Loi Energie Climat
Rapport 29 LEC

06/2025

remake
asset management

remake

Table des matières

Informations issues des dispositions de l'article 29 de la loi relative à l'énergie et au climat 4

1. Démarche générale de l'entité 4

1.1. Démarche générale de Remake AM sur la prise en compte des critères ESG 4

1.2. Contenu, fréquence et moyens utilisés pour informer les souscripteurs, affiliés, cotisants, allocataires ou clients 8

1.3. Adhésion de Remake AM, ou de certains de ses produits financiers, à une charte, un code, une initiative ou obtention d'un label 10

1.4 Liste des produits financiers relevant de l'article 8 ou 9 SFDR et part des encours prenant en compte des critères ESG 10

2. Moyens internes déployés par Remake AM 10

2.1. Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées à la prise en compte des critères ESG 10

2.2. Actions menées en vue d'un renforcement des capacités internes 13

3. Démarche de prise en compte des critères ESG au niveau de la gouvernance 14

3.1. Supervision et contrôle 14

3.2. Inclusion des risques de durabilité ESG dans les politiques de rémunération (art. 5 SFDR) 17

3.3 Intégration des critères ESG dans les travaux du Comité Asset Management 17

4. Stratégie d'engagement auprès des émetteurs 18

4.1 Périmètre concerné par la stratégie d'engagement 18

4.2 Présentation de la stratégie d'engagement 19

4.3 Bilan de la stratégie d'engagement 19

5. Taxonomie européenne et combustibles fossiles 20

5.1 Part des encours alignés sur la Taxonomie et indicateurs financiers correspondants 20

5.2 Part des encours liée au secteur des combustibles fossiles 20

6. Stratégie d'alignement sur l'accord de Paris 21

6.1 Méthodologie d'évaluation de l'impact carbone & objectifs quantitatifs 22

6.2 Quantification des résultats 23

6.3 Rôle et usage de l'évaluation dans la stratégie d'investissement 23
7. Informations sur la stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité 24
7.1 Mesure du respect des objectifs de la Convention de Kunming-Montréal 24
7.2 Analyse de la contribution des principales pressions et impacts sur la biodiversité définis par l'IPBES 25
7.3 Indicateurs d'empreinte biodiversité 25
8. Démarche de prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques 25
8.1 Processus d'identification, d'évaluation, de priorisation et de gestion des risques liés aux critères ESG 25
8.2 Description des principaux risques ESG pris en compte et analysés 28
8.3 Fréquence de revue du cadre de gestion des risques 29
8.4 Plan d'action visant à réduire l'exposition de Remake AM aux principaux risques ESG pris en compte 29
8.5 Estimation quantitative de l'impact financier des principaux risques ESG identifiés 32
9. Informations issues de l'article 4 SFDR 32
9.1 Résumé des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité 32
9.2 Description des PAI et comparaison historique 33
9.3 Description des politiques visant à identifier et hiérarchiser les PAI 36

Informations issues des dispositions de l'article 29 de la loi relative à l'énergie et au climat

1. Démarche générale de l'entité

1.1. Démarche générale de Remake AM sur la prise en compte des critères ESG

Constituée en 2021 dans le but de de promouvoir une épargne immobilière à la fois lisible, efficace et utile, REMAKE ASSET MANAGEMENT (« Remake AM ») s'est doté d'une démarche responsable qui s'articule autour de trois principaux axes : les exclusions sectorielles et normatives (voir 5.2) ; le suivi de la performance des actifs immobiliers ainsi que l'amélioration de leur performance ; et le dialogue avec les parties prenantes clés.

Remake AM exclut de ses investissements les secteurs liés au charbon, pétrole, armes, tabac, pornographie, ainsi que les entités impliquées dans des violations graves des droits humains, de l'environnement ou des normes éthiques, conformément aux principes du Pacte Mondial des Nations Unies.

Par ailleurs, Remake AM intègre une démarche d'intégration des critères ESG. En effet, l'amélioration et la valorisation du parc immobilier existant, sur des aspects financiers et extra-financiers est un enjeu prioritaire. Remake AM se place donc dans une démarche d'amélioration continue dite « *Best-In-Progress* ».

Dans ce cadre, Remake AM a mis en place un outil d'évaluation des actifs immobiliers sur les critères **environnementaux, sociaux et de gouvernance**, en accord avec les exigences du label ISR (« Investissement Socialement Responsable »). Les évaluations initiales interviennent avant l'acquisition et lors du suivi annuel pour faire état des progrès réalisés en matière de performance extra-financière.

Actualisées annuellement, ces grilles d'évaluation ESG sont différenciées selon le type d'actif, le stade (construction ou exploitation) et le mode de détention (pleine propriété ou nue-propriété). Les indicateurs suivis couvrent notamment des critères liés à l'énergie, les GES, l'eau, la biodiversité, la mobilité, le confort, l'ancrage territorial ou encore les clauses ESG.

Sur la base de la note initiale, un plan d'actions triennal est établi afin d'améliorer la performance extra-financière de l'immeuble. Ces plans sont adaptés à chaque immeuble et revus régulièrement notamment lors de la revue annuelle des notations.

Pilier environnemental

Remake AM met en œuvre une stratégie environnementale rigoureuse visant en particulier à réduire l'empreinte carbone de son portefeuille immobilier. Elle s'appuie sur la digitalisation des processus ESG, l'utilisation du référentiel CRREM (voir section 6), des audits énergétiques systématiques et des plans d'amélioration individualisés par actif. L'objectif est de piloter la trajectoire de décarbonation et d'impliquer les locataires via des annexes environnementales.

Résumé des actions environnementales

Objectifs	Outils	Résultats
– Réduction des consommations énergétiques – Réduction des émissions de GES – Promotion des énergies renouvelables – Economie circulaire – Biodiversité	– Audits énergétiques – Suivi digitalisé – Référentiel CRREM – Plans d'action individualisés,	– Note ESG moyenne passée de 31,2 à 55,3 – 5,56 % d'alignement à la Taxonomie européenne

Pilier social

Remake AM consacre une part de ses investissements à des projets à fort impact social, notamment via une poche sociale représentant 5 à 10 % de la collecte annuelle. Elle soutient également des projets associatifs via la Fondation Remake et améliore la qualité de vie dans ses immeubles par des équipements et services adaptés.

Résumé des actions sociales

Objectifs	Outils	Résultats
– Inclusion sociale – Amélioration des conditions de vie – Ancrage territorial	– Audits énergétiques – Suivi digitalisé – Référentiel CRREM – Plans d'action individualisés	– Note ESG moyenne passée de 31,2 à 55,3 – 5,56 % d'alignement à la Taxonomie européenne

Pilier gouvernance

La gouvernance ESG de Remake AM repose sur l'implication des parties prenantes, la contractualisation de clauses ESG et un suivi rigoureux des performances. Des comités verts sont mis en place avec les locataires et prestataires, et des chartes ESG sont signées avec les property managers.

Résumé des actions de gouvernance :

– Transparence – Engagement des parties prenantes – Amélioration continue	– Comités verts, – Evaluation ESG initiale et annuelle	– Clauses ESG dans 100 % des contrats –

Ainsi, la démarche ESG de Remake AM est ambitieuse, structurée et intégrée à toutes les étapes de la gestion immobilière. Elle se distingue par une stratégie d'investissement à fort impact territorial et social, une gouvernance participative et une volonté affirmée de contribuer à la transition écologique.

Détail des objectifs ESG et des grilles d'évaluation spécifiques

Afin de garantir une démarche responsable et transparente, Remake AM a défini des objectifs précis pour chacun des piliers ESG (Environnement, Social, Gouvernance), s'appuyant sur des grilles d'évaluation adaptées à la nature des actifs immobiliers.

Pilier	Objectifs	Grilles d'évaluation
Environnement	L'objectif principal est de **réduire l'empreinte écologique** des actifs immobiliers en : – Diminuant les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre, – Favorisant l'utilisation d'énergies renouvelables, – Préservant la biodiversité et	– Intégré à toutes les grilles

	promouvant l'économie circulaire, – Limitant la consommation d'eau et la production de déchets.	
Social	Remake AM vise à contribuer au **développement territorial** et à l'i**nclusion sociale** en : – Investissant dans des zones en transition, notamment en périphérie des métropoles, – Améliorant l'accessibilité à des logements de qualité, – Veillant à la santé, la sécurité et au confort des occupants (accessibilité PMR, qualité de l'air, etc.), – Soutenant des initiatives d'intérêt général via des investissements à utilité sociale et des partenariats associatifs.	– Intégré à toutes les grilles
Gouvernance	– Impliquer l'ensemble des parties prenantes (locataires, gestionnaires, prestataires, bailleurs sociaux) dans la démarche ESG, – Promouvoir l'amélioration continue des pratiques en matière	– Intégré à toutes les grilles

	de responsabilité sociale et environnementale, – Maîtriser les risques, notamment ceux liés au changement climatique, et encourager la mise en place de mesures adaptatives.	

Synthèse des grilles d'évaluation

Pour garantir la pertinence et la rigueur de l'analyse ESG, Remake AM a développé six grilles d'évaluation, chacune adaptée à la typologie et au cycle de vie des actifs :

- **Grille Live Exploitation** et **Grille Live Construction** (poche tertiaire)
- **Grille Social NP Exploitation** et **Grille Social NP Construction** (logements sociaux en nue-propriété)
- **Grille Social PP Exploitation** et **Grille Social PP Construction** (actifs sociaux en pleine propriété)

Ces outils permettent d'assurer un suivi précis et une amélioration continue des performances ESG sur l'ensemble du portefeuille.

1.2. Contenu, fréquence et moyens utilisés pour informer les souscripteurs, affiliés, cotisants, allocataires ou clients

Remake AM s'engage à communiquer annuellement auprès de ses investisseurs, distributeurs et autres parties prenantes. La société déploie une stratégie de communication structurée et multicanale pour assurer la transparence et la diffusion régulière des informations relatives à sa politique ESG. Cette stratégie repose sur plusieurs supports, fréquences et niveaux de détail, adaptés aux différents publics concernés.

Par ailleurs, dans le cadre de sa démarche ESG, Remake AM a formalisé plusieurs documents permettant d'informer les parties prenantes sur les engagements pris par la société de gestion et le processus mis en place. L'ensemble des documents sont disponibles sur le site internet de Remake AM :

- Charte ESG
- Politique d'engagement
- Code de transparence
- Politique d'intégration des risques de durabilité

Canaux et moyens de communication

Support	Contenu	Fréquence	Public cible
Rapport ESG annuel	Présentation complète de la stratégie ESG, méthodologie, indicateurs de suivi, résultats des actions d'engagement, performance ESG des actifs	Annuel	Souscripteurs, partenaires, grand public
Rapport annuel	Comptes, rapports de gestion, rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes	Annuel	Souscripteurs, partenaires, grand public
Bulletin trimestriel	Informations sur les nouveaux investissements, actualités ESG, rappels des publications clés	Trimestrielle	Investisseurs, distributeurs
Fiches actifs	Note ESG de chaque immeuble, critères évalués, plans d'amélioration	À chaque acquisition	Clients, partenaires
Plaquette commerciale	Intégration des risques de durabilité et des engagements ESG	Mise à jour régulière	Prospects, partenaires
Site internet	Accès aux documents de référence (charte ESG, politique d'engagement, statuts, DIC, etc.)	Mise à jour continue	Grand public

Focus - Rapport ESG

La société de gestion commercialise un fonds, la SCPI Remake Live. Elle élabore dans ce contexte un rapport ESG annuel pour ce fonds qui répond à un double objectif :

- Faire état du suivi et des progrès réalisés en matière de performances ESG des actifs sous gestion. En effet, ayant inscrit sa démarche d'investisseur responsable dans une logique de progrès et d'amélioration continue, Remake AM à la volonté de rendre compte de la progression des performances ESG et de communiquer sur les actions mises en place ayant permis cette progression ;
- Être transparent quant à sa démarche : en effet, dans le cadre de la labélisation ISR Immobilier et de la classification Article 8 (SFDR) de son fonds Remake Live, Remake AM est soumis à des obligations de transparence qui portent sur sa démarche d'investisseur responsable.

1.3. Adhésion de Remake AM, ou de certains de ses produits financiers, à une charte, un code, une initiative ou obtention d'un label

Remake AM est signataire des *United Nations Principles for Responsible Investment* (« UN PRI »). Cette initiative est un engagement volontaire lancé par les Nations Unies en 2006, qui incite les investisseurs à intégrer les critères ESG dans leurs décisions d'investissement afin de promouvoir une finance plus durable et responsable

Nicolas Kert, Président de Remake AM et David Seksig, Directeur Général de Remake AM sont par ailleurs membres des *Acteurs de la Finance Responsable*. Il s'agit d'une association française indépendante visant à fédérer une communauté d'experts pour promouvoir et développer les bonnes pratiques de la finance responsable. Elle promeut un finance au service du vivant, en soutenant des pratiques d'investissement conciliant performance économique, utilité sociale et impact environnemental positif.

Enfin, en tant que membre de l'*Association française des Sociétés de Placement Immobilier* (« ASPIM »), Remake AM est impliquée dans les travaux autour des sujets ESG. En effet, L'ASPIM a constitué des commissions permanentes et groupes de travail dédiés aux problématiques de la profession, y compris celles liées à l'ESG. Ces groupes sont des lieux d'échange et de définition des positions sur les sujets d'intérêt collectif. Ils permettent d'étudier des problématiques plus ponctuelles de l'actualité et de développer des actions spécifiques en matière d'ESG.

1.4 Liste des produits financiers relevant de l'article 8 ou 9 SFDR et part des encours prenant en compte des critères ESG

Remake AM commercialise un fonds : la SCPI ***Remake Live*** qui est classée Article 8 selon le règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 (dit règlement « SFDR »). Remake Live représente 647 320 356 € au 31/12/2024, soit 100% des encours sous gestion de Remake AM.

2. Moyens internes déployés par Remake AM

2.1. Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées à la prise en compte des critères ESG

Ressources humaines

La démarche ESG est portée de manière transversale par l'ensemble des équipes de Remake AM. Aujourd'hui, Remake AM est composé de 6 équipes, à savoir :

- Direction Générale
- Marketing et Communication

- Distribution
- Fund & Asset Management
- Investissement
- Opérations

Détails des ressources humaines dédiées à l'ESG

Fonction	Nombre de personnes	Part du temps consacré à l'ESG
Président / Référent ESG	1	15-20%
Directeur Fund & Asset Management	1	15-20%
Asset Managers	2	15-20%
RCCI (interne depuis 2025)	1	10%
Marketing / Communication	1	10%
Équipe Investissement	2	10%
Total	**8**	**~1,2 ETP dédiés à l'ESG en 2024**

Organisation

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 est 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, est impliqué dans sa mise en application effective.

Un comité Asset Management, tenu semestriellement, a entre autre 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 , 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, y sont fortement impliqués.

Ressources financières et techniques (au 31 décembre 2024)

Détails des ressources financières dédiées à l'ESG

Poste	Montant estimé	Part du temps consacré à l'ESG
Audits ESG initiaux (White Trees)	45 000 € - 60 000 €	15 actifs x 3 000 à 4 000 €
Suivi ESG annuel du portefeuille	50 000 € - 75 000 €	50 actifs x 1 000 à 1 500 €
Module ESG de Soneka	5 000 €	20% de 50 actifs x 500 €
Capteurs IoT (Square Sense)	56 000 €	280 000 m² x 0,20 €/m²
Installation capteurs IoT	25 000 € - 50 000 €	5 000 à 10 000 € par actif
Prestations ESG des Property Managers	env. 300 000 €	10-15% des honoraires de gestion (~1-1,5% des loyers)
Total	**481 000 € - 546 000 €**	

Détails des ressources techniques dédiées à l'ESG

Remake AM utilise les outils suivants pour le pilotage de ses actions ESG :

- **Soneka** : outil de gestion d'actifs intégrant un module ESG pour le suivi des plans d'action, le stockage et l'historisation les données ESG des immeubles
- **Square Sense** : solution IoT (« *Internet of Things* ») pour le suivi des consommations énergétiques et environnementales.
- **Bat-ADAPT** : outil gratuit de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (« OID ») pour l'analyse des risques climatiques.
- Les **grilles d'évaluation ESG** internes différenciées selon la typologie et le cycle de vie des actifs.

2.2. Actions menées en vue d'un renforcement des capacités internes

Remake AM a mis en œuvre plusieurs actions structurantes pour renforcer ses capacités internes en matière ESG. Ces actions s'inscrivent dans une logique d'amélioration continue et de diffusion de la culture ESG à l'ensemble des collaborateurs.

De manière globale, tous les collaborateurs sont invités à passer la certification AMF « Finance Durable ». Il s'agit d'une une certification délivrée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Assise sur une formation délivrée par des formateurs agréés par l'AMF et sanctionnée par un examen, cette certification vise à promouvoir et à encadrer les pratiques de finance durable, c'est-à-dire les investissements qui intègrent des critères ESG. Cette certification permet à ses détenteurs de mieux identifier les produits financiers qui contribuent à une économie plus durable et responsable. Nicolas Kert, Président de Remake AM et Matthieu Jauneau, Directeur du Fund et de l'Asset Management ont tous les deux obtenu en 2023 la certification AMF Finance Durable.

Au surplus, une formation annuelle ESG incluant des cas d'usage concrets est organisée pour l'ensemble des équipes, animée par un prestataire externe (Wild Trees). D'autres formations thématiques, notamment sur l'évolution réglementaire de l'investissement responsable en France et en Europe, ou sur les différents labels et initiatives de place, peuvent être organisées en fonction de l'actualité. Les nouveaux arrivants bénéficient eux d'une session d'intégration dédiée aux enjeux ESG.

Enfin, Remake AM exige de ses preneurs de risques qu'ils valident le module « durabilité » de la certification professionnelle AMF. Celle-ci (distincte de la certification « Finance durable ») a pour but de s'assurer que les professionnels de la finance disposent d'une base commune de connaissance en matière de réglementation financière, d'éthique professionnelle, de produits financiers et de gestion des risques. (Les preneurs de risques sont les personnes ou équipes qui assument la responsabilité de prendre des décisions d'investissement qui impliquent un certain niveau de risque pour Remake AM).

3. Démarche de prise en compte des critères ESG au niveau de la gouvernance

3.1. Supervision et contrôle

La gouvernance ESG de Remake Asset Management repose sur une implication transversale des équipes internes, des comités, des dispositifs de contrôle et l'appui d'experts externes. Cette organisation garantit une supervision rigoureuse, une prise de décision éclairée et une amélioration continue de la stratégie d'investissement responsable

Leadership ESG

La démarche ESG est portée au plus haut niveau par Nicolas Kert, Président de Remake AM, et Matthieu Jauneau, Directeur du Fund & Asset Management. Tous deux sont certifiés AMF Finance Durable depuis 2023. Leur rôle est central dans la définition, la supervision et l'animation de la stratégie ESG, qu'ils intègrent dans les processus décisionnels et opérationnels.

Comité Asset Management

Réuni deux fois par an, ce comité regroupe la Direction Générale, les directions de l'Investissement, du Fund & Asset Management, ainsi que la fonction RCCI. Il assure :

- Le suivi de la notation ESG des actifs,
- L'analyse des écarts par rapport aux plans d'amélioration,
- Le contrôle de l'application des procédures ISR,
- La validation des ajustements méthodologiques ou stratégiques.

Ce comité constitue un espace de pilotage opérationnel et stratégique de la démarche ESG, garantissant sa cohérence avec les objectifs du fonds et les exigences réglementaires.

Ce comité a également pour mission d'évaluer l'efficacité globale de la stratégie ESG, d'identifier les points de blocage et de proposer des axes d'amélioration. Il peut faire appel à un expert indépendant pour accompagner l'évolution de la démarche. Ce comité joue un rôle de veille et d'orientation stratégique, en lien avec les évolutions réglementaires, sectorielles et sociétales.

Intégration opérationnelle

Les critères ESG sont intégrés à toutes les étapes du cycle de vie des actifs[1] :

- En phase d'acquisition : les équipes d'investissement réalisent une évaluation ESG initiale avec l'appui d'un auditeur externe, sur la base de grilles spécifiques (Live Exploitation, Live Construction, Social NP/PP).
- En phase de gestion : les asset managers assurent le suivi des plans d'amélioration ESG via l'outil Soneka, qui centralise les données et permet une traçabilité complète.
- En phase de reporting : les résultats sont consolidés et analysés pour alimenter les comités ESG et les publications réglementaires.

Contrôle interne

Remake AM a mis en place un dispositif de contrôle ESG à trois niveaux[2] :

1. **Contrôle de niveau 1 & 1 bis** : réalisé par les équipes opérationnelles, avec des indicateurs ESG intégrés dans les procédures d'investissement.
2. **Contrôle de niveau 2** : assuré par le RCCI, qui a mis en place un plan de contrôle dédié comportant 20 points de vérification ESG.
3. **Contrôle de niveau 3** : confié à un cabinet externe spécialisé, garantissant l'indépendance et la robustesse du dispositif.

Le RCCI et son délégataire sont garants du respect des procédures ISR. Un plan de contrôle ESG est en place, avec 20 points de vérification.

Formation et montée en compétence

Remake AM investit dans la formation continue de ses équipes[3] :

- Tous les collaborateurs sont sensibilisés aux enjeux ESG.
- Les preneurs de risques doivent valider le module durable de la certification AMF.
- Une formation annuelle ESG est dispensée à l'ensemble des collaborateurs, incluant des cas pratiques et des mises à jour réglementaires.
- Des formations thématiques sont organisées en fonction de l'actualité (taxonomie, SFDR, label ISR, etc.).

---

[1] Voir section 8.1 *infra* pour plus de détails
[2] Voir section 8.1 *infra* pour plus de détails
[3] Voir section 2.2 supra pour plus de détails

3.2. Inclusion des risques de durabilité ESG dans les politiques de rémunération (art. 5 SFDR)

La politique de rémunération de Remake AM n'intègre pas encore les risques en matière de durabilité. Toutefois, les risque de durabilité sont pris en compte depuis 2023 pour l'ensemble des salariés. A cette fin, l'entreprise Greenly, (spécialisée dans la décarbonation) a été mandatée afin de soutenir Remake AM dans l'intégration des critères ESG dans les packages de rémunération de leurs collaborateurs. Greenly aide Remake AM à aligner les intérêts de ses collaborateurs avec les enjeux de durabilité en récompensant les comportements et les décisions qui favorisent la performance ESG. Ce soutient englobe trois volets d'action :

- **Définition d'objectifs ESG** : Greenly aide à définir des objectifs ESG clairs et mesurables pour les équipes, liés par exemple à la réduction de l'empreinte carbone des portefeuilles gérés, à l'investissement dans des entreprises durables, ou à l'amélioration de la diversité et de l'inclusion.
- **Intégration dans la rémunération variable** : Une partie de la rémunération variable des collaborateurs est conditionnée à l'atteinte de ces objectifs ESG. Cela incite les équipes à prendre des décisions d'investissement plus responsables et à intégrer les critères ESG dans leur analyse.
- **Suivi et reporting**: Greenly fournit des outils pour suivre la performance ESG et générer des rapports, permettant aux entreprises de mesurer l'impact de leurs efforts et d'ajuster leurs stratégies.

Greenly accompagne ainsi Remake AM dans le calcul de son empreinte carbone, selon une méthodologie alignée avec les standards du GHG protocol. L'outil utilisé permet un suivi structuré des émissions sur les scopes 1, 2 et 3, avec un affinage progressif des données, notamment via la collaboration avec les fournisseurs pour fiabiliser les estimations de consommation. Greenly assiste aussi dans la mise en place de processus de décarbonation, tels que l'élaboration d'une charte transport ou la définition d'objectifs par poste émetteur.

Enfin, des critères ESG sont déjà intégrés à l'intéressement collectif de l'entreprise. Certains collaborateurs disposent également d'objectifs ESG individuels dans leur évaluation annuelle, portant notamment sur :

- la mise en œuvre du plan d'actions ESG pour les actifs gérés,
- la promotion et l'animation des comités verts,
- ou encore la structuration d'actions d'amélioration énergétique sur les immeubles.

3.3 Intégration des critères ESG dans les travaux du Comité Asset Management

La gouvernance des enjeux ESG au sein de Remake AM repose sur une organisation duale, articulée autour d'une séparation nette entre les fonctions de gestion opérationnelle et les fonctions de pilotage stratégique.

Les décisions d'investissement sont exclusivement prises par les gérants du fonds – à savoir le Directeur Général, le Président et le Directeur Fund & Asset Management – selon un principe de majorité. Le comité exécutif (COMEX), quant à lui, intervient en tant qu'instance de coordination opérationnelle, sans implication directe dans les décisions de gestion du fonds, garantissant ainsi une autonomie de gestion conforme aux exigences réglementaires.

L'intégration des critères ESG est portée par un binôme de référents : un référent officiel (le directeur général) et un référent opérationnel (le Directeur Fund & Asset Management). Cette organisation permet une diffusion transversale des enjeux ESG au sein de l'entreprise.

4. Stratégie d'engagement auprès des émetteurs

La démarche d'amélioration continue mise en place dans le cadre de la labélisation ISR de la SCPI Remake Live nécessite l'adhésion des parties prenantes identifiées. L'établissement d'un dialogue continu et d'une coopération sur le long terme avec les parties prenantes sur les aspects ESG permet de faire progresser le portefeuille sur ces thématiques. Dans ce cadre, Remake AM s'est doté d'une Politique d'engagement ESG qui détaille les différentes actions d'engagement mises en place en vue d'améliorer la performance ESG des actifs.

La société de gestion Remake Asset Management n'a dans son portefeuille que des actifs immobiliers non cotés. Les obligations réglementaires liées à la mise en place d'une politique de vote ne sont pas applicables.

4.1 Périmètre concerné par la stratégie d'engagement

La stratégie d'engagement de Remake Asset Management s'applique à l'ensemble des parties prenantes impliquées dans la gestion et l'exploitation des actifs immobiliers détenus par la SCPI Remake Live.

Cela inclut :

- Les **locataires et usagers** des actifs, qu'ils soient dans la poche tertiaire ou sociale ;
- Les **prestataires** (promoteurs, maîtres d'ouvrage, entreprises de travaux) ;
- Les **Property et Facility Managers**, en charge de la gestion technique et administrative des biens ;
- Les **bailleurs sociaux**, dans le cadre des montages en démembrement ;
- Les **collaborateurs** de Remake AM, acteurs internes de la stratégie ESG.

Cette stratégie couvre donc l'ensemble du cycle de vie des actifs immobiliers, de l'acquisition à l'exploitation, en passant par la gestion quotidienne, avec une attention particulière portée à l'amélioration continue des performances ESG.

4.2 Présentation de la stratégie d'engagement

La stratégie d'engagement de Remake AM repose sur un dialogue structuré, continu et adapté à chaque type de partie prenante, avec pour objectif l'amélioration des performances environnementales, sociales et de gouvernance des actifs. Elle se décline comme suit :

- **Dialogue avec les locataires :** mise en place de guides de bonnes pratiques, questionnaires de satisfaction, comités verts annuels, et clauses ESG dans les baux pour encourager la remontée de données énergétiques et la sensibilisation aux enjeux environnementaux.
- **Engagement des prestataires :** intégration de clauses ESG dans les contrats de promotion et de travaux, promotion de chantiers propres, et sensibilisation à l'éco-conception et au choix de matériaux durables.
- **Collaboration avec les Property Managers :** intégration de la charte ESG dans les contrats, suivi de plans de travaux sur 5 ans, participation aux comités verts, et rôle d'intermédiaire dans la collecte de données ESG.
- **Implication des bailleurs sociaux :** intégration de clauses ESG dans les contrats de démembrement, encouragement à la transmission d'informations extra-financières, et alignement des plans d'action avec les objectifs ESG de la SCPI.
- **Mobilisation des collaborateurs :** formation continue, signature de la charte ESG, certification AMF en finance durable, et intégration des critères ESG dans les évaluations internes.

Cette stratégie vise à créer un alignement fort entre les objectifs d'investissement responsable de Remake AM et les pratiques opérationnelles sur le terrain, tout en assurant un suivi rigoureux via des indicateurs et un reporting ESG annuel.

4.3 Bilan de la stratégie d'engagement

Remake AM déploie une stratégie d'engagement ESG structurée, visant à impliquer activement ses parties prenantes dans l'amélioration continue de la performance extra-financière de son portefeuille immobilier. Cette démarche repose sur un **dialogue** régulier, des **mécanismes de contractualisation** adaptés, des **actions concrètes** et des **résultats mesurables**.

S'agissant du dialogue et de la sensibilisation, la démarche d'engagement de Remake AM s'est traduite notamment par :

- l'organisation de comités verts pour sensibiliser les locataires à la transmission des données énergétiques (**82,65 %** des locataires concernés) ;
- l'envoi de questionnaires de satisfaction ESG à **82,65 %** des locataires ; et
- la signature de mandats de collecte de données fluides avec les locataires.

En matière de contractualisation, Remake AM est parvenu a matérialiser ses ambitions par l'intégration :

- d'une charte ESG dans **100 %** des contrats de property managers ;
- de clauses ESG dans **100 %** des contrats de prestataires techniques ; et
- d'annexes environnementales ou de clauses ESG dans **22,45 %** des baux commerciaux (objectif de généralisation).

Ces actions, ainsi que l'ensemble de la démarche d'engagement de Remake AM ont d'atteindre :

- **Amélioration moyenne de +23 points** sur la note ESG des actifs entre l'acquisition et fin 2024
- Score moyen en gouvernance ESG : **73,67/100**
- **100 % des prestataires et property managers engagés** via des clauses ESG.
- **5,56 % d'alignement à la Taxonomie européenne**, en progression.

5. Taxonomie européenne et combustibles fossiles

5.1 Part des encours alignés sur la Taxonomie et indicateurs financiers correspondants

Remake AM a calculé pour l'année 2024 son alignement avec les critères de la Taxonomie européenne. Les résultats ne sont actuellement disponibles qu'en % du chiffres d'affaires du portefeuille : **5.56%** du portefeuille de Remake AM est aujourd'hui aligné avec un des objectifs de la Taxonomie européenne (au titre de l'objectif d'atténuation du changement climatique).

Cette évaluation a été réalisée selon la méthode fondée sur le chiffre d'affaires (loyers), conformément aux options prévues par la réglementation.

5.2 Part des encours liée au secteur des combustibles fossiles

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.

Cette politique, détaillée dans la Charte ESG, s'applique à la fois à l'investissement et à la gestion locative. Elle prévoit l'exclusion à la fois des actifs liés aux secteurs visés et des locataires opérant dans ces mêmes secteurs. Actuellement, Remake AM ne détient aucun actif immobilier ayant un lien avec l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles.

En complément, 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 Mondiale 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.

Ces exclusions traduisent l'engagement de Remake AM à aligner ses investissements avec des standards éthiques, durables et responsables, au-delà des obligations réglementaires.

6. Stratégie d'alignement sur l'accord de Paris

Le référentiel CRREM (*Carbon Risk Real Estate Monitor*) est l'outil central de pilotage utilisé par Remake AM afin d'établir sa trajectoire environnementale.

CRREM permet d'identifier les trajectoires de décarbonation à suivre pour les actifs et les portefeuilles immobiliers afin que ceux-ci soient alignés avec l'Accord de Paris, lequel vise à limiter l'augmentation moyenne des températures en dessous de 2° C et de 1.5°C au-dessus des niveaux préindustriels. L'outil réalise l'analyse des actifs à partir de leurs consommations énergétiques, et permet d'identifier le point de bascule à partir duquel la trajectoire d'émission d'un actif ne sera plus compatible avec l'Accord de Paris

Le CRREM permet ainsi de mesurer la trajectoire de décarbonation de chaque actif, d'identifier les risques carbone, de prioriser les actions correctives, et de piloter la transition environnementale du portefeuille de manière rigoureuse et transparente.

6.1 Méthodologie d'évaluation de l'impact carbone & objectifs quantitatifs

Remake AM utilise le référentiel CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor, version 2.03) comme outil central pour évaluer l'impact carbone de ses actifs immobiliers[4]. Cette méthodologie permet de :

- Mesurer les émissions de gaz à effet de serre (GES) des actifs en $kgCO_2eq/m^2/an$,
- Comparer ces émissions aux seuils de performance définis par CRREM selon une trajectoire compatible avec un réchauffement climatique limité à **1,5°C**,
- Attribuer une note de performance allant de 0 à 100 à chaque actif, en fonction de son alignement avec les seuils CRREM pour les années 2025, 2027 et 2050,
- Suivre annuellement les progrès via des audits énergétiques et des plans d'amélioration.

Principes de notation	Méthodologie de calcul
• **0/100** : actif dépassant de 20 % le seuil CRREM 2025 • **50/100** : actif conforme au seuil CRREM 2027 (année N+3 du cycle ISR) • **100/100** : actif conforme au seuil CRREM 2050	• Les émissions de GES sont calculées à partir des consommations énergétiques finales (électricité, gaz, réseaux de chaleur/froid, fioul), multipliées par les facteurs d'émission spécifiques à chaque fluide et pays • Les parkings sont exclus du calcul si leur surface est connue • En l'absence de données réelles, le DPE peut être utilisé à titre provisoire, avec un score divisé par deux pour éviter une surévaluation

[4] Cas spécifique : Data Centers. En l'absence de seuils CRREM pour cette typologie, Remake AM s'appuie sur une étude ADEME (2024) pour établir des seuils de référence et de performance.

Cette approche permet à Remake AM de piloter la transition environnementale de son portefeuille de manière rigoureuse, transparente et alignée avec les objectifs climatiques internationaux.

6.2 Quantification des résultats

Remake AM s'inscrit dans une trajectoire de décarbonation alignée avec les objectifs de long terme des articles 2 et 4 de l'Accord de Paris, visant à limiter le réchauffement climatique à 1,5 °C et atteindre la neutralité carbone mondiale d'ici la seconde moitié du siècle.

En 2024, l'intensité moyenne des émissions de gaz à effet de serre (GES) du portefeuille immobilier de Remake AM s'élève à **26,70 kgCO_2eq/m²/an** (intensité pondérée par la valeur des actifs). Par ailleurs, le portefeuille Remake AM a atteint les résultats suivants :

- **0 %** d'exposition aux énergies fossiles dans les actifs détenus
- **67,01 %** des actifs sont encore considérés comme énergétiquement inefficients[5], mais font l'objet de plans de réduction des consommations
- **5,56 %** d'alignement à la Taxonomie européenne (objectif d'atténuation du changement climatique)

6.3 Rôle et usage de l'évaluation dans la stratégie d'investissement

L'évaluation ESG constitue un **pilier structurant** de la stratégie d'investissement de Remake AM, en particulier dans le cadre de la SCPI Remake Live. Elle permet de garantir la conformité au label ISR immobilier tout en assurant une cohérence avec les objectifs de long terme de l'Accord de Paris, notamment en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

L'évaluation ESG chez Remake AM est à la fois un **outil de sélection, de pilotage et d'amélioration continue**. Elle permet de concilier performance financière et extra-financière, tout en assurant une **trajectoire alignée avec les engagements climatiques internationaux**.

Remake AM a développé six grilles d'évaluation internes, adaptées aux différentes typologies d'actifs (tertiaire ou social), à leur phase de vie (construction ou exploitation) et à leur mode de détention (pleine propriété ou nue-propriété). Cette granularité permet une appréciation fine et contextualisée de la performance extra-financière des actifs.

[5] Au sens de la réglementation SFDR

Les indicateurs environnementaux clés – **consommation énergétique** et **émissions de GES** – sont directement alignés sur les trajectoires CRREM 1,5 °C, reconnues comme référence scientifique pour la décarbonation du secteur immobilier. Le système de notation attribue :

- Une note minimale (0/100) aux actifs dépassant de 20 % les seuils **2025**.
- Une note moyenne (50/100) aux actifs respectant les seuils CRREM **2027**.
- Une note maximale (100/100) aux actifs alignés avec les seuils CRREM **2050**.

Cette approche permet de **quantifier la compatibilité climatique** des actifs et d'orienter les décisions d'investissement et de gestion vers les actifs les plus performants ou les plus prometteurs en matière de transition énergétique.

7. Informations sur la stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité

Remake AM aborde la biodiversité comme un **chantier en développement**, intégré progressivement dans sa stratégie ESG. Bien que la priorité ait d'abord été donnée à la performance énergétique et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la biodiversité est désormais identifiée comme un **axe d'amélioration à structurer** dans les prochaines années.

Bien qu'aucun **objectif chiffré à horizon 2030** ne soit encore défini, Remake AM envisage de :

- Étendre les diagnostics écologiques à l'ensemble de son portefeuille,
- Déployer des **plans d'action biodiversité** sur les actifs les plus sensibles,
- Explorer l'usage d'indicateurs d'empreinte biodiversité pour structurer une trajectoire d'alignement avec les objectifs internationaux.

7.1 Mesure du respect des objectifs de la Convention de Kunming-Montréal

À ce jour, Remake AM **ne formalise pas encore d'objectifs explicites** alignés avec les engagements de la Convention sur la diversité biologique. Toutefois, la société reconnaît l'importance croissante de ces enjeux et envisage de structurer une approche plus systématique à moyen terme. Des actions ponctuelles ont été menées, notamment en Île-de-France, où des écologues ont été mobilisés pour évaluer la biodiversité sur site et recommander des aménagements favorables (ex. : installation de nichoirs, recensement d'espèces locales).

7.2 Analyse de la contribution des principales pressions et impacts sur la biodiversité définis par l'IPBES

Remake AM contribue indirectement à la réduction de certaines pressions identifiées par l'IPBES (artificialisation des sols, pollution, fragmentation des habitats) via :

- L'intégration de **dispositifs favorisant la biodiversité** dans ses grilles d'évaluation ESG.
- L'inclusion de **clauses ESG dans les contrats de gestion** avec les property managers, incluant des engagements sur l'usage raisonné des phytosanitaires et la gestion écologique des espaces extérieurs.
- La **sensibilisation des locataires** à travers les comités verts.

Cependant, aucune **analyse structurée** de l'impact global du portefeuille sur la biodiversité n'a encore été réalisée.

7.3 Indicateurs d'empreinte biodiversité

Remake AM **n'utilise pas encore d'indicateur d'empreinte biodiversité** reconnu (type GBS, BFFI ou Global Biodiversity Score). L'outilBat-ADAPT, utilisé pour l'analyse des risques climatiques, dispose d'un module biodiversité, mais celui-ci **n'a pas encore été activé** pour le portefeuille. L'entreprise reconnaît que le sujet reste complexe et peu opérationnel à ce stade, mais envisage de l'intégrer dans une phase ultérieure de sa stratégie ESG.

8. Démarche de prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques

Remake AM a mis en place un dispositif structuré et intégré pour identifier, évaluer, prioriser et gérer les risques liés aux critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). Ce dispositif s'inscrit dans le cadre réglementaire européen et répond aux bonnes pratiques du système financier européen.

8.1 Processus d'identification, d'évaluation, de priorisation et de gestion des risques liés aux critères ESG

Au sein de Remake AM, la gestion des risques ESG s'appuie en premier lieu sur une gouvernance structurée pour identifier, évaluer, prioriser et gérer ces risques, intégrée à sa politique globale de gestion des risques. Celle-ci repose sur trois niveaux de contrôle.

Contrôle de niveau 1 & 1 bis – Opérationnel
• Les équipes opérationnelles appliquent les procédures d'investissement intégrant des indicateurs ESG spécifiques, en conformité avec les exigences du label ISR Immobilier. • Le responsable du contrôle des risques supervise l'application de ces procédures via une cartographie des risques ESG et des points de contrôle dédiés.
Contrôle de niveau 2 – Contrôle permanent
• Le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (« RCCI ») veille à la bonne exécution des contrôles de niveau 1. • Un plan de contrôle ESG comprenant 20 points de contrôle a été mis en place. • En cas de non-conformité, des recommandations correctives sont formulées.
Contrôle de niveau 3 – Contrôle périodique externe
• Ce niveau est délégué à un cabinet spécialisé qui évalue l'efficacité des contrôles précédents et la robustesse des moyens humains et techniques. • Il assure une revue indépendante de la conformité ESG.

A ces contrôles s'ajoute une de la **formation continue**, à destination du RCCI bénéficie chaque année d'une formation sur les évolutions réglementaires et les enjeux de la finance durable, garantissant une mise à jour constante des compétences en matière de durabilité.

Processus de gestion des risques ESG

Le processus repose sur une **revue annuelle systématique** des actifs notamment via l'outil SONEKA, incluant :

- L'évaluation ESG de chaque actif au moins une fois par an.
- La vérification de l'éligibilité des actifs à la charte ESG de la SGP.
- L'identification des risques ESG à travers des audits techniques, juridiques et environnementaux.

Les risques ESG sont intégrés dans la **cartographie globale des risques** de l'entité (voir section « Présentation générale des principaux risques ESG » ci-dessous), avec des indicateurs de mesure, des seuils de tolérance, et des dispositifs de maîtrise clairement

définis. Ce processus est piloté par l'équipe de gestion et d'investissement, en lien avec le RCCI.

Présentation générale des principaux risques ESG

(i) Caractérisation des risques :

Les risques ESG auxquels sont exposés les actifs en portefeuille sont à la fois actuels et émergents, exogènes (réglementations, climat) et endogènes (qualité des actifs). Leur intensité varie de « modérée » à « significative », avec un horizon de temps à court et moyen terme.

(ii) Typologie des risques :

Remake AM a identifié les risques physiques et de transition suivant comme les risques de durabilité significatifs sur le portefeuille :

- *Risques physiques* : Inondations, montée des eaux ; gonflement des sols ; pollution, amiante, qualité de l'air et de l'eau ; impact sur les immeubles et la santé des occupants. Ils sont mesurés et maîtrisés notamment via : des audits ESG, plans de travaux, assurances et suivi des sinistres.
- *Risques de transition* : risques de transition liés aux réglementations en matière d'énergie ou de changement climatique, risque de dépréciation des actifs du fait d'une évolution des réglementations ou des demandes clients liés à la lutte contre le dérèglement climatique. Ils sont mesurés et maîtrisés notamment via : des due diligences et une sélection rigoureuse des locataires et partenaires.

(iii) Secteurs et zones géographiques concernés :

Economiquement les risques ESG se concentrent sur le secteur immobilier, avec une exposition en à la fois en France et en Europe. Ces risques sont par nature récurrents et font l'objet d'un suivi annuel. Ils font l'obet d'une pondération est qui est appliquée selon la gravité et la fréquence de ces risques.

(iv) Critères de sélection des risques :

Enfin, les risques ESG intégrés à la cartographie globale sont bases sur l'impact potentiel (financier, réglementaire, réputationnel) et font l'objet d'une pondération selon la note ESG, la valeur des actifs, et les indicateurs de performance (KPI).

8.2 Description des principaux risques ESG pris en compte et analysés

Les grilles sont organisées selon trois piliers : Environnement, Social, et Gouvernance, avec des pondérations spécifiques selon la nature des actifs.

Pilier	Poche Tertiaire		Poche Sociale – Nue-propriété (NP)		Poche Sociale – Pleine propriété (PP)	
	Live Exploitation	**Live Construction**	**NP Exploitation**	**NP Construction**	**PP Exploitation**	**PP Construction**
Environnement	Energie, GES, Eau, Déchets, Biodiversité ***(7 indicateurs / 30%)***	Energie, GES, Biodiversité ***(4 indicateurs / 30%)***	Energie, GES, Eau, Déchets, Biodiversité ***(6 indicateurs / 30%)***	Energie, GES, Eau, Biodiversité, Economie Circulaire ***(6 indicateurs / 30%)***	Energie, GES, Eau, Déchets, Biodiversité ***(7 indicateurs / 30%)***	Energie, GES, Biodiversité, Economie Circulaire ***(5 indicateurs / 30%)***
Social	Mobilité, Santé / sécurité / confort des occupants, Services aux occupants et communauté, Ancrage territorial ***(10 indicateurs / 40%)***	Mobilité, Services aux occupants, Ancrage territorial ***(4 indicateurs / 40%)***	Mobilité, Santé / sécurité / confort des occupants, Accessibilité du logement, Services aux occupants et communauté, Ancrage territorial ***(9 indicateurs / 50%)***	Mobilité, Accessibilité du logement, Services aux occupants et communauté, Ancrage territorial ***(7 indicateurs / 50%)***	Mobilité, Santé / sécurité / confort des occupants, Impact social positif, Services aux occupants, Ancrage territorial ***(10 indicateurs / 50%)***	Mobilité, Santé / sécurité / confort des occupants, Impact social positif, Services aux occupants, Ancrage territorial ***(9 indicateurs / 50%)***
Gouvernance	Chaîne d'approvisionnement, Relations parties prenantes, Résilience ***(6 indicateurs / 30%)***	Chaîne d'approvisionnement, Relations parties prenantes, Résilience ***(4 indicateurs / 30%)***	Chaîne d'approvisionnement, Relations parties prenantes, Résilience ***(3 indicateurs / 20%)***	Chaîne d'approvisionnement, Relations parties prenantes, Résilience ***(4 indicateurs / 20%)***	Chaîne d'approvisionnement, Relations parties prenantes, Résilience ***(6 indicateurs / 20%)***	Chaîne d'approvisionnement, Relations parties prenantes, Résilience ***(5 indicateurs / 20%)***

Prise en compte des changements climatiques

Objectifs

Remake Live intègre les enjeux climatiques à deux niveaux :

1. Mesure des consommations énergétiques et de l'empreinte carbone des actifs.
2. Évaluation de la vulnérabilité climatique des immeubles, avec identification de mesures adaptatives.

Outils et méthodologie

- Grille Tertiaire Live Exploitation : inclut un critère spécifique sur l'analyse des risques climatiques, renforçant la résilience des actifs.
- Bat-ADAPT (développé par l'OID) : outil utilisé pour évaluer la résilience et la vulnérabilité des bâtiments face aux aléas climatiques.
- CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) – version 2.03 : permet de vérifier si les actifs suivent une trajectoire de décarbonation compatible avec l'objectif 1,5°C.

Référentiels réglementaires :

- Directive européenne EU/2018/2001 (révisée en 2023) sur les énergies renouvelables
- Pacte Vert Européen : cadre de référence pour les engagements environnementaux

Intégration dans la stratégie ESG

Ces outils permettent à Remake AM de :

- Anticiper les risques physiques liés au climat
- Adapter les actifs pour améliorer leur résilience
- Aligner les investissements avec les standards européens et les attentes du marché

8.3 Fréquence de revue du cadre de gestion des risques

Le cadre est **revu annuellement**, notamment lors des comités d'investissement et de gestion, avec une mise à jour des données ESG, des plans d'action et des indicateurs de suivi.

8.4 Plan d'action visant à réduire l'exposition de Remake AM aux principaux risques ESG pris en compte

Remake AM a structuré sa stratégie ESG autour d'une démarche progressive et opérationnelle, articulée en trois temps : **évaluation, mise en œuvre et engagement**.

Dès l'acquisition d'un actif, un audit ESG est réalisé afin d'établir une **note initiale** et de fixer une **note cible**. Cette évaluation permet de définir un plan d'actions personnalisé par actif, couvrant les trois piliers ESG : environnement, social et gouvernance.

La mise en œuvre de ces plans repose sur des actions concrètes telles que :

- la mise en place de systèmes de compostage, de dispositifs favorisant la biodiversité ou de contrats d'énergie verte (pilier environnemental),
- l'amélioration de la qualité de l'air intérieur, l'installation de bornes électriques ou la promotion du confort des usagers (pilier social),
- la création de comités verts, l'intégration de clauses ESG dans les baux ou encore le suivi d'indicateurs extra-financiers (pilier gouvernance).

Enfin, un suivi régulier est assuré grâce à la digitalisation des données ESG, à des enquêtes de satisfaction (82,65 % des locataires sollicités) et à l'intégration systématique de la charte ESG dans les contrats de gestion. L'ensemble du portefeuille est également couvert par un plan de travaux validé par audit technique (TDD).

Cette démarche se traduit par la mise en place :

- De plans d'amélioration ESG pour les actifs sous-performants.
- D'alertes automatiques en cas de non-atteinte des objectifs ESG.
- D'une politique d'exclusion stricte (charbon, armes, tabac, pornographie).
- D'un engagement actif auprès des property managers et prestataires.

Plan d'action pour réduire les risques ESG :

Pilier	Exposition	Actions mises en place
Environnement	• GES • Consommation énergétique excessive • Non-conformité réglementaire • Perte de biodiversité	• Digitalisation des données ESG pour un pilotage en temps réel • Audits énergétiques systématiques • Plans d'amélioration environnementale : compost, toitures végétalisées, corridors écologiques

		• Intégration de clauses environnementales dans les baux
Social	• Inconfort des usagers • Mauvaise qualité de l'air • Manque d'accessibilité • Inégalités sociales.	• Investissements dans des actifs à impact social (logement étudiant, intergénérationnel) • Capteurs de qualité de l'air (CO_2, TVOC) • Ateliers participatifs avec les locataires • Actions de sensibilisation et lutte contre les discriminations
Gouvernance	• Manque de transparence • Faible implication des parties prenantes • Mauvaise gestion des données ESG	• Intégration de la charte ESG dans tous les contrats de gestion • Comités verts et reporting ESG • Plans de travaux avec audit technique (TDD) • Suivi d'indicateurs extra-financiers

Exemples concrets :

1. **Cergy-Pontoise**

- Note ESG : **de 31,0 à 76,8** (objectif : 91,00)
- Actions :
  - Capteurs CO_2 et TVOC
  - Comité vert
  - Animations digitales pour sensibiliser les locataires

2. **Hôtels en Pologne**

- Note ESG : **de 38,25 à 45,15** (objectif : 58,25)
- Actions :
  - Corridor urbain pour la biodiversité
  - Capteurs sonores et qualité de l'air

- Comité ESG et indicateurs climatiques

8.5 Estimation quantitative de l'impact financier des principaux risques ESG identifiés

Bien que l'impact soit principalement évalué de manière **qualitative**, certains éléments quantitatifs sont suivis :

- **80 % des actifs** ont une note ESG supérieure à la note minimale.
- **90 % de couverture** pour les indicateurs ESG sélectionnés.
- Les difficultés rencontrées concernent la **collecte des 8 indicateurs réglementaires**, en cours de résolution via un changement de prestataire (WildTrees depuis février 2024).

9. Informations issues de l'article 4 SFDR

La SCPI Remake Live est classée Article 8 selon le règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019. Remake Live représente 3647 320 356 € au 31/12/2024, soit **100%** des encours sous gestion de Remake AM.

9.1 Résumé des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

Dans le cadre de son activité d'investissement immobilier, REMAKE AM a identifié plusieurs incidences négatives significatives sur les facteurs de durabilité, en lien avec les exigences du Règlement SFDR. Ces incidences concernent principalement l'**exposition aux énergies fossiles**, l'**inefficacité énergétique des actifs**, les **émissions de gaz à effet de serre** (GES) et l'**intensité de consommation d'énergie**.

En 2024, la société a mis en œuvre une politique d'exclusion stricte des actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles. Cette politique a permis de maintenir une exposition nulle à ce type d'actifs.

Concernant l'efficacité énergétique, **67,01%** des investissements ont été réalisés dans des actifs considérés comme énergivores. Pour y remédier, REMAKE AM a engagé des actions concrètes telles que le suivi annuel des consommations, la mise en œuvre de plans de réduction de consommation pour les actifs les plus consommateurs, ainsi que la promotion de l'énergie verte auprès des locataires.

Les émissions de GES ont été mesurées à **26,70 kgCO_2eq/m²/an** (en moyenne pondérée). Des engagements ont été pris pour réduire ces émissions, notamment à travers le financement de projets immobiliers intégrant des équipements performants et favorisant la production d'énergie de source renouvelable.

Enfin, l'intensité de consommation d'énergie a été évaluée à **0,0001642 GWh/m²/an**. Cette performance est le résultat des efforts conjoints visant à améliorer l'efficacité énergétique et à réduire les émissions de GES.

9.2 Description des PAI et comparaison historique

Les principales incidences négatives suivies par REMAKE AM sont les suivantes :

- **Exposition aux énergies fossiles** : à savoir la part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles. **Aucun actif** détenu n'est impliqué dans des activités liées aux combustibles fossiles, conformément à la politique d'exclusion adoptée.
- **Efficacité énergétique** : à savoir la part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique. Une part importante des actifs est encore énergivore, mais des actions correctives sont en cours, en lien avec les objectifs ESG de Remake AM.
- **Émissions de GES** : à savoir les émissions de gaz à effet de serre (scope 1 et 2). Les émissions sont suivies annuellement, avec des plans de réduction ciblés.
- **Intensité de consommation d'énergie** : à savoir la consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh par mètre carré. Des plans de travaux et modifications d'usage sont faits pour réduire cette intensité via des investissements dans des équipements performants.

L'année 2023 constitue la première année de mise en œuvre de la prise en compte des PAI par REMAKE AM. Par conséquent, aucune comparaison historique n'est disponible pour les années antérieures. Les données de 2022 et 2021 ne sont pas publiées, conformément aux dispositions du règlement délégué (UE) 2022/1288.

Indicateurs applicables aux investissements dans des actifs immobiliers

Indicateurs d'incidences négative sur la durabilité (Indicateurs obligatoires pour les actifs immobiliers)		**Elément de mesure**	**Impact 2023**	**Impact 2024**
Energies fossiles	Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers	Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles	**0%** des actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture d'énergie fossiles	**0%** des actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture d'énergie fossiles
Efficacité Energétique	Exposition aux actifs énergétiques non efficients	Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores (i.e. pour les actifs construits avant le 31/12/2020 : DPE C ou supérieur ; pour les actifs construits après le 31/12/2020 ou en construction : non-respect des seuils de la RT2012 ou de la RE2020)	**58.7%** des investissements ont été réalisés dans des actifs considérés comme inefficients d'un point de vue énergétique	**67.01%** des investissements ont été réalisés dans des actifs considérés comme inefficients d'un point de vue énergétique

Autres indicateurs applicables aux investissements dans des actifs immobiliers

Indicateurs d'incidences négative sur la durabilité (Indicateur(s) optionnel(s))		**Elément de mesure**	**Impact 2023**	**Impact 2024**
Emissions de GES	Émissions de GES de niveau 1, 2 et 3 générées par des actifs immobiliers	Niveau d'intensité de GES pondéré par la valeur des actifs (kgCO2eq/m²/an)	**34.65 kgCO2eq/m²/an**	**26.70 kgCO2eq/m²/an**
Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus	Niveau d'intensité de consommation d'énergie pondérée par la valeur des actifs (GWh/m²/an)	**0.000143 GWh/m²/an**	**0.0001642 GWh/m²/an**

9.3 Description des politiques visant à identifier et hiérarchiser les PAI

REMAKE AM a mis en place une méthodologie rigoureuse pour identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité. Cette démarche repose sur une cartographie sectorielle et réglementaire des enjeux ESG, suivie d'une évaluation de la probabilité d'occurrence, de l'ampleur, de la portée et de la réversibilité de chaque incidence.

Les politiques ont été formellement approuvées par le Président de la société le 1er janvier 2023. Elles sont intégrées dans les processus d'investissement et de gestion des actifs, avec une implication directe des équipes opérationnelles, notamment le Directeur du Fund & Asset Management et le Directeur des Investissements.

La hiérarchisation des PAI permet de cibler les actions correctives sur les incidences les plus matérielles. Des plans d'amélioration sont définis pour chaque actif concerné, et leur mise en œuvre est suivie par les Property Managers, sous la supervision des gérants.

Par ailleurs, REMAKE AM a adopté plusieurs politiques d'engagement, incluant :

- Une politique d'exclusion normative basée sur les controverses majeures (droits humains, environnement, corruption).
- L'intégration des critères ESG dans la gouvernance de l'entreprise.
- Une politique de rémunération alignée sur les objectifs de durabilité, applicable à partir de 2024.
- Un dialogue actif avec les parties prenantes pour favoriser l'adhésion à la démarche ESG.

Enfin, la société s'appuie sur des normes internationales reconnues, telles que les Principes pour l'Investissement Responsable (PRI), et participe à des initiatives sectorielles comme l'ASPIM et l'OID.