

# REDTREE CAPITAL

**RAPPORT 2024 SUR L'ARTICLE 29 DE LA LOI ENERGIE ET CLIMAT  
ETABLI AU TITRE DE L'ANNEE 2023**



## Sommaire

I.	Démarche générale de l'entité sur la prise en compte des critères ESG ....	2
1.	Présentation de la démarche générale .....	2
2.	Moyens d'informations en matière d'ESG.....	4
3.	Liste des produits financiers selon le Règlement SFDR Article 8/9.....	5
4.	Adhésion de l'entité aux chartes, labels, et initiatives ESG.....	5
II.	Moyens internes déployés par l'entité.....	8
1.	Ressources ESG .....	8
2.	Actions de renforcement ESG .....	8
III.	Démarche de prise en comptes des critères ESG au niveau de la gouvernance de l'entité .....	9
1.	Structure et instances de gouvernance .....	9
2.	Politique de rémunération .....	9
3.	Règlement interne du Conseil d'Administration .....	9
IV.	Stratégie d'engagement et mise en œuvre.....	10
1.	Part des entreprises couvertes .....	10
2.	Politique de vote .....	10
3.	Engagement auprès des parties prenantes .....	10
4.	Décisions en matière d'investissement et de désengagement sectoriel .....	10
V.	Alignement Taxonomie Européenne .....	11
1.	Part « verte » des encours .....	11
2.	Part « brune » des encours.....	11
VI.	Stratégie d'alignement avec les objectifs de l'Accord de Paris .....	12
VII.	Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité	14
VIII.	Démarche de prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques	16
1.	Identification et gestion des risques .....	16
2.	Description des principaux risques .....	16
3.	Plan d'action pour la réduction de l'exposition aux risques ESG .....	17
4.	Estimation de l'impact financier et évolution .....	17

# **I. Démarche générale de l'entité sur la prise en compte des critères ESG**

## **1. Présentation de la démarche générale**

Fondé en 2014, RedTree Capital est un gestionnaire d'investissements immobiliers indépendant avec une approche dynamique et entrepreneuriale. Notre mission principale est de maximiser les rendements pour nos investisseurs via l'acquisition d'actifs à forte valeur ajoutée et situés dans des emplacements privilégiés. Les travaux de restructuration et rénovation lourdes visent à accueillir les utilisateurs les plus exigeants du marché, avec une priorité donnée à l'excellence environnementale et servicielle.

Un élément fondamental de ce processus est la création d'espaces qui favorisent l'efficacité énergétique, affichent une empreinte carbone réduite en ligne avec les objectifs de l'Accord de Paris, témoignent d'une résilience aux changements climatiques et favorisent la santé et le bien-être des occupants. Cela permet non seulement d'améliorer la performance des investissements et la liquidité des actifs pour nos investisseurs, mais aussi d'aider nos locataires à réaliser leurs ambitions ESG.

Cette approche est particulièrement pertinente dans la région métropolitaine du Grand Paris, où le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Paris et le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Grand Paris Grand Est visent à prendre en compte les enjeux de la transition énergétique et répondre aux attentes de la population en matière de protection de l'environnement et de cadre de vie.

Les travaux de restructuration et rénovation entrepris nous permettent de contribuer à l'amélioration de la performance des bâtiments existants, tout en optimisant la valeur pour nos investisseurs. En conjuguant rentabilité financière et respect de l'environnement, nous sommes convaincus de contribuer de manière significative à un avenir plus durable pour tous.

### **Prise en compte des critères ESG dans la stratégie d'investissement**

Notre stratégie d'investissement évalue les objectifs de risque et de rendement tout en tenant compte à la fois des impacts financiers sur notre entreprise et des impacts concrets en local sur les communautés. Cette approche nous guide **tout au long du cycle de vie de nos activités d'investissement**, incluant l'analyse des investissements, les due diligences, la rénovation et la gestion des actifs.

### **Acquisitions**

Pendant le processus d'acquisition, nous :

- Réalisons des audits de due diligence approfondis pour analyser un large éventail de risques ESG et les impacts potentiels sur les performances des investissements.
- Effectuons des évaluations de l'énergie et du carbone, collectons des données de référence sur l'énergie, l'eau et les déchets, et effectuons des audits CRREM dans le cadre de notre politique de réduction des émissions de gaz à effet de serre.
- Plaçons les exigences législatives au centre de notre processus décisionnel, en veillant à la conformité avec le Décret Tertiaire et les certifications de bâtiments écologiques que nous ciblons.
- Évaluons le profil environnemental de l'actif, la structure, les services, la sécurité incendie et l'accessibilité pour les personnes handicapées.
- Identifions et évaluons les risques liés au climat, à la qualité de l'air intérieur et à la mobilité.

Les résultats de ces évaluations orientent les budgets et business plans des actifs et définissent la portée des rénovations nécessaires à l'atteinte de nos objectifs.

### **Rénovations et restructurations**

Pendant les rénovations et les restructurations, nous :

- Cherchons à améliorer les performances opérationnelles, par exemple en matière d'efficacité énergétique et de certifications de bâtiments écologiques conformes à la stratégie d'investissement de l'actif et à nos obligations légales.
- Intégrons des lignes directrices de rénovation comprenant des objectifs en matière d'efficacité énergétique et de carbone incorporé, et tenant compte des risques climatiques pertinents.
- Visons la certification BREEAM minimum « Très bon » et idéalement « Excellent » - pour chaque projet, ainsi que d'autres certifications telles que Haute Qualité Environnementale (HQE), WELL, BiodiverCity et l'Association pour le Développement du Bâtiment Bas Carbone (BBCA).
- Améliorons le confort des occupants grâce à des mesures telles que l'éclairage naturel, les espaces verts et la promotion de mobilités douces.
- Adoptons les principes de l'économie circulaire, minimisons les déchets, maximisons l'efficacité des ressources et encourageons la biodiversité.

### **Gestion opérationnelle des actifs**

Pendant la gestion des actifs, nous :

- Engageons activement des discussions avec nos asset managers lors de réunions régulières pour surveiller la conformité à la législation ESG telle que définie par l'UE et la France.
- Effectuons des audits annuels des risques afin d'identifier les divergences éventuelles et réviser nos business plans annuels.
- Utilisons notre cadre ESG et notre plan d'action pour promouvoir des initiatives sociales et environnementales.
- Identifions et priorisons les investissements en accord avec les objectifs de performance BREEAM et Décret Tertiaire.

### **Relation avec les locataires**

Pendant la période de détention, nous :

- Collaborons avec nos locataires via des property managers pour discuter de leurs préoccupations ou demandes.
- Incluons les commentaires des locataires dans nos plans de travaux mineurs, par exemple l'installation de points de recharge pour véhicules électriques.
- Incorporons des clauses de bail vert axées sur la gestion de l'énergie, la lutte contre la pollution, la gestion de l'amiante et l'accessibilité.
- Assurons le partage des données de consommation entre bailleurs et locataires, conformément au Décret Tertiaire.
- Établissons des objectifs environnementaux spécifiques à chaque actif.

## **Notre cadre ESG et plan d'actions**

Notre cadre ESG repose sur trois piliers : rénovation à faible émission de carbone, fourniture de bâtiments résilients et amélioration de la santé et du bien-être des occupants. Ces piliers ont été définis suite à l'évaluation de nos principaux risques ESG, des tendances réglementaires, des pratiques de marché, des demandes des investisseurs et des préférences des occupants.

Notre stratégie vise à accroître la valeur et l'attractivité de nos investissements, à créer des espaces résilients favorables à la santé et au bien-être des occupants, tout en aidant les locataires à atteindre leurs propres objectifs ESG. En fin de compte, cette approche vise à améliorer la performance et la liquidité de nos actifs.

Les trois piliers de notre cadre ESG et plan d'action :

<b>1.</b>	<b>2.</b>	<b>3.</b>
<b>Rénovation bas Carbone</b>	<b>Création des bâtiments résilients</b>	<b>Amélioration santé et bien être</b>
Efficacité énergétique Réduction des émissions des GES	Risques climatiques et résilience Biodiversité Économie circulaire	Qualité environnementale intérieure Mobilité et accessibilité Communautés saines et dynamiques

En 2023, **nous avons concentré nos efforts sur la mise en place de notre stratégie ESG** et la définition de nos **objectifs clés initiaux**. En 2024, nous prévoyons d'affiner ces objectifs qui guideront nos initiatives et nos prises de décision. Pour atteindre ces objectifs, nous affinerons nos processus de collecte de données afin de pouvoir suivre, mesurer et rendre compte précisément de nos progrès au fil du temps, sur l'ensemble des actifs de notre portefeuille. Afin d'améliorer la transparence et la comparabilité, nous avons l'intention d'aligner nos indicateurs et nos données sur des cadres reconnus tels que le règlement sur la divulgation de la finance durable (SFDR), la directive européenne des investisseurs dans les actifs immobiliers non cotés (INREV), le moniteur des risques liés au carbone dans le secteur de l'immobilier (CRREM), GRESB et autres normes de reporting pertinentes.

Pour obtenir des données de qualité sur l'ensemble de notre portefeuille en exploitation, nous nous appuyerons sur les conseils d'experts externes et travaillerons en étroite collaboration avec nos locataires. Par exemple, étant donné que le Décret Tertiaire suggère le partage des données de consommation entre propriétaires et locataires, nous avons intégré une annexe environnementale dans nos baux. De plus, les technologies de bâtiments intelligents et les systèmes d'exploitation de pointe intégrés à nos actifs faciliteront la collecte des données et le suivi de la performance énergétique des bâtiments.

## **2. Moyens d'informations en matière d'ESG**

Détails des moyens utilisés pour informer les clients et investisseurs sur les critères relatifs aux objectifs ESG :

<b>Moyen</b>	<b>Contenu/liens</b>	<b>Fréquence</b>	<b>Lien</b>
<b>Site Internet RedTree Capital</b>	Equipe, structure, activités, services et actualités de RedTree Capital.	Toute l'année	<a href="https://www.redtreecapital.com">https://www.redtreecapital.com</a>

<b>Rapport ESG 2023</b>	Détaille les activités et engagement de RedTree Capital sur la période 2023.	Annuelle	<a href="https://www.redtreecapital.com">https://www.redtreecapital.com</a>
<b>Reporting Art. 29 LEC</b> (obligatoire, réglementaire)	Rapport annuel réglementaire sur l'Article 29 de la Loi Energie Climat de RedTree Capital pour l'année 2022	Annuelle	<a href="https://www.redtreecapital.com">https://www.redtreecapital.com</a>
<b>Réponses à des demandes ponctuelles</b>	Production de contenu en réponse à des demandes de parties prenantes externes (investisseurs, client...) tel que : rapports par Fonds, calcul complémentaires, détail des engagements...	Ponctuelle	N/A
<b>Echanges avec les occupants</b>	Communication, échanges et discussions avec les occupants via les Property Managers	Toute l'année	N/A

### 3. Liste des produits financiers selon le Règlement SFDR Article 8/9

Au 31 décembre 2023, RedTree Capital gérait un seul fonds, (Fond I) - catégorisé Article 6 - Autres produits financiers au sens du Règlement (UE) (2019/2088) sur la divulgation (SFDR). Par conséquent, il n'est pas soumis aux obligations de publication de l'article 29 de la loi relative à l'énergie et au climat qui concerne les informations spécifiées à l'article D. 533-16-1 du code monétaire et financier.

Cependant, RedTree Capital s'est engagé à catégoriser son Fonds II (actuellement en cours de levée) conformément à l'Article 8 du SFDR.

### 4. Adhésion de l'entité aux chartes, labels, et initiatives ESG

#### **Alignement avec les standards et références ESG**

Nos engagements ESG se traduisent par notre adhésion à plusieurs initiatives nationales et internationales. Ci-dessous les principales initiatives :



GRESB évalue et compare les performances ESG des actifs immobiliers afin de fournir des données standardisées et validées aux marchés financiers. Il s'agit d'un référentiel de premier plan dans le secteur, avec 95% des investisseurs utilisant des données ESG dans leur processus de décision, s'appuyant notamment sur des critères tels que GRESB.

En 2022, nous avons réalisé notre première soumission à GRESB et nous le ferons chaque année pour démontrer l'avancement continu de nos initiatives en matière de durabilité.



Le fonds immobilier RedTree Capital II sera classé Article 8 conformément à la SFDR, soutenant ainsi les progrès de l'industrie vers une plus grande transparence.



Nous sommes désormais des supporters officiels d'INREV, démontrant notre engagement à promouvoir les meilleures pratiques et les normes de l'industrie dans l'investissement immobilier, notamment en matière de transparence, de gouvernance et de durabilité à long terme



Nous utilisons cette norme et cette initiative mondiale de premier plan pour favoriser la décarbonation opérationnelle au sein de notre portefeuille, en respectant les meilleures pratiques et en nous appuyant sur les avancées basées sur la science, afin d'atteindre nos objectifs de réduction des émissions de carbone.



Nous soutenons publiquement l'investissement responsable et plaçons en faveur du développement d'un système financier durable. Nous nous engageons à respecter les six principes des PRI des Nations Unies et sommes signataires des PRI depuis 2022. En 2024, nous publierons notre premier rapport conformément à ces principes.

### **Alignement avec les Labels et Certifications ESG**

Ci-dessous les principales certifications et labels dans nos activités de restructuration et gestion des actifs :



Nous avons reçu la distinction "Intensité Bas Carbone" dans le cadre du Palmarès BBCA 2023, pendant le salon SIBCA 2023. Cette reconnaissance souligne notre engagement continu en faveur de la réduction de notre empreinte carbone et de la promotion de la construction durable.





Nous nous engageons à conserver la biodiversité dans nos projets de rénovation et restructuration, notamment par la mise en place de dispositifs de protection des écosystèmes naturels, des habitats et des espèces menacées. Cet engagement a abouti à la certification de plusieurs de nos actifs.



Pour chaque projet, nous visons la certification BREEAM minimum « Very Good » et idéalement « Excellent ». Cette certification évalue la performance environnementale des bâtiments, en prenant en compte des critères tels que l'efficacité énergétique, la gestion des déchets et l'utilisation de matériaux durables.



Nous travaillons également pour obtenir la certification WiredScore, qui évalue la connectivité et les infrastructures numériques des bâtiments. Cette certification garantit la qualité et la fiabilité des services de communication et d'accès à Internet, répondant ainsi aux besoins croissants en matière de connectivité pour les occupants.



Nous nous efforçons d'obtenir la certification LEED pour nos projets de rénovation. Cette norme internationale reconnaît les bâtiments qui respectent des critères élevés en matière d'économie d'énergie, de gestion de l'eau, de qualité de l'air intérieur et de durabilité globale.



## II. Moyens internes déployés par l'entité

### 1. Ressources ESG

RedTree Capital compte une dizaine de personnes. Tous les membres de l'équipe, y compris le comité de direction, sont impliqués dans les sujets ESG tout au long du cycle de vie des actifs.

De plus, nous collaborons avec des prestataires externes : un bureau d'études et un cabinet de conseil en immobilier durable pour nous soutenir dans nos efforts en matière de conformité réglementaire et de reporting.

En particulier, les équipes JLL nous accompagnent sur les objectifs suivants :

- L'élaboration et la mise en œuvre de notre stratégie ESG
- La mise en conformité avec les exigences réglementaires
- L'alignement avec les initiatives et standards ESG tels que GRESB et UNPRI
- L'obtention de certifications environnementales
- L'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) pendant les travaux de restructuration

### 2. Actions de renforcement ESG

En 2023, RedTree Capital a mis en place des actions et mesures afin de renforcer ses capacités internes :

- **Définition de la stratégie ESG**, en intégrant des actions court et moyen termes :
  - Mise à jour des politiques et procédures ESG
  - Création d'un cadre ESG et d'un plan d'action
  - Premier rapport annuel ESG au niveau de l'entreprise (publié en 2024)
  - Audit net zero carbone réalisés sur les actifs
  - Soumission GRESB
- **Formations** : mise en place d'un programme de développement comprenant des formations et des ateliers tels que la Fresque du Climat et l'examen de la finance durable de l'AMF
- **Evènements immobilier durable** : participation à des conférences, des évènements et/ou des salons tels que SIBCA, SIMI, MIPIM... pour s'informer sur les pratiques du marché en matière d'immobilier durable
- **Développement d'un produit financier ESG** : RedTree Capital s'est engagé à ce que son nouveau fonds en cours de levée (Fonds II) soit conforme à l'Article 8 du SFDR.

### III. Démarche de prise en comptes des critères ESG au niveau de la gouvernance de l'entité

#### 1. Structure et instances de gouvernance

Chez RedTree Capital, les enjeux de développement durable sont intégrés de manière transversale dans nos rôles et dans notre structure d'entreprise. De plus, notre comité de direction et nos équipes sont informés des évolutions réglementaires, y compris celles relatives à la finance durable, grâce à une veille réglementaire assurée par notre prestataire conseil en immobilier durable. Ci-dessous le détail de la structure d'entreprise et les principales activités relatives à la prise en compte des critères ESG :

Fonction	Activités d'intégration ESG
<b>Finance</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Production du reporting extra-financier et de la conformité réglementaire en matière d'ESG</li> <li>✓ Animation et collaboration avec notre conseil en développement durable</li> </ul>
<b>Asset Management</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Réalisation d'audits, revue des performances environnementales et plan d'actions</li> <li>✓ Supervision du processus de certifications</li> <li>✓ Gestion des actifs en exploitation pour répondre aux besoins des clients via les property managers</li> </ul>
<b>Investment Management</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Veille à l'intégration des critères ESG tout au long du cycle de vie des investissements</li> <li>✓ Respect de la feuille de route et de l'alignement avec la stratégie ESG définie</li> </ul>
<b>Support / Coordination</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Coordination des formations ESG de l'équipe</li> <li>✓ Participation aux événements de l'immobilier durable</li> </ul>

#### 2. Politique de rémunération

La politique de rémunération de RedTree Capital est alignée sur sa stratégie économique, ses objectifs, ses valeurs et ses intérêts et comprend des mesures pour prévenir les conflits d'intérêts. En particulier, elle n'encourage pas la prise de risques et évite les conséquences négatives sur la durabilité.

Dans les évaluations et les objectifs individuels, elle inclut des éléments de performance liés aux caractéristiques environnementales et sociales des investissements, ainsi qu'au risque de durabilité des portefeuilles gérés.

De plus, la rémunération variable intègre des critères ESG qualitatifs dont la pondération varie selon la fonction des collaborateurs. Ces critères font l'objet d'une analyse quantitative et qualitative lors des évaluations annuelles des collaborateurs.

#### 3. Règlement interne du Conseil d'Administration

Non applicable. RedTree Capital est constituée sous forme de société par actions simplifiée dirigée par un Président et à ce titre ne dispose pas de conseil d'administration ni de conseil de surveillance.

## IV. Stratégie d'engagement et mise en œuvre

### 1. Part des entreprises couvertes

La politique d'engagement s'applique, par principe, à tous les actifs immobiliers détenus ou gérés par RedTree Capital.

### 2. Politique de vote

Non applicable. RedTree Capital ne dispose pas de politique de vote.

### 3. Engagement auprès des parties prenantes

RedTree Capital a mis en place les actions d'engagements suivantes :

Parties prenantes	Actions ESG / Engagements
<b>Investisseurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les acquisitions potentielles ont fait l'objet d'une due diligence spécifique intégrant des critères ESG dès la phase pré-acquisition.</li> <li>✓ Des rapports trimestriels et annuels sont fournis à nos investisseurs, détaillant à la fois la performance ESG et financière de nos actifs.</li> <li>✓ Un comité investisseur annuel est organisé pour présenter la performance ESG et financière de nos actifs gérés et pour valider les décisions prises.</li> <li>✓ Nous proposons des reporting supplémentaires afin d'accompagner nos investisseurs dans le suivi de la performance des fonds. Ces rapports prennent la forme de fiches de calcul spécifiques aux indicateurs ESG ou de formulaires à remplir.</li> <li>✓ Des entretiens et des réunions sont organisés avec nos investisseurs à leur demande pour expliquer la performance du fonds, valider les décisions liées à la gestion des actifs et répondre à leurs questions.</li> </ul>
<b>Collaborateurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ La mise en place d'une politique de rémunération dynamique alignée sur notre stratégie économique, nos objectifs, nos valeurs et nos intérêts, et comprend des mesures pour prévenir les conflits d'intérêts.</li> <li>✓ L'engagement en faveur de l'égalité femmes/hommes dans notre secteur. Nous avons progressé vers une parité homme/femme de 50% et 50%, afin de favoriser une représentation équilibrée au sein de notre organisation.</li> <li>✓ Le développement professionnel de nos équipes. Nous avons mis en place un programme de développement qui comprend des formalités de formation et d'évaluation annuelles de performance des employés.</li> <li>✓ L'organisation des questionnaires de satisfaction des employés. Pour l'année 2023, le taux de réponse et de satisfaction était de près de 100%.</li> <li>✓ L'organisation des activités de bien-être et d'intégration interne en organisant des activités telles que des séances de sport collectives et des voyages de type séminaires.</li> </ul>
<b>Occupants</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ L'échange avec les locataires via les property managers afin de discuter de leurs besoins et demandes</li> <li>✓ La prise en compte des commentaires des locataires dans les plans de petits travaux</li> <li>✓ L'intégration des clauses de bail vertes axées sur la gestion de l'énergie, de la pollution, de l'amiante et de l'accessibilité.</li> </ul>

### 4. Décisions en matière d'investissement et de désengagement sectoriel

RedTree Capital refuse de traiter avec toute tierce partie qu'il considère comme étant non éthique ou ayant des impacts négatifs et :

- Contribue à ou est responsable de violations matérielles et/ou systématiques des droits de l'homme tels que spécifiés par la Déclaration universelle des droits de l'homme des Nations Unies ou des droits du travail tels que spécifiés par les conventions fondamentales de l'Organisation internationale du Travail de l'ONU, telles qu'énoncées sur le site [www.ilo.org](http://www.ilo.org) (par exemple, meurtre, torture, privation de liberté, travail forcé, travail des enfants ou toute autre forme d'exploitation des enfants) ;

- Est associée à des actes de corruption matériels et/ou systématiques ;
  - Est impliquée dans la prostitution et/ou l'industrie du sexe ;
  - Tire une partie de ses revenus de vente de :
    - La fabrication et/ou la vente d'armes exclusivement conçues pour un usage militaire, d'armes à feu portables ou d'armes de destruction massive (y compris les armes chimiques, biologiques et nucléaires) (à l'exception de la fabrication, de la distribution ou de la vente de technologies informatiques, d'équipements de communication, de logiciels, de fournitures médicales, de vaccins ou d'articles similaires),
    - La production de divertissement pour adultes ou la sous-traitance de l'industrie du divertissement pour adultes ou la distribution de matériel de divertissement pour adultes,
    - L'extraction du charbon ou la sous-traitance de l'extraction du charbon ou la production ou la distribution d'énergie à base de charbon ;
  - Tire plus de 50% de son chiffre d'affaires consolidé annuel le plus récent de :
    - La fabrication et/ou la distribution d'alcool propre à la consommation humaine,
    - Les jeux de hasard,
    - La fabrication, la sous-traitance ou la distribution de matériel de guerre.
- 

## **V. Alignement Taxonomie Européenne**

### **1. Part « verte » des encours**

Le Fond I géré par RedTree Capital n'a pas à ce jour d'objectif d'alignement à la taxonomie européenne.

### **2. Part « brune » des encours**

Les fonds gérés par RedTree Capital ne possèdent aucun encours dans le secteur des combustibles fossiles au sens de l'acte délégué en vertu de l'article 4 du règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen.

## **VI. Stratégie d’alignement avec les objectifs de l’Accord de Paris**

Le secteur de l’immobilier joue un rôle majeur dans le cadre de la transition écologique, étant responsable de 36% de la consommation énergétique européenne et de près de 40% des émissions directes et indirectes de CO<sub>2</sub>. Étant donné que près de 80% des bâtiments de 2050 existent déjà aujourd’hui, la rénovation énergétique des bâtiments s’impose comme un levier clé pour atteindre l’ambitieux objectif de neutralité carbone à cet horizon.

Chez RedTree Capital, nous nous engageons à investir dans des initiatives d’amélioration énergétique et des rénovations pour accélérer cette transition. Nous considérons cela comme essentiel, non seulement pour construire des villes et des économies résilientes, mais aussi pour améliorer les rendements de nos investisseurs.

### **Réductions des émissions de GES**

Nous nous sommes fixés pour objectif de décarboner notre portefeuille conformément à l’Accord de Paris, en ce qui concerne les scopes 1 et 2, et dans la mesure du possible, les émissions du scope 3 concernant le carbone incorporé et la consommation d’énergie des locataires.

En évaluant en continu la performance carbone de notre portefeuille à des étapes clés du cycle d’investissement, nous pouvons mesurer et suivre de près nos progrès dans la réalisation de nos objectifs et la satisfaction des attentes de nos investisseurs.

Lors du **processus d’acquisition**, nous utilisons l’outil CRREM pour auditer les investissements nécessaires et nous assurer que tout risque carbone potentiel lié à l’investissement est conforme à nos seuils de risque et correspond à nos objectifs stratégiques. Cela nous permet de développer une compréhension approfondie des facteurs pouvant influencer la performance des investissements et de prendre des décisions éclairées.

Pendant notre **processus de rénovation**, nous suivons de près le respect des meilleures pratiques de réduction des émissions de carbone conformément à la trajectoire CRREM. Cela nous permet d’identifier et de remédier rapidement à toute déviation potentielle par rapport à notre trajectoire d’émissions de carbone souhaitée.

À l’issue des travaux de rénovation, nous utilisons l’outil CRREM pour évaluer leur impact sur l’empreinte carbone de l’actif et déterminer si des investissements supplémentaires sont nécessaires. Pendant la gestion opérationnelle, nous suivons les progrès en intensité carbone par rapport à nos objectifs sur l’ensemble des actifs de notre portefeuille.

Si la prise de conscience croissante et le cadre réglementaire poussent les acteurs de l’immobilier à réduire leurs émissions opérationnelles, l’impact des émissions de carbone incorporé lié aux travaux de rénovation deviendra de plus en plus significatif. Par conséquent, pour l’ensemble de nos rénovations, nous nous engageons à réaliser des évaluations carbonées sur l’ensemble du cycle de vie. Cela consiste à évaluer de manière exhaustive l’empreinte carbone tout au long du cycle de vie d’un bâtiment, y compris la construction, les matériaux, les opérations, la maintenance et la fin de vie. En considérant toutes ces étapes, nous pourrions identifier des opportunités pour réduire les émissions de carbone incorporé grâce à une conception durable, une sélection de matériaux appropriée, des méthodes de construction et une utilisation efficiente des ressources. Cette approche holistique permet une prise de décision éclairée pour privilégier des alternatives à faible émission carbone, mettre en œuvre des stratégies d’atténuation et optimiser les performances globales en matière de carbone des bâtiments.

### **Efficacité énergétique**

Pour atteindre notre objectif de rénovation bas carbone, la réduction de la consommation énergétique est clé. Nous suivons la consommation d’énergie et l’intensité énergétique pour tous les actifs de notre portefeuille. Cela nous permet d’identifier et de corriger les éventuelles inefficiences, ainsi que de suivre les progrès réalisés par rapport à nos objectifs d’efficacité énergétique.

Nous avons fixé des objectifs de réduction des émissions carbone et d’énergie au niveau des actifs, scientifiquement fondés et crédibles, qui s’alignent sur les engagements mondiaux visant à maintenir l’augmentation de la température en dessous de la cible de l’Accord de Paris de 1,5°C. Nous nous concentrons sur l’alignement avec la trajectoire CRREM et le Décret Tertiaire. CRREM est un outil destiné à soutenir le secteur immobilier dans le développement de stratégies ESG qui s’alignent sur la limitation du réchauffement climatique mondial à 1,5°C voire 2°C. Le Décret Tertiaire fixe des objectifs ambitieux en matière de consommation énergétique des bâtiments et fournit une base légale pour surveiller

et réduire la consommation d'énergie dans les bâtiments. Conformément à cette législation, nous visons une **réduction de 40% pour la consommation d'énergie absolue de notre portefeuille d'ici 2030**, par rapport à une année de référence de 2020.

Dans le cadre de notre Fonds immobilier I, notre actif Just B a atteint une intensité d'utilisation énergétique conforme à cet objectif. Suite à une restructuration lourde, en 2024, ce bâtiment consomme 60% d'énergie en moins qu'en 2020. Point du Jour, 11 Hoche et Carré Champerret, trois actifs actuellement en développement, sont également en bonne voie pour atteindre nos objectifs.

Nos mesures en matière d'efficacité énergétique, élément clé de la certification BREEAM, ont significativement contribué à son obtention. Tous nos projets visent la certification BREEAM (minimum Very Good). Ainsi, dans notre Fonds I, Point du Jour, 11 Hoche et Carré Champerret ont obtenu la certification BREEAM Excellent, tandis que Just B et Stellar ont obtenu la certification BREEAM Very Good.

## VII. Stratégie d’alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité

L'importance de la conservation de la biodiversité a été largement reconnue ces dernières années, car il est de plus en plus compris que protéger et restaurer la biodiversité est essentiel pour lutter contre le changement climatique, maintenir une économie mondiale saine et répondre à un impératif moral. Par exemple, la Stratégie de l'Union Européenne pour la biodiversité a pour objectif d'arrêter la perte de biodiversité et des services écosystémiques dans l'Union Européenne d'ici 2030 et soutient les efforts mondiaux visant à préserver la nature et à restaurer les écosystèmes à l'échelle mondiale.

La promotion de la biodiversité dans le cadre de l’immobilier joue un rôle important dans la conservation des écosystèmes naturels, l'amélioration de la qualité de l'air et de l'eau, et l'augmentation de la résilience globale face aux défis environnementaux. Bien que nos actifs sous gestion ne disposent pas d'espaces verts étendus, nous intégrons la biodiversité dès que possible pour soutenir nos priorités ESG globales et anticiper toute future législation potentielle.

Nous nous engageons à conserver la biodiversité dans l'ensemble de nos actifs en incorporant activement des mesures qui contribuent à maintenir la santé de l'écosystème dans son ensemble. Cela inclut l'utilisation de diverses espèces de plantes indigènes dans les espaces verts extérieurs de nos actifs. Nous évaluons également la pertinence de label BiodiverCity comme cadre pour promouvoir la biodiversité, en l'adoptant lorsque cela est possible. L'étiquette BiodiverCity est un programme de certification qui reconnaît les projets de développement urbain qui priorisent et intègrent la conservation de la biodiversité. Elle favorise les pratiques durables et encourage la création d'espaces verts, la préservation des habitats, l'utilisation de plantes indigènes et l'éducation du public sur la biodiversité. Just B a ainsi obtenu la certification BiodiverCity Excellent.

Dans le cadre de notre stratégie ESG, nous souhaitons mesurer le pourcentage des habitats aménagés ou réhabilités de notre portefeuille afin de démontrer l'efficacité de nos efforts pour protéger et promouvoir le monde naturel dans lequel nous opérons.

### Liste des mesures

Ci-dessous une liste non-exhaustive des mesures prises par RedTree Capital pour réduire les pressions sur la biodiversité :

- Analyse des contaminations présentes ou éventuelles des sols dues aux utilisations actuelles et passées du site, ainsi que leurs impacts sur la biodiversité
- Identification de contaminations potentielles provenant de sources externes pouvant affecter directement le site
- Mesure de l'emploi de matériaux dangereux sur le site et évaluation de la capacité de l'entreprise à prévoir des changements réglementaires et à adapter ses processus de production en conséquence
- Réalisation d'audits de biodiversité par des écologues pour toutes les opérations
- Établissement d'un état des lieux du potentiel écologique du site (inventaire faunistique et floristique)
- Cartographie de la réglementation applicable : Natura 2000, ZNIEFF, plans locaux de biodiversité, trames vertes, trames bleues, espèces protégées, etc.
- Mise en place d'une végétalisation de qualité, propice à la biodiversité. Par exemple, 41% des espaces ont été végétalisés pour l'opération Silly et 50% pour l'opération Carré Champerret.
- Analyse des risques pour la biodiversité et identification des points sensibles du site
- Création d'une liste d'actions par l'écologue afin de favoriser la biodiversité : végétalisation des toitures et patios, choix des vitrages, éclairage extérieur, aménagement d'accessoires attirant la faune locale, gestion des espèces invasives, installation de supports pour la faune sauvage, limitation des impacts du projet sur la faune, développement d'aménités du site, etc.



- Sensibilisation des équipes pendant la phase de chantier
- Vérification en fin de chantier du site et de la mise en œuvre correcte des actions en faveur de la biodiversité

### **Principaux indicateurs de mesure**

RedTree Capital réalise des inventaires de la faune et de la flore présentes sur le site, ce qui lui permet de calculer le pourcentage du biotope couvert par le site. De plus, d'autres indicateurs sont calculés dans le cadre des labels et certifications BiodiverCity et BREEAM. Par exemple, dans le cadre du label BiodiverCity, les facteurs suivants sont pris en compte : qualité biologique, capacité biologique et fonctionnalité.

## VIII. Démarche de prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques

### 1. Identification et gestion des risques

Conformément à l'Article 3 du Règlement sur la publication d'informations (Règlement UE 2019/2088), les participants au marché financier doivent publier des informations sur leurs politiques d'intégration des risques de durabilité dans leur processus de décision en matière d'investissement.

Dans ce contexte, RedTree Capital intègre les principaux impacts négatifs de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. La politique de RedTree s'appuie sur le principe de la double matérialité, qui prend en compte à la fois les impacts financiers et les impacts sur la durabilité dans le processus de prise de décision.

Pour tenir en compte des principaux impacts négatifs de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité, RedTree accorde une attention particulière aux Principaux Impacts Négatifs (PAI), qui comprennent :

- La consommation d'énergie ;
- Les émissions de gaz à effet de serre ;
- La consommation d'eau ;
- La production de déchets ;
- Les politiques en matière de santé et de sécurité.

RedTree Capital analyse et surveille ces impacts principaux négatifs en utilisant des indicateurs ESG tout au long du processus de prise de décision en matière d'investissement.

### 2. Description des principaux risques

En 2023, avec le soutien des consultants en immobilier durable de JLL, RedTree Capital a mis en place des processus pour identifier et évaluer les risques et opportunités ESG.

L'engagement de nos membres décisionnaires et de nos principales parties prenantes a permis d'identifier les risques et opportunités ESG potentiels ayant un impact significatif ou une amélioration notable de nos projets.

Catégorie	Risque identifié	Description
Environnement	<b>Pollution</b>	Contamination des terrains ou des zones environnantes en raison d'activités industrielles passées, de mauvaise gestion des déchets.
	<b>Amiante</b>	Présence d'amiante dans les anciennes propriétés, entraînant des risques pour la santé et des coûts de retrait ou de mitigation.
	<b>Inondation</b>	Risques pour les propriétés situées dans des zones inondables, incluant dommages matériels, augmentation des primes d'assurance, et perte de locataires.
	<b>Risques de transition</b>	Réglementations énergétiques plus strictes exposant les propriétés non conformes à des pénalités financières, des coûts de rénovation accrus, ou une baisse de valeur.
	<b>Perte de biodiversité</b>	Développement sur des sites écologiquement importants entraînant la perte d'habitats critiques et des coûts de mitigation et de restauration.
	<b>Emissions CO2</b>	Propriétés à émissions élevées faisant face à des coûts d'énergie accrus, des dépenses de rénovation, et des sanctions réglementaires.

<b>Social</b>	<b>Pandémies (Covid)</b>	Impact des pandémies sur la demande d'espaces de bureaux, entraînant une diminution des revenus locatifs et une dépréciation des valeurs immobilières.
	<b>Sécurité</b>	Risques liés à l'intégrité structurelle des bâtiments, négligeant de tels risques pouvant entraîner des responsabilités légales et la perte de locataires.
	<b>Diversité et inclusion</b>	Discrimination ou manque de représentation érodant la confiance des locataires et des employés, avec des implications légales et des difficultés de recrutement.
	<b>Relations avec la communauté</b>	Propriétés ne correspondant pas aux valeurs de la communauté locale, pouvant entraîner des réactions négatives et des impacts sur les futurs développements.
	<b>Santé et bien-être</b>	Installations inadéquates pour la santé et le bien-être des locataires, réduisant la productivité et augmentant la rotation des locataires.
<b>Gouvernance</b>	<b>Corruption</b>	Comportements peu éthiques ou corruption au sein de la gestion, érodant la confiance des investisseurs et entraînant des implications légales.
	<b>Manque de transparence</b>	Manque de transparence dans les opérations financières, dissuadant les investisseurs et entraînant un examen réglementaire.
	<b>Données et confidentialité</b>	Violations de données ou utilisation abusive d'informations personnelles, entraînant des sanctions légales et une perte de confiance.
	<b>Conflit d'intérêts</b>	Conflits d'intérêts non gérés parmi les décideurs, nuisant à la réputation et à la viabilité à long terme du fonds.

### 3. Plan d'action pour la réduction de l'exposition aux risques ESG

RedTree Capital prévoit d'élargir son processus d'évaluation et de gestion des risques de durabilité, en réalisant des audits de résilience climatique pour tous ses actifs. Des plans d'action spécifiques seront développés pour atténuer ce risque. L'objectif est de minimiser les impacts négatifs et promouvoir des pratiques d'investissement responsables et durables.

### 4. Estimation de l'impact financier et évolution

L'analyse des impacts des risques a été réalisée de manière qualitative, et le calcul de l'impact financier pour l'année 2023 n'a pas été effectué en raison d'un manque de données disponibles.

En ce qui concerne les évolutions des choix méthodologiques d'analyse des risques, elles n'ont pas encore été analysées par RedTree Capital.