

DECLARATION RELATIVE AUX PRINCIPALES INCIDENCES NEGATIVES DES DECISIONS D'INVESTISSEMENT SUR LES FACTEURS DE DURABILITE

REMAKE – EXERCICE 2023

RESUME

La présente déclaration est la déclaration consolidée des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité de la société de gestion **REMAKE AM** (ci-après, « la Société »), conformément à l'article 4 du Règlement (UE) 2019/2088 (dit « Règlement SFDR »).

Conformément à la réglementation susvisée, les principales incidences négatives représentent l'impact que peuvent avoir les investissements réalisés sur les facteurs de durabilité externes, en matière d'environnement, de social et de Gouvernance. La prise en compte de ces incidences négatives demeure optionnelle pour les entités dont le nombre moyen de salariés est inférieur à cinq cents (500) salariés, ce qui est le cas pour la Société.

Néanmoins, par décision du Président en date du 01/01/2023, la Société a fait le choix de s'y conformer et prend désormais en considération les principales incidences négatives (ci-après « PAI ») de ses décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité.

Cette déclaration relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité couvre, à date, la SCPI Remake Live (seul fonds Article 8 Hybride détenant des actifs au 31 décembre 2023) au titre de la période de référence allant **du 1er janvier au 31 décembre 2023**.

Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité à l'échelle de l'entité (Article 4 Règlement SFDR)

Au regard de son activité d'acquisition et de gestion d'actifs immobiliers, REMAKE AM a identifié les 4 principales incidences négatives suivantes de manière qualitative et s'engage à suivre, de manière quantitative, les indicateurs associés :

- Activités liées aux énergies fossiles (indicateur obligatoire)
- Inefficacité énergétique (indicateur obligatoire)
- Émissions de GES
- Intensité de consommation d'énergie

Indicateurs applicables aux investissements dans des actifs immobiliers

Indicateurs d'incidences négative sur la durabilité <i>(indicateurs obligatoires pour les actifs immobiliers)</i>		Élément de mesure	Impact 2023	Impact 2022	Impact 2021	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
Energies fossiles	17. 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	N/A ⁽¹⁾	N/A ⁽¹⁾	Engagement via une politique d'exclusion mise en œuvre au niveau de la Société, à ne pas investir dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture d'énergie fossiles, conformément à la définition donnée dans le règlement 2020/852	Poursuivre la politique d'exclusion concernant l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles

Indicateurs d'incidences négative sur la durabilité (indicateurs obligatoires pour les actifs immobiliers)		Elément de mesure	Impact 2023	Impact 2022	Impact 2021	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
Efficacité Energétique	18. Exposition aux actifs énergétiques non efficaces	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	N/A ⁽¹⁾	N/A ⁽¹⁾	Pour les actifs en phase d'exploitation : Engagement d'un suivi annuel des consommations d'énergie réelle et pour les actifs les plus énergivores, des plans de réduction des consommations d'énergie ont été mis en œuvre Engagement dans une démarche permettant l'atteinte des objectifs fixés par le Dispositif Eco-Energie Tertiaire (pour les actifs localisés en France) Pour les actifs en phase de construction / rénovation lourde : Engagement à financer des projets immobiliers qui favorisent l'installation d'équipements permettant l'atteinte d'un haut niveau de performance énergétique conformément aux réglementations thermique et environnementale en vigueur	A court et moyen terme : - Poursuivre la stratégie permettant d'atteindre les objectifs fixés par le Dispositif Eco-Energie Tertiaire (pour les actifs français concernés) - Réaliser des pré-audits et/ou audits énergétiques ainsi que poursuivre les audits BACS (pour les actifs français uniquement) - Faire signer un mandat par les locataires afin de collecter les données fluides annuelles - Procéder à la déclaration des données de consommations annuelles sur la plateforme OPERAT au nom du locataire (pour les actifs français uniquement) - Encourager les locataires à souscrire à un contrat d'énergie verte

Autres indicateurs relatifs aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

Autres indicateurs applicables aux investissements dans des actifs immobiliers

Indicateurs d'incidences négative sur la durabilité (indicateur(s) optionnel(s))		Élément de mesure	Incidences 2023	Incidences 2022	Incidences 2021	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
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 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	34.65 kgCO₂eq/m²/an	N/A ⁽¹⁾	N/A ⁽¹⁾	Pour les actifs en phase d'exploitation : Engagement d'un suivi annuel des émissions de GES et pour les actifs les plus énergivores, des plans de réduction des émissions ont été prévus. Pour les actifs en phase de construction / rénovation lourde : Engagement à financer des projets immobiliers qui favorisent l'installation d'équipements permettant l'atteinte d'un haut niveau de performance énergétique et ainsi réduire les futures émissions de GES lors de l'exploitation des actifs	Pour les actifs en phase d'exploitation : Poursuivre le suivi annuel des émissions de GES et appliquer des politiques de sobriété énergétique Pour les actifs en phase de construction / rénovation lourde : Poursuivre le financement de projets immobiliers qui favorisent l'installation d'équipements permettant la production d'énergies renouvelables et ainsi favoriser la décarbonation des actifs

Indicateurs d'incidences négative sur la durabilité (indicateur(s) optionnel(s))		Elément de mesure	Incidences 2023	Incidences 2022	Incidences 2021	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
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	N/A ⁽¹⁾	N/A ⁽¹⁾	Les engagements pris pour améliorer l'efficacité énergétique des actifs et réduire leurs émissions de GES concourent également à réduire l'intensité des consommations d'énergie	Les engagements pris pour améliorer l'efficacité énergétique des actifs et réduire leurs émissions de GES concourent également à réduire l'intensité des consommations d'énergie

(1) Conformément aux dispositions du règlement délégué (UE) 2022/1288 de la Commission Européenne du 6 avril 2022, la Société ne prend en compte les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité que depuis l'exercice 2023. Par conséquent, les données relatives aux exercices précédents ne sont pas publiées.

Description des politiques visant à identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

Dans le cadre de l'exercice de son activité principale d'investissement (direct ou indirect) dans un patrimoine immobilier locatif diversifié et opportuniste, la Société a conscience de générer des impacts tant positifs que négatifs sur les facteurs ESG.

A ce titre, le Président de Remake AM a identifié et hiérarchisé les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ainsi que la manière dont ces politiques sont tenues à jour et appliquées à tous les actifs immobiliers de ses fonds article 8 et 9 au sens du Règlement SFDR (à date, seule la SCPI Remake Live – classée article 8 Hybride dudit Règlement – est concernée). L'ensemble de ces politiques ont été régulièrement approuvées par ce dernier le 01/01/2023, qui veille à sa bonne application opérationnelle.

En effet, cette démarche a pour vocation d'être ensuite 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, aux côtés du Directeur des Investissements et de leurs équipes. La procédure d'investissement et celle de suivi des actifs intègrent pleinement les politiques d'identification, de hiérarchisation et de réduction des incidences

négatives. Ainsi, plusieurs étapes de validation au niveau du fonds et des actifs incluent les enjeux propres aux risques de durabilité et aux incidences négatives, qui sont des critères discriminants.

Précision sur la méthodologie d'identification et de hiérarchisation des PAI

Dans ce contexte, la Société a cartographié les principales incidences négatives adaptées au secteur de l'immobilier en s'appuyant, dans un premier temps, sur une veille sectorielle et réglementaire. Cette veille lui a permis d'identifier les grands enjeux du marché.

Dans un second temps, ces incidences négatives ont été priorisées, en évaluant la probabilité d'occurrence de chaque incidence, ainsi que son impact (en termes d'ampleur, de portée et de réversibilité) pour parvenir à une évaluation brute, sans prise en compte des actions déjà menées par la Société. Puis, une évaluation nette de ces incidences a été réalisée afin de tenir compte des actions déjà implémentées par cette dernière et ainsi parvenir à déterminer un niveau de priorité.

Cette méthodologie a permis à la Société d'identifier ses incidences les plus matérielles et de considérer de façon spécifique le suivi de quatre indicateurs clés. Le choix des indicateurs a été également réalisé pour tenir compte de la qualité et de la disponibilité de la donnée.

L'objectif de cette identification et hiérarchisation des PAI en fonction de leur niveau de matérialité est de parvenir progressivement à une atténuation dans le cadre de la gestion des actifs. Pour ce faire, la Société s'assure que cette politique d'identification des PAI soit mise en œuvre de façon effective par les Gérants de la SCPI en phase d'acquisition. Ces derniers détermineront, le cas échéant, des plans d'améliorations qui seront monitorés directement par les Property Managers, qui gèrent les actifs immobiliers au quotidien. Néanmoins, une supervision des Property Managers sera réalisée par les Gérants afin de s'assurer de la bonne réalisation des plans d'amélioration.

Afin de rendre compte de la prise en considération effective de ses principales incidences négatives, la Société procèdera à un reporting annuel des indicateurs susvisés.

Précisions sur la méthodologie de calcul des PAI, les sources de données utilisées et les potentielles marges d'erreur

Afin de procéder au calcul des quatre indicateurs PAI susvisés, la Société s'est référée aux formules de calcul figurant dans le Règlement Délégué (UE) 2022/1288.

Compte-tenu de la disponibilité des données, les pourcentages d'éligibilité et de couverture des indicateurs sont les suivants :

- Energies fossiles : l'ensemble des actifs est concerné par cet indicateur et le taux de couverture est de **100%** des actifs, pondéré par leur valeur au 31/12/2023

- Efficacité énergétique : L'ensemble des actifs est concerné par cet indicateur et le taux de couverture est de **67%** des actifs, pondéré par leur valeur au 31/12/2023
- Emissions de GES : L'ensemble des actifs est concerné par cet indicateur, sauf un actif localisé à Bordeaux. Ainsi, **99%** des actifs (pondéré par leur valeur au 31/12/2023) sont concernés par cet indicateur et le taux de couverture est de **84%** (pondéré également par la valeur des actifs au 31/12/2023)
- Intensité de consommation d'énergie : L'ensemble des actifs est concerné par cet indicateur, sauf un actif localisé à Bordeaux. Ainsi, **99%** des actifs (pondéré par leur valeur au 31/12/2023) sont concernés par cet indicateur et le taux de couverture est de **87%** (pondéré également par la valeur des actifs au 31/12/2023)

Les indicateurs ont été calculés pour l'ensemble des actifs immobiliers détenus en nue-propriété et en pleine propriété par la SCPI Remake Live, sous réserve de la disponibilité de la donnée.

Politiques d'engagement

La Société a formalisé plusieurs engagements visant à intégrer les facteurs ESG dans son processus d'investissement et réduire *in fine* les principales incidences négatives de ses décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité.

Ces politiques d'engagement sont les suivantes :

- Une politique d'exclusions normatives, sur la base d'analyse de controverses : les cas de controverses majeures justifiant une exclusion correspondent au non-respect du Pacte Mondial de l'ONU :
 - o Les violations graves des droits humains, notamment en zone de guerre ou de conflit ;
 - o Les dommages environnementaux graves ;
 - o Les violations des normes éthiques fondamentales ou encore de cas sévères de corruption.
- Une démarche de prise en compte des critères ESG au niveau de la Gouvernance de la Société :
 - o Le Président est le garant de la mise en œuvre des politiques relatives aux risques de durabilité et aux principales incidences négatives des décisions d'investissement, telles que décrites ci-après ;
 - o dans le cadre de la procédure d'investissement, tout actif immobilier dont l'acquisition est envisagée fait ainsi l'objet d'une évaluation au regard des risques en matière de durabilité et des principales incidences négatives. Cette procédure est mise en œuvre par le Directeur des Investissement et ses équipes *via* une due diligence ESG ;

- dans le cas où sont relevées des incidences négatives importantes sur les facteurs de durabilité découlant de la décision d'investissement concerné, la grille d'analyse mentionne les éventuelles mesures correctrices et/ou d'atténuation envisagées qui seront mises en œuvre et monitorées par le Directeur opérationnel du Fund & Asset Management et ses équipes.
- Une évaluation de la gouvernance des actifs immobiliers dans le cadre des évaluations extra-financières : la Société s'engage à revoir la gestion de la chaîne d'approvisionnement ainsi que les relations locataires et riverains et veiller à la résilience des actifs par la mesure du niveau de vulnérabilité face aux risques physiques du changement climatique.
- A la fin de l'année 2023, la Société s'est engagée à intégrer les risques en matière de durabilité au sein de sa politique de rémunération. Conformément à ses engagements, la Société a ainsi mis en place un dispositif d'intéressement pour l'ensemble de ses collaborateurs, conditionné à des objectifs en lien avec la durabilité, qui sont appréciés à deux niveaux. D'une part, à l'échelle du produit financier, soit la SCPI Remake Live et d'autre part, à l'échelle de l'entreprise, soit Remake AM. Ce dispositif a vocation à s'appliquer à compter de l'exercice 2024.

Par ailleurs, la Société mène des actions d'engagement et de dialogue avec les parties prenantes clés de la SCPI afin de les faire adhérer à sa démarche ESG et les accompagner dans l'amélioration de leurs pratiques en matière de RSE.

Références aux normes internationales

La Société prend en compte les incidences négatives de ses investissements sur les facteurs de durabilité à travers le respect de normes internationales, sélectionnées eu égard à sa stratégie ainsi qu'à sa politique d'engagement dans diverses initiatives de place et groupes de travail.

A date, la Société est ainsi engagée dans les initiatives suivantes :

- Signataire des PRI – « Principles for Responsible Investment »
- Membre de l'ASPIM – Association Française des Sociétés de Placement Immobilier
- Membre de l'OID – Observatoire de l'Immobilier Durable

Comparaison historique

Non applicable dès lors qu'il s'agit de la première année de mise en œuvre.