

## **PUBLICATION D'INFORMATIONS EN MATIERE DE DURABILITE**

Produit financier : Grand Paris Select Court

Nom du gestionnaire : Kareg REIM

### **(a) Résumé**

Grand Paris Select Court (le « **Fonds** ») est un produit financier qui a pour objectif l'investissement durable.

Le Fonds poursuit l'objectif environnemental d'atténuation du changement climatique en réduisant les émissions de gaz à effet de serre de la production de logement, via la réhabilitation bas carbone. Le Fonds investit dans des actifs immobiliers vacants ou en fin de bail afin de les réhabiliter en actifs résidentiels. Il a pour objectif de transformer les immeubles en limitant le bilan carbone de l'opération de transformation.

Le Fonds a pour objet d'investir dans des projets immobiliers dédiés à la transformation d'immeubles de bureaux en immeubles d'habitation. L'investissement du Fonds dans les projets immobiliers poursuit trois objectifs principaux : acheter et transformer les immeubles au meilleur coût ; transformer les immeubles en limitant le bilan carbone et vendre pour sécuriser le rendement cible. Les investissements du Fonds dans des actifs considérés comme des investissements durables ayant un objectif environnemental représenteront 80 % de l'actif net.

Pour atteindre l'objectif d'investissement durable, la Société de Gestion a mis en place une méthode de sélection permettant d'écarter les projets ne répondant pas à l'objectif quantitatif de l'investissement durable.

Le Fonds collectera chaque année des données ESG auprès des sociétés de son portefeuille et s'appuiera sur des données internes ainsi que sur des données ESG collectées auprès des sociétés du portefeuille qui seront traitées par l'équipe du Fonds. Étant donné que les systèmes internes de reporting ESG de certaines sociétés peuvent ne pas permettre à la société de collecter certains indicateurs, le Fonds prévoit de ne pas avoir accès à des données de mesure spécifiques.

Pour chaque investissement, les sociétés du portefeuille feront l'objet d'une diligence raisonnable par la Société de Gestion. Le Fonds s'engage à encourager l'amélioration des critères fournis et mis en œuvre au sein des sociétés du portefeuille. Le Fonds publiera chaque année un rapport ESG.

Aucun indice de référence n'a été désigné.

### **(b) Pas de préjudice important pour l'objectif d'investissement durable**

Le Fonds intègre dans son processus d'investissement l'analyse relative au fait de « ne pas causer de préjudice important » aux objectifs d'investissements durables poursuivis.

Des indicateurs de durabilité sont intégrés dans le processus d'investissement du Fonds comme un moyen de contribuer à la réalisation de l'objectif d'investissement durable mais aussi d'identifier les impacts négatifs potentiels sur les facteurs de durabilité.

L'objectif de cette analyse vise également à identifier les impacts négatifs potentiels ou les situations qui peuvent entraîner des impacts négatifs sur tout facteur de durabilité. La Société de Gestion a également mis en place une méthode de sélection permettant d'écarter les projets ne répondant pas à l'objectif quantitatif de l'investissement durable.

En outre, les principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme sont pris en compte dans le cadre de la méthode de sélection des projets du Fonds et dans le suivi de ses participations. Le Fonds suit les principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales lorsqu'ils s'appliquent directement à la typologie de ses investissements en veillant à ce que les entreprises adoptent une conduite responsable.

### **(c) Objectif d'investissement durable du Fonds**

Le Fonds poursuit l'objectif environnemental d'atténuation du changement climatique en réduisant les émissions de gaz à effet de serre de la production de logement, via la réhabilitation bas carbone. Le Fonds investit dans des actifs immobiliers vacants ou en fin de bail afin de les réhabiliter en actifs résidentiels. Il a pour objectif de transformer les immeubles en limitant le bilan carbone de l'opération de transformation.

Les bénéfices environnementaux et sociaux de la réhabilitation de bâtiments tertiaires vacants en logements sont nombreux. Le Fonds permet, entre autres, de limiter l'artificialisation des sols et favorisera dans la mesure du possible le recours aux principes de l'économie circulaire. La création de logements en zone tendue répond également à un besoin fort et favorise l'accès au logement.

Pour atteindre cet objectif, le Fonds investira dans des activités économiques qui contribuent à un objectif environnemental mesuré au moyen d'indicateurs clés en matière d'émissions de gaz à effet de serre, pour autant que les investissements du Fonds dans les projets immobiliers décrits ci-dessus ne causent de préjudice important à aucun des objectifs environnementaux poursuivis par le Fonds et que les entreprises dans lesquels les investissements sont réalisés appliquent des pratiques de bonne gouvernance, en particulier en ce qui concerne des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel compétent et le respect des obligations fiscales.

### **(d) Stratégie d'investissement**

Le Fonds a pour objet d'investir dans des projets immobiliers dédiés à la transformation d'immeubles de bureaux en immeubles d'habitation. L'investissement du Fonds dans les projets immobiliers poursuit trois objectifs principaux :

- (i) acheter et transformer les immeubles au meilleur coût ;
- (ii) transformer les immeubles en limitant le bilan carbone ;
- (iii) vendre pour sécuriser le rendement cible.

Le Fonds investira dans des projets immobiliers situés en France, et principalement sur les territoires urbains du Grand Paris suivants : Paris (75), Hauts de Seine (92), Seine Saint Denis (93), Val de Marne (94), Marne-la-Vallée, Essonne (91), Yvelines (78) et Val d'Oise (95) pour leurs communes les moins éloignées de Paris.

Le Fonds investira dans les projets immobiliers par le biais de sociétés de projets intégralement détenues par le Fonds. Ainsi, les pratiques de bonne gouvernance sont évaluées directement au niveau de la Société de Gestion.

En outre, les principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme sont pris en compte dans le cadre de la méthode de sélection des projets du Fonds et dans le suivi de ses participations. Le Fonds suit les principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales lorsqu'ils s'appliquent directement à la typologie de ses investissements en veillant à ce que les entreprises adoptent une conduite responsable.

### **(e) Proportion d'investissements**

La répartition des actifs prévue pour le Fonds sera la suivante :

Les investissements du Fonds dans des actifs considérés comme des investissements durables ayant un objectif environnemental représenteront 80 % de l'actif net. Un minimum de 0% des investissements ayant un objectif environnemental réalisés par le Fonds seront alignés sur la taxonomie.

Jusqu'à 20 % des investissements réalisés par le Fonds ne seront pas utilisés pour atteindre l'objectif d'investissement durable poursuivi par le Fonds. Ces actifs auront notamment pour objet d'assurer la couverture des risques ou le placement des liquidités du Fonds.

### **(f) Contrôle de l'objectif d'investissement durable**

Pour atteindre l'objectif d'investissement durable, la Société de Gestion a mis en place une méthode de sélection permettant d'écarter les projets ne répondant pas à l'objectif quantitatif de l'investissement durable :

- une première étude est menée dès le projet d'acquisition d'un actif immobilier. Le Fonds utilise un outil d'estimation des émissions de gaz à effet de serre évitées en fonction des caractéristiques principales du projet de réhabilitation, à savoir : la surface de béton conservée, la surface de béton détruite, et la surface de béton construite. Une estimation des émissions évitées par rapport à la production de logement selon les méthodes actuelles sur le marché est faite. Si le projet ne répond pas à l'objectif quantitatif d'investissement durable, le projet est écarté ;
- après acquisition, un reporting régulier permet d'évaluer trimestriellement l'atteinte de l'objectif d'investissement durable, puis de consolider ces résultats annuellement. Une évaluation des émissions évitées est réalisée en fin de phase DCE (Dossier de Consultation des Entreprises), permettant une estimation plus précise que la première réalisée avant acquisition. Des mesures correctives sont mises en place si l'objectif d'investissement durable n'est pas atteint.

Le Fonds utilise un indicateur spécifique pour suivre la réalisation de l'objectif d'investissement durable. Cet indicateur clé est désigné comme les émissions de gaz à effet de serre évitées pour chaque projet.

Les émissions évitées ainsi désignées correspondent à celles qui n'ont pas été émises grâce au choix de la réhabilitation plutôt que de la construction neuve.

L'indicateur est calculé comme la somme des émissions évitées grâce à l'absence de construction des fondations, infrastructures et superstructures, auxquelles s'ajoutent celles évitées grâce à la réduction des déchets de chantier générés.

Par ailleurs, la distribution du *Carried Interest* est conditionnée à la réalisation d'un critère de performance verte, l'économie béton, applicable au niveau des projets immobiliers qui consiste à calculer la proportion de surface de plancher conservée dans la surface de plancher finale de chaque projet immobilier.

### **(g) Méthodes**

Le Fonds collectera chaque année des données ESG auprès des sociétés de son portefeuille afin de mesurer la réalisation de l'objectif d'investissement durable, ces données seront ensuite regroupées dans un rapport ESG.

### **(h) Sources et traitement des données**

Le Fonds s'appuiera sur des données internes ainsi que sur des données ESG collectées auprès des sociétés du portefeuille qui seront traitées par l'équipe de gestion du Fonds.

Si le Fonds n'est pas en mesure d'avoir accès à toutes les données de mesure, notamment les plus complexes, il aidera les sociétés à mettre en place de meilleurs processus de reporting.

**(i) Limites aux méthodes et aux données**

Le reporting ESG du Fonds est basé sur les données collectées auprès des sociétés du portefeuille. Étant donné que les systèmes internes de reporting ESG de certaines sociétés peuvent ne pas permettre à la société de collecter certains indicateurs, le Fonds prévoit de ne pas avoir accès à des données de mesure spécifiques.

Cependant, le niveau des données collectées sera suffisant pour évaluer si l'objectif d'investissement durable est atteint.

**(j) Diligence raisonnable**

Pour chaque investissement, la société fait l'objet d'une diligence raisonnable par la Société de Gestion. Cette diligence raisonnable vise à identifier la réalisation de l'objectif d'investissement durable ainsi que les principaux impacts négatifs.

**(k) Politiques d'engagement**

Le Fonds s'engage à encourager l'amélioration des critères fournis et mis en œuvre au sein des sociétés du portefeuille.

Le Fonds intègre son analyse ESG dans le processus global de diligence raisonnable des investissements et s'engage à publier chaque année un rapport ESG.

**(l) Réalisation de l'objectif d'investissement durable**

Afin de réaliser l'objectif d'investissement durable du Fonds, la Société de Gestion a mis en place une méthode de sélection permettant d'écarter les projets ne répondant pas à l'objectif quantitatif de l'investissement durable :

- une première étude est menée dès le projet d'acquisition d'un actif immobilier. Le Fonds utilise un outil d'estimation des émissions de gaz à effet de serre évitées en fonction des caractéristiques principales du projet de réhabilitation, à savoir : la surface de béton conservée, la surface de béton détruite, et la surface de béton construite. Une estimation des émissions évitées par rapport à la production de logement selon les méthodes actuelles sur le marché est faite. Si le projet ne répond pas à l'objectif quantitatif d'investissement durable, le projet est écarté ;
- après acquisition, un reporting régulier permet d'évaluer trimestriellement l'atteinte de l'objectif d'investissement durable, puis de consolider ces résultats annuellement. Une évaluation des émissions évitées est réalisée en fin de phase DCE (Dossier de Consultation des Entreprises), permettant une estimation plus précise que la première réalisée avant acquisition. Des mesures correctives sont mises en place si l'objectif d'investissement durable n'est pas atteint.

Aucun indice de référence « Transition climatique » de l'Union ou « Accord de Paris » n'est applicable à l'activité du Fonds. Pour autant l'atteinte de l'objectif de réduction des émissions de carbone se réalisera à travers la méthode de sélection des projets mise en place par le Fonds dont le suivi sera effectué par un indicateur clé désigné comme les émissions de gaz à effet de serre évitées pour chaque projet.