

Rapport de l'article 29 de la Loi Energie Climat

RedTree Capital est un gestionnaire de fonds immobiliers privés qui se concentre sur les placements opportunistes à valeur ajoutée en Europe occidentale. Notre priorité est de maximiser les rendements pour nos investisseurs via l'acquisition d'actifs à fort potentiel de revalorisation, et en entreprenant des activités de rénovation et de réaménagement afin de produire des actifs performants et qualitatifs, dont la valeur et l'intérêt marchand se maintiennent et augmentent avec le temps.

La création d'espaces peu énergivores, bas carbone, économes en ressources, résistants au changement climatique et propices à la bonne santé et au bien-être des occupants fait partie intégrante de ce processus. Ceci nous permet d'améliorer les performances des placements et la liquidité des actifs de nos clients, et d'aider nos occupants à atteindre leurs objectifs ESG pour leur immobilier d'entreprise.

A. Approche générale de l'entité vis-à-vis de la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance

A.1. Résumé du processus

Après avoir évalué les risques et les impacts environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) pour l'ensemble de ses activités et projets, ainsi que les risques et les opportunités propres au marché, RedTree Capital a identifié trois grands domaines d'intervention. C'est à travers ces domaines d'intervention, et les objectifs ESG concrets de chaque domaine, que nos actions peuvent avoir la plus forte incidence sur l'environnement tout en maintenant et potentiellement améliorant la valeur économique de nos actifs. Ces trois domaines d'intervention forment notre cadre ESG :

1. Rénover pour réduire les émissions de CO₂
 - Viser une réduction de 40 % de la consommation absolue d'énergie dans l'ensemble de notre portefeuille d'ici 2030 par rapport à 2020, année de référence
 - Décarboner notre portefeuille conformément à l'Accord de Paris
2. Mettre à disposition des bâtiments résilients
 - Renforcer les actifs face aux risques climatiques, protéger les parties prenantes et communiquer les décisions en matière de gestion des actifs
 - Mettre en œuvre de nouvelles mesures en faveur de la biodiversité
 - Identifier des possibilités de réduction de la consommation d'eau et des déchets
3. Améliorer la santé et le bien-être
 - Créer un environnement de travail sain pour nos occupants via la rénovation et l'aménagement de nos bâtiments
 - Intégrer la mobilité et l'accessibilité à nos bâtiments
 - Créer des espaces stimulants pour nos locataires et contribuant de manière positive à la santé et au dynamisme des communes dans lesquelles nous sommes présents

Nous avons instauré des indicateurs de performance pour chaque domaine d'intervention, en suivant les réglementations reconnues : Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR), GRESB, INREV ou encore Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM).

La prise en compte de ces aspects ESG dans nos opérations et nos décisions d'investissement nous permettent d'atteindre nos objectifs environnementaux et sociaux tout en remplissant nos engagements envers les parties prenantes.

Par exemple, avant l'acquisition d'un actif, l'équipe en charge des investissements effectue un audit technique préalable qui analyse un large éventail de risques ESG et leur impact potentiel sur les rendements des placements. Nous tenons ainsi compte de la structure de l'actif, des installations d'équipements intérieurs (électricité, plomberie), de la conformité aux normes de sécurité incendie, ainsi que de l'accessibilité aux personnes handicapées. Dans le cadre du processus de due diligence, nous réalisons des évaluations techniques en matière d'énergie et de CO₂ et collectons des données de référence sur l'énergie, l'eau et les déchets lorsque cela est possible, notamment en réalisant des audits CRREM. Ceci nous permet de déterminer une trajectoire de réduction des émissions de CO₂ avant, pendant et après les rénovations et de la comparer à la trajectoire visée par le Plan Climat de Paris. Ces audits servent de base à notre stratégie de repositionnement des actifs. Les besoins en CAPEX sont évalués, et un business plan détaillé de l'actif immobilier est élaboré. Il précise les étapes nécessaires à l'atteinte de performances énergétiques conformes à la législation en vigueur, notamment au Décret Tertiaire, et à toutes les certifications de construction écologiques que nous visons.

Lors de la rénovation et de l'aménagement des actifs, RedTree Capital cherche à en améliorer les performances opérationnelles, comme l'efficacité énergétique et les certifications de construction respectueuse de l'environnement, tout en suivant les stratégies d'investissement déterminées pour chaque bien ainsi que nos obligations légales. Nos lignes directrices en matière de rénovation prévoient des objectifs d'efficacité énergétique et d'empreinte carbone pour les rénovations importantes et mineures, la fourniture d'espaces verts accessibles aux occupants, et des mesures relatives aux risques climatiques, à la biodiversité, à la gestion de l'eau et des déchets, et à une politique d'approvisionnement responsable. Nous visons également la meilleure certification pour chaque projet, comme BREEAM, WiredScore, la norme Haute Qualité Environnementale (HQE) ou toutes autres certifications pertinentes. En outre, nous évaluons la possibilité de réutilisation des matériaux au début de nos projets et la mettons en œuvre lorsque les contraintes opérationnelles et financières le permettent.

Notre stratégie de gestion des actifs est guidée par la recherche de valeur ajoutée, et se concentre sur l'amélioration de l'efficacité énergétique et le suivi des performances des actifs par rapport à la consommation d'énergie. Nous nous entretenons régulièrement avec nos locataires et organisons des visites de sites auxquelles participent nos équipes de gestion des actifs. Conjuguées avec des audits annuels des risques et les contributions de consultants externes, elles permettent d'identifier les lacunes et d'établir des priorités d'investissement qui sont ensuite intégrées dans les business plans annuels des différents biens immobiliers. Les améliorations visent à réduire la consommation d'énergie et de ressources, et à améliorer le confort des occupants. Les aspects ESG plus généraux relatifs à la santé et à la sécurité, au bien-être des occupants sont principalement déterminés par les spécificités de chaque actif. Leur potentiel de valeur ajoutée détermine le niveau d'investissement nécessaire conformément à notre stratégie d'investissement globale et à nos obligations légales.

A.2. Contenu, fréquence et moyens employés pour informer les souscripteurs, affiliés, contributeurs, bénéficiaires ou clients sur les critères relatifs aux objectifs ESG pris en compte dans la politique et la stratégie d'investissement

RedTree Capital utilise différents moyens de communication auprès de ses parties prenantes concernant ses activités et performances ESG :

- Politique ESG de RedTree Capital
- Rapport annuel ESG
- Informations sur le site web
- Demandes d'information spéciales des investisseurs

En 2022, 100 % des employés ont reçu une formation spécifique à l'ESG pour accélérer la mise en œuvre de notre approche dans nos activités quotidiennes. Nous veillons au respect des exigences spécifiques à l'ESG par les gestionnaires de biens immobiliers en organisant des réunions régulières.

Au-delà du respect des exigences juridiques, nous échangeons régulièrement avec les locataires de chaque bien immobilier, que ce soit à leur demande ou dans le cadre de nos activités de gestion d'actifs. Les gestionnaires immobiliers rencontrent en général les locataires deux fois par an. Selon les retours de ces derniers, nous déterminons les travaux mineurs à réaliser, tels que l'installation d'une borne de recharge pour véhicules électriques. Nous intégrons des contrats de location respectueux de l'environnement dans la mesure du possible, en nous concentrant sur la gestion de l'énergie, de l'eau et des déchets.

A.3. Adhésion de l'entité, ou de certains produits financiers, à une charte, un code, une initiative ou à l'obtention d'un label portant sur la prise en compte des critères ESG avec une brève description de ceux-ci

RedTree Capital s'est engagé à respecter les initiatives externes suivantes afin de rendre compte de manière transparente de son approche ESG, de ses progrès et de ses performances.

Rapports sur la durabilité auprès de l'INREV

En tant que gestionnaire d'investissements immobiliers non coté domicilié en France, nous avons choisi de préparer notre rapport ESG annuel conformément aux lignes directrices de l'INREV afin de montrer comment nous intégrons les normes ESG à notre stratégie d'investissement et à nos activités de gestion d'actifs, ainsi que de communiquer nos objectifs à long terme pour notre portefeuille.

Principes des Nations unies pour l'investissement responsable (UN PRI)

RedTree Capital est devenu signataire des UN PRI en 2021. Son objectif est de comprendre les implications de la durabilité pour les investisseurs et d'accompagner les signataires dans la prise en compte des enjeux ESG dans leurs décisions d'investissement et leurs pratiques d'actionariat. La première participation sera réalisée en 2024.

GRESB

Depuis 2022, nous participons au GRESB, un indice de référence réputé du secteur immobilier permettant de comparer les performances ESG des portefeuilles d'actifs immobiliers mondiaux.

B. Liste des produits financiers mentionnés en application des articles 8 et 9 du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (SFDR)

Au 31 décembre 2022, RedTree Capital ne gérait aucun fonds classé dans les articles 8 ou 9.