

RAPPORT 2025 SUR L'ARTICLE 29 DE LA LOI ENERGIE ET CLIMAT
[ETABLI AU TITRE DE L'ANNEE 2024]



Sommaire

I. INFORMATIONS ISSUES DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 29 DE LA LOI RELATIVE A L'ENERGIE ET AU CLIMAT.....	3
A. Démarche générale de l'entité sur la prise en compte des critères ESG	3
1. Présentation de la démarche générale	3
2. Moyens d'informations en matière d'ESG.....	7
3. Liste des produits financiers selon le Règlement SFDR Article 8/9.....	7
4. Adhésion de l'entité aux chartes, labels, et initiatives ESG.....	10
B. Moyens internes déployés par l'entité	13
1. Ressources ESG	13
2. Actions de renforcement ESG	14
C. Démarche de prise en comptes des critères ESG au niveau de la gouvernance de l'entité	15
1. Structure et instances de gouvernance	15
2. Politique de rémunération	16
3. Règlement interne du Conseil d'Administration	16
D. Stratégie d'engagement et mise en œuvre.....	16
1. Part des entreprises couvertes	16
2. Politique de vote	16
3. Engagement auprès des parties prenantes	16
4. Décisions en matière d'investissement et de désengagement sectoriel	17
E. Alignement à la Taxonomie Européenne	18
1. Part « verte » des encours	18
2. Part « brune » des encours.....	18
F. Stratégie d'alignement avec les objectifs de l'Accord de Paris	19
G. Stratégie d'alignement avec les objectifs de long-terme liés à la biodiversité ...	20
H. Démarche de prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques	22
1. Identification et gestion des risques	22
2. Description des principaux risques	22
3. Plan d'action pour la réduction de l'exposition aux risques ESG	25
4. Estimation de l'impact financier et évolution	25
I. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement Disclosure (SFDR)	25
II. INFORMATIONS ISSUES DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 4 DU RÈGLEMENT (UE) 2019/2088 DU PARLEMENT EUROPÉEN ET DU CONSEIL DU 27 NOVEMBRE 2019	28
J. Résumé des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité	28

Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité et comparaison historique 0

K. Description des politiques visant à identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité 0

L. Politique d'engagement 0

N. Références aux normes internationales 0

I. INFORMATIONS ISSUES DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 29 DE LA LOI RELATIVE A L'ENERGIE ET AU CLIMAT

A. Démarche générale de l'entité sur la prise en compte des critères ESG

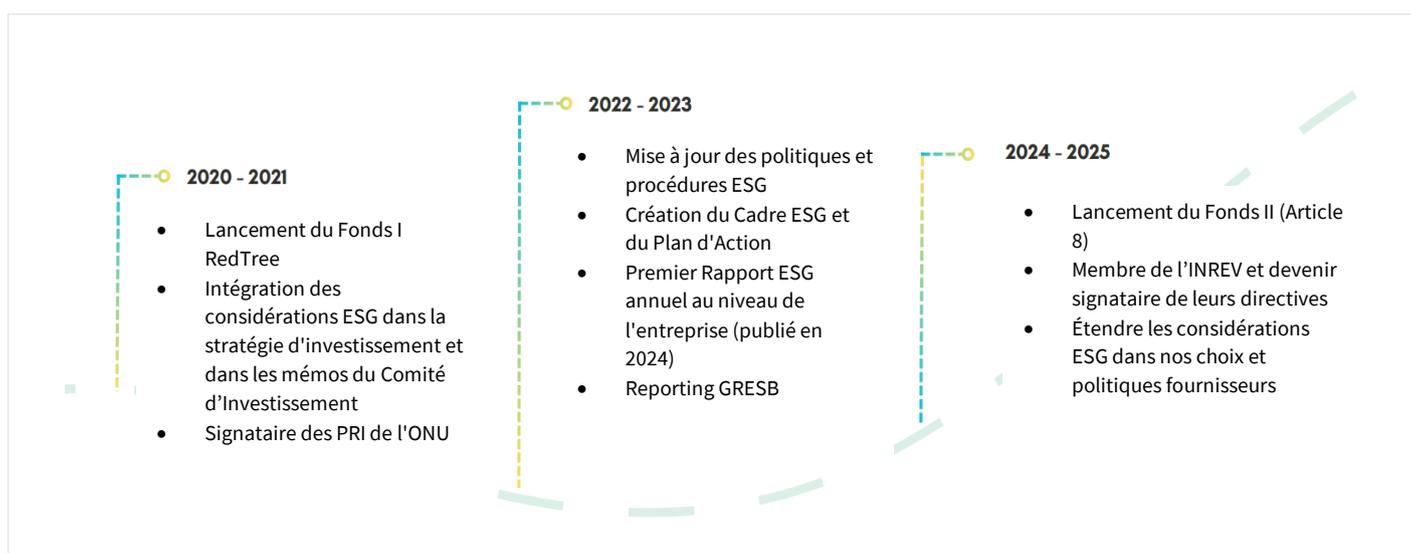
1. Présentation de la démarche générale

Fondé en 2014, RedTree Capital est un gestionnaire d'investissements immobiliers indépendant agréé par l'AMF, avec une approche dynamique et entrepreneuriale. Notre mission est de maximiser les rendements pour nos investisseurs via l'acquisition d'actifs à forte valeur ajoutée et situés dans des emplacements privilégiés. Notre engagement ESG premier est de créer de la valeur pour nos actionnaires, principalement en réalisant des travaux de restructuration et de rénovation lourdes, tout en agissant de manière responsable envers l'environnement.

Nous œuvrons à 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 locataires. 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 s'inscrit 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. En conjuguant rentabilité financière et respect de l'environnement, nous sommes convaincus de contribuer de manière significative à un avenir plus durable pour tous.

Depuis 2020, nous avons accéléré nos initiatives durables :



En 2024, notre transition vers le développement durable s'est renforcée avec le lancement de notre Fonds II. Ce Fonds est classé article 8 conformément au règlement UE 2019/2088 de la SFDR. Cette orientation vers des investissements plus durables démontre notre volonté d'être des acteurs responsables dans le secteur de l'immobilier.

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 des impacts financiers sur notre entreprise et la société. Cette approche nous guide **tout au long du cycle de vie de nos activités d'investissement**, lors des phases d'acquisition, de rénovation et restructurations, de gestion opérationnelle de nos actifs et de la relation avec nos locataires.

Acquisitions

Pendant le processus d'acquisition, nous :

- Réalisons des audits de due diligence analysant 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. Nous effectuons des audits CRREM dans le cadre de notre politique de réduction des émissions de gaz à effet de serre, pour nous assurer que tout risque carbone potentiel lié à l'investissement est conforme à nos seuils de risque, définis par actif. Le 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. Pour notre Fonds II, le CRREM v.2 est utilisé comme benchmark au niveau de l'actif afin d'atteindre la caractéristique environnementale « réduction du carbone » du Fonds.
- 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, en tenant compte, entre autres, de sa structure physique, des services mécaniques, électriques, de plomberie, de sa conformité aux normes de sécurité incendie ou encore de son accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Identifions et évaluons les risques liés au climat, à la qualité de l'air intérieur et à la mobilité.

Les garanties environnementales et sociales minimales sont appliquées à tous les investissements immobiliers de nos Fonds par l'application de notre politique ESG, conformément à la section « Décisions en matière d'investissement et de désengagement sectoriel » de ce rapport.

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. Nous suivons de près le respect des meilleures pratiques de réduction des émissions de carbone conformément à la trajectoire CRREM pour identifier et remédier rapidement à toute déviation potentielle par rapport à notre trajectoire d'émissions carbone.
- 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 locataires 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. Nous alignons dans la mesure du possible nos actifs avec le Protocole européen de traitement des déchets de construction et de démolition, notamment en intégrant des systèmes de collecte et d'utilisation des eaux grises et de pluie dans nos bâtiments.

Pour notre Fonds II, en plus des éléments mentionnés ci-dessus, nous suivons en continu la proportion d'investissements atteignant les deux caractéristiques environnementales: « Réduction de notre intensité carbone » et « Certification 'verte' de nos bâtiments » (détaillées dans notre section « Liste des produits financiers selon le Règlement SFDR Article 8/9/6 »).

Gestion opérationnelle des actifs

Pendant la gestion des actifs, nous:

- Engageons 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 de risques afin d'identifier les divergences éventuelles et réviser nos business plans annuels. Nous utilisons l'outil CRREM pour évaluer l'empreinte carbone de l'actif et déterminer si des investissements supplémentaires sont nécessaires.
- 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.

- Par exemple, pour notre actif Opéra, nous avons intégré en 2024 des clauses environnementales sur le diagnostic de performance énergétique, un diagnostic des risques et une procédure de désamiantage de l'ensemble de l'actif.

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. En 2024, nous avons intégré des clauses sur la collaboration bailleur-preneur aux baux de nos actifs Stellar et Point du Jour, pour : améliorer la performance énergétique (audit énergétique fournie par le bailleur, communication par le locataire de ses données de consommation), faire un état des risques, vérifier la présence d'amiante.
- Assurons le partage des données de consommation entre bailleurs et locataires, conformément au Décret Tertiaire. Nous nous assurons que tous nos actifs disposent de compteurs et sous-compteurs d'électricité.
- Établissons des objectifs environnementaux spécifiques à chaque actif.

Notre cadre ESG et plan d'action

Notre cadre ESG repose sur trois piliers : rénovation à faible émission de carbone, création de bâtiments résilients et amélioration de la santé et du bien-être des locataires. 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 de nos locataires.

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 :

1. Rénovation bas Carbone	2. Création de bâtiments résilients	3. Amélioration de la santé et du bien-être
Efficacité énergétique Réduction des émissions de GES	Risques climatiques et résilience Biodiversité Économie circulaire	Qualité de l'environnement intérieur Mobilité et accessibilité Communautés saines et dynamiques

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 :

Moyen	Contenu/lien	Fréquence	Lien
Site Internet RedTree Capital	Equipe, structure, activités, services et actualités de RedTree Capital.	Toute l'année	https://www.redtreecapital.com/
Rapport ESG 2023	Détaille les activités et engagement de RedTree Capital sur la période 2023.	Annuelle	https://www.redtreecapital.com/
Reporting Art. 29 LEC (obligatoire, réglementaire)	Rapport annuel réglementaire sur l'Article 29 de la Loi Energie Climat de RedTree Capital pour l'année 2024	Annuelle	https://www.redtreecapital.com/
Informations précontractuelles	Informations précontractuelles pour les produits financiers de notre Fonds II, visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du Règlement (UE) 2019/2088	Ponctuelle	N/A
Réponses à des demandes ponctuelles	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
Echanges avec les locataires	Communication, échanges et discussions avec les locataires via les Property Managers	Toute l'année	N/A

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

Au 31 décembre 2024, RedTree Capital gérait deux fonds d'un total de €645M.

Le Fonds I - catégorisé Article 6 - Autres produits financiers au sens du Règlement (UE) (2019/2088) relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services

financiers (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.

Le Fonds II est catégorisé Article 8 – Produits promouvant des caractéristiques environnementales et/ou sociales au sens du Règlement (UE) 2019/2088 relatif à la divulgation de la SFDR. Ce Fonds est soumis aux obligations de publication de l'article 29 de la loi relative à l'énergie et au climat concernant les informations spécifiées à l'article D. 533-16-1 du code monétaire et financier. Il promeut des caractéristiques environnementales ou sociales mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

Le Fonds II maintiendra un minimum de 70 % de la totalité de ses engagements dans des investissements favorisant les caractéristiques environnementales suivantes :

Caractéristique environnementale	Objectif	Indicateur de durabilité
<p>Réduction de notre intensité carbone</p>	<p>Aligner les actifs immobiliers sur la base de la méthodologie Carbon Risk Real Estate Monitor ("CRREM"), par l'acquisition :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. D'actifs dotés d'un plan d'investissement de travaux de rénovation (CAPEX) visant à réduire l'intensité carbone (kgCO₂e/m²) à un niveau égal ou inférieur à la référence CRREM v2 spécifique à sa typologie et sa région pour une trajectoire de décarbonation de 1,5°C; b. Et d'actifs qui sont déjà alignés sur la base de la méthodologie CRREM v2 applicable. 	<p>Les indicateurs ci-dessous servent à mesurer la performance de l'actif par rapport à la caractéristique environnementale. La stratégie privilégiée de RedTree est l'option 1 : Option 1</p> <ul style="list-style-type: none"> a. L'actif dispose de données de référence sur l'intensité de ses émissions carbone (kgCO₂e/m²/an) et une évaluation initiale basée sur la méthodologie CRREM a été réalisée¹ ; et b. L'actif dispose d'un plan d'investissement de travaux de rénovation/d'amélioration (CAPEX) pour atteindre l'alignement CRREM v2 (au minimum en 2040, ou pendant 10 ans après la rénovation) pour l'intensité des émissions de carbone dans les trois ans suivant le début des travaux².

¹ Dans la mesure du possible, ces données doivent être basées sur des relevés réels de la consommation d'énergie de l'ensemble du bâtiment pendant 12 mois consécutifs. Si cela n'est pas possible, une partie des données peut être estimée (spécifique au type d'actif), ou des données théoriques sur la consommation d'énergie du bâtiment doivent être calculées sur la base de données modélisées avec l'outil CRREM v2.

² L'actif doit avoir un plan d'investissement de travaux (CapEx) approuvé pour réaliser des travaux de rénovation ou d'amélioration durant les trois prochaines années, avec une évaluation basée sur une modélisation et une simulation CRREM v2.

		<p>Option 2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> c. L'actif a une intensité carbone (kgCO2e/m²) égale ou inférieure à la référence CRREM régionale et spécifique à la classe d'actifs pour une trajectoire de décarbonation de 1,5°C³ ; et d. L'actif fait l'objet d'une collecte et d'une analyse continue des données relatives à la consommation d'énergie afin de faciliter l'évaluation annuelle de ses émissions carbone. <p>Le Carbon Real Estate Risk Monitor ("CRREM") est utilisé comme référence au niveau des actifs afin d'atteindre la caractéristique environnementale de 'réduction de carbone'. Toutefois, aucun indice de référence n'est utilisé au niveau du produit.</p>
<p>Certification 'verte' de nos bâtiments</p>	<p>Acquérir des actifs immobiliers intégrant un plan d'investissement de travaux de rénovation (CAPEX) ayant pour objectif l'obtention d'une certification verte de bâtiment pertinente.</p> <p>Le Fonds privilégiera les certifications BREEAM (minimum "Very Good"), HQE (minimum "Très performant") ou toute certification équivalente, dans les trois ans suivant le début des travaux de rénovation ou d'amélioration, ou par l'acquisition d'actifs déjà en possession d'une certification verte valide répondant à des critères identiques.</p>	<p>La stratégie privilégiée de RedTree est l'option 1, la majorité des actifs nécessitant de rénovation majeure (exception pour Scipion, option 2 privilégiée) :</p> <p>Option 1 : évaluation préliminaire de l'actif en vue d'obtenir une certification 'verte' qui est en bonne voie pour atteindre ou dépasser la norme minimale spécifiée ; ou</p> <p>Option 2 : l'actif dispose déjà d'une certification 'verte' qui respecte ou dépasse la norme minimale spécifiée.</p>

Afin d'atteindre les caractéristiques environnementales de notre Fonds II, nous priorisons des investissements avec une forte opportunité de création de valeur ajoutée pour les typologies d'actifs suivants :

- Bureaux : acquérir des actifs idéalement situés, mal gérés ou dépréciés, principalement obtenus en « off-market », afin d'améliorer leurs revenus et potentiels locatifs.
- Résidentiel : acquérir des propriétés entières auprès d'investisseurs institutionnels et repositionner des actifs vers la vente d'appartements individuels.
- Logistique : acquérir, repositionner et relouer des propriétés existantes après avoir entrepris des programmes de travaux d'investissement ciblés, en nous appuyant sur notre savoir-faire en matière de valeur ajoutée pour cette classe d'actifs.

Au maximum, [30] % des investissements comprennent des investissements dans des instruments dérivés, réalisés dans l'unique but de protéger les valeurs présentes et futures du Fonds II, contre les risques de change et/ou de taux d'intérêt, ainsi qu'à titre auxiliaire, les investissements réalisés dans d'autres actifs (liquidités, titres boursiers ou autre instrument du marché monétaire). Cela comprend également tout investissement immobilier non aligné sur les caractéristiques environnementales promues par le produit. Ces investissements ne sont pas alignés sur les deux caractéristiques environnementales promues, bien que tous les investissements potentiels soient soumis à la conduite de la due diligence comprenant une évaluation couvrant le profil environnemental de l'actif, une évaluation des risques climatiques et une analyse CRREM. Il se peut que, pour des raisons indépendantes à la volonté de la société de gestion, il ne soit pas possible d'atteindre les caractéristiques environnementales au cours de la période de détention.

La performance des indicateurs de durabilité pour l'exercice se terminant le 31.12.2024 ne peut être divulguée, car la 1^{ère} acquisition du Fonds II a été effectuée en décembre 2024.

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 :

	<p>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.</p> <p>En 2022, nous avons réalisé notre première soumission au GRESB et nous le ferons dans la mesure du possible pour démontrer l'avancement continu de nos initiatives en matière de durabilité.</p>
	<p>Le Fonds immobilier RedTree Capital II est classé Article 8 conformément à la SFDR, soutenant ainsi les progrès de l'industrie vers une plus grande transparence.</p>
	<p>Nous sommes désormais des supporters officiels de l'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.</p>
	<p>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 carbone.</p>
	<p>Nous soutenons publiquement l'investissement responsable et plaidons 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 avons publié notre premier rapport conformément à ces principes.</p>

Alignement avec les Labels et Certifications ESG

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

	<p>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. En 2024, notre actif Silly a été certifié BBCA.</p>
	<p>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.</p>
	<p>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. Notre actif Silly a été certifié BREEAM Excellent en février 2024.</p>
	<p>Nous travaillons également sur 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 locataires. En mars 2024, nous avons finalisé la rénovation de notre actif Just B, qui a été certifié WiredScore – Niveau Gold. Nous avons également été certifié SmartScore Platinum.</p>



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.

B. Moyens internes déployés par l'entité

1. Ressources ESG

RedTree Capital compte une équipe de douze personnes qui s'est agrandie de deux personnes en 2024 (dont deux effectifs au Comité de Direction, trois au pôle Finance, cinq en Asset et Investment Management, un en Fonction Support et un stagiaire). 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. Ces activités durables représentent environ 10% de nos ETP, soit un budget de €71 000.

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, la mise en œuvre et l'actualisation régulière de notre stratégie ESG
- La mise en conformité avec les exigences réglementaires, dont l'alignement taxonomique de nos actifs
- L'alignement avec les initiatives et standards ESG tels que le GRESB et l'UNPRI
- L'obtention de certifications environnementales
- La conduite d'audits (environnementaux, technique, CRREM et Décret Tertiaire)
- L'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) pendant les travaux de restructuration.

A titre d'exemple de ces activités, nous avons mené en 2024 avec JLL :

- Scipion : les audits environnementaux, technique, CRREM et Décret Tertiaire. L'actif a été déclaré conforme aux objectifs du Décret Tertiaire jusqu'en 2050.
- Stellar : la seconde phase de la rénovation de notre actif, composé d'espaces de bureaux, de socialisation ou de services avec 2 halls distincts, Louis le Grand Opéra et Quatre Septembre, sur une surface de 13 500m². L'actif ambitionne les certifications tels que BREEAM Excellent, HQE Excellent ou BBCA standard et les labels Well Gold, WireScore Gold et Ready2Services. Le projet se démarque par son engagement environnemental et son souci du bien-être des utilisateurs, avec un réemploi total des faux-planchers, une valorisation de 75% des déchets de chantier, une réduction de 56% de la consommation d'eau, des performances énergétiques surpassant de 22% les exigences du Décret Tertiaire 2030, et une multiplication par dix de la surface végétalisée.⁴

⁴ Source : Article JLL « JLL accompagne RedTree Capital pour faire briller Stellar, un ensemble singulier au cœur de Paris »

2. Actions de renforcement ESG

En 2024, nos actions de renforcement ont porté sur les thèmes suivants :

- **Levée de notre Fonds II** : constitué en février 2024, avec une 1^{ère} acquisition de l'actif Scipion le 20 décembre 2024, cet hôtel dans le 5^{ème} arrondissement de Paris a été réaménagé en un campus polyvalent de 7 500 m² dédié à l'enseignement supérieur, et abrite des salles de classe modernes, des espaces de travail collaboratif, une résidence étudiante de 1 000 m² avec 33 appartements, et de nombreux services. La deuxième phase de réaménagement, représentant 900 m² supplémentaires, sera livrée en 2025. Le bâtiment sera occupé par le Groupe français d'enseignement supérieur EDH.
- **Engagements publics** : nous avons publié notre premier rapport annuel ESG au niveau de l'entreprise ainsi que notre 1^{er} rapport UN PRI en 2024.
- **Engagement avec nos locataires** : signature de baux verts pour nos actifs Stellar et Point du Jour
- **Financement vert** de notre actif Stellar: ajout de +3600 M², avec un prêt certifié financement vert, sous condition d'obtention de labels verts.
- Installation de bornes de recharge électrique : l'ensemble des places de parking sont conçues de manière à pouvoir installer des bornes électriques. Nous n'électrifions qu'une partie, et laissons en revanche la possibilité au preneur d'installer des bornes additionnelles quel que soit le type de rénovation.
- **Audit net zéro carbone réalisés sur les actifs, notamment Scipion**
- **Formations** : mise en place d'un programme de développement comprenant des formations et des ateliers à venir tels que la Fresque du Climat
- **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

Par ailleurs, nous travaillons sur un plan d'action 2025, s'articulant autour des volets suivants :

- **Outil de préacquisition ESG** fournissant une grille d'évaluation pour les actifs étudiés par notre pôle investissement. Cette grille évalue méthodiquement la performance énergétique et carbone des actifs, leur alignement avec les principales législations et cadres de référence, les risques climatiques ainsi que les certifications existantes et potentielles. Cette approche systématique nous permet d'identifier précisément les investissements offrant le meilleur potentiel d'amélioration ESG à l'échelle de l'actif et de définir, dès la phase d'acquisition, une feuille de route d'investissements alignée avec nos engagements.
- **Revue de notre évaluation GRESB** et la planification stratégique des actions clés à entreprendre pour améliorer notre score à ce cadre d'évaluation. Nous avons défini des actions concrètes, assorties d'un calendrier précis et des ressources nécessaires. Cette analyse nous permet de cibler nos efforts sur des initiatives à fort impact en termes de score au GRESB et utiles pour l'amélioration de nos pratiques ESG (certification de l'ensemble de notre portefeuille, augmentation de la couverture des données sur l'eau et les déchets).

- **L'amélioration de notre processus de collecte et d'analyse des données** de consommation énergétiques (incluant, l'atteinte des objectifs du Décret Tertiaire). Nous développons un tableau de bord offrant une visualisation des performances énergétiques du portefeuille, permettant l'identification des anomalies et opportunités d'optimisation. Cette digitalisation du suivi énergétique contribue au pilotage de la trajectoire bas-carbone de nos actifs.

C. 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 notre structure d'entreprise. Ci-dessous le des principales activités ESG par pôle:

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

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. 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.

D.Stratégie d'engagement et mise en œuvre

1. Part des entreprises couvertes

La politique d'engagement s'applique, par principe, à 100% des 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
Investisseurs	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Les acquisitions potentielles ont fait l'objet d'une due diligence spécifique intégrant des critères ESG dès la phase de pré-acquisition. ✓ Des rapports trimestriels et annuels sont fournis à nos investisseurs, détaillant à la fois la performance ESG et financière de nos actifs. ✓ Un comité investisseur annuel est organisé pour présenter la performance ESG et financière de nos actifs gérés et valider les décisions. ✓ Nous proposons des reportings 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.

	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 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.
Collaborateurs	<ul style="list-style-type: none"> ✓ La mise en place d'une politique de rémunération dynamique alignée sur notre stratégie économique, nos objectifs, nos valeurs et nos intérêts, et comprenant des mesures pour prévenir les conflits d'intérêts. ✓ L'engagement en faveur de l'égalité femmes/hommes dans notre secteur. Nous progressons vers une parité femme/homme de 50% et 50%, afin de favoriser une représentation équilibrée au sein de notre organisation. ✓ Le développement professionnel de nos équipes. Nous avons mis en place un programme de développement qui comprend des formations et évaluations annuelles de performance des employés. ✓ L'organisation des questionnaires de satisfaction des employés. Pour l'année 2024, le taux de réponse et de satisfaction était de près de 100%. ✓ 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.
Locataires	<ul style="list-style-type: none"> ✓ L'échange avec les locataires via les property managers afin de discuter de leurs besoins et demandes. ✓ La prise en compte des commentaires des locataires dans les plans de petits travaux. ✓ L'intégration des clauses de bail vertes axées sur la gestion de l'énergie, de la pollution, de l'amiante et de l'accessibilité.

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 qui :

- 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 dans les conventions fondamentales de l'Organisation internationale du Travail de l'ONU, telles qu'énoncées sur le site 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.

E. Alignement à la 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.

Pour notre Fonds II, RedTree Capital s'efforcera d'aligner ses actifs à la définition des « investissements durables » de la SFDR, notamment en améliorant la performance extra-financière des actifs avec les dépenses d'investissement. RedTree Capital ne s'engage pas à détenir une proportion minimale d'investissements durables ou alignés sur la Taxonomie. Nous ne nous engageons pas non plus à acquérir et à détenir des actifs classés comme "durables" en vertu du Règlement (UE) 2020/852 ("Règlement taxonomique de l'UE").

Cependant, nous développons une méthodologie robuste pour évaluer la conformité des actifs de notre Fonds II à la taxonomie européenne ; se déclinant en trois étapes :

1. Identification des activités éligibles à la taxonomie (selon les activités de la taxonomie 7.1 « Rénovation de bâtiments existants » et 7.7 « Acquisition et propriété de bâtiments », du Règlement délégué (UE) 2021/2139)
2. Analyse d'alignement à la taxonomie pour nos activités éligibles (évaluation des contributions substantielles et vérification du principe « Ne pas causer de préjudice important ») ; et
3. Contrôle des garanties minimales pour tous nos actifs

Nous travaillons en collaboration avec des consultants en immobilier durable de JLL dans l'analyse de cet alignement taxonomique et la collecte de ses données, en cours d'élaboration.

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.

F. 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 CO₂. Étant donné que près de 80% des bâtiments de 2050 existent déjà, la rénovation énergétique des bâtiments s'impose comme un levier clef pour atteindre l'objectif de neutralité carbone à cet horizon.

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. Pour atteindre ces objectifs, nous évaluons en continu la performance de notre portefeuille avec l'outil CRREM, tel que décrit dans la section « [Prise en compte des critères ESG dans la stratégie d'investissement](#) ».

Pour notre Fonds II, nous réalisons les activités suivantes :

- **Réduction des émissions carbone - rénovation** : nous engageons un spécialiste technique pour entreprendre la modélisation du projet de rénovation architecturale du bâtiment afin d'estimer la consommation opérationnelle moyenne d'énergie du bâtiment, son intensité énergétique et de carbone après la rénovation. Ces données seront utilisées pour modéliser l'alignement à la méthodologie CRREMV2. Les actifs ayant un plan de rénovation ou d'amélioration approuvé qui, sur la base des données modélisées, permet l'alignement sur le CRREMV2 (au minimum en 2040 ou pendant 10 ans après la rénovation) seront considérés comme ayant atteint la caractéristique de 'réduction de carbone'.
- **Certification verte** :
 - ✓ **Rénovation** : nous engageons un consultant ESG pour entreprendre une évaluation préliminaire par rapport à une ou plusieurs normes de certification des bâtiments écologiques pertinentes pour le marché. Le plan de rénovation sera adapté pour s'assurer que la norme minimale recherchée peut être atteinte. Les actifs dont le plan de rénovation ou d'amélioration a été approuvé et qui comprend toutes les mesures nécessaires pour atteindre la norme minimale de certification recherchée seront considérés comme ayant atteint la caractéristique de 'certification de bâtiment'.
 - ✓ **Post rénovation** : nous commandons également un audit de certification et les actifs ayant obtenu cette dernière seront considérés comme promouvant la caractéristique 'certification de bâtiment'. L'intensité carbone est calculée au moins annuellement et analysée par rapport à la référence CRREMV2 appropriée pour le type de bien immobilier. Les actifs qui s'alignent sur CRREMV2 seront considérés comme ayant atteint/maintenu la caractéristique 'réduction du carbone'.

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 carbone sur l'ensemble du cycle de vie, afin de réduire les émissions de carbone incorporé. 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 : limitation du réchauffement climatique mondial à 1,5°C voire 2°C
- Décret Tertiaire : nous visons une **réduction de 40% pour la consommation d'énergie absolue sur 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 et, suite à une restructuration lourde, ce bâtiment consomme 60% de moins d'énergie qu'auparavant, calculé en 2024 suite aux travaux, par rapport à une base de référence de 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).

Stratégie d'alignement avec les objectifs de long-terme liés à la biodiversité

La conservation de la biodiversité est essentielle pour lutter contre le changement climatique, soutenir l'économie 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.

Le secteur de l'immobilier joue un rôle important dans la conservation des écosystèmes, l'amélioration de la qualité de l'air et de l'eau et l'amélioration de la résilience environnementale. Bien que nos actifs sous gestion ne disposent pas d'espaces verts étendus, nous nous engageons activement à conserver la biodiversité pour l'ensemble de nos actifs en incorporant des mesures qui contribuent à maintenir la santé de l'écosystème.

Ces mesures ont été catégorisées conformément aux cibles de l'Accord de Kunming-Montréal (COP15 de 2022), en alignement avec la Convention sur la Diversité Biologique de 1992. Notre ambition est de certifier tous nos actifs Biodiversity.

Cible	Actions réalisées en 2024
Cible 2 : Restaurer les écosystèmes dégradés	<ul style="list-style-type: none"> • Etat des lieux du potentiel écologique du site (inventaire faunistique et floristique) • 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. • Mise en place d'une végétalisation de qualité, avec l'utilisation de diverses espèces de plantes indigènes dans les espaces verts extérieurs de nos actifs (exemple : création de nouveaux espaces en 2024 pour Champerret). Par exemple, en 2024, 10% de nos espaces ont été végétalisés pour notre actif Stellar en 2024. Nous avons la même année certifié notre actif Silly avec une notation Excellence ; ainsi que Carré Champerret et Point du Jour Biodiversity avec une notation Performance.
Cible 7 : Réduire les pollutions	<ul style="list-style-type: none"> • 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
Cible 15 : Inciter les entreprises à agir	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation d'audits de biodiversité par des écologues pour toutes les opérations • Sensibilisation des équipes pendant la phase de chantier • Cartographie de la réglementation applicable : Natura 2000, ZNIEFF, plans locaux de biodiversité, trames vertes, trames bleues, espèces protégées, etc. • Adoption de l'étiquette BiodiverCity pour certains sites : programme de certification qui 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 • 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 de biodiversité

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.

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.

G. 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.

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. Nous avons identifié que nos principaux risques et opportunités liés aux facteurs ESG concernent la santé et la sécurité, le bien-être des locataires, les risques climatiques physiques, les risques de

2. Description des principaux risques

En 2023, RedTree Capital, avec l'aide de notre prestataire JLL, a mis en place des processus d'identification et d'évaluation des risques et opportunités ESG ayant un impact significatif ou

une amélioration notable de nos projets. L'implication des décideurs et des parties prenantes a été un clef dans cette démarche.

Nos principaux risques environnementaux, sociaux et de gouvernance sont détaillés ci-dessous. Vous pouvez les consultez plus en détail dans notre Politique de Gestion des Risques Durables et ESG disponible [ici](#) :

Catégorie	Risque	Descriptif	Type de risque	Intensité du risque sur le fond (faible, modérée, élevée)
Environnement	Pollution	Contamination des terrains ou des zones environnantes en raison d'activités industrielles passées, de mauvaise gestion des déchets.	Physique	Moyen
	Amiante	Présence d'amiante dans les anciennes propriétés, entraînant des risques pour la santé et des coûts de retrait ou de mitigation.	Physique	Faible
	Inondation	Risques pour les propriétés situées dans des zones inondables, incluant dommages matériels, augmentation des primes d'assurance, et perte de locataires.	Physique	Faible
	Risques de transition	Réglementations énergétiques plus strictes exposant les propriétés non conformes à des pénalités financières, des coûts de rénovation accrus, ou une baisse de valeur.	Transition	Elevé
	Perte de biodiversité	Développement sur des sites écologiquement importants entraînant la perte d'habitats critiques et des coûts de mitigation et de restauration.	Physique	Faible

Social	Emissions CO2	Propriétés à émissions élevées faisant face à des coûts d'énergie accrus, des dépenses de rénovation, et des sanctions réglementaires.	Transition	Elevé
	Pandémies (Covid)	Impact des pandémies sur la demande d'espaces de bureaux, entraînant une diminution des revenus locatifs et une dépréciation des valeurs immobilières.	Physique	Moyen
	Sécurité	Risques liés à l'intégrité structurelle des bâtiments, négligeant de tels risques pouvant entraîner des responsabilités légales et la perte de locataires.	Responsabilité/contentieux	Faible
	Diversité et inclusion	Discrimination ou manque de représentation érodant la confiance des locataires et des employés, avec des implications légales et des difficultés de recrutement.	Responsabilité/contentieux	Faible
	Relations avec la communauté	Propriétés ne correspondant pas aux valeurs de la communauté locale, pouvant entraîner des réactions négatives et des impacts sur les futurs développements.	Responsabilité/contentieux	Moyen
	Santé et bien-être	Installations inadéquates pour la santé et le bien-être des locataires, réduisant la productivité et augmentant la rotation des locataires.	Responsabilité/contentieux	Faible
	Gouvernance	Corruption	Comportements peu éthiques ou corruption au sein de la gestion, érodant la confiance des investisseurs et entraînant des implications légales.	Responsabilité/contentieux

	Manque de transparence	Manque de transparence dans les opérations financières, dissuadant les investisseurs et entraînant un examen réglementaire.	Responsabilité/contentieux	Faible
	Données et confidentialité	Violations de données ou utilisation abusive d'informations personnelles, entraînant des sanctions légales et une perte de confiance.	Responsabilité/contentieux	Moyen
	Conflit d'intérêts	Conflits d'intérêts non gérés parmi les décideurs, nuisant à la réputation et à la viabilité à long terme du fonds.	Responsabilité/contentieux	Faible

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, comme par exemple, pour les vagues de chaleur. Des plans d'action et d'adaptation climatique spécifiques à nos actifs seront développés pour atténuer ces risques. 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 2024 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.

H. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement Disclosure (SFDR)

A ce jour, uniquement le Fonds II comprenant un seul actif Stellar est classifié en tant que produit article 8, représentant un encours sous gestion de 132M€ (soit environ 20% des encours totaux).

II. INFORMATIONS ISSUES DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 4 DU RÈGLEMENT (UE) 2019/2088 DU PARLEMENT EUROPÉEN ET DU CONSEIL DU 27 NOVEMBRE 2019

I. Résumé des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

Pour tenir 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) de ses investissements sur l'environnement et la société, incluant:

- 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 principaux impacts négatifs en utilisant des indicateurs ESG tout au long du processus de prise de décision en matière d'investissement.

Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité et comparaison historique

Pilier ESG	Principale Incidence Négative déclarée dans la Politique de Risques RedTree 2023	Unité de mesure	Actions réalisées en 2024	Actions planifiées pour 2025
Rénovation bas Carbone	Émissions de gaz à effet de serre	Émissions de GES scope 2 et 3		Amélioration de la collecte des données sur la consommation énergétique, d'eau et des déchets avec revue trimestrielle : vision dynamique et en temps réel
Création de bâtiments résilients	Consommation d'eau	<ul style="list-style-type: none"> • Consommation d'eau totale en m3 • Eau recyclée ou réutilisée en m3 • Intensité de consommation d'eau litres/m²/an 	Pas de suivi en place	Amélioration de la collecte des données sur la consommation énergétique, d'eau et des déchets avec revue trimestrielle : vision dynamique et en temps réel
Création de bâtiments résilients	Production de déchets	<ul style="list-style-type: none"> • Production de déchets, catégories dangereux vs. non dangereux en m³ • Proportion des déchets par filière d'élimination 	Réemploi des faux planchers pour les chantiers - rénovation bas carbone (stockage)	<ul style="list-style-type: none"> • Amélioration de la collecte des données sur la consommation énergétique, d'eau et des déchets avec revue trimestrielle :

		(Enfouissement, Incinération, Réutilisation, Valorisation énergétique, Recyclage)		vision dynamique et en temps réel <ul style="list-style-type: none"> Augmenter la part de réemploi dans nos programmes de restructuration
Amélioration de la santé et du bien-être	Mobilité douce	Nombre de places à vélo, nombre de bornes de recharge, espaces de sport en m ²	<ul style="list-style-type: none"> Mise en place d'espace de sport/bien-être dès que possible Installation systématique de parking vélos et d'emplacements de parking pour les voitures électriques 	<ul style="list-style-type: none"> Ajouter de nouvelles unités de mesure au reporting: <ul style="list-style-type: none"> ✓ % de bâtiments avec des espaces promouvant l'activité physique ✓ % de bâtiments avec un espace communautaire ✓ % du portefeuille situé à moins de 500 mètres d'une station de transport public

K. Description des politiques visant à identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

Nous prenons en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité en surveillant la performance par rapport aux indicateurs PAI de la SFDR applicables à l'immobilier, présentées dans le tableau ci-dessous. Les indicateurs PAI sont évalués lors du contrôle préalable des nouvelles acquisitions et sur une base annuelle pour les actifs permanents du portefeuille. Ces procédures de contrôles sont détaillées dans la section [Prise en compte des critères ESG dans la stratégie d'investissement](#) de ce rapport.

J. Politique d'engagement

Nous n'utilisons pas de politique d'engagement dans le cadre de notre approche visant à atteindre les caractéristiques environnementales du Fonds II. Pour ce qui est de notre politique d'engagement globale à nos fonds, nous avons mis en œuvre des actions avec nos locataires, détaillées dans les sections [Prise en compte des critères ESG dans la stratégie d'investissement](#) et [Engagement auprès des parties prenantes](#) de ce rapport.

N. Références aux normes internationales

Nos engagements avec les normes internationales sont détaillées dans la section [Adhésion de l'entité aux chartes, labels, et initiatives ESG](#) de ce rapport.