

# Code de Transparence

## 1. Liste des fonds concernés par ce code de transparence

**SCPI Remake Live**  
**Stratégie dominante : Best-in-Progress**  
**Classe principale d'actifs : Bureau, Commerces, Activités & Logistique, Résidentiel géré, Data Centers**  
**Zone géographique : France, Europe**  
**Labels : Label ISR**  
**Liens vers les documents relatifs au fonds :**

Note d'information : <https://www.remake.fr/telecharger/remake-live/note-d-information/30>

Statuts : <https://www.remake.fr/telecharger/remake-live/statuts/32>

DIC : <https://www.remake.fr/telecharger/remake-live/document-d-informations-cles/31>

Dans le cadre de ses activités en immobilier, Remake AM souhaite appliquer pour l'investissement ainsi que pour la gestion une politique d'exclusion se basant sur deux approches : des exclusions sectorielles ainsi que des exclusions normatives. Cette démarche de screening et d'exclusion vise à étendre l'obligation réglementaire de lutte contre le blanchiment et le terrorisme.

Dans le cadre des exclusions sectorielles, Remake AM s'engage non seulement à exclure de son périmètre d'investissement les actifs dont l'utilisation est liée à un des secteurs décrits ci-dessous, mais aussi à exclure lors de la prise de bail les locataires opérant dans ces mêmes secteurs. Les secteurs faisant l'objet d'exclusion par Remake AM sont :

- L'exploitation, la production, ou la commercialisation de charbon ou de pétrole ;
- La production, l'utilisation, le stockage, la maintenance ou le financement d'armes de tous types ;
- La production et la commercialisation de tabac ;
- La production, la publication et la distribution de contenu pornographique.

Par ailleurs, Remake AM met également en place des exclusions normatives, sur la base d'analyse de controverses. Les cas de controverses majeures justifiant une exclusion correspondront au non-respect du Pacte Mondial de l'ONU :

- Les violations graves des droits humains, notamment en zone de guerre ou de conflit ;
- Les dommages environnementaux graves ;
- Les violations des normes éthiques fondamentales ou encore de cas sévères de corruption.

## 2. Données générales sur la société de gestion

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

Remake Asset Management SAS est la Société de Gestion de Portefeuille en charge de remake Live.

SAS au capital de 1 229 201,44 € dont le siège social est sis 16 rue Washington 75008 Paris. Immatriculée au RCS Paris n° 893 186 338 R.C.S. Paris.

Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers en qualité des Société de Gestion de Portefeuille : n°GP202174 en date du 15/12/2021

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

Remake Asset Management a été constituée en 2021 dans le but de promouvoir une épargne immobilière à la fois lisible, efficace et utile.

Lisibilité, avec un premier produit remake Live accessible dès 200€ et sans commission de souscription pour une meilleure accessibilité auprès de tous les épargnants. Efficacité, avec une épargne tournée vers le (re)développement des territoires enclavés, dans les métropoles françaises et européennes. Et Utilité, avec la mise en place d'une poche sociale, dédiée aux actifs immobiliers comme le logement social.

Remake Asset management double cette démarche par le versement d'une partie significative de son chiffre d'affaires à des associations ou entreprises solidaires présentes dans la thématique du mal logement.

Remake Asset Management entend systématiser une démarche à travers l'ensemble des fonds qu'elle sera amenée à créer.

Les informations sur la démarche d'investisseur responsable sont disponibles sur le site internet de Remake Asset Management aux adresses suivantes :

<https://www.remake.fr/notre-vision> et <https://www.remake.fr/remake-live>

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

La politique d'investissement responsable est disponible sur le site internet de Remake Asset Management à l'adresse suivante:

<https://www.remake.fr/telecharger/notre-vision/charte-esg/33>

## Politique d'engagement des parties prenantes

La politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés est disponible sur le site internet de Remake Asset Management à l'adresse suivante : <https://www.remake.fr/telecharger/remake-live/politique-d-engagement/35>

Pour les fonds concernés (ex : poche financière des OPCV) :

- Donnez le lien internet vers la politique d'exercice des droits de vote ;

Non concerné

- Donnez le lien internet vers la politique d'engagement.

Non concerné

## 2.4 Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG, dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?

La méthodologie ESG retenue par Remake Live vise à fournir une grille d'analyse par immeuble permettant d'appréhender, en plus des critères financiers, certains critères extra-financiers. L'objectif est ainsi de pouvoir mesurer les principales externalités positives ou négatives des immeubles, dès leur acquisition et pendant toute la durée de détention, et ainsi maintenir ou améliorer leur performance sur les aspects extra-financiers.

La mesure de ces externalités permet d'engager un dialogue avec les parties-prenantes par exemple pour améliorer l'usage du bâtiment.

Cette grille contribue à mieux valoriser un nouvel investissement, au bénéfice potentiel de la performance, tout en contribuant à améliorer sa liquidité puisqu'un grand nombre de critères constituant sa valeur sont régulièrement mis à jour.

Les risques liés au changement climatique sont pris en compte à travers la mesure des consommations énergétiques et de l'empreinte carbone d'une part, et le calcul du niveau de vulnérabilité des actifs aux risques liés au changement climatique. Ce faisant, Remake AM utilise l'outil développé par l'OID, Bat Adapt.

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

Aujourd'hui, Remake AM est composé de 6 équipes, à savoir :

- Direction Générale
- Marketing et Communication
- Distribution
- Fund & Asset Management
- Investissement
- Opérations

La démarche ESG présentée doit intégrer pleinement la vision de l'investissement immobilier défendue par Remake AM et, est portée à cet effet par son président, Nicolas Kert. Cette démarche a pour vocation d'être pleinement intégrée aux différents métiers, et aux différents comités mis en place (comité de direction, comité de produit, comité d'investissement). Sur un plan opérationnel, le Directeur du Fund & Asset Management, Matthieu Jauneau, sera impliqué dans sa mise en application effective. Un comité stratégique, tenu annuellement, a pour mission de réviser, d'identifier les points de blocages et les axes d'améliorations de l'approche ESG de Remake AM. Lors de ce comité stratégique, un expert indépendant pourra intervenir afin d'accompagner Remake AM dans la mise à jour et le développement de sa démarche ESG.

Le Directeur du Fund et l'Asset Management ainsi que le Directeur des Investissements et leurs équipes, sont fortement impliqués. La procédure d'investissement et celle de suivi des actifs intègrent le volet ESG. Ainsi, plusieurs étapes de validation au niveau des immeubles ou du fonds comprennent la dimension ESG, qui est un critère discriminant. Au surplus, l'outil de gestion des actifs retenu par Remake AM, Soneka, intègre un module ESG qui permet de stocker et historiser les données ESG des immeubles, ainsi que les plans d'amélioration (cf supra).

Le Responsable RCCI et son délégué sont garants du respect des procédures ISR.

Afin d'appliquer plus efficacement la démarche d'investisseur responsable de Remake AM, toutes les équipes de gestion et commerciales ont été sensibilisées et formées aux enjeux ISR et à la prise en compte des critères ESG dans leurs pratiques. Ces équipes (7 personnes) ont été parties prenantes dans l'élaboration de la politique ESG de l'entreprise.

Une session annuelle de formation sera dispensée pour tout nouveau collaborateur impliqué afin de lui présenter l'investissement responsable (IR) et l'ISR.

D'autres formations thématiques, notamment sur l'évolution réglementaire de l'IR en France et en Europe, ou sur les différents labels et initiatives de place, pourront être organisées en fonction de l'actualité.

Un comité ESG se réunit une fois par an. Il implique, la Direction Générale, les Directions de l'Investissement, du Fund et de l'Asset Management, ainsi que la fonction RCCI. Ce comité passe en revue la notation des actifs, les écarts éventuels avec le plan d'amélioration, l'application des procédures ISR et valide formellement leur éventuelle adaptation.

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

Remake AM s'appuie également s'est appuyé sur une société de conseil pour élaborer et mettre en œuvre sa démarche ESG.

Opérationnellement, Remake AM s'appuie sur ses équipes de Gestion (Investissement, Fund & Asset Management) et des prestataires de services immobiliers externes.

Ces prestataires sont de deux types : des administrateurs de biens, sélectionnés par consultation prenant en compte leur capacité à déployer la stratégie d'amélioration des actifs sur le plan technique (travaux d'amélioration ou de confort) et juridique (assistance dans la relation avec les parties prenantes, notamment à travers les baux). Des auditeurs ESG, en charge de réaliser la notation des immeubles, à l'acquisition comme en cours de vie de l'immeuble.

Par ailleurs, Remake AM a mis en place un outil d'évaluation ESG développé en interne lui permettant d'évaluer l'ensemble des actifs immobiliers. La société s'est dotée d'une solution informatique intégrée aux outils d'asset et de fund management lui permettant d'assurer le suivi et la traçabilité des informations collectées et des évaluations ESG des actifs. De plus, au travers de cette solution, Remake AM est en mesure de suivre les plans d'amélioration et l'atteinte des objectifs fixés (notes cibles) pour les actifs dont la note ESG est inférieure à la note minimale.

En parallèle, un guide de procédure a été mis en place Remake. Transmis aux auditeurs ESG, ce guide a vocation à les guider dans le remplissage du questionnaire ESG. En outre, pour chaque indicateur, la méthode permettant de collecter les données leur est transmise.

Remake AM a délégué le contrôle interne et la confirmé à un prestataire externe qui veille au respect des contraintes ESG dans le cadre des contrôles de niveau 2 et 3

## 2.7 Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la société de gestion est-elle partie prenante ?

Remake Asset Management s'engage à reverser une partie substantielle de son chiffre d'affaires à des associations ou des entreprises solidaires en lien avec le mal-logement.

Remake AM est membre des Acteurs de Finance Responsable et, en tant que membre de l'ASPIM, s'impliquera dans les thématiques ESG.

Remake AM a candidaté auprès de la PRI Association afin d'être signataire des Principes de l'investissement Responsable (« PRI »).

## 2.8 Quel est l'encours total des fonds immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR ?

Remake Live capitalise 23M€ au 15 mars 2023 (lancement février 2022)

## 2.9 Quel est le pourcentage des encours immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion ?

N/A

## 2.10 Quels sont les fonds ISR ouverts au public géré par la société de gestion ?

Remake Live (SCPI)

# 3 Données générales sur le(s) fonds ISR immobiliers présentée(s) dans ce Code de transparence

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

Tout d'abord, l'ambition de Remake AM est portée par une approche géographique et en faveur du développement territorial. L'objectif de rentabilité financière fixé pour les produits d'investissement immobilier de la société est donc assorti d'un objectif de développement des territoires visés.

Cette approche s'illustre ainsi dans le premier produit de la société : Remake Live a en effet pour but d'investir dans des zones en transition, essentiellement en périphérie des métropoles françaises et européennes. Pour s'assurer d'être en mesure d'accompagner ces territoires d'une manière uniforme et inclusive, le fonds se compose de deux poches :

- Une première poche aura pour objectif d'investir dans de l'immobilier tertiaire, essentiellement en périphérie des métropoles de plus de 250.000 habitants en France et en Europe, là où les besoins en matière d'urbanisme sont importants. Le fonds a choisi de se diversifier et pourra investir indistinctement dans de l'immobilier de bureaux, commerce, activité, hébergement géré (par exemple l'hôtellerie). Afin d'accompagner le développement des territoires, le fonds peut acquérir des actifs en état futur d'achèvement ou, quand l'actif est existant, contribuer à son amélioration en procédant à des travaux lourds, voire modifier la destination de l'immeuble pour d'adapter à la demande locale. Cette poche devrait générer l'essentiel de la performance financière potentielle visée par la SCPI.
- Une seconde poche, à visée sociale, sera investie dans des bâtiments à forte utilité sociale, notamment des logements sociaux, détenus en nue-propriété et situés en France, dans les mêmes localisations que la poche précédente. Cette poche devra représenter entre 5 et 10% de la valeur totale du fonds. La SCPI abandonnera ainsi les revenus sur la durée du démembrement et ne choisira que des investissements proposés à la location en régime PLS, PLUS ou PLAI (ou équivalent futur) lorsqu'il s'agit de logements. Avec ce mécanisme singulier, Remake AM propose d'accompagner les territoires en transition tout en contribuant à éviter les effets d'éviction des populations les plus fragiles économiquement. Par ailleurs, pour prolonger la démarche du fonds, Remake AM reversera à des organisations certifiées ESUS ou d'utilité publique, notamment luttant contre le mal-logement, une partie de son chiffre d'affaires indexé sur l'évolution de l'encours de la poche sociale. Un reporting spécifique sera publié chaque année pour mesurer l'impact de cette démarche.

Remake AM, par son approche géographique et le mécanisme à l'œuvre sur son premier fonds, se dote d'un objectif social ambitieux, qui fait écho à l'un des sous-objectifs du projet de Taxonomie Sociale de promotion et d'amélioration de

l'accessibilité à des logements de bonne qualité. En complément de cette démarche sociale, Remake AM porte l'ambition de promouvoir plus globalement des caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance, ce qui se traduit dans sa gestion, à savoir l'évaluation ESG systématique des actifs en amont de l'acquisition et durant la détention, sur une base annuelle. La prise en compte des critères ESG s'illustre par le déploiement d'une grille d'évaluation, qui diffère selon que les actifs évalués sont issus de la poche tertiaire ou sociale.

Au travers de ces grilles, le fonds recherche les **objectifs suivants** :

Sur la thématique **environnementale**, de façon à s'inscrire dans une démarche de transition énergétique et écologique, le fonds Remake Live vise à offrir à ses locataires des actifs économiques en énergie et en ressource au travers de la diminution des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, tout en préservant la biodiversité et en limitant la consommation d'eau et la production de déchets.

Sur la thématique **sociale**, comme mentionné précédemment, le fonds poursuit un objectif de développement territorial et cherche à investir dans des zones en transition, ayant un marché de l'immobilier tendu, essentiellement en périphérie des métropoles françaises et européennes et dont l'offre en matière de transports en communs et de services de proximité est satisfaisante (commerces et services, connectivité haut débit par exemple).

Par ailleurs et dans une logique d'inclusion sociale, Remake Live s'assurera que ses actifs bénéficient d'accès aux personnes à mobilité réduite. Enfin et de façon à être aligné avec ses objectifs environnementaux, Remake Live s'efforcera de favoriser les transports à faible émission et la mobilité douce afin de contribuer à une baisse des émissions de carbone et d'offrir des alternatives de transports aux usagers des actifs sous gestion.

Sur la thématique relevant de la **gouvernance**, le fonds Remake Live a pour objectif de faire adhérer les parties prenantes clés (locataires, property managers, prestataires et bailleurs sociaux) à notre démarche ESG, et les accompagner dans l'amélioration de leurs pratiques en matière de responsabilité sociale et environnementale (RSE). Remake souhaite maîtriser également ses risques systémiques au travers de la mesure du niveau de vulnérabilité aux risques physiques liés au changement climatique.

Pour accomplir ces objectifs, Remake AM a déployé une stratégie d'investissement et de gestion de ses actifs lui permettant de répondre à ses objectifs

environnementaux (évaluation ESG des actions, mise en place d'audits, de plan d'action triennal, etc.).

La poursuite de ces objectifs sur l'ensemble du portefeuille est de nature à préserver la **performance financière des actifs** par une meilleure identification des **risques** (audits initiaux ESG et suivants), une plus grande attractivité des actifs (meilleure efficacité énergétique bénéfique économiquement pour les locataires) et par conséquent une meilleure **réponse aux problématiques** relevées (plan d'amélioration).

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

Remake AM s'appuie sur ses équipes de Gestion et des prestataires de services immobiliers externes, qui se divisent entre administrateurs de biens, responsables du déploiement de la stratégie d'amélioration des actifs sur les plans techniques et juridiques, et auditeurs ESG, responsables de l'évaluation des immeubles tout au long du cycle d'investissement, de l'acquisition à la vie de l'immeuble.

Remake AM a également mis en place un outil d'évaluation extra-financière développé en interne. Ce dernier est composé de quatre référentiels d'évaluation ESG, développés avec l'appui d'un prestataire externe expert :

- Un référentiel spécifique permettant d'évaluer les actifs de la poche sociale spécifique à l'acquisition d'actifs construits ;
- Un référentiel spécifique permettant d'évaluer les actifs de la poche sociale spécifique à l'acquisition de VEFA ;
- Un référentiel générique permettant d'évaluer les actifs tertiaires spécifique à l'acquisition d'actifs construits ;
- Un référentiel générique permettant d'évaluer les actifs tertiaires spécifique à l'acquisition de VEFA.

Remake AM s'appuie sur ses auditeurs ESG pour compléter les référentiels en phase d'acquisition et de gestion. Dans ce cadre, la société a élaboré un guide de procédure transmis aux auditeurs ESG qui a vocation à les informer sur la manière dont les référentiels doivent être complétés.

Aussi, la société s'est dotée d'un outil informatique intégré aux outils d'asset et de fund management, permettant d'assurer le suivi et la traçabilité des informations collectées et des évaluations ESG des actifs.

En outre, Remake AM a délégué le contrôle interne et la confirmé à un prestataire externe qui veille au respect des contraintes ESG dans le cadre des contrôles de niveau 2 et 3.

### 3.3 Quels critères ESG sont pris en compte par le(s) fonds ?

#### **Référentiel générique permettant d'évaluer les actifs tertiaires (immeubles construits et VEFA)**

##### **Pilier Environnement**

		<b>Actifs Construits</b>	<b>VEFA</b>
<b>Energie</b>	<b>Consommations énergétiques (kWhEF/m<sup>2</sup>/an)*</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
	Part d'ENR dans la consommation d'énergie de l'actif	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>GES</b>	<b>Emissions de Gaz à Effet de Serre (kgCO2eq/m<sup>2</sup>/an)*</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>Gestion de l'eau</b>	Consommation d'eau m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an	<b>X</b>	
	Mise en place d'initiatives visant à réduire les consommations d'eau sur plus de 50% de l'actif	<b>X</b>	
<b>Gestion des déchets</b>	Mise en place de dispositifs favorisant le tri sélectif des déchets des occupants	<b>X</b>	
<b>Biodiversité</b>	Nombre de dispositifs favorisant la biodiversité	<b>X</b>	<b>X</b>

##### **Pilier Social**

		<b>Actifs Construits</b>	<b>VEFA</b>
<b>Mobilité</b>	Nombre de moyens de transports à moins de 15 minutes à pied/1km (bus, tram, RER, Autoroutes)	<b>X</b>	<b>X</b>
	Disponibilité stationnement vélo	<b>X</b>	<b>X</b>
	Présence de bornes de recharges électriques	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>Santé, sécurité et confort des occupants</b>	Accessibilité aux personnes handicapés	<b>X</b>	
	Mesure de la qualité de l'air	<b>X</b>	
	Mise en place de dispositifs de sécurités	<b>X</b>	
<b>Services rendus aux occupants</b>	Accessibilité à pied (à moins de 15 minutes à pied/1km) de commodités pour le locataire ? (Ex: Restauration, alimentation, activités sportives, espaces verts, conciergerie, loisirs, santé)	<b>X</b>	<b>X</b>
	Fibre optique/connectivité	<b>X</b>	

Services rendus à la communauté	Présence d'activités socialement utiles au voisinage (Santé, parascolaire)	X	
Ancrage territorial	Présence de l'actif dans une zone périurbaine ayant un marché de l'immobilier tendu	X	

### **Pilier Gouvernance**

		Actifs Construits	VEFA
Gestion de la chaîne d'approvisionnement (Property manager, etc.)	Part de contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG (recours à main d'œuvre déclarée, promotion du développement durable, incitation à optimiser les impacts environnementaux de ses activités, lutte contre le blanchiment)	X	X
	Mise en place de charte chantier propre	X	X
Part de contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	Sensibilisation des locataires aux thématiques ESG	X	X
	Mise en place de clauses ESG ou d'annexes vertes dans les baux		
	Déploiement d'un questionnaire de satisfaction pour l'ensemble des locataires de l'actif		
Résilience	Niveau de vulnérabilité de l'actif aux risques liés au changement climatique	X	X

### **Référentiel spécifique permettant d'évaluer les actifs de la poche sociale (immeubles construits et VEFA)**

### **Pilier Environnement**

		Actifs Construits	VEFA
Energie	<b>Consommations énergétiques (kWhEF/m<sup>2</sup>/an)*</b>	X	X
	Part d'ENR dans la consommation d'énergie de l'actif	X	X
GES	<b>Emissions de Gaz à Effet de Serre (kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>/an)*</b>	X	X
Gestion de l'eau	Mise en place d'initiatives visant à réduire les consommations d'eau sur plus de 50% de l'actif	X	X
Gestion des déchets	Mise en place de dispositifs favorisant le tri sélectif des déchets des occupants	X	X

## **Pilier Social**

		<b>Actifs Construits</b>	<b>VEFA</b>
<b>Mobilité</b>	Nombre de moyens de transports à moins de 15 minutes à pied/1km (bus, tram, RER, Autoroutes)	<b>X</b>	<b>X</b>
	Disponibilité stationnement vélo	<b>X</b>	<b>X</b>
	Présence de bornes de recharges électriques	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>Santé, sécurité et confort des occupants</b>	Accessibilité aux personnes handicapés		
	Mise en place de dispositifs de sécurités		
<b>Accessibilité du logement</b>	Commune carencée (<20% de logements sociaux --> Max de point) à l'acquisition	<b>X</b>	<b>X</b>
	Type de logement social (PLAI, PLUS, PLS)	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>Services rendus aux occupants</b>	Accessibilité à pied (à moins de 15 minutes à pied/1km) de commodités pour le locataire ?	<b>X</b>	<b>X</b>
	Proximité de services de santés (moins de 15min à pied/1km) ?	<b>X</b>	<b>X</b>
	Fibre optique/connectivité		
<b>Ancrage territorial</b>	Présence de l'actif dans une zone périurbaine ayant un marché de l'immobilier tendu	<b>X</b>	<b>X</b>

## **Pilier Gouvernance**

		<b>Actifs Construits</b>	<b>VEFA</b>
<b>Gestion de la chaîne d'approvisionnement (Property manager, etc.)</b>	Part de contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG (recours à main d'œuvre déclarée, promotion du développement durable, incitation à optimiser les impacts environnementaux de ses activités, lutte contre le blanchiment)	<b>X</b>	<b>X</b>

Part de contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	Sensibilisation des locataires aux thématiques ESG	<b>X</b>	<b>X</b>
	Déploiement d'un questionnaire de satisfaction pour l'ensemble des locataires de l'actif	<b>X</b>	<b>X</b>
Résilience	Niveau de vulnérabilité de l'actif aux risques liés au changement climatique	<b>X</b>	<b>X</b>

### 3.4 Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le(s) fonds ?

Les risques liés au changement climatique sont pris en compte à travers la mesure des consommations énergétiques et de l’empreinte carbone d’une part, et le calcul du niveau de vulnérabilité des actifs aux risques liés au changement climatique. Ce faisant, Remake AM utilise l’outil développé par l’OID, Bat Adapt.

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

#### Thématiques, sous-thématiques et indicateurs

Remake AM a élaboré deux grilles d'évaluation ISR

1. Une grille spécifique permettant d'évaluer les actifs de la poche sociale : cette dernière est composée de 18 indicateurs répartis en 13 sous-thématiques
2. Une grille générique permettant d'évaluer les actifs tertiaires : cette dernière est composée de 23 indicateurs répartis en 13 sous-thématiques

Thématiques	Pondérations		Sous-thématiques		
	Tertiaire	Sociale	Sous-thématiques	Tertiaire	Sociale
ENVIRONNEMENT	30%	30%	Energie	X	X
			GES	X	X
			Gestion de l'eau	X	X
			Gestion des déchets	X	X
			Biodiversité	X	
SOCIAL	40%	50%	Mobilité	X	X
			Santé, sécurité et confort des occupants	X	X
			Services rendus aux occupants	X	X
			Accessibilité du logement		X
			Services rendus à la communauté	X	
GOUVERNANCE	30%	20%	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	X	X
			Relations locataires, usagers et riverains	X	X
			Résilience	X	X

Les thématiques et sous-thématiques des référentiels ISR ont été sélectionnées à l'aune de l'ambition et des objectifs fixés par la SCPI Remake Live, à savoir, investir dans des zones en transition, essentiellement en périphérie des métropoles françaises et européennes. Les indicateurs ont été sélectionnés de façon à tenir compte de la spécificité des actifs immobiliers dans lesquels la SCPI investie.

#### Pondération et formules de notation

Par ailleurs, la société a défini, pour ses deux grilles d'évaluation, une pondération qui lui permet de bénéficier d'une vision holistique des performances de ses actifs immobiliers. Toutefois et de par sa teinte sociale, Remake Live attribue un poids plus important au pilier Social dans ses grilles, tant pour la grille générique que pour la grille spécifique.

Chaque indicateur, thématique et sous-thématique est noté de 0 à 100 (0 étant la moins bonne note et 100 la meilleure). Les formules de scoring ont été définies de manière à rendre les évaluations des actifs immobiliers pertinentes au regard des enjeux identifiés. En outre, dans leur élaboration, les formules prennent en compte :

- Les normes de marché, des benchmarks de place et de moyenne nationale ;
- La typologie des actifs immobiliers dans lesquels Remake Live investit.

### **Définition de la note minimale**

Les notes minimales pour chacun des référentiels d'évaluation ont été définies de façon à :

- 1) Prendre en compte des objectifs poursuivis par la SCPI. En effet, les benchmarks tiennent compte de l'ambition de la SCPI de participer à la dynamisation de zones périurbaines et d'investir dans des logements à visée sociale
- 2) Tenir compte de la typologie des actifs immobiliers évalués (bureaux, commerce, logistique, résidentiel géré et data centers)
- 3) En s'appuyant sur des informations tangibles telles que :
  - a. Les référentiels sectoriels, tels que les données de l'Observatoire de l'Immobilier Durable et le GRESB
  - b. Moyennes nationales et mondiales, telles que le Centre d'études et de recherches économiques sur l'énergie (CEREN) et les statistiques de la banque mondiale
  - c. Etude de place, telle que les études et recommandations de l'ADEME
  - d. Exigences réglementaires

### **3.6 À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?**

La révision des grille ESG et leur mise à jour interviendra de manière annuelle.

## **4 Processus de gestion**

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

### **Evaluation initiale**

Les évaluations initiales interviennent en phase de pré-acquisition. Cette dernière est composée de deux étapes :

- Collecte des données : en amont de la signature de l'acte de vente et de façon à identifier la qualité ESG des actifs, Remake mandate son auditeur ESG dans le but d'effectuer un audit sur site. Cette étape permettra de collecter les informations extra-financières du référentiel ISR.
- Evaluation initiale : Une fois le référentiel complété, l'équipe Investissement et l'auditeur ESG procèdent à :
  - L'évaluation ESG de l'actif acquis ;
  - La fixation de la note ESG cible ainsi qu'à la définition d'un plan d'amélioration pour les actifs dont la note ESG de l'actif est inférieure à la note ESG minimale. En cas de travaux, les plans de travaux intégreront les plans d'amélioration dans le but d'améliorer les performances ESG des actifs et notamment les performances énergétiques.

La note ESG et les analyses conduites seront prises en compte lors du comité d'investissement. Remake se laisse le droit de refuser la signature d'un contrat d'acquisition.

A l'issue de cette étape et une fois l'acte de vente signé, l'équipe Investissement procède à l'intégration de la note ESG ainsi que, le cas échéant, de la note ESG cible et des plans d'amélioration dans la solution informatique afin de suivre les informations extra-financières dans le temps.

## **Suivi annuel**

Le fund manager et l'auditeur ESG mettent à jour les évaluations ESG des actifs au moyen des grilles dédiées, au quatrième trimestre de chaque année. Ce processus est applicable dans le cas des actifs de la poche sociale et de la poche tertiaire. Lors de cette étape le fund manager et l'auditeur ESG procèdent de la façon suivante :

- Si l'actif a obtenu une note ESG supérieure ou égale à la note ESG minimale, définie initialement, le suivi consistera en une évaluation ESG sur la base des mêmes grilles, afin de s'assurer du maintien a minima de la performance ESG par rapport à la performance initiale ou de n-1 ;
- Si l'actif a obtenu une note ESG inférieure à la note ESG minimale, définie initialement, le suivi consistera en une évaluation ESG et à un suivi de l'atteinte ou

non des objectifs fixés et la bonne mise en œuvre du plan d'amélioration, en vue de l'atteinte de la note ESG cible fixée au moment de l'évaluation initiale.

Dans ces deux cas de figure, l'outil informatique dédié au suivi des performances ESG sera mis à jour avec les nouvelles données, en conservant les données historiques des performances ESG, à des fins de suivi.

Dans le cas où la note ESG cible n'a pas été atteinte, les équipes de Remake se réservent le droit de céder un actif. Toutefois, il est à noter qu'il ne peut y avoir de cession d'immeuble que si la SCPI est propriétaire depuis au moins 5 ans à la date de cession. La SCPI peut céder des actifs immobiliers sans respecter ce délai dans la limite d'une valeur cumulée de 2 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier figurant au bilan du dernier exercice clos.

#### 4.2 Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Les critères pris en compte pour Remake live combinent deux éléments :

- Evaluation extra-financière au travers de la prise en compte de critères liés au changement climatique
- Analyse du niveau de vulnérabilité des actifs aux risques liés au changement climatique via l'outil bat adapt

Par le biais de cette double analyse, la société de gestion peut se fixer des objectifs d'amélioration pertinents.

#### 4.3 Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ?

Tous les actifs font l'objet d'une analyse ESG.

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

Le processus d'évaluation ESG a été défini en 2022

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

Remake Live contribue indirectement au financement de l'économie sociale à travers la constitution d'une poche sociale investie, par exemple, dans des logements sociaux, sans logique de performance financière. Les bailleurs sociaux, usufruitiers des immeubles acquis en démembrement, bénéficient de la jouissance des locaux pendant une longue période dans des conditions économiques avantageuses. Ce qui permet de créer des logements sociaux dans des zones tendues tout en maintenant des niveaux de loyer raisonnables.

4.6 Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?

Les OPC ne sont pas éligibles dans Remake Live

## 5 Contrôles ESG

5.1 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/des fonds ?

Dans le cadre de sa politique de gestion des risques, Remake AM a défini trois niveaux de contrôle. Ces derniers intègrent les règles fixées dans le cadre de la démarche ESG de Remake AM.

### **Contrôle de niveau 1 & 1 bis :**

- Les équipes opérationnelles sont tenues de suivre et d'appliquer les procédures relatives au processus d'investissement. Dans ce cadre, des indicateurs de mesure spécifiques aux aspects ESG ont été définis permettant aux gérants de respecter les règles fixées dans le cadre de sa démarche ESG et d'être conformes aux exigences fixées par le label ISR Immobilier
- Le responsable du contrôle des risques s'assure de la bonne application des procédures de contrôle par les équipes opérationnelles. Dans ce cadre, une cartographie des risques a été développée intégrant les risques liés à la démarche ESG de Remake ainsi que les points de contrôle afférents

**Contrôle de niveau 2 (contrôle permanent) :** Le RCCI délégataire de Remake veille à la bonne application des procédures opérationnelles et de gestion des risques mises en place et notamment la bonne mise en œuvre des contrôles 1 et 1 bis. Dans ce cadre, le RCCI délégataire a mis en place un plan de contrôle intégrant les points de contrôle liés

aux aspects ESG. 20 points de contrôle sont définis. En cas de non-conformité, le RCCI apportera une assistance et émettra des recommandations pour améliorer les pratiques.

**Contrôle de niveau 3 (contrôle périodique) :** Le RCCI délégataire de Remake veille à l'efficacité des contrôles de niveau 2. Il est effectué par une autre personne que celle effectuant le contrôle permanent. Il porte également sur un périmètre plus large et vérifie les moyens humains et techniques en place.

Chaque année, le RCCI délégataire se voit dispenser une formation sur les sujets relatifs aux évolutions réglementaires et liés à la finance durable.

## 6 Mesures d'impact et reporting ESG

### 6.1 Comment est évaluée la qualité ESG du/des fonds ?

La qualité ESG est évaluée en combinant les éléments suivants :

- Calcul de la note ESG de l'actif et identification des critères et thématiques pouvant faire l'objet d'une amélioration dans le temps
- Mise en place et suivi des plans d'amélioration de façon à faire état de l'évolution de la performance ESG du fonds et ainsi de sa qualité ESG
- Comparaison de la note ESG de l'actif avec la note minimale

Un suivi de la moyenne ESG du fonds et un suivi de la performance ESG du fonds sur les 8 indicateurs de performance ESG sont réalisés.

### 6.2 Quels indicateurs de suivi de la performance ESG sont utilisés par le/les fonds ?

Pour chacun des référentiels ISR, Remake AM a sélectionné huit indicateurs de performance.

#### **Référentiel générique permettant d'évaluer les actifs tertiaires**

##### Indicateurs obligatoires

- Consommations énergétiques (kWhEF/m<sup>2</sup>/an)
- Emissions de Gaz à Effet de Serre (kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>/an)
- Proximité des actifs à différents moyens de transport (à moins de 1km)
- Part de contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG (recours à main d'œuvre éclairée, promotion du développement durable, incitation à

optimiser les impacts environnementaux de ses activités, lutte contre le blanchiment)

#### Indicateurs supplémentaires

- Consommation d'eau m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/an
- Part des actifs dont les baux commerciaux inclus des clauses ESG ou annexes vertes (Grille Tertiaire)
- Accessibilité à pied (à moins de 15 minutes à pied/1km) de commodités pour le locataire
- Présence de l'actif dans une zone périurbaine ayant un marché de l'immobilier tendu

#### **Référentiel spécifique permettant d'évaluer les actifs de la poche sociale**

#### Indicateurs obligatoires

- Consommations énergétiques (kWhEF/m<sup>2</sup>/an)
- Emissions de Gaz à Effet de Serre (kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>/an)
- Proximité des actifs à différents moyens de transport (à moins de 1km)
- Part de contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG (recours à main d'œuvre éclairée, promotion du développement durable, incitation à optimiser les impacts environnementaux de ses activités, lutte contre le blanchiment)

#### Indicateurs supplémentaires

- Mise en place d'initiatives visant à réduire les consommations d'eau sur plus de 50% de l'actif
  - Accessibilité à pied (à moins de 15 minutes à pied/1km) de commodités pour le locataire
  - Présence de l'actif dans une zone périurbaine ayant un marché de l'immobilier tendu
  - Sensibilisation des locataires aux thématiques ESG
- 6.3 Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du ou des fonds ?

Les supports utilisés par Remake AM permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR de Remake Live sont les suivants :

- Rapport ESG : publié annuellement, ce rapport recense l'ensemble des informations relatives à la gestion ISR. Il couvre la démarche, explique la

méthodologie retenue et dresse un état des lieux des performances ESG des actifs du portefeuille, mentionne les indicateurs de suivi obligatoires et complémentaires

- Remake AM produit des Newsletter (« bulletins d'information») sur une base trimestrielle. C'est notamment cette newsletter à destination des investisseurs qui informera de la publication du rapport annuel
- Une fiche actif par immeuble, montrant sa note ESG, est mise à disposition (internet, emailing client) pour chaque investissement
- Remake AM diffuse également un bulletin trimestriel, qui permet de communiquer sur la performance ESG des actifs nouvellement acquis
- La plaquette commerciale intègre des éléments relatifs aux risques de durabilité

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

Remake AM dédiera une section de son rapport ESG annuel à la communication des actions d'engagement et de dialogue menées avec les parties prenantes clés du fonds. La section dédiée reviendra notamment sur chaque partie prenante clé, le détail des actions menées et fournira des informations quant aux résultats du dialogue mené, dans une perspective d'amélioration des performances ESG des actifs.

Ainsi les résultats des actions d'engagement seront publiés à partir de courant 2023 sur l'année 2022 au sein du rapport annuel de Remake Live, disponible auprès du public sur le site internet de la société de gestion.

La démarche étant en cours de mise en place, aucune communication ne peut être faite avant cette date.