

Remake Asset Management Charte ESG

Présentation de Remake AM

Agréée par l'AMF en 2021, Remake AM est une société de gestion de portefeuille, spécialisée dans l'investissement en immobilier. Nouvel acteur dans la gestion immobilière destinée au grand public, Remake entend se différencier par sa vision de l'épargne comme un vecteur majeur de l'accompagnement de la transformation des territoires périurbains, complétée par une ambition sociale. C'est cette philosophie centrée sur l'accompagnement et l'investissement des territoires en transition qui guide les décisions d'investissement de Remake.

Le premier produit de Remake AM, la SCPI Remake Live, entend faire vivre cette vision singulière et se veut accessible au plus grand nombre grâce à un ticket d'entrée bas et l'absence de frais de souscription, conditionnée à une durée d'investissement minimale de 5 ans. L'ambition de Remake Live est d'utiliser l'épargne collectée auprès du grand public et la flécher dans les régions périurbaines en transition ainsi que dans les lieux de vie usuels du grand public, essentiellement en périphérie de métropoles françaises ou européennes. L'investissement immobilier est ainsi mis à profit pour accompagner les changements dans la société, comme le ralentissement de l'hyper-métropolisation, en accompagnant l'ensemble des acteurs du corps social, pour une juste transition.

Les objectifs de Remake AM

Nouvel acteur dans la gestion immobilière destinée au grand public, Remake AM entend se différencier par sa vision de l'épargne comme un vecteur majeur de l'accompagnement de la transformation des territoires périurbains, complétée par une ambition sociale

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. Dans l'objectif d'accompagner le développement de 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 exclusivement 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 social 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*¹. En complément de sa démarche sociale, Remake AM prend en compte les aspects environnementaux liés aux actifs immobiliers gérés, thématique indissociable des sujets sociaux et pour laquelle ses parties prenantes, tels que ses investisseurs ou ses distributeurs, ont un niveau d'exigence croissant. L'ensemble de cette démarche ainsi que la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans les pratiques d'investissement de Remake AM est formalisée dans la présente charte.

Celle-ci vient décrire la démarche d'investisseur responsable de Remake AM et affirmer son engagement pour un développement qui se doit juste et durable, tant sur un plan environnemental que social. Afin d'affirmer et poursuivre sa démarche d'investisseur responsable, Remake AM planifie la labélisation ISR de sa première SCPI Remake Live. La société souhaite également devenir signataire des PRI.

Remake AM étant une jeune société de gestion, elle entend poursuivre dans le temps la formalisation de sa démarche responsable et l'actualiser sur une base régulière, *a minima* annuelle.

Les grands principes de la démarche ESG de Remake AM

La démarche responsable de Remake AM s'articule autour de trois principaux axes : les exclusions sectorielles et normatives, le suivi de la performance des actifs immobiliers ainsi que l'amélioration de leur performance, et le dialogue avec les parties prenantes clés.

Politique d'exclusion de Remake

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.

¹Final Report on Social Taxonomy, Platform on Sustainable Finance, February 2022, p.37 : « Improving access to good-quality housing » https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/business_economy_euro/banking_and_finance/documents/280222-sustainable-finance-platform-finance-report-social-taxonomy.pdf

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.

Suivi des performances ESG des actifs et amélioration des performances

L'amélioration et la valorisation du parc immobilier existant, sur des aspects financiers et extra-financiers est un enjeu prioritaire. Remake se place donc dans une démarche de *Best In Progress*, visant l'amélioration continue des actifs sous gestion sur le temps long. Dans le cadre de ses activités, cela se traduit par l'acquisition et la gestion d'actifs en exploitation dont les caractéristiques financières comme extra-financières ne sont pas optimales, et d'établir des plans d'amélioration afin de rehausser leurs performances dans le temps.

Pour ce faire, Remake AM a mis en place une grille d'évaluation des actifs immobiliers sur les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance, en accord avec les exigences du label ISR. L'établissement d'une note résultant de l'évaluation ESG permet ainsi la mise en place d'un plan d'amélioration adapté pour chaque actif se situant en-deçà d'une note minimale fixée. Le plan d'action, établi sur trois ans, doit alors permettre à l'actif d'atteindre sa note cible.

Pour le fonds Remake Live, incorporant une poche sociale, cette démarche d'évaluation ESG et de mise en place des plans d'amélioration selon les exigences du Label ISR se conjugue à la démarche sociale du fonds. Afin de prendre en compte les spécificités et caractéristiques des actifs et de leurs différentes typologies, deux grilles sont établies : l'une portant sur des actifs du secteur tertiaire (bureaux, commerces, etc.) l'autre portant sur les actifs à vocation sociale (logements sociaux).

Engagement des parties prenantes

S'inscrivant avant tout dans une démarche d'amélioration continue des actifs immobiliers sous gestion, il semble essentiel pour Remake AM d'établir un dialogue et une coopération sur le long terme avec ses parties prenantes afin de faire progresser le patrimoine sur les enjeux ESG. Locataires, prestataires, administrateurs de biens, ou, dans le cas de Remake Live, bailleurs sociaux, sont des acteurs clés et permettent d'articuler et de mettre en œuvre la démarche ESG de Remake AM.

Par ailleurs, dans le cadre du lancement de son premier produit, Remake Live, la société s'est dotée d'une politique qui détaille les différentes actions d'engagement mises en place en vue d'améliorer les performances ESG des actifs. Pour chaque action, Remake AM s'appuiera sur des indicateurs qui permettront d'effectuer un suivi, dont le résultat sera communiqué dans le rapport ESG annuel.

Communication et reporting

Remake AM s'engage à communiquer annuellement auprès de ses investisseurs et distributeurs. Ce faisant, la société a élaboré un rapport ESG annuel 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 a 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 8² (SFDR) de son fonds Remake Live, Remake AM est soumis à des obligations de transparence qui portent sur sa démarche d'investisseur responsable.

Démarche responsable interne de Remake

La démarche d'investisseur responsable de Remake AM et sa volonté d'être un acteur d'une transition durable doit s'accompagner d'une démarche RSE interne aussi exigeante. Plusieurs initiatives ont ainsi été mises en place pour prolonger la volonté de Remake AM de promouvoir une plus grande équité économique et territoriale au niveau de ses collaborateurs :

- Dans un souci de réduction de l'empreinte carbone et pour une plus grande flexibilité des collaborateurs dans leur équilibre vie privée/vie professionnelle, plusieurs actions ont été mises en place, telles que la possibilité de télétravailler pour l'ensemble des collaborateurs, ou la favorisation de locaux à proximité des transports en commun pour faciliter les trajets de tous ;
- Par ailleurs, Remake AM a fait le choix d'implanter ses bureaux dans un immeuble appartenant à un réseau de coworking, permettant aux collaborateurs de pouvoir travailler depuis de multiples points d'ancrages, en France et en Europe.

Remake AM étant une jeune société de gestion, elle entend poursuivre la formalisation de sa démarche RSE au fil de sa construction et de son évolution.

Portage de la démarche ESG

Afin d'appliquer plus efficacement la démarche d'investisseur responsable de Remake AM, les équipes ont été sensibilisées et formées aux enjeux ISR et à la prise en compte des critères ESG dans leurs pratiques.

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

² Article 8 conformément aux dispositions du Règlement Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR)

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 responsable de la gestion des fonds, 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.

Date :

Signature

DocuSigned by:
Nicolas Kent
5800C1012D0347C...