kareg

Approche ESG

« Rien ne se perd, tout se transforme »

Décembre 2024

Table de concordance

Structure des informations de durabilité du rapport annuel – Article 29 Loi Energie Climat

Art. 29 Loi Energie-Climat (MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE)	N° de slides correspondants
A1 – Résumé de la démarche	Slides 2-12
A2 – Contenu, fréquence et moyens utilisés pour informer les souscripteurs sur les critères relatifs aux objectifs ESG	Slide 12
A3 – Adhésion de l'entité à une charge, un code une initiative ou obtention d'un label sur la prise en compte de critères ESG	Slide 3
B – Liste des produits financiers mentionnés en vertu des articles 8 et 9 du règlement SFRD	Slides 13-17
D – Tableau de complétude des rapports et de suivi des plans d'amélioration	Slide 24

Opérateur immobilier Bas Carbone

Le repositionnement urbain, une démarche responsable

Alliant le conseil à l'investissement et la promotion écologique, spécialisée dans le repositionnement d'actifs au sein du Grand Paris, Kareg est une société à mission fondée en 2018 par Raphaël Tréguier, auparavant directeur général d'une SIIC de bureaux de premier plan.

Partenaire des villes et des propriétaires fonciers, la société est animée par des dirigeants de haut niveau du secteur immobilier, mus par la volonté de concevoir les espaces de demain tout en conservant l'essentiel des structures existantes afin de limiter l'empreinte carbone de leur transformation.

Notre principale mission : créer du logement Bas Carbone en zone tendue.

Quelques chiffres

+ 3 000 immeubles en database › 500 projets préanalysés › 100 études de faisabilité › 20 missions globales

Ils nous ont fait confiance

La gouvernance relative à l'information des souscripteurs en terme de contenu, fréquence et moyens est décrite en page 12

Opérateur immobilier Bas Carbone
Une approche ESG intégrée

▪ Entreprise à mission

Société pionnière du secteur immobilier, nous avons le statut d'entreprise à mission. A travers ce statut, notre but est d'intégrer les enjeux sociaux et environnementaux dans notre business model. Notre engagement en matière d'investissement socialement responsable est intégré à notre gestion et à toutes les décisions d'investissement prises.

▪ Signataire des PRI

Nous sommes signataire des *Principles for Responsible Investment* (PRI), qui garantissent notamment une prise en compte des critères ESG dans nos processus de décisions en matière d'investissement, dans notre politique, ainsi que la promotion des PRI auprès de nos différentes parties prenantes.

▪ Adhésion au Global Compact

Nous sommes membre du mouvement Global Compact France et, à ce titre, nous nous engageons sur ses 10 principes basés sur les droits de l'Homme, les normes internationales du travail, l'environnement, et la lutte contre la corruption. Nous demandons à nos collaborateurs et à nos fournisseurs d'en soutenir les principes et les valeurs en signant notre code de déontologie interne.

▪ Objectifs du Développement Durable (ODD)

Par la réhabilitation de bâtiments en logements collectifs dans une zone tendue, et par les services sociaux proposés, nous participons à l'objectif Villes et Communautés Durables.

Par nos projets innovants réutilisant d'anciens bâtis, et par notre volonté d'efficacité énergétique des immeubles rénovés, nous contribuons à l'atténuation du changement climatique.

Dans ses projets de rénovation, Kareg garantit des bonnes conditions d'accès à l'eau à ses futurs locataires, et contribue donc à l'objectif Eau Propre et Assainissement.

Par la réutilisation d'anciennes structures en béton, et par notre volonté d'intégrer l'économie circulaire dans ses projets, nous participons à l'objectif Consommation et Production Responsables.

En évitant de construire de nouveaux immeubles sur des terrains vierges, nous luttons contre l'artificialisation des sols et ainsi participe aux objectifs Vie Terrestre et ZAN.

Kareg assure des bonnes conditions d'accès à l'énergie, et intègre la notion d'efficacité énergétique pour réduire les consommations énergétiques. Cela contribue à l'objectif Energie Propre et Abordable.

Opérateur immobilier Bas Carbone
Une équipe avec un track record solide

Direction Générale

Raphaël Tréguier
Président Fondateur

+20 ans d'expérience
Université de Paris-Dauphine

raphael.treguier@kareg-im.com

Raphaël a fondé Kareg IM en 2018. Au cours des 20 dernières années, il a cumulé une vaste expérience dans les domaines de l'investissement immobilier et de la finance (Corporate & Capital Market). Ancien **Directeur Général de Cegereal, foncière de bureaux cotée, pendant 10 ans**, il a dégagé un rendement total moyen de 8,15% pendant la durée de son mandat malgré la crise financière, et a **réduit la consommation énergétique de son portefeuille de 21%** grâce au projet Go Green lancé en 2012. Il a participé à la plupart des transactions significatives de GE Real Estate en France pendant 7 ans.

Management opérationnel

Gabor Kende
Directeur Technique & ISR
+35 ans d'expérience
ESTP
Université de la Sorbonne
gabor.kende@kareg-im.com

Gabor a rejoint Kareg en juin 2018 et possède une expertise reconnue dans un large éventail de questions techniques et environnementales. Il a notamment été responsable de l'ingénierie Europe chez GE Real Estate Europe (12 milliards d'euros d'actifs gérés) pendant 13 ans, responsable des projets chez Arcoba pendant 16 ans et est l'un des fondateurs du Green RatingTM avec le pool GE-AXA-AEW-ING et Bureau Veritas.

Clélia Tang
Investment manager
+7 ans d'expérience
Toulouse BS
Université Panthéon Assas
clelia.tang@kareg-im.com

Clélia a rejoint Kareg en septembre 2022. Précédemment, fund manager à La Française REM, responsable de fonds immobiliers principalement grand public et chargée de financements immobiliers, Clélia capitalise sur son expérience acquise chez CA CIB en France et à New York.

Antoine Charmoz
Directeur des Investissements
+15 ans d'expérience
INSEAD MBA
Kedge
antoine.charmoz@kareg-im.com

Antoine a rejoint Kareg en février 2021. Auparavant, Antoine était Directeur du Développement Résidentiel de Hines France, où il a lancé la diversification des investissements du groupe Hines vers des actifs et exploitants résidentiels. Antoine a une expérience reconnue en investissements de 10 ans chez SG CIB comme directeur dans la division Financements Structurés.

Eric Maurice
Directeur Financier
+25 ans d'expérience
EM Lyon
Université de Lyon
eric.maurice@kareg-im.com

Eric a rejoint Kareg en septembre 2018. Ancien directeur financier adjoint de la SIIC Gecina (15 Mds € d'actifs sous gestion), Eric possède également une expérience confirmée du contrôle de gestion et du reporting dans des groupes internationaux de e-commerce et d'infrastructure. Auparavant, il a occupé pendant 12 ans différents postes chez PwC Audit à Paris, New York et Milan, avec une forte concentration sur l'immobilier.

#1 ENJEU ENVIRONNEMENTAL DE LA CONSTRUCTION

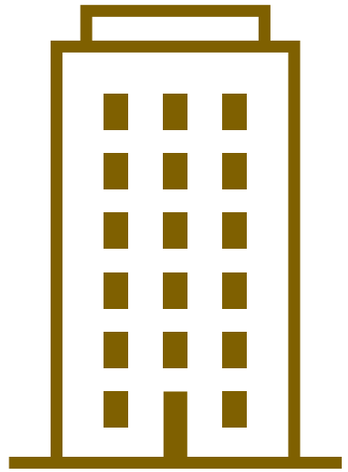
Empreinte Carbone « Construire la Ville sur la ville »

Emissions de Gaz à Effet de Serre (GES)

Les secteurs du résidentiel et du tertiaire représentent **19%** des émissions de GES en France.
Il s'agit du **2ème** secteur en termes d'émissions de GES.

Production de déchets

Chaque année, le secteur du BTP produit **227 millions de tonnes** de déchets, soit **71,5%** du total des déchets français.
Parmi ces 227 millions de tonnes, seulement **25%** sont valorisées (en matière et en énergie).



Artificialisation des sols

L'artificialisation des sols est estimée en France à **+ 1,82%** par an en moyenne depuis 1982, au détriment des terres agricoles.
Les terres artificialisées représentent **9%** du territoire de la France métropolitaine en 2018.

Empreinte carbone d'une construction classique de logement neuf

900 kg $eqCO_2$/m² SDP(1)

Pour un seul immeuble de **5000 m² :**
émissions GES totales de **4 500 tonnes $eqCO_2$**

Equivalent à ce que peuvent absorber en un an
750 hectares de forêt(2)

A noter que la Métropole du Grand Paris compte
6 300 hectares de forêt (dont 80 % gérées par l'ONF)(3)

(1), (2), (3) : voir les sources en Annexe 5 page 33

#2 ENJEU SOCIAL

Un déficit immédiat en Ile de France de +300 000 logements équivalent à 20 millions de m²

		Nombre de logements
SDRIF 2001 Période 2001-2030	Déficit constaté SDRIF 1994	160 000
	Compensation des logements détruits depuis 1985	350 000
	Absence de vacance (fluidité / rénovation)	120 000
	Nouveaux besoins 2005-2030	870 000
	Besoin établi par le SDRIF 2001	**1 500 000**
	"Etalé" sur 25 ans	60 000
Loi Gd Paris 2010 Période 2010-2030	**Besoin MàJ « Loi Gd Paris »**	**1 400 000**
	"Etalé" sur 20 ans	70 000
Etat des lieux à mi-parcours 2021	Production réelle 2011-2020	650 000
	Reste à produire d'ici 2030	750 000
	Rythme production annuel projeté	45 000
	Production projetée 2021-2030	450 000
	Manque immédiat	**300 000**

Principales raisons

#1 La rareté du foncier disponible depuis 20 ans

Les villes sont pour la plupart déjà construites, et le seul moyen pour éviter l'artificialisation supplémentaire des sols est de densifier.
Un objectif ZAN « Zéro Artificialisation Nette » découlant de Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 limite fortement l'étalement urbain.

#2 La volonté locale: une dimension politique

Tant les collectivités que la population locale ont souvent exprimé leurs désaccords à toute nouvelle construction, mais pour des raisons très différentes. Les Villes doivent s'assurer que les équipements publics sont en adéquation avec le nombre d'habitants, induisant des coûts importants qui grèvent le budget municipal. Les riverains luttent contre les constructions nouvelles car ils craignent qu'elles soient synonymes de nuisances et de hauteurs de bâtiments trop importantes.

REHABILITER : une réponse forte pour des IMPACTS immédiats

Accélérer la production de logements et réduire son empreinte carbone

E La transformation des bâtiments : la meilleure réponse Bas Carbone

#1 La transformation permet d'éviter des émissions de GES

#2 La transformation limite l'artificialisation des sols

#3 La transformation respecte les principes de l'économie circulaire

S La création de nouveaux logements en zones tendues du Grand Paris

#1 La création de logements dans une zone tendue

#2 La possibilité de créer de nouveaux services et d'embellir un immeuble existant

G Une équipe organisée pour une performance ESG optimale

#1 Une équipe experte et multidisciplinaire

#2 Une politique ESG engagée

E REHABILITER : 3 qualités fortes visant la sobriété environnementale

#1 La réhabilitation permet d'éviter les émissions de GES

Selon la base de données du label E+C-, la **construction neuve** de bâtiments de logements collectifs entre 2016 et 2022 émet en moyenne **800 kg eqCO_2/m²**.

Poids carbone des fondations et structures
Selon les données du label BBCA, le poids carbone des fondations et infrastructures sur les émissions totales est de 40%, et celui des superstructures de 15%, ce qui fait **55% du total** pour ces 2 postes.

Choix de conservation des fondations et structures
Dans le choix des projets à rénover, Kareg impose une conservation d'au moins **40%** de la surface globale.

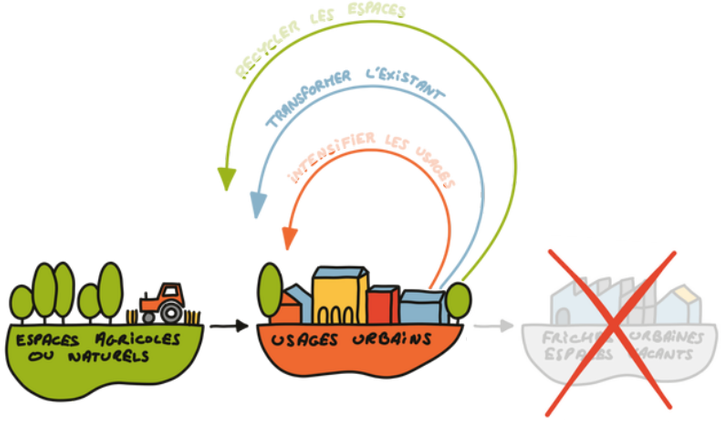
Objectif environnemental (Article 9 SFDR)
En considérant les éléments précédents, Kareg établit un seuil d'émissions évitées de :

180 kg eqCO_2/m² SDP

en-dessous duquel les projets de rénovations ne seront pas retenus.

#2 La réhabilitation limite l'artificialisation des sols

La réhabilitation des immeubles de bureaux vacants s'inscrit pleinement dans une logique d'**urbanisme circulaire,** elle permet de **transformer l'existant, de "reconstruire la ville sur la ville",** sans artificialiser de nouveau espaces naturels:



Source : Manifeste pour un urbanisme circulaire, Sylvain Grisot

La démarche de réhabilitation et de transformation d'immeubles existants s'inscrit pleinement dans l'objectif

Zéro Artificialisation Nette

de la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

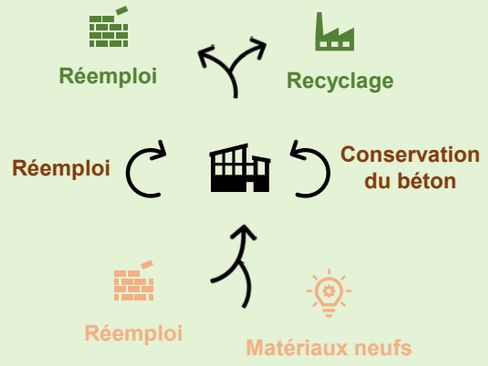
#3 La réhabilitation respecte les principes de l'économie circulaire

Un **diagnostic Produits-Matériaux-Déchets (PMD)** sera réalisé sur chaque opération de rénovation, en collaboration avec une société spécialisée dans le réemploi et le recyclage des matériaux de construction, conformément aux dispositions de la Loi Anti-Gaspillage et Economie Circulaire (AGEC) adoptée en février 2020.

Objectifs de ce diagnostic PMD

- Liste des déchets potentiels générés
- Possibilités de réemploi
- Possibilités de réutilisation et recyclage

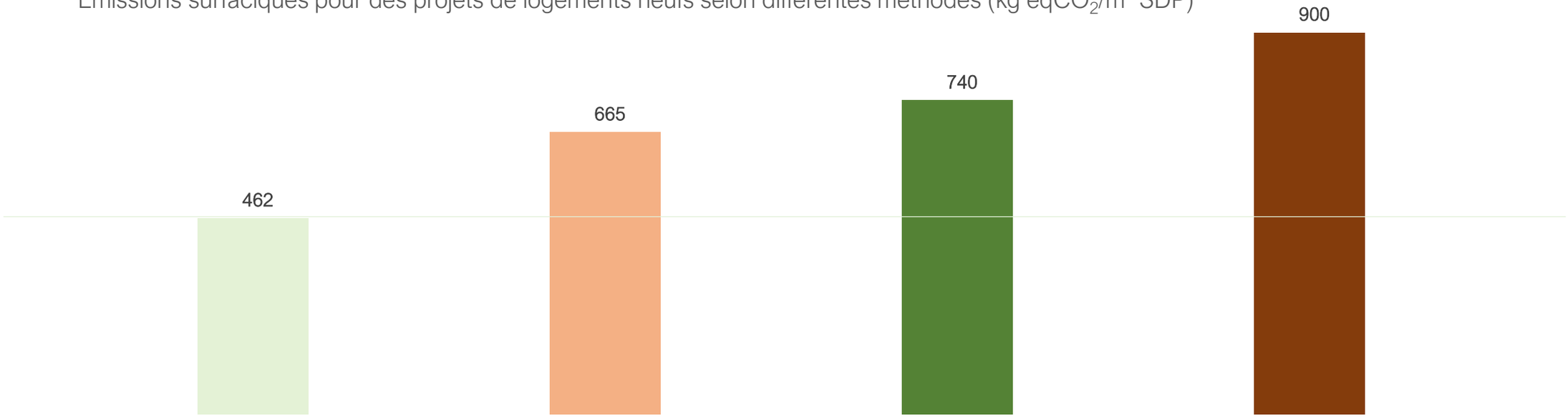
La déconstruction sera réalisée selon la méthodologie de la **déconstruction sélective**, dès que cela sera possible, afin de garantir les possibilités de réemploi ex-situ des matériaux déconstruits.



E REHABILITER : Diviser par 2 l'empreinte carbone de la construction classique

Bilan carbone d'une réhabilitation type Kareg par rapport à la construction d'un immeuble neuf : Gros œuvre / Second œuvre / Chantier / Transport
Dans le graphe suivant, nous comparons les émissions totales générées par un projet de réhabilitation, à 3 types de constructions neuves de logements collectifs : un immeuble dont le matériau principal utilisé est le bois, un autre en béton, et la valeur seuil donnée dans la réglementation RE2020 pour les permis de construire déposées à partir de 2022. Pour les constructions à majorité bois et béton, les valeurs sont issues de moyennes calculées à partir des données du label E+C-, prises sur un échantillon d'immeubles construits entre 2016 et 2022.

Emissions surfaciques pour des projets de logements neufs selon différentes méthodes (kg eqCO_2/m² SDP)



Réhabilitation(4)
La majorité des infrastructures et des élévations sont en place, le reste est à majorité bois.

Construction bois(5)
La majorité des élévations sont en bois, le reste en béton (fondations/ infra/ noyaux).

Norme RE2020(6)
Valeur seuil de la norme RE2020 pour l'année 2022.

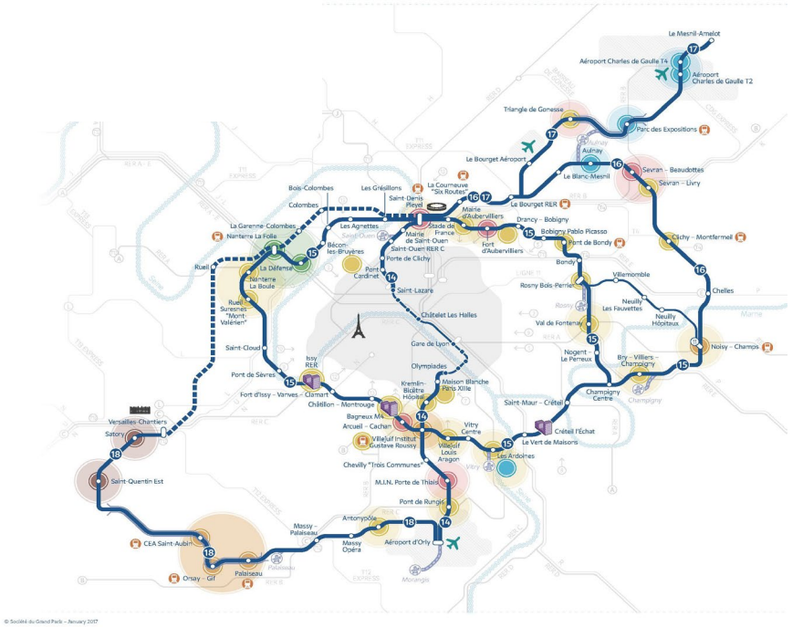
Démolition-Construction(7)
Les infrastructures et les élévations sont en béton.

(4), (5), (6),(7) : voir les sources en Annexe 5 page 33

S REHABILITER : Libérer un réservoir considérable de charges foncières urbaines

#1 La création de logements en zone tendue

Aborder la problématique du foncier par la transformation de bureaux en logements ouvre considérablement le champ des possibles : **plus de 5 millions de m² de bureaux sont déjà obsolètes**, auxquels s'ajoutent près d'un million par an à cause de l'obsolescence naturelle du parc tertiaire du Grand Paris (55 millions de m²).



#2 La possibilité de créer de nouveaux services

Les structures des immeubles de bureaux (hauteur sous plafond, surcharge des dalles,…) offrent des **possibilités de mixité importante**, permettant d'apporter les services modernes auxquels aspirent les habitants. D'autre part, la modification de la façade permet d'ajouter balcons et touches esthétiques qui améliorent le confort thermique et acoustique, et rendent le bâti beaucoup plus acceptable.

L'immobilier résidentiel est en mutation, de premiers retours d'expérience permettent de confirmer la tendance vers les modèles alternatifs comme les résidences senior, ou les résidences étudiantes. La réhabilitation est une opportunité pour la création de nouveaux services :

- Espaces de coworking
- Espaces de coliving
- Salles de sport
- Cuisine partagée
- Conciergerie de quartier

Le logement devient de plus en plus important, notamment avec la **révolution du télétravail**.

L'enjeu est **double** :

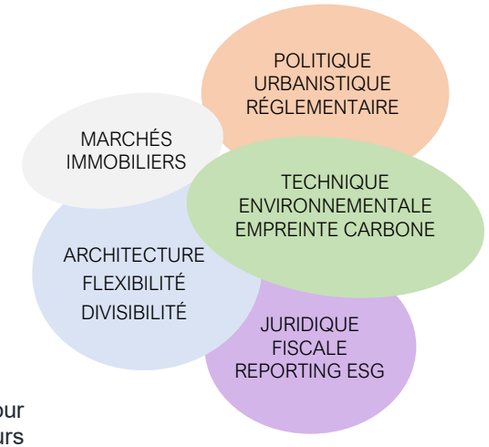
- Une réduction de la superficie de bureaux nécessaires estimée entre 10 et 30%, alors même que des travaux de construction de bâtiments tertiaires sont enclenchés ;
- Un impact potentiel sur la physionomie des futurs logements, avec un besoin d'espace plus important.

G REHABILITER : Une gouvernance créée au service de la durabilité

#1 Une équipe experte et pluridisciplinaire

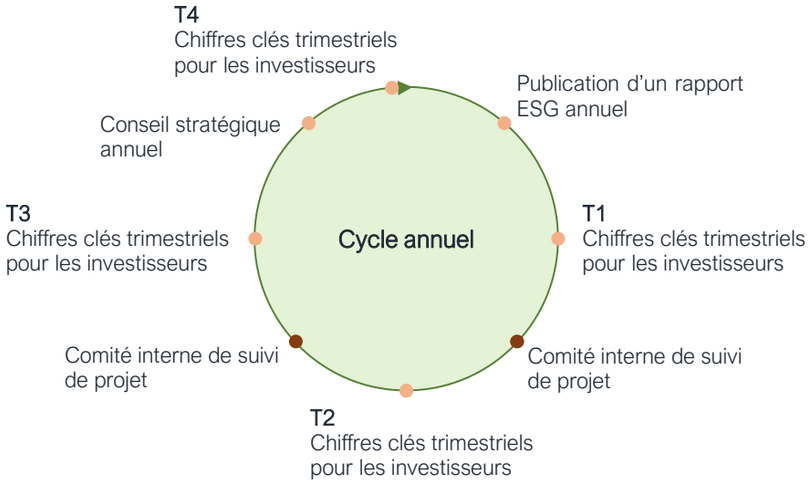
Des expertises multiples

Notre équipe capitalise sur son expérience en marchés immobiliers, en big data, en modélisation financière, en politique urbanistique, en architecture (incluant les notions de divisibilité et de flexibilité), en technique environnementale, en fiscalité et en reporting ESG.



Organisation autour des enjeux ESG

Nous avons formalisé la gouvernance des enjeux ESG autour de rendez-vous réguliers, en interne et avec nos investisseurs s'appuyant sur les critères relatifs aux objectifs ESG



#2 Une politique ESG engagée

Principales réglementations s'appliquant en matière ESG

Nous nous conformons à l'ensemble des réglementations ESG européennes et françaises qui s'appliquent à nos activités :

- Règlement (UE) 2019/2088 (dit « Règlement SFDR » ou « Règlement Disclosure »)
- Règlement (UE) 2020/852 (dit « Règlement Taxinomie »)
- Loi Energie et Climat 2021-1104 (Art. 29)
- Doctrine AMF

Processus d'investissement

Notre processus d'investissement garantit la performance ESG des projets sélectionnés et l'atteinte de notre objectif en matière d'émissions de gaz à effet de serre évitées :

- Critères d'investissement prédéfinis, incluant les objectifs fixés au niveau de chaque fonds, en particulier pour ceux classés Article 9 au sens du Règlement SFDR
- Comité stratégique pour toute décision hors critère

Rémunération en fonction de la performance ESG

Nous appliquons une « **pénalité Béton** » pouvant aller jusqu'à 25% de la rémunération de performance, témoignage de notre engagement vers des modes de construction plus responsables.

Economies Béton	% Incentive financière non distribuée
90% et +	0%
80%	6%
70%	11%
60%	17%
50%	22%
40%	25%

Les fonds Grand Paris Select, des fonds à impact

2 fonds ayant pour objectif la réhabilitation d'anciens immeubles de bureaux en logements

Fonds GPS-C

Un fonds de type **Value-Add**, **court terme**, dédié à des opérations de redéveloppement revendues en bloc en Etat Futur d'Achèvement.

Fonds GPS-L

Un fonds de type **Foncière**, **long terme**, dédié à la transformation de bureaux en logements en vue de leur conservation sur le long terme.

Objectif #1 : Acheter & Transformer en logements

- Sourcer un mix d'actifs vacants immédiatement ou en fin de bail transformables en résidentiel
- Gérer la programmation, le permis de construire, les locataires résiduels de bureaux, ainsi que les travaux de transformation effectués par le promoteur

Objectif #2: Limiter le bilan Carbone

- Maximiser la conservation de la structure béton existante
- Recycler les matériaux et équipements en place et optimiser l'apport de matériaux recyclés
- Privilégier les circuits courts

Objectif #3: Vendre pour sécuriser le rendement cible

- VEFA ou à terme dès l'obtention des autorisations administratives purgées afin de sécuriser la création de valeur et accroître la capacité immédiate de distribution
- En cas de résidentiel géré, BEFA avec un exploitant (bail long de 9 ans et plus)

Objectif #3: Gérer avec un rendement sécurisé

- En cas de résidentiel « classique », pilotage de la location au prix de marché par un prestataire spécialisé
- En cas de résidentiel géré, BEFA avec un exploitant (bail long de 9 ans et plus)
- Gestion des immeubles (AM, syndic, ...)
- Gestion des arbitrages le cas échéant

> Les fonds sont classés **Article 9 au sens du Règlement 2019/2088** (dit « Règlement SFDR » ou « Règlement Disclosure »).
Le fonds GPS a pour objectif **100% d'investissements durables** : il contribue substantiellement à la diminution des émissions de GES de son activité, sans causer de préjudice important aux autres objectifs environnementaux et tout en respectant les pratiques de bonne gouvernance.

Une politique d'investissement engagée

Une démarche structurée pour garantir un investissement durable

> Sont ici décrites uniquement les parties ESG du process d'investissement

Objectif environnemental

Economies GES
180 kg eqCO_2/m² SDP

en-dessous duquel
les projets de rénovations ne seront pas retenus

ACQUISITION

Sourcing des investissements: un tri très sélectif dès le départ

- Audit préliminaire des structures et du champ des possibles en matière de conservation
- Audit environnemental
- Estimation du % de surfaces conservées vs surfaces finales
- Estimation de l'économie d'empreinte carbone
- Analyse préliminaire des autres impacts ESG
- Choix des programmations offrant le meilleur compromis pour l'atteinte des objectifs environnementaux et financiers
- Faisabilité globale

Approbation des investissements

- Validation des moyens en risque afin d'effectuer les audits pour valider les hypothèses ESG
- Conditions de l'acquisition du foncier selon les résultats des audits (qualité du bâti, pollutions, constructibilité,…)
- Engagements du contrat de promotion immobilière

CONCEPTION

APS-APD / Contrat de Promotion Immobilière

- Travail conjoint avec le promoteur retenu
- Gros œuvre :
  - Optimisation du compromis projet / matériaux
  - Optimisation du compromis projet / surfaces extérieures
  - Optimisation du compromis projet / surfaces conservées
- Second œuvre :
  - Optimisation du compromis projet / équipements tech « Vert »
  - Optimisation du recyclage du second œuvre existant
- Recherche des subventions finançant des choix ESG

Dossier d'autorisations administratives

- Agréements (LS, LLI, autres)
- Etudes d'impacts
- Réglementations type ESG (PPRI, incendie, …)

REALISATION

Suivi des chantiers

- Vérification de la bonne organisation des chantiers par le promoteur en matière de:
  - sécurité au sein et aux abords immédiats du chantier
  - nuisances sonores et physiques (poussières)
  - transports des matériaux

Contrôle continu et à réception des ouvrages

- Confirmation du % de surfaces conservées vs surfaces finales
- Vérification du recyclage effectif
- Confirmation de l'économie d'empreinte carbone
- Validation par le comité d'investissement de l'atteinte des objectifs et des impacts potentiels sur la rémunération de la SGP

Des risques et incidences ESG maîtrisés

Une analyse croisée des risques de durabilité et des incidences négatives sur les facteurs de durabilité

#1 Processus d'identification des risques et incidences négatives

Afin de répondre aux exigences de double matérialité imposées par la réglementation européenne, nous avons mis en place un dispositif de veille spécifique aux risques et aux incidences négatives sur les enjeux ESG.

Veille Règlementaire

Nous appliquerons les évolutions réglementaires, au niveau européen et au niveau français. Le RCCI et nos conseils suivront trimestriellement :

- Les développements du plan d'action pour la finance durable de l'Union Européenne ;
- Les évolutions du **Règlement (UE) 2019/2088** (dit « Règlement SFDR ») ;
- Les évolutions du **Règlement (UE) 2020/852** (dit "Taxinomie Européenne") ;
- La mise en œuvre de l'**article 29 de la Loi Energie-Climat** en France ;
- Les avancées de la construction durable, comme la **Règlementation Environnementale 2020**.

Veille Sectorielle

Nous nous tenons informés de l'actualité environnementale et sociale dans le secteur de l'immobilier via :

- Les publications d'associations spécialisées comme l'**INREV** ;
- Des référentiels mondiaux généralistes, comme les **Objectifs du Développement Durable** (ODD).

La cartographie des risques et incidences négatives ainsi établie fera l'objet d'une **réévaluation annuelle**. Elle se déclinera à terme à l'échelle de l'entité et à l'échelle de chacun des fonds.

#2 Processus de hiérarchisation des risques et incidences négatives

Risques en matière de durabilité

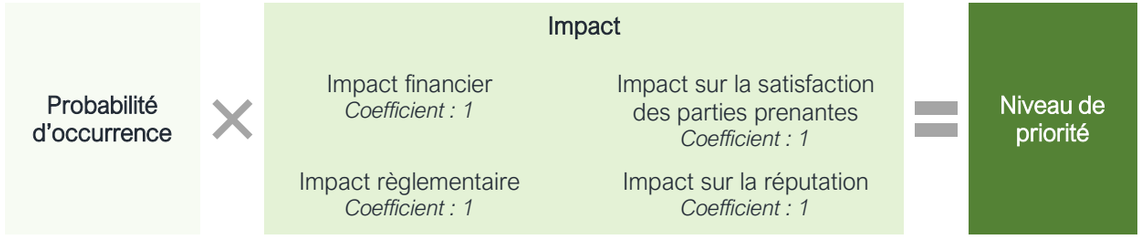
Chaque risque fait l'objet d'une notation suivant la méthodologie suivante, appliquée successivement :

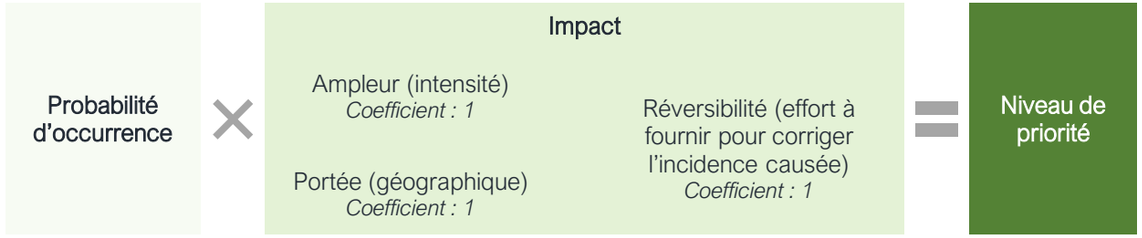
- Au risque **brut**, ne prenant pas en compte nos actions;
- Au risque **net**, prenant en compte nos actions.

Principales incidences négatives

Chaque incidence fait l'objet d'une notation suivant la méthodologie suivante, appliquée successivement :

- A l'incidence **brute**, ne prenant pas en compte nos actions;
- A l'incidence **nette**, prenant en compte nos actions.





Durabilité de l'investissement

Risques externes ESG sur l'investissement & facteurs d'atténuation

Risques en matière de durabilité : événement ou situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

Règlement (UE) 2019/2088, Article 2 (22)

	Risques externes sur l'investissement (facteurs ESG)	Facteurs d'atténuation / Facteurs de non-aggravation
Risques de transition	**ENERGIE** : obligations de réduction des consommations énergétiques (Loi Climat & Résilience pour le secteur résidentiel) et tendance de marché vers des bâtiments plus économes en énergie.	▪ Respect des normes environnementales et de construction, sous la supervision du service d'ingénierie, d'architectes et de conseils externes.
Risques de transition	**RÈGLEMENTATIONS ESG** : intensification des réglementations en matière ESG à l'échelle européenne et en France, résultant en de potentielles taxes et amendes.	▪ Respect des normes environnementales et de construction, sous la supervision du service d'ingénierie, d'architectes et de conseils externes. ▪ Mise en œuvre d'une interprétation prudente de la réglementation.
Risques de transition	**ÉMISSIONS DE GES** : apparition probable d'une taxe carbone et d'autres réglementations contraignantes afin de respecter les engagements français des Accords de Paris.	▪ Réduction des émissions de GES par la conservation de la structure, diminuant l'apport de nouveaux matériaux. ▪ Volonté de mettre en œuvre les principes de l'économie circulaire
Risques de transition	**MATIÈRES PREMIÈRES** : raréfaction des matières premières due à l'épuisement des ressources et augmentation de leurs coûts.	▪ Diminution du recours aux nouveaux matériaux via la conservation de la structure. ▪ Volonté de mettre en œuvre les principes de l'économie circulaire
Risques physiques	**VAGUES DE CHALEUR** : les vagues de chaleur sont appelées à s'intensifier dans les prochaines années et décennies, particulièrement en milieu urbain, causant l'inconfort des usagers des bâtiments.	▪ Le cas échéant, installation de protections solaires et de toitures végétalisées pour minimiser l'inconfort ▪ Respect de la réglementation en termes de jours de chaleur
Risques physiques	**INONDATIONS** : la zone géographique du Grand Paris est exposée au risque d'inondations par remontées de nappes et par débordements des cours d'eau, risque structurel pour le bâtiment.	▪ Analyse de l'existant au regard du PPRI ▪ Analyse des solutions d'amélioration des immeubles existants
Risques physiques	**SECHERESSES & RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES** : la probabilité d'occurrence des sécheresses va augmenter dans les prochaines années et décennies. En zone de retrait et gonflement des argiles, la structure des bâtiments est menacée.	▪ Audit des fondations existantes ▪ Analyse des solutions d'amélioration des immeubles existants

Durabilité de l'investissement

Incidences négatives de l'investissement & facteurs d'atténuation

Principales incidences négatives: incidences des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité, i.e. les questions environnementales, sociales et de personnel, le respect des droits de l'homme, la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Règlement (UE) 2019/2088, Article 4 (1), Article 2 (24)

	Incidences négatives de l'investissement	Facteurs d'atténuation
Environnement	**ÉMISSIONS DE GES** : les émissions de GES du secteur du bâtiment, 25% des émissions totales en France, contribuent au changement climatique. Les émissions actuelles ne permettent pas de respecter les Accords de Paris.	▪ Réduction des émissions de GES par la conservation de la structure, diminuant l'apport de nouveaux matériaux. ▪ Volonté de mettre en œuvre les principes de l'économie circulaire
	ENERGIE : la consommation énergétique est le deuxième poste d'émissions de GES sur le cycle de vie d'un bâtiment.	▪ Respect des normes environnementales et de construction, sous la supervision du service d'ingénierie, d'architectes et de conseils externes.
	ÉNERGIES FOSSILES : l'utilisation des énergies fossiles est aujourd'hui reconnue comme l'un des facteurs aggravant de la crise climatique. Leur utilisation doit être drastiquement diminuée.	▪ Le cas échéant, installation de prises pour véhicules électriques, chauffage urbain ou électrique, pas de climatisation ▪ La conservation des matériaux permet la réduction de l'utilisation des énergies fossiles d'une construction neuve
	RESSOURCES NATURELLES : les opérations de construction et de rénovation dans le secteur du bâtiment consomment une grande quantité de ressources naturelles.	▪ Diminution du recours aux nouveaux matériaux via la conservation de la structure. ▪ Volonté de mettre en œuvre les principes de l'économie circulaire
	BIODIVERSITÉ: les activités immobilières sont l'un des facteurs majeurs de l'artificialisation des sols, causant une perte importante de biodiversité.	▪ Réhabilitation de bâtiments tertiaires vacants en logements en zone tendue, participant directement à l'objectif Zéro Artificialisation Nette.
Social & Gouvernance	**SATISFACTION DES LOCATAIRES** : les prestations proposées peuvent entrainer l'insatisfaction des locataires et la diminution de leur bien-être, particulièrement dans leur lieu de vie, causant un impact social négatif.	▪ Création de logements modernes et proposant des prestations visant le bien-être des locataires (hauteur des plafonds, larges balcons, etc.)
	RELATION AVEC LES FOURNISSEURS ET PRESTATAIRES : la dégradation de la relation de la société de gestion avec ses parties prenantes peut diminuer drastiquement son impact social.	▪ Charte de déontologie signée par les prestataires. ▪ Paiement dans des délais courts

Economies GES

Une méthodologie de calcul pour estimer le bénéfice carbone fait grâce à la réhabilitation de bâtiments existants

Quelles sont les émissions évitées dans les projets de Kareg ?

Notre projet étant de réhabiliter d'anciens bâtiments de bureaux pour les transformer en logements, cette pratique permet d'éviter la construction de nouveaux bâtiments dans leur totalité, en réutilisant des parties d'immeubles existants, comme les fondations, les superstructures, etc. Cette pratique permet donc d'**éviter l'émission de GES sur plusieurs étapes**.

Déchets provenant de la démolition

Transport des déchets du chantier à leur lieu de traitement

Traitement des déchets

Construction de nouvelles fondations et structures

On notera néanmoins, qu'éviter des émissions de GES ne signifie en aucun cas que le projet en lui-même n'émet aucun GES. Les travaux de réhabilitation, rénovation et transformation du bâtiment impliquent forcément l'émission de GES, et il est tout aussi important de les réduire au maximum en adoptant des bonnes pratiques par ailleurs, comme utiliser des matériaux bas-carbone, faire du réemploi, recycler, etc.

Comment calculer les émissions évitées ?

Pour estimer les émissions évitées grâce à la non-construction de nouvelles fondations et d'une nouvelle superstructure, nous utilisons des facteurs d'émissions surfaciques, en fonction de la SDP, donnés dans le référentiel du label BBCA, qui donne les impacts en termes d'émissions de GES pour la construction à chaque étape d'un bâtiment. Pour la partie transport et gestion des déchets, nous prenons des facteurs d'émissions donnés par l'ADEME.

Donnée de l'activité émettrice de GES (ex : construction en m² SDP, tonnes de déchets, km parcourus...)

×

Facteur d'émission[8]

- Pour les fondations et infrastructures : 106 kg $eqCO_2$/m²SDP
- Pour la superstructure et maçonnerie : 279 kg $eqCO_2$/m²SDP
- Transport routier (12 à 20 tonnes) : 0,16 kg $eqCO_2$/t.km
- Déchets du bâtiment - Béton : 26 kg $eqCO_2$/tonne de déchets
- Déchets du bâtiment - Bois de classe B : 122 kg $eqCO_2$/tonne de déchets

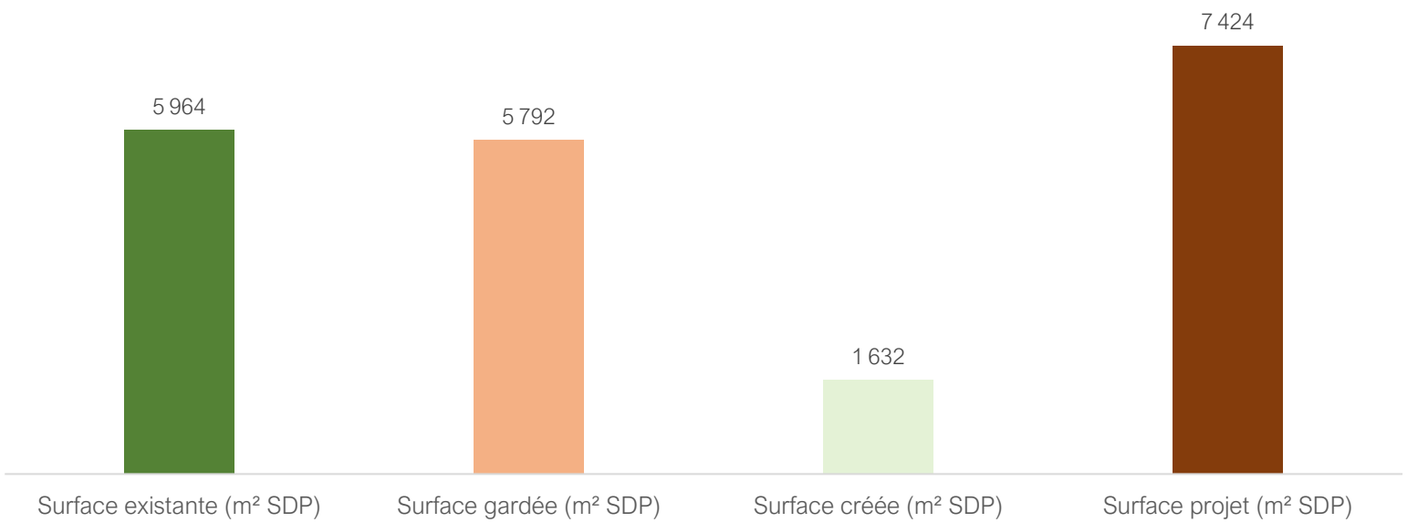
=

Emissions évitées, en kg $eqCO_2$

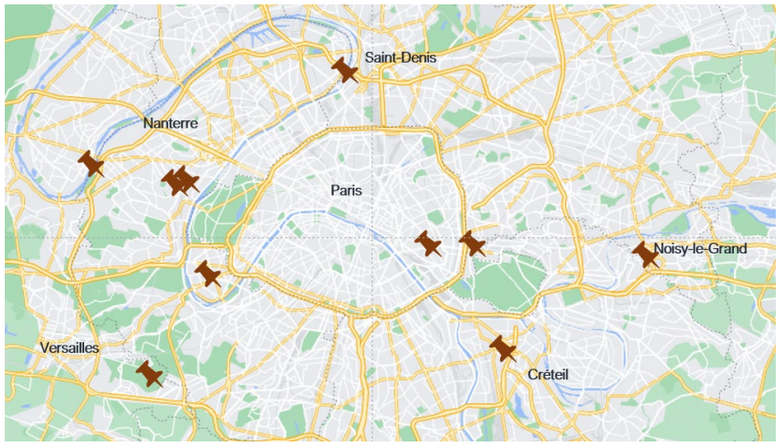
Méthodologie de calcul de nos économies GES

Un échantillon représentatif des ambitions de Kareg en matière ESG

Moyenne des différentes surfaces sur 10 projets (m² SDP)



Des projets répartis dans le secteur du Grand Paris



> Les **10 cas étudiés** ci-après au titre de leur impact environnemental sont représentatifs des projets qui seront menés par Kareg.

L'échantillon est équitablement réparti sur la zone géographique visée, avec une surface moyenne existante, proche de **6 000 m²**, cohérente avec l'offre disponible en immeubles tertiaires vacants.

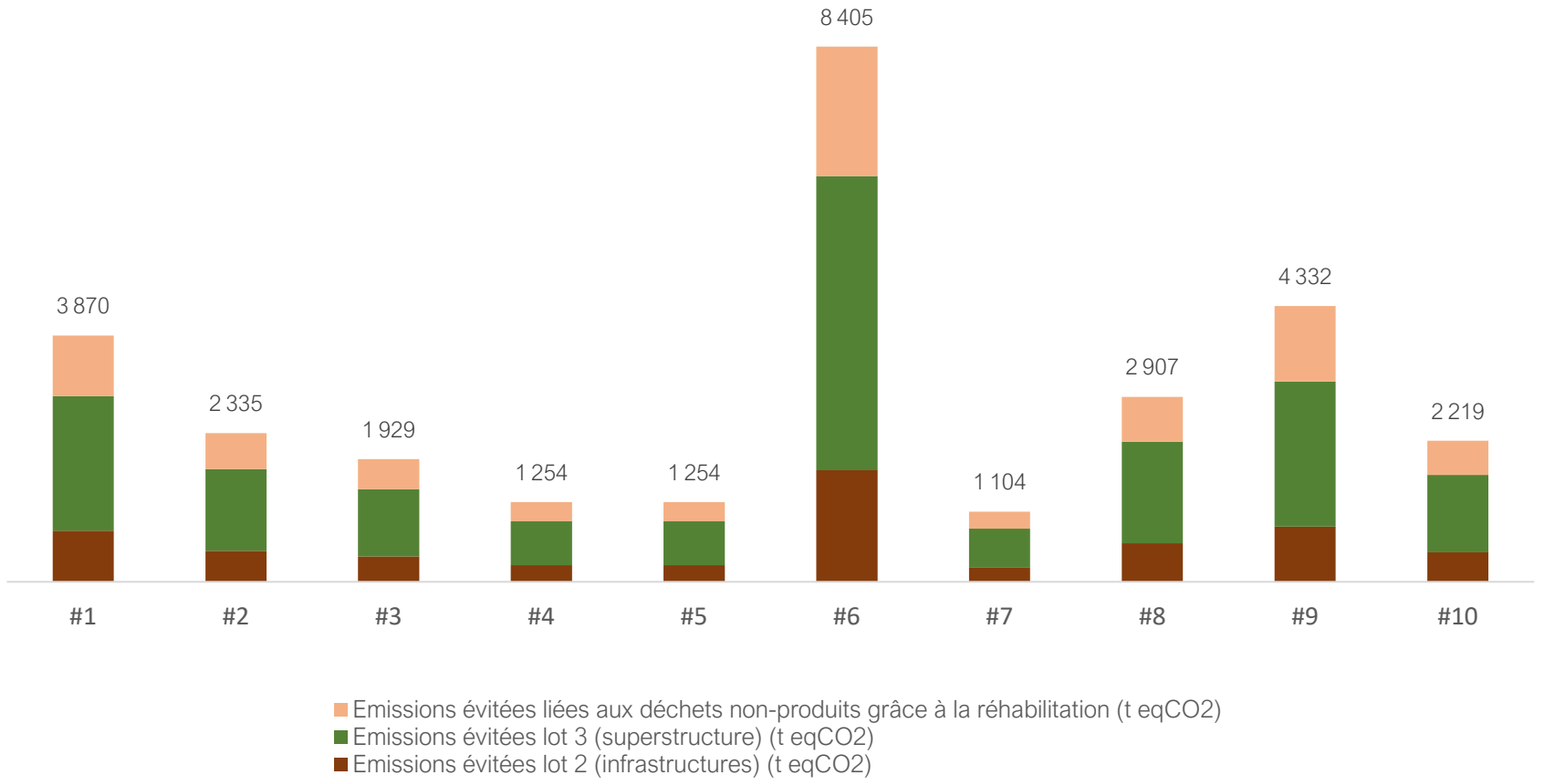
En moyenne, la surface conservée représente **97% de la surface existante**, supérieure au seuil minimal fixé à 40%.

Sur cet échantillon ont été calculées les émissions de GES évitées. Leur valeur a été confrontée au seuil fixé dans le cadre de la classification **article 9 au sens du Règlement SFDR** du fonds.

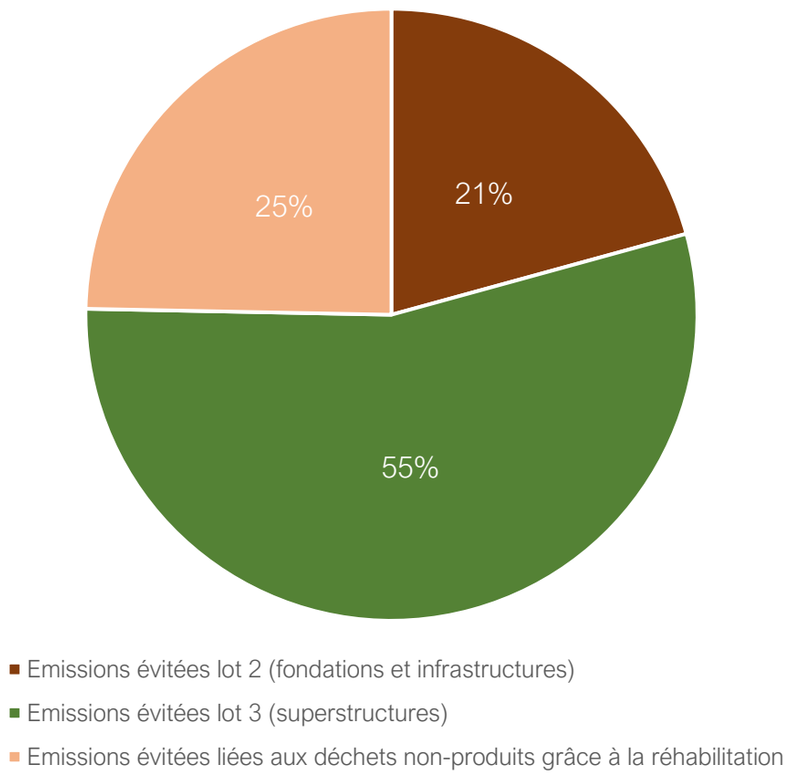
Economies GES par rapport à un schéma classique de démolition-construction

Calcul sur les 3 principaux lots liés au gros-œuvre en tonnes $eqCO_2$

Emissions totales de GES évitées et repartition par poste (t eqCO2)



Part de chaque poste dans le total des émissions évitées



Résultats détaillés du projet #1

Une transformation de bureaux en Logements + CoLiving + CoWorking

Carte d'identité

Noisy le Grand

Surface initiale :
7 760 m² SDP

Surface après rénovation :
7 582 m² SDP

Construction datant des années 1980

Un immeuble plein d'atouts dans un quartier en transformation

Situé dans le centre de la commune de Noisy-le-Grand, cet immeuble construit à la fin des années 1980 n'est occupé que partiellement (le taux de vacance était d'environ 48% avant 2020), et il est aujourd'hui peu adapté aux standards du marché. De plus, une importante transformation du quartier a été engagée ces dernières années avec requalification des espaces publics, rénovation du centre commercial, renouvellement d'immeubles emblématiques de bureaux ou de logements parallèlement à la création de nouveaux quartiers mixtes. La mairie a annoncé son accord de principe pour un nouveau projet résidentiel.
L'immeuble est proche de toutes les commodités et commerces, et l'excellente desserte routière et en transports en commun (gare de RER à moins de 500 mètres) ainsi que la transformation urbaine engagée ouvrent de belles perspectives de développement.

Le projet de rénovation prévoit la création de 108 logements, ainsi que de nombreux services. Parmi ces derniers, nous pouvons citer la mise à disposition de locaux pour vélos, la création d'espaces de coworking et de coliving dans l'immeuble, ainsi qu'un grand parc privé.

Etape évitée	Donnée	Valeur	Unité donnée	Libellé du facteur d'émissions	Valeur du facteur d'émissions	Unité FE	Emissions évitées (kg $eqCO_2$)
Construction des fondations et infrastructures	Surface (m² SDP)	7582	m² SDP	Fondations et infrastructures	106	kg $eqCO_2$/m²SDP	803 692
Construction des superstructures	Surface (m² SDP)	7582	m² SDP	Superstructure et maçonnerie	279	kg $eqCO_2$/m²SDP	2 115 378
Transport des déchets	t.km parcourus en camion	371 989	t.km	Rigide - 12 à 20 tonnes - Diesel routier, incorporation 7 % de biodiesel	0,16	kg $eqCO_2$/t.km	59 518
Gestion de fin de vie des déchets inertes	Estimation quantité de déchets inertes à la déconstruction (tonnes)	11 407	tonnes	Déchets du bâtiment - Béton, briques, tuiles et céramiques - Fin de vie moyenne - Impacts	26	kg $eqCO_2$/tonne	296 587
Gestion de fin de vie des déchets non dangereux	Estimation quantité de déchets non dangereux à la déconstruction (tonnes)	799	tonnes	Déchets du bâtiment - Déchets non dangereux en mélange (DIB) - Fin de vie moyenne - Impacts	87	kg $eqCO_2$/tonne	69 470
Gestion de fin de vie des déchets dangereux	Estimation quantité de déchets dangereux à la déconstruction (tonnes)	194	tonnes	Traitement des déchets dangereux par incinération	2710	kg $eqCO_2$/tonne	525 530

Total émissions évitées (kg $eqCO_2$)	3 870 175

Synthèse des résultats pour chacun des 10 projets analysés

Le même travail que sur le projet #1, détaillé sur la slide précédente, a été fait pour 10 projets en tout. Les résultats des calculs de surfaces et d'émissions évitées sont compilés dans le tableau suivant.

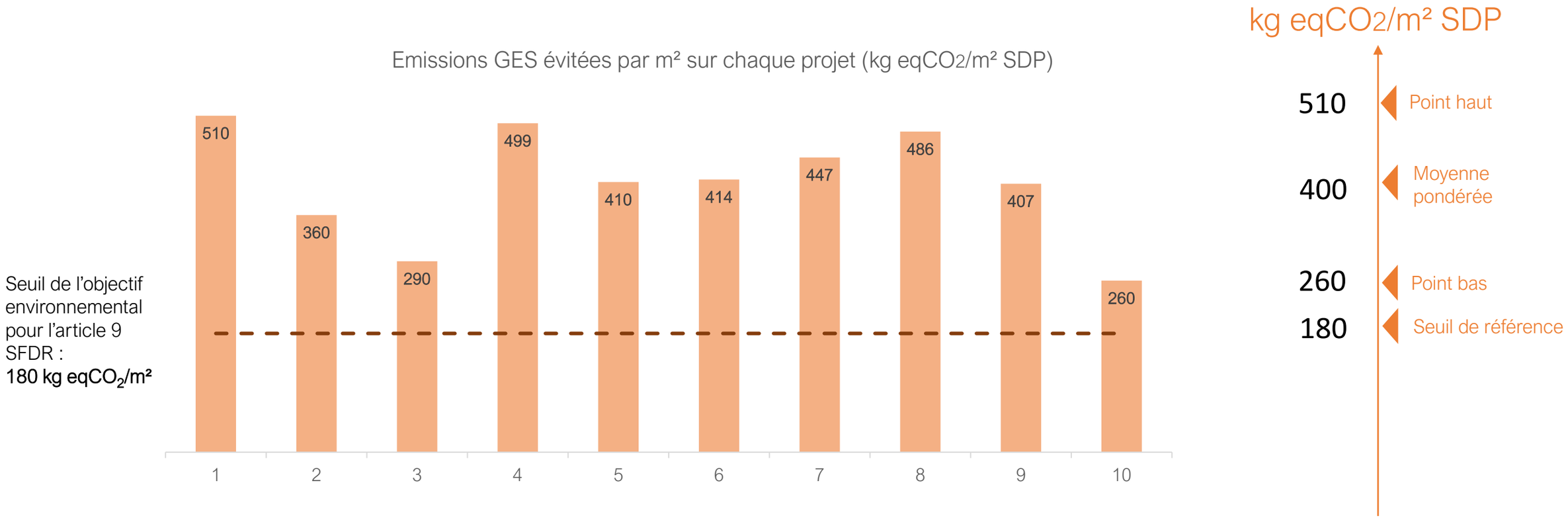
Projet	Surface existante (m² SDP)	Surface gardée (m² SDP)	Surface créée (m² SDP)	Surface projet (m² SDP)	Emissions évitées lot 2 (infrastructures) (t eqCO_2)	Emissions évitées lot 3 (superstructures) (t eqCO_2)	Emissions évitées déchets (t eqCO_2)	Emissions évitées totales (t eqCO_2)	Emissions évitées totales surfaciques (kg eqCO_2/m² SDP)
#1	7 760	7 582	0	7 582	804	2 115	951	3 870	510
#2	4 600	4 600	1 890	6 490	488	1 283	564	2 335	360
#3	3 865	3 780	2 881	6 661	401	1 055	474	1 929	290
#4	2 470	2 470	43	2 513	262	689	303	1 254	499
#5	2 470	2 470	590	3 060	262	689	303	1 254	410
#6	16 560	16 560	3 764	20 324	1 755	4 620	2 030	8 405	414
#7	2 176	2 176	294	2 470	231	607	267	1 104	447
#8	5 728	5 728	250	5 978	607	1 598	702	2 907	486
#9	9 643	9 643	2 455	11 636	1 022	2 690	1 182	4 894	421
#10	4 371	4 371	4 157	8 528	463	1 220	536	2 219	260

Moyenne pondérée	400

Economies GES par rapport à un schéma classique de démolition-construction

Chiffres en kg eqCO2 / m² SDP

Emissions de GES évitées par projet : dans le graphe suivant, on peut voir les émissions évitées par projet, par rapport à la surface finale du projet. C'est ce critère, entre autres, qui va aider à déterminer si un projet est retenu, en fonction de son gain en émissions évitées par m² de surface de plancher, par rapport au seuil que nous nous sommes fixés dans le cadre de l'article 9 du règlement SFDR.



Annexe 2

Références aux référentiels nationaux et internationaux

Référence dans l'article D. 533-16-1 du code monétaire et financier	Information prévue par le décret 2021-663	Information présente dans le rapport ?	Parties et pages du rapport traitant du sujet	Si l'information n'est pas présentée : explication narrative des raisons de l'omission avec présentation du plan		
				Raison de l'omission (telle que décrite dans le rapport)	Plan d'amélioration	Année prévue pour présenter l'amélioration
	Présentation résumée de la démarche générale de l'entité sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance, et notamment dans la politique et stratégie d'investissement	Oui	Slides 2-12			
1° : Démarche générale de l'entité	Contenu, fréquence et moyens utilisés pour informer les souscripteurs, affiliés, cotisants, allocataires ou clients sur les critères relatifs aux objectifs ESG pris en compte	Oui	Slide 12			
	Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement Disclosure (SFDR) (respectivement, produits qui promeuvent des caractéristiques environnementales et/ou sociales et produits qui ont pour objectif l'investissement durable)	Oui	Slide 3			
	Adhésion de l'entité, ou de certains produits financiers, à une charte, un code, une initiative ou obtention d'un label sur la prise en compte de critères ESG ainsi qu'une description sommaire de ceux-ci, en cohérence avec le d) du 2 de l'article 4 du Règlement Disclosure (SFDR)	Oui	Slides 13-17			

Annexes

Nom du produit: Grand Paris Select Court(*)
Nom du gestionnaire: Kareg REIM

Objectif d'investissement durable

Objectif d'investissement durable

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable? *[cocher et compléter comme il convient; le pourcentage représente la proportion minimale d'investissements durables que le produit s'engage à réaliser]*

☒ **Oui**	☐ **Non**
[X] Il réalisera un minimum d'**investissements durables ayant un objectif environnemental:** 80 %	[ ] Il **promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de __ % d'investissements durables
[ ] dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	[ ] ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
[X] dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	[ ] ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
	[ ] ayant un objectif social
[ ] Il réalisera un minimum d'**investissements durables ayant un objectif social:** 0 %	[ ] Il promeut des caractéristiques E/S, mais **ne réalisera pas d'investissements durables**

Quel est l'objectif d'investissement durable de ce produit financier?	Le Fonds est un produit financier ayant pour objectif d'investissement durable de réduire les émissions de gaz à effet de serre de la production de logement via la réhabilitation bas carbone. Le Fonds investira 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.

(*) La fichie détaillée ci-après s'applique également au fonds Grand Paris Select Long

	Les co-bénéfices environnementaux et sociaux de la réhabilitation de bâtiments tertiaires vacants en logements sont nombreux. Le Fonds permettra, 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. A ce titre, le Fonds contribuera à l'objectif d'atténuation du changement climatique en réduisant les émissions de gaz à effet de serre de la production de logement. 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 lesquelles 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.
Quels sont les indicateurs de durabilité[1] utilisés pour mesurer la réalisation de l'objectif d'investissement durable de ce produit financier?	La réalisation de l'objectif d'investissement durable du Fonds sera mesurée au moyen d'un indicateur clé. 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, conformément à l'article 7.4.2 des Statuts, la distribution du *Carried Interest* est conditionnée à la

[1] Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les objectifs de durabilité de ce produit financier sont atteints.

	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.
Dans quelle mesure les investissements durables ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social? - Comment les indicateurs concernant les incidences négatives[2] ont-ils été pris en considération? - Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme?	Les 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. 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

[2] Les **principales incidences négatives** sont les incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité relatifs aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme, de la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

	place si l'objectif d'investissement durable n'est pas atteint. 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.
 Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité?	☒ Oui Les incidences négatives en matière de durabilité sont prises en compte dès l'acquisition des investissements. Lors de la phase de sourcing, un audit environnemental est réalisé, permettant de réaliser une estimation de l'économie d'empreinte carbone, ainsi que d'évaluer les autres impacts ESG. Ces incidences négatives sont ensuite évaluées tout au long de la vie du portefeuille, en particulier en phase de conception puis de réalisation des projets. Le Fonds prend en compte les indicateurs suivants : - la part des actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture de produits fossiles ; - la part des actifs inefficients énergétiquement, calculée comme la part des actifs dont le DPE (Diagnostic de Performance Energétique) est compris entre C et G). Les informations sur les PAI des décisions d'investissement seront publiées chaque année dans le rapport annuel du Fonds.
	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 ;

Quelle stratégie d'investissement[3] ce produit financier suit-il ?	(ii) transformer les immeubles en limitant le bilan carbone ; (iii) vendre pour sécuriser le rendement cible. Conformément à l'article 3.2 des Statuts, le Fonds investira dans les projets immobiliers en fonds propres et quasi fonds propres. Les projets immobiliers seront également financés par un recours à l'endettement au niveau du Fonds et/ou des sociétés de projets. 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.
Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements en vue d'atteindre l'objectif d'investissement durable?	L'élément le plus contraignant de la stratégie d'investissement utilisé pour sélectionner les investissements du Fonds est l'exclusion complète d'un certain nombre de secteurs. Ces secteurs exclus sont détaillés dans les Statuts du Fonds à l'article 3.2.3. Afin de réaliser l'objectif d'investissement durable du Fonds, 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 décrit ci-dessus.
Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance[4] des sociétés bénéficiaires des investissements?	Non applicable. Les sociétés de projets immobiliers sont détenues intégralement par la Société de Gestion, ainsi les pratiques de bonne gouvernance sont évaluées directement au niveau de la Société de Gestion.
Quelle est l'allocation des actifs[5] et la part minimale d'investissements durables? - Quelle est la proportion des actifs considérés comme des investissements	<u>#1 Considérés comme des investissements ayant un objectif environnemental ou social utilisés pour atteindre l'objectif d'investissement durable du produit financier</u> : Les investissements du Fonds dans des actifs considérés comme des investissements durables ayant un objectif environnemental représenteront 80 % de l'actif net.

[3] La **stratégie d'investissement** guide les décisions d'investissement en fonction de facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

[4] Les **pratiques de bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

[5] L'**allocation des actifs** décrit la part des investissements dans actifs spécifiques.

durables ayant un objectif environnemental ou social ? Quelle est le pourcentage d'alignement taxonomie des investissements durables ayant un objectif environnemental ? (catégorie #1) - Quelle est la proportion des actifs qui ne sont pas considérés comme des investissements durables (catégorie #2) ?	0 % au moins des investissements ayant un objectif environnemental réalisés par le Fonds seront alignés sur la taxonomie. <u>#2 Autres comprenant les investissements du produit financier qui ne sont pas considérés comme des investissements ayant un objectif environnemental ou social utilisés pour atteindre l'objectif d'investissement durable</u> : 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.
Comment l'utilisation de produits dérivés atteint-elle l'objectif d'investissement durable?	Le Fonds n'utilisera pas de produits dérivés pour atteindre l'objectif d'investissement durable.
Dans quelle mesure minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE[6]?	0 % des investissements durables du Fonds ayant un objectif environnemental seront alignés sur la taxonomie.
Ce produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire alignées à la Taxonomie de l'UE ?[7]	Le Fonds n'investira pas dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire alignées à la Taxonomie de l'UE.
Quelle est la part minimale d'investissements dans des	0%

[6] Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :
- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;
- des **dépenses d'investissement (CapEx)** pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple;
- des **dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

[7] Entrée en application des RTS sur les activités gaz et nucléaire alignées à la Taxonomie en février 2023 *(date indicative)*.

activités transitoires[8] et habilitantes[9]?	
Quelle est la part minimale d'investissements durables[10] ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE?	100 % des investissements durables du Fonds ayant un objectif environnemental ne seront pas alignés sur la taxonomie.
Quelle est la part minimale d'investissements durables ayant un objectif social?	0 % des investissements durables du Fonds auront un objectif social.
Quels sont les investissements inclus dans la catégorie «#2 Non durables», quelle est leur finalité et existe t'il des garanties environnementales ou sociales minimales?	Les investissements inclus dans la catégorie « #2 Non durables » correspondent à des investissements réalisées à des fins spécifiques pour assurer la couverture des risques ou le placement des liquidités du Fonds. Les garanties minimales comprendront (i) la liste d'exclusion qui empêche le Fonds d'investir dans des sociétés exerçant les activités décrites dans la clause relative aux restrictions d'investissement, et (ii) la méthodologie mise en œuvre dans le processus d'investissement du Fonds.
Un indice[11] spécifique est-il désigné comme indice de référence pour atteindre l'objectif d'investissement durable?	Aucun indice n'a été désigné.
Comment l'indice de référence tient-il compte des facteurs de durabilité afin d'être constamment aligné sur l'objectif d'investissement durable?	Aucun indice n'a été désigné.
Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il garanti en permanence?	Aucun indice n'a été désigné.

[8] Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

[9] Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

[10] Cela représente des investissements durables sur le plan environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

[11] Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectif d'investissement durable.

En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent?	Aucun indice n'a été désigné.
Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné?	Aucun indice n'a été désigné.
Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit?	De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet de la Société de Gestion Kareg REIM : https://www.kareg.fr/.