

**MISE EN
CONFORMITÉ
RÈGLEMENT
« DISCLOSURE »**

SCPI My Share SCPI



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 principales incidences négatives en matière de durabilité dans les phases d'acquisition et de gestion d'actifs.....	7
A.	Méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers.....	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^{ème} 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, notamment au niveau de sa SCPI My Share SCPI. Celle-ci s'est engagée dans une démarche de labellisation ISR en vue d'une obtention du Label ISR au premier semestre 2022.

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 GIEC, 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 My Share Company, ainsi qu'une possible incidence sur la valeur de l'actif :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>VAGUE DE CHALEUR</u> : risque d'inconfort des utilisateurs ; • <u>GONFLEMENT DES ARGILES</u> : risque d'instabilité des fondations du bâtiment ; • <u>INONDATIONS</u> : risque de perte de capacité d'usage d'équipements techniques de fonctionnement ou de confort ; • <u>SUBMERSIONS MARINES</u> : risque de perte totale de capacité d'usage. 	<p>My Share Company s'est engagé dans une démarche de diagnostic de l'ensemble du patrimoine immobilier de My Share SCPI, afin de pouvoir engager des mesures nécessaires à la durabilité de celui-ci. L'objectif fixé par My Share Company est d'avoir une cartographie de l'exposition aux risques physiques (via l'outil Bat-Adapt) sur plus de 90% du patrimoine My Share SCPI 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>My Share SCPI 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 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</p>

		économique et social tel qu'il ne serait pas mesurable à l'échelle d'un actif immobilier.	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.
Risques de transition	a) Atténuation du changement climatique	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.	My Share Company 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 ²), 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 AEGILIM . Ce dernier est également missionné pour répondre aux diverses exigences du nouveau "Décret tertiaire".
	b) Adaptation au changement climatique	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.
	c) Utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines	Non applicable aux actifs immobiliers.	

	<p>d) Transition vers une économie circulaire</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>My Share Company demande à ses diverses Parties Prenantes, en particulier les entreprises de travaux et prestataires techniques, d'étudier pour tout projet de travaux, hors entretien courant du patrimoine, les filières de réemploi et de recyclage des déchets, notamment dans le cadre d'une charte de « chantiers verts ».</p>
<p>Risques de transition</p>	<p>e) Prévention et réduction de la pollution</p>	<p>Dans le secteur du bâtiment, la principale exposition mentionnée par la Taxonomie Européenne 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, My Share SCPI 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>f) Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes.</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>My Share SCPI réalise une évaluation du Coefficient de Biotope 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>

Risques de contentieux ou de responsabilité	-	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">• Juridique, du fait d'une allégation d'infraction à la réglementation en vigueur ;• Réputationnel, du fait d'une controverse lancée par un ou des tiers à la SGP.	My Share SCPI 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 au-delà de la réglementation en vigueur à ce jour.
--	---	--	---

III. 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**, notamment dans le cadre de la démarche de labellisation ISR qu'elle a engagée.

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 m²).

⇒ 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 (kgCO₂eq/m²).

⇒ 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.

A. Méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers

Afin de prendre en compte ces incidences négatives, 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 est élaborée au sein de **My Share Company**. Cette grille comprend 32 critères répartis selon les trois piliers que sont l'Environnement, le Social et la Gouvernance. Celle-ci respecte les exigences du *Référentiel du Label ISR Immobilier* (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 dédié 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.

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 :

- ⇒ Benchmark sur les publications d'organismes reconnus au sein de la profession tels que l'Observatoire de l'Immobilier Durable ou l'ADEME, pour calculer par exemple la performance énergétique moyenne des différentes classes d'actif ;
- ⇒ 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 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.

- ⇒ 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.

⇒ 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 43-40 ou 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 **My Share Company**, 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 à hauteur de 45% les enjeux E, à hauteur de 35% les enjeux S et enfin l'enjeu G à hauteur de 20% du total, soit :

Piliers	Fourchette de pondérations Référentiel - Label ISR Immobilier	Pondérations SCPI 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.

My Share SCPI a choisi de développer une démarche dite d'amélioration continue.

Une note seuil du fonds 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 dont la note obtenue dépasse la note seuil (appelés parfois *best-in-class*). 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 (appelé parfois *best-in-progress*). Ces derniers font l'objet d'un plan d'action d'amélioration sur trois ans dont l'objectif est d'atteindre a minima la note seuil du fonds.