peut en détenir. 17

D. Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ? 18

E. Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ? 18

F. Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ? 18

VI. Contrôle ESG 18

A. Quelles sont les procédures de contrôles internes et / ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du fonds ? 18

VII. Mesures d'impact et reporting ESG 19

A. Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ? 19

B. Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le fonds ? 19

C. Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion extra-financière du fonds ? 20

D. La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ? 21

I. Présentation du Code de Transparence

Le présent Code de Transparence est adapté du Code de Transparence de l'AFG et du FIR afin qu'il puisse s'appliquer aux FIA en immobilier. Il est obligatoire pour tous les fonds ISR immobiliers ouverts au public gérés par des sociétés de gestion adhérentes de l'ASPIM.

A. Préambule

Le label ISR

Lancé fin 2015 par les pouvoirs publics, le label ISR permet aux investisseurs d'identifier facilement les produits d'épargne et d'investissement qui cherchent à concilier performance financière et extra-financière, en intégrant la prise en compte de critères ESG dans leurs processus d'investissement et de gestion.

Un label d'Etat

Le label ISR est un label public, créé et soutenu par le Ministère de l'Economie, des Finances et de la Relance. Les pouvoirs publics sont propriétaires du label (marque, règlement d'usage, référentiel), et homologuent les propositions d'évolution du label formulées par le Comité du Label, organe collégial indépendant composé de toutes les parties prenantes de l'ISR.

Une certification externe

Le label ISR est attribué pour une période de 3 ans renouvelable, au terme d'un audit réalisé sur la base du cahier des charges du label par un organisme tiers indépendant spécialement accrédité. Les fonds labellisés sont contrôlés sur une base annuelle et, en cas de manquements persistants, sont susceptibles de perdre leur label.

Une référence en Europe

Le label ISR occupe la première place en Europe en nombre de fonds labellisés et la seconde en termes d'encours parmi la dizaine de labels créés au cours des quinze dernières années pour permettre aux investisseurs de repérer plus facilement les produits financiers durables et responsables.

Les valeurs ajoutées du label ISR sont :

- ⇨ Un gage de crédibilité et de visibilité pour les fonds labellisés ISR ;
- ⇨ Une garantie de transparence et de qualité de la gestion ISR pour les investisseurs.

Ce code de transparence a vocation à :

- ⇨ Améliorer la lisibilité et la transparence de la démarche des fonds ISR immobiliers vis-à-vis des investisseurs, épargnants et de toute autre partie prenante ;

⇨ Contribuer au renforcement d'une auto-régulation plus pro-active favorisant le développement et la promotion des fonds ISR immobiliers par la mise en place d'un cadre commun fédérateur de bonnes pratiques de transparence.

Principe directeur

Les fonds signataires du Code se doivent de donner des informations exactes en langage clair et compréhensible par un large public, adéquates et actualisées, pour permettre à l'ensemble des parties prenantes, plus particulièrement aux investisseurs et épargnants, de mieux comprendre la prise en compte des politiques et les pratiques d'intégration des enjeux ESG à la politique d'investissement des fonds.

B. Conformité au Code de Transparence

L'Investissement Socialement Responsable (ISR) est une part essentielle du positionnement stratégique et de la gestion de My Share SCPI. Ainsi, les réponses au présent Code de Transparence ont pour objectif d'apporter aux clients des informations claires et précises sur l'ensemble de la gestion ISR de la société de gestion de portefeuille My Share Company, pour le compte de My Share SCPI.

La société s'engage donc à être transparente.

La réponse complète au Code concernant la gestion ISR du fonds My Share SCPI peut être consultée ci-après.

Les réponses aux questions du présent document engagent la seule responsabilité de My Share Company. My Share SCPI respecte l'ensemble des recommandations du Code.

Ce document sera rendu public sur le site internet de la société.

Paris, le 10 janvier 2022

II. Liste du fonds concerné par ce Code de Transparence

Le présent Code de Transparence s'applique au fonds nommé **My Share SCPI**.

C'est une Société Civile de Placement Immobilier 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.

Stratégie dominante	Classes d'actifs principales	Zone géographique	Labels/Certifications
Best-in-Progress	Bureaux Commerces Locaux d'activité	France Zone euro	Audit en cours pour le Label ISR Immobilier

III. Données générales sur la société de gestion

A. Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code

La société de gestion en charge du fonds auquel s'applique le présent Code est **My Share Company**, filiale d'**Atland Voisin** et de **Drouot Estate.**

Atland Voisin est une société de gestion de portefeuille (SCPI – OPCI) qui opère sur l'ensemble du marché français depuis Paris et Dijon.

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



Figure 1 : Fiche d'identité au 31/12/2021 – Société My Share Company (source : https://www.mysharecompany.com)

B. Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ?

My Share Company est une société de gestion agréée par l'AMF avec effet au 19/10/2019 sous le numéro GP-19000038. My Share Company lance en 2018 son premier fonds immobilier sous forme d'une SCPI : My Share SCPI.

Conscient des impacts climatiques et sociétaux que l'immobilier peut avoir sur son environnement, la pondération des trois piliers sera axée en priorité sur l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et sur le bien-être de nos locataires au sein de nos immeubles. Il nous paraît évident que les trois piliers sur lesquels reposent ce label ISR s'imbriquent entre eux et nous devrons par conséquent intégrer à cette démarche l'intégralité des parties prenantes dans la vie de nos bâtiments (locataires, Property Manager et prestataires de maintenance).

Cette démarche prend forme notamment par l'obtention du label ISR au bénéfice de My Share SCPI en 2022.

Il s'appuie sur un socle de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) intégrés dès la phase d'acquisition, puis, dans la gestion des actifs. En effet, une liste de 32 critères ESG ont été pré sélectionnés et considérés comme clés pour l'activité. Ci-après, quelques exemples :

Pilier Environnemental :

- ⇨ Consommation finale énergétique et eau ;
- ⇨ Connaissance et suivi des fluides frigorigènes sur le site ;
- ⇨ Présence d'élément favorisant la biodiversité locale ;
- ⇨ Etc.

Pilier Social :

- ⇨ Distance des transports en communs et des services de proximité ;
- ⇨ Eléments favorisant la mobilité alternative (Vélos, trottinettes, voiture électrique) ;
- ⇨ Les services du quotidien accessibles aux utilisateurs à proximité
- ⇨ Accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite ;
- ⇨ Etc.

Pilier de Gouvernance :

- ⇨ Présence d'un livret d'accueil ;
- ⇨ Engagement avec les parties prenantes ;
- ⇨ Chaine de sous-traitance ;
- ⇨ Etc.

Parmi ces 32 critères, 8 ont été identifiés comme prioritaires, à la fois du point de vue de l'entreprise et de ses parties prenantes externes :

- ⇨ Consommation énergétique (kWhef/m²) des parties communes et privatives

(moyenne par typologie d'actifs à l'échelle du fonds) ;

- ⇨ Emissions de GES (kgCO2eq/m²) issues des consommations d'énergie des parties communes et privatives (moyenne par typologie d'actifs à l'échelle du fonds)
- ⇨ Présence d'un équipement favorisant la biodiversité ;
- ⇨ Présence d'équipements favorisant le tri sélectif de flux ;
- ⇨ Nombre de stations de transports en commun à proximité ;
- ⇨ Présence d'équipements favorisant la mobilité alternative ;
- ⇨ Taux de fournisseurs de rang 1 disposant de clauses contractuelles ESG ;
- ⇨ Existence d'un livret d'accueil occupants ou guide de bonnes pratiques écoresponsable.

En outre, **My Share Company**, avec l'appui de son délégataire Atland Voisin, est en cours de déploiement d'un outil de saisie en temps réel d'informations recueillies sur le terrain, concernant chaque actif du patrimoine. Cet outil intègre notamment un formulaire ESG, afin d'évaluer les bâtiments avant acquisition (lors des audits techniques d'acquisition). Il aura notamment pour objectif, de rechercher, consulter, exporter ou analyser, toutes les données et rapports au cours de la gestion d'un actif. Accessibles à tout moment, les documents seront centralisés et archivés sur la plateforme web sécurisée.

Enfin, **My Share Company** via son délégataire **Atland Voisin** a le souhait de circulariser et signer une Charte d'engagement ESG avec ses administrateurs de biens.

C. Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?

My Share Company s'est engagé dans le label ISR pour **My Share SCPI**.

La politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes est disponible sur le site internet de la société.

D. Comment est appréhendée la question des risques/opportunités ESG dont ceux liés aux changements climatiques par la société de gestion ?

L'évolution et le durcissement progressifs des réglementations nationales et internationales, favorisent l'émergence d'une « valeur verte » des actifs et plus certainement, d'une décote des actifs « non durables ». En cela, les risques climatiques ne sont pas différents des autres risques identifiés pour le patrimoine de **My Share SCPI**. Ainsi, il est important de connaître l'environnement de chaque immeuble et son implantation. Ces points sont donc analysés systématiquement lors des audits d'acquisition.

Aussi, le risque d'obsolescence des actifs dû aux changements climatiques est considéré dans la cartographie des risques des SCPI. De plus, il y a un objectif de cartographier l'ensemble du patrimoine du fonds **My Share SCPI** géré selon son exposition aux risques climatiques. Ce point

est notamment pris en considération lors de toute nouvelle acquisition. Ce travail est en cours de déploiement, notamment en s'appuyant sur l'outil Bat-Adapt'[1].

Un point est réalisé semestriellement (durant le Comité ISR) avec le Président, le Directeur Général, le Responsable RSE d'Atland Voisin (Groupe Atland le cas échéant), le RCCI et le Contrôleur Interne[2], pour identifier les actifs du portefeuille qui sont plus exposés à l'un des risques climatiques.

Enfin, la grille ESG déployée qui sert de base à la démarche ISR de **My Share SCPI**, aborde la démarche d'intégrer l'exposition de l'actif aux principaux risques climatiques, et la réalisation d'actions spécifiques en faveur de la résilience des bâtiments. Si une étude a été réalisée, un plan d'actions peut être déployé. Il peut concerner des mesures sur les bâtiments eux-mêmes, sur les équipements liés aux bâtiments et leur exploitation, ou encore, sur l'organisation de l'activité de l'entreprise et les personnels. La philosophie d'investissement de **My Share Company** est d'accompagner la transition de ses actifs sous gestion dans le sens d'une amélioration continue. Les actions seront donc réalisées progressivement pour chacun des actifs. Ainsi, cela permet d'anticiper et limiter la perte de valorisation qu'encourent les actifs gérés via la prise en compte de critères ESG.

[1] Outil en libre-service "d'analyse de la vulnérabilité des bâtiments et de partage des bonnes pratiques d'adaptation", réalisé entre autres par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).
[2] Sur invitation : Cabinet de conseil ETHIKET représenté par Thomas ROCHEFORT et Chloé MARIDET.

E. Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?

La démarche d'investissement responsable est directement pilotée par le Directeur Général de **My Share Company**, Monsieur Etienne Wicker. L'investissement et la gestion des actifs est actuellement assurée par la société **Atland Voisin**. Ainsi, la démarche se retrouve dans chacune des fonctions clefs dudit délégataire, notamment au sein de la Direction Technique, d'Investissement et de Contrôle Interne. Dans cette démarche, le Directeur Général de **My Share Company** est appuyé par un chargé de mission ISR qui sera rattachée à la société **Atland Voisin** et qui sera en charge du suivi ISR.

Également, le suivi des engagements ISR de la société est réalisé par une entreprise externe nommée **ETHIKET**. Celle-ci intervient notamment dans la labellisation ISR du fonds **My Share SCPI**, et dans le suivi de la démarche globale de réduction des impacts négatifs et de prise en compte du risque de durabilité.

ETHIKET est un cabinet d'expertise en Investissement Socialement Responsable appliqué à l'Immobilier, fondée en 2019 par trois associés que sont Arnaud Dewachter, Cédric Nicard et Thomas Rochefort. L'objectif premier de la société est d'accompagner les investisseurs immobiliers dans le cadre de leur stratégie d'investissement responsable.

F. Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?

My Share Company s'appuie en interne sur ses collaborateurs formés aux enjeux de l'ISR. Il s'agit du Président, du Directeur Général, du RCCI et du Contrôleur Interne.

My Share Company s'appuie également sur son délégataire **Atland Voisin** qui réalise pour le compte de **My Share SCPI** toutes les opérations d'investissement, de gestion locative et technique.

De plus, **My Share Company** a délégué une mission de conseil et d'accompagnement dans une démarche ISR appliquée à l'Immobilier, à la société **ETHIIKET.** Celle-ci accompagne notamment la SGP dans sa démarche de labellisation ISR Immobilier du fonds **My Share SCPI.**

Dans le cadre de chaque acquisition, les auditeurs techniques intervenant lors de la phase de Due Diligence doivent désormais intégrer des critères ESG. Ces derniers sont issus de la grille de notation ISR déployée dans le cadre du label ISR. En effet, cette dernière est composée de 32 critères définis par **My Share Company** et **ETHIKET,** afin d'évaluer la performance ESG de chaque actif selon un barème de 0 à 100. A la suite de chaque audit, l'actif bénéficiera d'une note ESG spécifique calculée en interne par les équipes en charge de l'ISR (grâce aux données remontées par les auditeurs).

Lors de la gestion quotidienne des immeubles, ceux-ci sont réévalués chaque année selon ces critères ESG, notamment grâce aux informations fournies par les administrateurs de biens intervenant sur le patrimoine considéré et par les visites de terrain de chaque collaborateur de notre délégataire **Atland Voisin**.

Enfin, concernant le suivi énergétique des actifs de **My Share SCPI**, la société de gestion s'appuie sur l'entreprise **AEGILIM.**

G. Dans quelles initiatives concernant l'extra-financier la société de gestion est-elle partie prenante ?

A l'échelle de **My Share Company**, il existe une volonté d'avoir une politique engagée d'investissement et de gestion des actifs immobiliers, notamment via la labellisation ISR de **My Share SCPI**.

En outre, **Atland Voisin,** notre délégataire et actionnaire adhère à la Charte d'engagement en faveur du développement de la gestion ISR en immobilier de l'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM).

H. Quel est l'encours total des actifs avec une démarche ISR du fonds ?

Au 31/12/2021, la SCPI **MY SHARE SCPI** représente un total de **218 880 895 €** d'encours sous gestion. Cette information est issue du Reporting AIFM (AMF), au 31/12//2021.

I. Quel est le pourcentage des actifs avec une démarche ISR du fonds rapporté aux encours totaux sous gestion ?

Au 31/12/2021, les encours immobiliers de **My Share Company** gérés selon une démarche ISR représentent **l'intégralité** de ses encours totaux sous gestion (en valeurs d'expertises HD).

J. Quels sont les fonds avec une démarche ISR ouverts au public, gérés par la société de gestion ?

Au 31/12/2021, **My Share Company** ne gère aucun fonds labellisé ISR.

My Share SCPI est une SCPI qui vise l'obtention du Label ISR courant 2022.

IV. Données générales sur le fonds avec une démarche ISR présentée dans ce Code de transparence

A. Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein du fonds ?

Afin de devenir pleinement acteur d'un immobilier plus durable et résilient, **My Share SCPI** intègre la prise en compte des éléments extra-financiers à l'analyse stratégique et financière tout au long de la vie de ses investissements. Ainsi, **My Share Company** s'engage notamment pour le fonds précité dont elle a la gestion, à appliquer les principes d'Investissement Socialement Responsable (ISR), obligeant une connaissance plus fine et un meilleur suivi de l'ensemble de ses actifs, selon les critères spécifiques ESG. Cet engagement prend forme notamment par l'obtention du label ISR.

Loin d'être une contrainte que s'impose **My Share SCPI** dans sa gestion immobilière, l'intégration de ces facteurs, la mesure de la performance ESG et la rigueur du suivi, participent à une démarche professionnelle vertueuse visant à préserver la fonctionnalité, l'utilité et donc,

la valeur de son patrimoine sur le moyen et le long terme. Cette démarche ISR s'inscrit donc dans la droite ligne des objectifs de performance financière à long terme de **My Share SCPI**. En effet, cette démarche extra-financière est un outil et un atout, qui permet, en connaissant dans le détail les actifs gérés, de se préparer le mieux possible aux évolutions futures du marché, du secteur, de la société et de la réglementation.

L'objectif principal de cette démarche ISR est de mieux connaître et maîtriser le patrimoine diversifié de **My Share SCPI,** afin de pouvoir contribuer activement à l'atténuation des incidences négatives sur l'environnement et à la pérennité de son usage, soit en trouvant des actions locales et adaptées, soit en déployant des démarches de gestion vertueuses.

Conformément aux dispositions du *Référentiel Immobilier du label ISR*[3], la politique ISR de **My Share SCPI** reposera sur les trois piliers E, S et G. Pour chacun d'eux, un objectif principal a été déterminé auquel se rattachent des familles de critères (32 critères au total déterminés pour **My Share SCPI**) :

Pilier Environnemental :

Pour ce pilier, **My Share SCPI** souhaite mettre l'accent sur la réduction de l'empreinte environnementale de son patrimoine. Ainsi, **My Share Company** se fixe pour objectif majeur de réduire la consommation énergétique et l'émission des GES de ses actifs.

Par ailleurs, **My Share SCPI** se fixe pour objectif de renforcer les dispositifs de tri au sein de ses actifs.

Enfin, **My Share SCPI** souhaite introduire et pérenniser la biodiversité au sein de son patrimoine et privilégier des actifs en harmonie avec leur environnement immédiat.

Pilier Sociétal :

Conscients de la nécessité d'offrir plus qu'un simple lieu de travail, **My Share SCPI** souhaite promouvoir la qualité de vie des locataires.

Pour cela, **My Share SCPI** 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…). Ainsi, un de nos objectifs sera de faciliter l'accès à nos immeubles.

Aussi, les salariés souhaitent retrouver à proximité de leurs locaux voire au sein même de ceux-ci, tous les services dont ils disposent à leur domicile et qui facilitent leur vie quotidienne. Ainsi, **My Share SCPI** s'engagent à renforcer les services rendus aux occupants de leurs immeubles.

Pilier de Gouvernance :

Convaincu que l'amélioration de la qualité de vie au travail et que l'impact environnemental des bâtiments est l'affaire de tous, **My Share SCPI** a pour objectif de sensibiliser toutes les parties prenantes au regard de leur politique ISR.

Plus précisément, cela passera notamment par la sensibilisation des locataires, des gestionnaires d'immeubles et des fournisseurs via des livrets d'accueil, des guides de bonnes

[3] Arrêté du 23 juillet 2020, publié au Journal officiel.

pratiques écoresponsables ou l'analyse de la politique RSE (Responsabilité Sociétale de l'Entreprise) des prestataires.

Pour conduire cette démarche, une note ESG est affectée à chacun des actifs de **My Share SCPI**. Les actifs situés sous la note seuil définie par la SCPI devront faire l'objet d'un plan d'actions, pour leur permettre d'augmenter leur note ESG initiale dans le délai des trois ans prévus par le Référentiel Immobilier.

My Share Company adopte une approche dite « Best-in-Progress » pour gérer **My Share SCPI**, recherchant l'amélioration de la note ESG des actifs immobiliers les moins performants (en dessous d'une note seuil) de **My Share SCPI**, et définit un plan d'amélioration adapté pour chacun des actifs.

B. Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du fonds ?

Le suivi des engagements ISR est directement sous la responsabilité du Directeur Général de la société de gestion. Il se fait accompagner par un cabinet de conseil externe, **ETHIKET**, dans la labellisation ISR du fonds **My Share SCPI**.

La démarche est également contrôlée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Il procède au contrôle régulier de la bonne application de la politique ISR et des procédures dédiées.

En outre, pour chaque actif du fonds, un audit a été réalisé pour pouvoir obtenir une base de données internes. Cet audit intègre désormais un formulaire regroupant des questions relatives aux piliers ESG. Par conséquent, l'évaluation et le suivi des critères ESG des actifs est à présent réalisé. Cette collecte d'informations est effectuée par le service technique de notre délégataire **Atland Voisin**, par les administrateurs de biens intervenant sur le patrimoine, ou, le cas échéant, par des bureaux d'études techniques spécialisés. Cette collecte est pilotée par le service technique de notre délégataire **Atland Voisin**.

La collecte des données, notamment ESG, est mise à jour par les équipes de gestion d'**Atland Voisin**. Elles prennent en compte les travaux effectués sur les actifs, mais aussi les initiatives déployées pour acquérir ou maintenir des certifications en exploitation, ou toutes autres initiatives prises.

Un outil interne est en cours de déploiement pour permettre de mettre à jour les informations des visites sur sites de tous les intervenants, y compris les éléments ESG.

Par ailleurs, une nouvelle solution informatique (en mode SAAS[4]), destinée à automatiser la collecte et sauvegarder la data spécifique ESG, est en étude. Son objectif serait de traiter les modifications intervenues au jour le jour sur l'analyse ESG du patrimoine. Il permettrait de garantir l'intégrité et la fiabilité des données issues d'une multitude de sources, et leur actualisation de manière automatique et dynamique. Cet outil aurait vocation à être relié à l'outil de collecte de données de visites de sites, pour fiabiliser au maximum le suivi des données.

[4] Software As A Service

De plus, la collecte des données relatives aux consommations énergétiques est assurée par un consultant externe, **AEGELIM,** qui s'appuie sur l'outil **ENERGISME**. Cela permet de calculer et suivre la performance énergétique des actifs du fonds.

Des bureaux d'études spécialisés sont missionnés pour effectuer des audits environnementaux et/ou énergétiques. Ces derniers intègrent désormais la grille ESG à leur contrôle et y ont été sensibilisés afin de pouvoir correctement la remplir et ce notamment lors des acquisitions.

C. Quels critères ESG sont pris en compte par le fonds ?

Afin de noter chaque actif selon ses performance ESG, **My Share Company** a défini une grille d'analyse extra-financière notant chaque actif de 0 à 100. Celle-ci est composée de 32 critères répartis selon les trois piliers E, S et G (liste non exhaustive) :

- ⇨ Environnementaux : performance énergétique et émissions de gaz à effet de serre du bâtiment, gestion de l'eau et des déchets, présence de biodiversité ;
- ⇨ Sociétaux : mobilité et déplacements, accessibilité, santé/sécurité, confort/bien-être des occupants, services rendus aux occupants ;
- ⇨ Gouvernance : résilience face au changement climatique, économie circulaire, démarche de sensibilisation des locataires, etc.

D. Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le fonds ?

Concernant ce point, la base de données Bat-Adapt' mise à disposition par l'OID est utilisée. Elle permet de mesurer les risques d'exposition au changement climatique par un système de cartographies à horizon 2030, 2050, 2070 et 2090 sur les thématiques suivantes :

- ⇨ Vague de chaleur ;
- ⇨ Sécheresses ;
- ⇨ Retrait et gonflement des argiles ;
- ⇨ Inondations ;
- ⇨ Submersion marine.

Le risque d'obsolescence des actifs dû aux changements climatiques est considéré dans la cartographie des risques des SCPI. L'objectif est de cartographier l'ensemble du patrimoine du fonds **My Share SCPI** géré selon son exposition aux risques climatiques. Ce point est notamment pris en considération lors de toute nouvelle acquisition. Ce travail est en cours de déploiement, notamment en s'appuyant sur l'outil Bat-Adapt'.

E. Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...) ?

Une grille d'évaluation ESG a été construite sur Excel par les équipes en charge de l'ISR au sein de **My Share Company** et en accord avec le cabinet **ETHIKET**. Cette grille comprend 32

critères répartis sur les trois thématiques (piliers) Environnementale, Sociale et de Gouvernance. Cette grille respecte les exigences du *Référentiel du Label ISR* (pondérations relatives de chaque thématique et des critères obligatoires). Les critères ont été choisis pour répondre aux objectifs de **My Share Company,** et s'aligner sur les bonnes pratiques actuelles du secteur.

Pour chaque actif, la grille d'évaluation ESG est systématiquement retranscrite dans un outil Microsoft Access conçu spécifiquement pour l'évaluation ESG des bâtiments présents dans le fonds **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.

Les équipes en charge de l'ISR ont 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 :

- ⇨ Sur les publications d'organismes reconnus dans le milieu tels que l'Observatoire de l'Immobilier Durable ou l'ADEME, pour calculer par exemple la performance énergétique des actifs ;
- ⇨ 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) :
  - o 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.

  - o Emissions de GES :

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.

  - o 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).

- Energies renouvelables :

Il s'agit de valoriser les immeubles alimentés en énergies renouvelables et de valoriser la réalisation d'étude de faisabilité pour l'implantation d'énergies renouvelables sur sites.

- 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. Seront également valorisés, la présence de locaux pour les vélos ou les trottinettes ainsi que l'existence de bornes de recharge pour les 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 de l'eau.

- Services rendus aux occupants :

Le score exprimé permet d'évaluer l'accessibilité à pieds 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 va être 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 **My Share Company** via notre délégataire **Atland Voisin**, sur le patrimoine considéré.

- 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.

- Résilience du bâtiment :

L'objectif est d'évaluer l'exposition du bâtiment aux risques physiques qui pourront être provoqués par le dérèglement climatique dans les décennies à venir, évalués selon l'outil Bat'Adapt, et les actions d'amélioration possibles et pertinentes mises en place le cas échéant.

***

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

Piliers	***Fourchette de pondérations - Référentiel ISR Immo***	***Pondérations - My Share SCPI***
E	30 - 60 %	45 %
S	20 - 50%	35 %
G	20 - 30 %	20 %

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

Une note seuil du fonds (NSF) a été définie en évaluant un actif type (classique), représentatif de l'univers investissable de **My Share SCPI** selon les informations disponibles (benchmark de l'OID, moyenne des actifs du fonds, éléments réglementaires, etc.).

A partir de celle-ci, deux typologies d'actifs vont être définies :

- ⇨ Les actifs pour qui 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 pour lesquels la note est en dessous du seuil. Ces derniers font l'objet d'un plan d'action d'amélioration continue sur a minima trois ans. L'objectif est d'atteindre a minima la note seuil du fonds.

Ainsi, la SCPI a choisi de développer une démarche dite de « Best-in-progress », visant à acquérir des actifs en vue d'améliorer leurs performances et donc, leur valeur.

Avant tout nouvel investissement pour le fonds, le remplissage de la grille ESG est effectué pour l'actif concerné, notamment à la suite d'un audit technique en phase d'acquisition. Les données sont ensuite renseignées dans un outil informatique qui calcule la note ESG.

De manière générale, si la note obtenue est en dessous de la note seuil, l'actif fera l'objet d'un plan d'action. Le bâtiment sera donc ré évalué en prenant en considération ce plan d'amélioration. Si malgré ce plan d'action prévisionnel, l'actif ne parvient pas à atteindre la note seuil, il ne sera pas retenu et l'investissement non réalisé.

Annuellement, un audit est effectué par échantillonnage concernant le suivi de la note ESG des actifs Best-in-class et Best-in-Progress, et de la bonne mise en œuvre du plan d'action correspondant pour ces derniers. Ensuite, un comité de suivi d'avancement des actifs faisant l'objet d'un plan d'action est réalisé tous les semestres pour les actifs détenus en pleine propriété par **My Share SCPI** et tous les trimestres pour les actifs détenus en indivision avec **Epargne Pierre** (SCPI gérée par **Atland Voisin** et labelisée ISR).

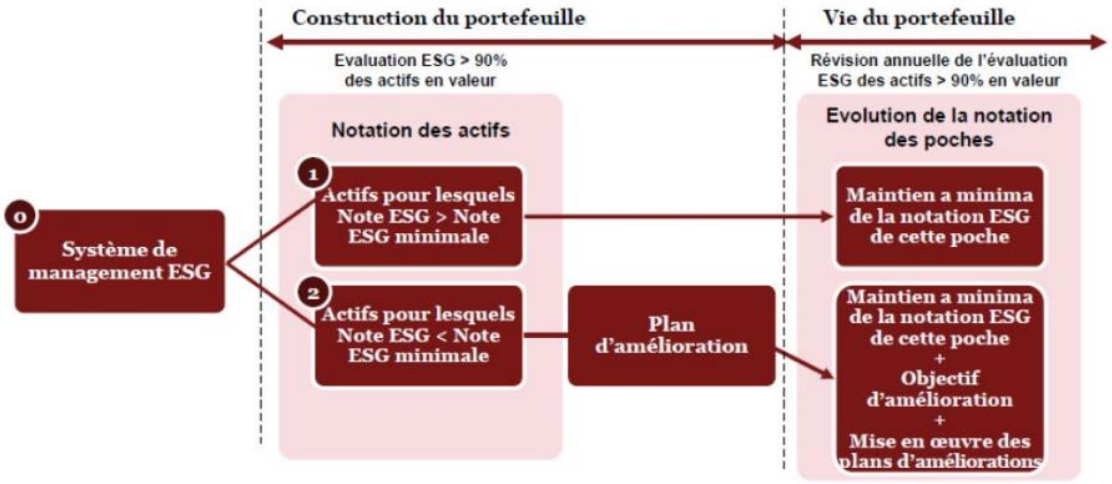

Figure 2 : GT Label ISR Immobilier de l'ASPIM - 15/12/2017

Pour toute acquisition d'un actif dont la note est inférieure à la note seuil, un plan d'action sur 3 ans et un budget dédié sont définis afin de faire progresser la notation initiale de l'actif.

A noter : Conformément au Référentiel du Label ISR, le champ d'étude peut ne concerner que 90% du patrimoine. Cette exception concerne notamment les actifs en cours d'arbitrage, et les actifs récemment acquis.

F. À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?

L'évaluation ESG des actifs immobiliers est mise à jour au fil de l'eau par tous les collaborateurs qui auront des informations pertinentes quant à l'évolution de celle-ci.

Lors du comité ISR, qui se réunit trimestriellement pour les actifs détenus en indivision avec Epargne Pierre et semestriellement pour les actifs détenus en pleine propriété, certains actifs sont revus et leur note et/ou leurs plans d'action sont mis à jour le cas échéant.

Annuellement, l'équipe en charge de l'ISR réalise une révision complète des notes du patrimoine de **My Share SCPI**.

V. Processus de gestion

A. Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Dans le fonds **My Share SCPI**, l'intégralité des actifs fait l'objet d'une notation ESG (via la grille ESG) avant acquisition, puis en cours de gestion.

B. Comment les critères relatifs aux changements climatiques sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Au travers des trois piliers ESG, la grille ESG inclut systématiquement des critères relatifs aux changements climatiques et à la transition écologique, tels que :

- ⇨ La performance énergétique ;
- ⇨ Les émissions de GES ;
- ⇨ L'économie circulaire ;
- ⇨ La résilience ;
- ⇨ La biodiversité.

My Share SCPI intègre donc une approche ESG dès la phase amont de l'investissement via cette grille. Puis, en phase d'investissement, **My Share Company** et/ou son délégataire **Atland Voisin** souhaite améliorer la qualité ESG des actifs via des actions pertinentes pour accroitre leur valorisation.

Par ailleurs, la thématique énergie/carbone est considérée comme une problématique importante dans le secteur d'activité de l'immobilier. Par conséquent, une pondération majeure a été attribuée à chaque critère y faisant référence dans le pilier E, afin de mettre en exergue la nécessité de plans d'action y étant relatifs.

Un recensement et une mise en place d'une plateforme de mesure des consommations d'énergie, et un appel d'offres auprès de fournisseurs d'énergie est en cours de déploiement. Cela permettra notamment de favoriser l'approvisionnement des immeubles en énergies renouvelables.

Pour terminer, c'est l'approche « Best-in-Progress » qui est au cœur de la stratégie ISR du fonds. Elle est essentielle pour relever les défis liés à l'atténuation des changements climatiques.

C. Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille présents ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ? Précisez jusqu'à quelle hauteur le fonds peut en détenir

La volonté de la société de gestion est d'analyser l'ensemble des actifs du fonds.

Dans le cas particulier où certains actifs n'ont pas encore d'analyse ESG, par exemple s'ils ont été acquis récemment et que l'analyse ESG n'a pas pu être complète, ou si l'actif est en cours d'arbitrage, **My Share SCPI** s'engage à ce que la valeur de cette poche ne dépasse pas 10% de la valeur totale des actifs du fonds.

Ainsi, les actifs ne faisant pas encore l'objet d'une analyse ESG, bénéficieront d'une analyse ESG dans les 12 mois.

D. Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?

Le processus d'évaluation ESG a été formalisé dans les douze derniers mois pour répondre aux critères du référentiel du label ISR. Le processus a commencé à être mis en œuvre en début d'année 2021.

E. Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ?

Le fonds ne contribue pas au développement de l'économie sociale et solidaire au titre de *l'article L3332-17-1 du Code du Travail*.

F. Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?

Au 31/12/2021, le fonds n'avait pas investi dans des OPC.

VI. Contrôle ESG

A. Quelles sont les procédures de contrôles internes et / ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du fonds ?

La dimension ESG du fonds est intégrée au plan de contrôle de **My Share Company**, selon trois niveaux :

⇨ Un contrôle par les équipes opérationnelles et l'équipe interne en charge de l'ISR.

Au niveau opérationnel, les gérants ont un accès en temps réel à la composition du portefeuille et aux notes ESG pour chaque actif (via un outil interne commun) leur permettant de contrôler la conformité ESG du portefeuille ;

⇨ Un contrôle par l'équipe de Contrôle Interne ;

Le dispositif de contrôle interne permet un suivi régulier de la conformité du portefeuille au regard des indicateurs de risque spécifiques, mais également des contraintes multiples du fonds (y compris sur le plan ESG). Ce suivi indépendant garantit la conformité du fonds à son approche ESG propre, et aux règles ISR de la société.

⇨ Un contrôle par un auditeur externe agréé.

Le fonds **My Share SCPI** fera l'objet d'une labellisation ISR impliquant un audit externe à renouveler tous les 3 ans.

VII. Mesures d'impact et reporting ESG

A. Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ?

La méthodologie de l'approche ESG du fonds se décline de la manière suivante :

- ⇨ L'analyse ESG des actifs lors de la phase d'audit d'acquisition ;
- ⇨ La mise en place et le suivi des plans d'action visant à l'amélioration de la performance ESG des actifs en gestion.
- ⇨ Un suivi annuel de 8 indicateurs extra-financiers relatifs à l'ensemble du patrimoine de MyShareSCPI permettant de mesurer l'évolution de l'impact ESG du fonds annuellement.

Sur le fonds **My Share SCPI**, seront analysées chaque année les données de consommations d'énergie pour vérifier l'alignement du fonds aux objectifs environnementaux.

B. Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le fonds ?

Le suivi de la performance ESG des actifs du fonds **My Share SCPI** se fait via huit indicateurs détaillés ci-dessous. Ils ont été choisis pour rendre compte de la poursuite des objectifs spécifiques du fonds :

Piliers	Indicateurs
Environnement	⇨ Consommation énergétique réelle tout fluide et tout usage rapporté au m² ; ⇨ Emission de GES rapporté au m² ; ⇨ Part du patrimoine bénéficiant d'au moins un équipement favorisant la biodiversité. ⇨ Part du patrimoine bénéficiant d'au moins un équipement favorisant le tri sélectif
Social	⇨ Part des actifs qui ont une station de transports en commun à moins de 800m ; ⇨ Part des actifs disposant de facilités pour les mobilités alternatives (vélo, trottinette, voiture électrique)
Gouvernance	⇨ Part du patrimoine dont l'Administrateurs de biens (ou un autre prestataire majeur de rang 1) dispose d'une clause ESG dans son contrat ; ⇨ Part du patrimoine engagé dans une démarche de sensibilisation des utilisateurs (livret d'accueil et/ou de guide écogestes).

C. Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion extra-financière du fonds ?

Le lien du site internet de My Share Company est le suivant : https://www.mysharecompany.com/.

En tant que filiale d'**Atland Voisin** et **Drouot Estate**, la stratégie de **My Share Company** s'inscrit pleinement dans la démarche initiée par les deux entités mères. Celle-ci repose notamment sur une forte interaction avec ses parties prenantes. L'objectif est d'être à l'écoute de leurs attentes pour leur apporter au quotidien une réponse adaptée, dans une dynamique de dialogue et de progrès partagés.

My Share Company a l'objectif de diffuser les principes de gestion responsable de la société à l'ensemble des parties prenantes significatives, dont les investisseurs.

Des documents concernant la démarche et stratégie ESG de la SGP et du fonds **My Share SCPI,** vont être produits :

Nom du document	Moyen de diffusion	Fréquence de diffusion
Code de transparence ISR	Site internet : https://www.mysharecompany.com/	Annuelle
Bulletins périodiques d'information	Site internet : https://www.mysharecompany.com/	Semestrielle
Rapports annuels	Site internet : https://www.mysharecompany.com/	Annuelle
Politique / objectifs ISR	Site internet : https://www.mysharecompany.com/	Annuelle
Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenants	Site internet : https://www.mysharecompany.com/	Annuelle
Plaquette commerciale	Site internet : https://www.mysharecompany.com/	Annuelle

Aussi, un des souhaits de **My Share Company** est de mettre à jour le site internet de l'entreprise, notamment via :

- ⇨ La publication d'une actualité sur l'obtention du label ISR ;
- ⇨ La mise à disposition d'une documentation liée à la stratégie ISR dans la rubrique « *Documentation* » (données légales, réglementaires et autres).

En outre, des actions sont inscrites dans le plan de communication 2022 pour communiquer sur la stratégie ESG du fonds **My Share SCPI**. Sans s'y limiter, ce plan d'actions portera particulièrement sur l'obtention du label à travers différents supports : communiqués de presse, actualités sur le site, annonces dans les bulletins périodiques d'informations, et éventuellement sur des séries vidéos publiées sur le site internet et sur Youtube, envois de campagnes d'information aux clients et partenaires.

Une catégorisation Best-in-Class/Best-in-Progress sera présente dans la section « Acquisitions » des bulletins périodiques d'informations.
Enfin, un chapitre dédié à l'ISR sera inséré dans les rapports annuels et ce, à deux niveaux :

- ⇨ Dans les « pages magazines » avec une explication didactique de l'ISR ;
- ⇨ Dans les « pages réglementaires » via la publication des engagements de la société.

D. La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ?

My Share Company publiera sa politique d'engagement vis-à-vis de ses parties prenantes clés sur son site Internet.

Le site internet de la société va être actualisé et revu. Il intègrera une section dédiée aux engagements de la SGP et des produits dans l'ISR.