



# MISE EN CONFORMITÉ RÈGLEMENT « DISCLOSURE »



## SOMMAIRE

I.	Préambule.....	2
II.	Prise en compte des risques de durabilité dans les décisions en matière d'investissement	3
III.	Prise en compte des risques en matière de durabilité dans la politique de rémunération	7
IV.	Prise en compte des principales incidences négatives en matière de durabilité ans les phases d'acquisition et de gestion d'actifs.....	7
	A. Mesures prises/prévues à l'égard des principaux impacts négatifs sur la durabilité .....	8
	B. Adhésion à des codes de conduite des entreprises responsables et des normes reconnues au niveau international.....	8

## I. Préambule

Le secteur du **Bâtiment** (et de **l'Immobilier**) est celui qui consomme **le plus d'énergie en France** (45% de la consommation d'énergie finale) et représente **le 2<sup>ème</sup> secteur le plus émetteur de Gaz à Effet de Serre (GES)** (25% du total des émissions de GES).

Au regard de ses **multiples impacts environnementaux** et **sociaux**, le secteur **du Bâtiment/Immobilier** constitue donc un levier incontournable dans la préservation de **l'environnement** et dans **la transition écologique et sociale**.

Dans ce contexte, **la réglementation française et européenne** ne cesse d'évoluer et devient de plus en plus **ambitieuse** et **réglementée** pour ce secteur et pour **les divers acteurs de l'Immobilier**, dont **les Sociétés de Gestion de Portefeuilles (SGP)**.

Ainsi, **le Règlement (UE) 2019/2088**, dit « **Règlement Disclosure** » ou « **Règlement SFDR** », adopté par le Parlement européen et le Conseil de l'Union Européenne le 27 novembre 2019, impose désormais aux Sociétés de Gestion de Portefeuilles de **nouvelles obligations de reporting**, et établit **des règles harmonisées à l'échelle de l'Union européenne** en matière de **transparence** et de **communication d'informations extra-financières**.

**Ce document a donc pour objectif d'informer les investisseurs de la prise en compte par My Share Company de cette nouvelle réglementation.**

## II. Prise en compte des risques de durabilité dans les décisions en matière d'investissement

**My Share Company** prend en considération et intègre **des risques en matière de durabilité** dans **son processus de prise de décision en matière d'investissement** de la manière suivante :

Catégories de risques	Déclinaison	Nature du risque envisagé	Application par My Share Company
Risques physiques	a) <i>Changement climatique</i>	<p>Le changement climatique tel qu'étudié par le <b>GIEC</b>, induit des phénomènes climatologiques (cités ci-après) qui pourront avoir une incidence sur la structure et l'usage des bâtiments composant les fonds gérés par <b>My Share Company</b>, ainsi qu'une possible incidence sur la valeur de l'actif :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>VAGUE DE CHALEUR</u> : risque d'inconfort des utilisateurs ;</li> <li>• <u>GONFLEMENT DES ARGILES</u> : risque d'instabilité des fondations du bâtiment ;</li> <li>• <u>INONDATIONS</u> : risque de perte de capacité d'usage d'équipements techniques de fonctionnement ou de confort ;</li> <li>• <u>SUBMERSIONS MARINES</u> : risque de perte totale de capacité d'usage.</li> </ul>	<p><b>My Share Company</b> s'est engagé dans une démarche de diagnostic de l'ensemble de son patrimoine immobilier, afin de pouvoir engager des mesures nécessaires à la durabilité de celui-ci. L'objectif fixé par <b>My Share Company</b> est d'avoir une cartographie de l'exposition aux risques physiques (via l'outil Bat-Adapt) sur l'ensemble du patrimoine d'ici à 2024. De plus, des plans d'actions identifiés pour amoindrir ce risque seront planifiés d'ici à 2028.</p>
	b) <i>Perte de biodiversité</i>	<p>La nouvelle période d'extinction des espèces que l'humanité est en train de vivre, constitue un enjeu majeur en ce qu'elle met en péril les services écosystémiques qui participent aux activités, à la santé et à l'alimentation des êtres humains.</p> <p>Cependant, cette perte de la biodiversité aurait un impact</p>	<p>S'agissant des fonds d'investissement immobilier engagés dans une démarche ISR et / ou ESG - c'est-à-dire 100% du patrimoine de My Share Company. - My Share Company effectue un diagnostic écologique sur l'ensemble des actifs bénéficiant d'un espace en pleine terre.</p> <p>Ce diagnostic se compose, d'une part, de la qualification des supports de biodiversité déjà en place</p>

		économique et social tel qu'il ne serait pas mesurable à l'échelle d'un actif immobilier.	sur les actifs et, d'autre part, du calcul du Coefficient de Biotope de Surface (CBS) sur l'ensemble du patrimoine concerné. Les résultats du diagnostic permettront à un cabinet spécialisé d'écologues de proposer un plan d'action pour chaque actif où il s'avère nécessaire et pertinent d'engager une démarche en faveur de la biodiversité.
<b>Risques de transition</b>	<b>a) Atténuation du changement climatique</b>	Le risque mentionné ici concernerait un actif immobilier qui nécessiterait, dans sa construction, son fonctionnement ou son exploitation, une quantité d'énergie incompatible avec le fonctionnement d'une économie engagée dans une transition écologique et sociale. On peut par exemple citer la perte de valeur d'actifs qui, pour assurer leur fonctionnement, continueraient d'avoir besoin d'une quantité d'énergie non compatible avec la transition.	<b>My Share Company</b> s'engage pour mesurer les consommations énergétiques de son patrimoine soumis au « décret tertiaire » (tous les bâtiments bureaux, commerces et activités d'une surface supérieure à 1000m <sup>2</sup> ), ainsi que l'intégralité des actifs des fonds engagés dans une démarche ISR (au-delà des seules exigences réglementaires), afin d'identifier les actifs immobiliers qui pourraient être exposés à ce risque et de définir les actions adéquates à mener. Pour ce faire, la société de gestion s'appuie sur le consultant externe <b>AEGILIM</b> . Ce dernier est également missionné pour répondre aux diverses exigences du nouveau "Décret tertiaire".
	<b>b) Adaptation au changement climatique</b>	Il s'agit du risque d'exposition d'un actif immobilier, au dérèglement climatique (mentionné dans les risques physiques).	Cf. Risque de changement climatique ci-dessus.
	<b>c) Utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines</b>	<b>Non applicable <u>aux actifs immobiliers</u>.</b>	

	<p><b>d) Transition vers une économie circulaire</b></p>	<p>Il s'agit de la perte de valeur potentielle d'un actif immobilier liée au fait qu'il a été produit avec des matériaux non réutilisables ou non recyclables, et/ou dont la production nécessite des matériaux non réutilisés ou non recyclés.</p>	<p><b>My Share Company</b> demande à ses diverses Parties Prenantes, en particulier les entreprises de travaux et prestataires techniques, d'étudier pour tout projet du patrimoine, les filières de réemploi et de recyclage des déchets.</p>
<p><b>Risques de transition</b></p>	<p><b>e) Prévention et réduction de la pollution</b></p>	<p>Dans le secteur du bâtiment, la principale exposition mentionnée par la <b>Taxonomie Européenne</b> concerne la pollution des sols.</p> <p>Ce risque concerne donc la perte de valeur d'un actif du fait de l'émission par ce dernier de pollution chimique du terrain et du sol sur lesquels il est construit.</p>	<p>Au cours du processus d'acquisition d'un actif immobilier, <b>My Share Company</b> analyse l'historique de la pollution des sols et s'interdit d'acquérir un actif susceptible de générer des émissions polluantes le rendant incompatible avec son usage, sauf si des actions de dépollutions sont envisagées.</p>
	<p><b>f) Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes.</b></p>	<p>Il s'agit de prendre en compte la perte de valeur potentielle d'un actif immobilier, dès lors que la société humaine et l'économie aura mis en place toutes les mesures nécessaires à la préservation de la biodiversité.</p> <p>Le secteur du bâtiment serait particulièrement affecté dans l'hypothèse de l'interdiction d'artificialisation nette des terres cultivables.</p>	<p>Pour les fonds d'investissement immobilier engagés dans une démarche ISR, <b>My Share Company</b> réalise une évaluation du Coefficient de Biotopie de Surface sur les actifs et des actions favorisant la prise en compte de la biodiversité pour les actifs disposant de surfaces en pleine terre. La possibilité d'intégrer un espace favorisant la biodiversité est également étudiée.</p>

<b>Risques de contentieux ou de responsabilité</b>	-	Il s'agit de l'engagement de la responsabilité de la société de gestion du fonds d'investissement immobilier au sens : <ul style="list-style-type: none"><li>• Juridique, du fait d'une allégation d'infraction à la réglementation en vigueur ;</li><li>• Réputationnel, du fait d'une controverse lancée par un ou des tiers à la SGP.</li></ul>	S'agissant des fonds d'investissement immobilier engagés dans une démarche ISR, <b>My Share Company</b> intègre la prise en compte des principales incidences négatives sur l'environnement et/ou sur la société, et s'engage dans une démarche d'amélioration continue notamment des impacts environnementaux en allant au-delà des obligations réglementaires en vigueur à ce jour.
--	---	--	---

### III. Prise en compte des risques en matière de durabilité dans la politique de rémunération

Dans le cadre des objectifs individuels, **My Share Company** a mis en place **un objectif qualitatif** de « mise en œuvre et obtention du *Label ISR Immobilier* » à chaque fonction en prise avec les décisions d'investissement et de gestion des actifs de la société, soit pour :

- ⇒ Le Président de la société, également Responsable des Risques ;
- ⇒ Le Directeur Général également Responsable ISR ;
- ⇒ Le Directeur Général Adjoint Asset Management du délégataire de la Société de Gestion ;
- ⇒ Le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) ;
- ⇒ Le Contrôleur Interne ;
- ⇒ Le Directeur Technique du délégataire de la Société de Gestion ;
- ⇒ Le Responsable RSE du délégataire de la Société de Gestion ; et
- ⇒ Le Responsable ISR Opérationnel du délégataire de la Société de Gestion.

Ainsi, les collaborateurs sont sensibilisés à la notion de risque de durabilité et peuvent contribuer à la performance à long (voire très long) terme des investissements de la société.

### IV. Prise en compte des principales incidences négatives en matière de durabilité dans les phases d'acquisition et de gestion d'actifs

**My Share Company** s'est engagée dans une démarche de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal du patrimoine de sa SCPI : **My Share SCPI**. Celle-ci s'est engagée dans une démarche d'obtention du *Label ISR Immobilier* pour le premier semestre 2022.

Lors des phases d'acquisition et de gestion d'un bâtiment, **My Share Company** (pour le compte de la SCPI **My Share SCPI**) a fait l'exercice de hiérarchiser les principales incidences négatives de sa gestion, et prend ainsi en compte les incidences négatives suivantes :

- ⇒ La consommation d'énergie :

Consommation d'énergie finale, tous usages, tous fluides (kWh par m<sup>2</sup>).

- ⇒ L'existence de schémas explicatifs (synoptiques) des divers réseaux :

Présence ou non d'un synoptique par réseau et par zone (Parties Communes et Parties Privatives).

- ⇒ Les émissions de gaz à effet de serre :

Emissions de gaz à effet de serre sur le périmètre des scopes 1 et 2 (kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>).

- ⇒ Dispositifs de tri sélectif présents sur le site :

Part des investissements dans des biens ne disposant pas, voire peu, d'un tri des déchets d'activité sur site.

- ⇒ La biodiversité :

Présence ou non d'aménagements faunistiques et/ou floristiques (tels que les toitures ou terrasses végétalisées).

- ⇒ La mobilité :

Pourcentage des investissements dans des biens immobiliers situés à plus de 800 mètres de transports en commun et présence de facilités de mobilités alternatives (trottinettes, vélos, voitures électriques).

⇒ La sécurité et santé des occupants :

Part des investissements dans des biens n'ayant pas fait l'objet d'un plan de mesure annuel de la qualité de l'eau et/ou de l'air.

⇒ Les services rendus aux occupants :

Part des investissements dans des biens ne disposant pas, voire peu, de services aux occupants au sein du bâtiment et/ou à moins de 800 mètres.

⇒ L'accessibilité :

Part des investissements dans des biens n'étant pas traités (ou peu) en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

⇒ La relations utilisateurs :

Présence ou non de livret d'accueil et/ou de guides de bonnes pratiques à destination des occupants de l'actif.

⇒ La résilience du bâtiment :

Pourcentage des investissements dans des actifs soumis à des risques physiques qui pourraient être provoqués par le dérèglement climatique.

Enfin, **My Share Company** dispose de moyens solides (internes comme externes) pour identifier et évaluer ces impacts. Les principaux documents internes et politiques ont été mis à jour afin de définir et régir cette nouvelle approche.

## A. Mesures prises/prévues à l'égard des principaux impacts négatifs sur la durabilité

**My Share Company** prend diverses mesures pour atténuer voire éviter, les principaux impacts des incidences négatives en matière de durabilité, en particulier pour les fonds engagés dans une démarche ISR.

## B. Adhésion à des codes de conduite des entreprises responsables et des normes reconnues au niveau international

Tout d'abord, **My Share Company** adhère à la Charte d'engagement en faveur du développement durable de la gestion ISR en immobilier de l'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM).

Enfin, **My Share Company**, se réserve le droit d'adhérer à de nouvelles initiatives/démarches à diverses échelles afin de renforcer l'intégration des incidences négatives en matière de durabilité dans sa gestion quotidienne d'actifs immobiliers.