

Rapport

**Article 29 de la loi n°2019-1147 du 8
novembre 2019 relatif à l'énergie et au
climat**

Exercice 2025

COLONY CAPITAL

Le présent rapport vise à répondre aux obligations issues des dispositions de l'article 29 de la loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019 relatif à l'énergie et au climat et du décret n°2021-663 du 27 mai 2021 pris en application de l'article L.533-22-1 du Code monétaire et financier.

Table des matières

1. Informations relatives à la démarche générale de Colony Capital	3
1.1 Présentation de la démarche générale de Colony Capital dans la prise en compte de critères ESG	3
1.2 Reportings extra-financiers à l'attention de la clientèle des fonds gérés par Colony Capital	5
1.3 Liste des FIA sous gestion répondant à la définition des fonds article 8 et 9 du Règlement SFDR	5
1.4 Prise en compte des critères ESG dans le processus de prise de décision pour l'attribution de nouveaux mandats de gestion par les entités mentionnées aux articles L.310-1-1-3 et L.385-7-2 du Code des assurances	5
1.5 Engagements de Place de Colony Capital et de ses FIA sous gestion	5
2. Informations relatives aux moyens internes déployés par Colony Capital	6
2.1 Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées à l'ESG au sein de Colony Capital	6
2.2 Actions menées en vue d'un renforcement des capacités internes de Colony Capital	6
3. Informations relatives à la démarche de prise en compte des critères ESG au niveau de la gouvernance de Colony Capital	7
3.1 Politique de rémunération.....	7
3.2 Intégration des critères ESG dans le règlement interne du conseil d'administration ou de surveillance de l'entité	7
4. Informations sur la stratégie d'engagement auprès des émetteurs ou vis-à-vis des sociétés de gestion et sa mise en œuvre	7
4.1 Périmètre des entreprises concernées par la stratégie d'engagement.....	7
4.2 Désengagement sectoriel dans le cadre de la mise en œuvre des stratégies	8
5. Informations relatives à la taxonomie européenne et aux combustibles fossiles	8
6. Informations sur la stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique prévus par l'Accord de Paris	8
7. Informations sur la stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité	9
8. Informations sur les démarches de prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques.....	9

1. Informations relatives à la démarche générale de Colony Capital

1.1 Présentation de la démarche générale de Colony Capital dans la prise en compte de critères ESG

Colony Capital SAS (« **Colony Capital** ») est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers pour la gestion de FIA (soumission intégrale aux dispositions de la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs).

Dans le cadre des stratégies d'investissement qu'elle met en œuvre pour le compte de l'ensemble de ses portefeuilles sous gestion, Colony Capital tient compte à la fois des risques financiers (incluant, notamment, les risques de marché, de liquidité et de contrepartie), des risques opérationnels, des risques de non-conformité et, dans l'hypothèse où ils sont pertinents, de risques extra-financiers qui sont susceptibles d'avoir un impact sur les autres risques.

En pratique, les processus de prise de décision en matière d'investissement mis en œuvre par Colony Capital peuvent intégrer, sans que cela ne soit systématique et sous réserve que cela soit pertinent, certains risques en matière de durabilité. Ainsi, il peut arriver que concomitamment à l'analyse des éléments financiers, les processus de prise de décisions de Colony Capital incluent l'analyse de critères extra-financiers pertinents afin de privilégier une sélection basée sur des éléments environnementaux, sociaux et de gouvernance (« **ESG** »), sans toutefois que ces critères soient alignés sur ceux de l'Union européenne en matière économiques durables sur le plan environnemental.

Cette analyse de critères ESG peut ainsi contribuer directement à la décision d'acquérir un nouvel actif immobilier ou de rechercher des financements complémentaires en vue d'améliorer les performances d'un actif immobilier déjà détenu en portefeuille, ou encore d'octroyer un financement à la cible et au projet sélectionnés.

En effet, Colony Capital est convaincue que la prise en compte de critères ESG peut avoir, dans certains cas et sur le long terme, un impact sensible sur le rendement des organismes de placement collectifs en immobilier (« **OPCI** ») et des FIA qu'elle gère. Ainsi, un actif immobilier à la qualité extra-financière insuffisante au regard de critères ESG risque de rencontrer davantage de difficultés à générer une performance positive sur le long terme provenant de flux locatifs considérés comme pérennes ou d'un potentiel de revalorisation élevé.

Lorsqu'ils sont pertinents, les critères ESG suivants peuvent, notamment, être pris en compte dans les stratégies d'investissement mises en œuvre par Colony Capital :

Environnement	Social	Gouvernance
- Utilisation de l'énergie - Empreinte carbone - Changement climatique - Gestion des déchets - Suivi de la pollution - Conservation des ressources naturelles - Terrain contaminé - Déchets dangereux - Emissions toxiques - Conformité avec les réglementations environnementales	- Bien-être des employés - Relations avec les vendeurs - Programmes locaux d'aide sociale - Initiatives en matière de soins de santé - Initiatives de bien-être - Egalité entre les sexes - Egalité raciale - Egalité des religions - Initiative en matière éducative - Initiative pour un environnement propre - Surveillance des droits de l'homme	- Méthodes comptables transparentes - Relations avec les investisseurs - Conflits d'intérêts - Ethique des affaires - Possibilité d'être entendu - Influence politique - Pratiques juridiques - Politique d'alerte

Pour autant et dans la mesure où ces critères ESG, d'une part, ne sont pas systématiquement utilisés par Colony Capital dans ses stratégies d'investissement, d'autre part, ne sont pas alignés sur ceux de l'Union européenne en matière économique durable sur le plan environnemental, Colony Capital n'a pas encore formalisé une politique interne dédiée à la thématique de l'ESG.

Par ailleurs, Colony Capital a fait le choix de se soumettre elle-même, sur base volontaire, à plusieurs obligations en matière ESG. Ainsi, à titre d'exemples, Colony Capital a notamment pris les mesures suivantes :

- **éthique** : les pratiques de travail des collaborateurs de Colony Capital sont encadrées par plusieurs documents définissant leurs droits et leurs obligations (Code de Déontologie, procédures internes en lien avec l'éthique personnelle, etc.).
- **environnement de travail** : les locaux de Colony Capital sont caractérisés par des espaces de travail et des parties communes répondant à certains standards de qualité. L'ensemble du mobilier de bureau des collaborateurs répond aux attentes en termes d'ergonomie et de nouvelle organisation du travail. Par ailleurs, dans le cadre de la rénovation de son siège social, Colony Capital a procédé à l'installation de fontaines à eau afin de bannir l'utilisation d'eau minérale en bouteille.
- **formation continue** : les collaborateurs de Colony Capital se sont vu proposer, tout au long de l'année, des formations diverses afin de renforcer leurs compétences et connaissances notamment :
 - en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme
 - en matière d'ESG

En outre, conformément aux dispositions de l'article 8 bis de la loi n°2021-1774 du 24 décembre 2021, dite loi « Rixain », Colony Capital s'est fixée en matière de représentation équilibrée femme/homme des objectifs basés sur une approche inclusive et non discriminante, en particulier parmi les équipes, organes et responsables chargés de prendre des décisions d'investissement.

A fin 2025, sur un effectif total de 12 collaborateurs, 6 collaborateurs de Colony Capital étaient des femmes, soit 50% de l'effectif. Il convient de noter que les femmes sont également particulièrement bien représentées au sein des instances dirigeantes et des postes clés de la société : elles représentent en effet un tiers de l'effectif de cette catégorie. 25% des collaborateurs sont issus des minorités.

1.2 Reportings extra-financiers à l'attention de la clientèle des fonds gérés par Colony Capital

Tout au long de l'exercice 2025, Colony Capital a respecté l'ensemble de ses obligations de transparence à l'égard de sa clientèle. Cette démarche de communication est d'ailleurs essentielle dans l'instauration et le maintien de la relation de confiance que la société entretient avec les investisseurs. Par ailleurs, la participation financière de son principal véhicule géré, représentant environ plus de 90% des actifs gérés, a produit un rapport ESG pour la cinquième année consécutive. Cette participation développe désormais une politique intégrée avec des objectifs corporate (labélisation GRESB) et immobiliers (labélisations Bream in Use *Very Good* d'une partie du parc immobilier et Green Key).

1.3 Liste des FIA sous gestion répondant à la définition des fonds article 8 et 9 du Règlement SFDR

Au 31 décembre 2025, la gamme des fonds actuellement gérés par Colony Capital comprend 1 organisme professionnel de placement collectifs en immobilier et 10 FIA (français, italiens et luxembourgeois). Aucun de ces véhicules ne répond aux conditions des articles 8 et 9 du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 (« **SFDR** »).

Dans la mesure où les critères ESG ne sont pas systématiquement pris en compte par Colony Capital dans le cadre de sa politique et des stratégies d'investissement qu'elle met en œuvre, Colony Capital n'est actuellement pas en mesure d'identifier la part globale des encours sous gestion prenant en compte des critères ESG dans le montant total des encours gérés par la société.

1.4 Prise en compte des critères ESG dans le processus de prise de décision pour l'attribution de nouveaux mandats de gestion par les entités mentionnées aux articles L.310-1-1-3 et L.385-7-2 du Code des assurances

Cette section n'est pas applicable à Colony Capital compte tenu de son statut réglementaire.

1.5 Engagements de Place de Colony Capital et de ses FIA sous gestion

L'ensemble des actifs détenus en portefeuille par les fonds gérés par Colony Capital peuvent être impactés par des critères ESG dans le cadre de leur gestion et/ou de leur exploitation, lorsque pertinent.

Les actifs sous-jacents et les fonds sous gestion considérés sont très disparates, tant quant à leur nature, leur destination ou leur juridiction. En conséquence, il n'y a pas une seule certification qui peut être généralement et prioritairement utilisée. Sur la base de son portefeuille sous gestion, Colony Capital estime les suivantes comme étant les plus pertinentes au cas par cas en terme d'éligibilité, sans nécessairement effectuer les démarches pour obtenir la certification considérée :

- la certification Haute Qualité Environnementale (« **HQE** ») (bâtiment et/ou gestion durable),

- la certification *Building Research Establishment Environmental Assessment Method* (« **BREEAM** ») (exploitation),
- la certification GreenFin,
- la certification LuxFlag ESG

Par ailleurs, en tant que société de gestion, Colony Capital est signataire de la charte UN PRI – principes pour l’investissement responsable – depuis novembre 2022.

2. Informations relatives aux moyens internes déployés par Colony Capital

2.1 Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées à l’ESG au sein de Colony Capital

A la date de la rédaction de ce rapport, l’équipe de gestion de Colony Capital est constituée de 3 gérants financiers et d’un directeur général délégué (DGD) nommé en février 2023. Le DGD, ancien gérant financier, est responsable de la thématique ESG au sein de la société de gestion.

L’équipe de gestion de Colony Capital prend ses décisions d’investissement et de désinvestissement en tenant compte de critères financiers et extra-financiers, lorsque ces derniers sont pertinents. Concernant les critères ESG, Colony Capital fait appel à des conseils externes spécialisés dans ces thématiques pour l’appuyer dans la réalisation de certaines tâches spécifiques, telles que l’analyse de la cible ou l’accompagnement pour déterminer une stratégie - actif par actif - de rénovation et d’amélioration de la performance énergétique des actifs immobiliers en vue de se conformer aux dispositions du décret n°2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d’actions de réduction de la consommation d’énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire (« **Décret tertiaire** ») et à la trajectoire de décarbonisation induite par une diminution progressive des émissions de gaz à effet de serre découlant directement de l’application des Accords de Paris.

Enfin, la société de gestion a décidé de créer un comité ESG composé de 2 collaborateurs : le DGD, un représentant des métiers investissement-asset management.

2.2 Actions menées en vue d’un renforcement des capacités internes de Colony Capital

Colony Capital mène des réflexions constantes sur sa capacité à faire évoluer, à l’avenir, ses capacités internes en vue de renforcer sa stratégie ESG, de développer les compétences et les connaissances de ses équipes et de se tenir à jour de la réglementation qui lui est applicable.

Les collaborateurs de Colony Capital assistent régulièrement à des conférences et événements externes en lien avec les thématiques ESG.

3. Informations relatives à la démarche de prise en compte des critères ESG au niveau de la gouvernance de Colony Capital

3.1 Politique de rémunération

Colony Capital a pleinement conscience que la gestion des risques en matière de durabilité est intrinsèquement liée à l'activité d'un gestionnaire d'actifs pour qui il est nécessaire de prendre en compte ces enjeux de long terme dans ses stratégies de gestion, notamment au vu de la durée de détention des actifs dans le portefeuille des fonds qu'elle gère.

Dans ce contexte, la politique de rémunération de Colony Capital promeut une gestion saine et effective des risques, cohérente avec la prise en compte des risques en matière de durabilité. Elle n'encourage pas ainsi une prise de risque par ses collaborateurs qui serait incompatible avec les profils de risque et les documents constitutifs des fonds qu'elle gère.

Colony Capital mène actuellement une réflexion sur ses pratiques de rémunération qui pourraient intégrer à l'avenir des critères qualitatifs et quantitatifs d'évaluation de la performance de ses collaborateurs concernés, en vue de favoriser l'atténuation des risques en matière de durabilité.

3.2 Intégration des critères ESG dans le règlement interne du conseil d'administration ou de surveillance de l'entité

Compte tenu de la forme sociale et de l'organisation de la gouvernance interne actuelle de Colony Capital, cette rubrique n'est pas pertinente pour la société. Toutefois, Colony Capital dispose d'un *Directeur Général délégué* en charge des questions ESG. Celui-ci est également président du comité ESG de la principale participation financière gérée par la société de gestion.

4. Informations sur la stratégie d'engagement auprès des émetteurs ou vis-à-vis des sociétés de gestion et sa mise en œuvre

4.1 Périmètre des entreprises concernées par la stratégie d'engagement

Colony Capital dispose d'une politique de vote et d'engagement actionnariale. Colony Capital est favorable au principe « une action, une voix » et au maintien d'une seule catégorie d'actions.

Tout en étant consciente de l'importance pour les sociétés de fidéliser et stabiliser leur actionnariat, Colony Capital est en principe opposé aux modalités statutaires induisant une inégalité de traitement des actionnaires séparant artificiellement certains intérêts économiques de l'exercice des droits de vote.

Par ailleurs, la politique de vote de Colony Capital consiste à voter pour les initiatives et résolutions qui sont alignés avec son engagement ESG et qui contribuent à la création de valeur à long terme.

Enfin, afin de souligner l'importance de cette thématique Colony Capital assure la présidence du comité ESG de la participation financière de son principal véhicule géré. Ce comité a pour rôle de promouvoir les engagements de cette société autour :

- De la transparence et de l'éthique ;
- Du respect des personnes et de l'environnement ;
- De la promotion d'une hospitalité positive.

4.2 Désengagement sectoriel dans le cadre de la mise en œuvre des stratégies d'investissement

Colony Capital effectue systématiquement un filtrage de l'ensemble de ses partenaires.

A ce titre, Colony Capital a adopté des critères d'exclusion, et refuse systématiquement d'engager toute relation avec des partenaires :

- ayant des pratiques commerciales controversées (UN Global Compact Principe), en lien avec le travail des enfants et le travail forcé, le non-respect des droits de l'homme, la corruption, l'absence de protection environnementale ;
- intervenant dans des secteurs d'activité controversés : armement, mine de charbon, production d'électricité au charbon, secteurs d'activité entraînant un risque élevé de dépendance (tabac, jeux d'argent, production d'alcool), énergie nucléaire, fracking, expérimentation animale à des fins cosmétiques, pornographie ;
- représentant un Etat non libre (restriction de la liberté de religion et de la presse), présentant un indice de corruption élevé, utilisant la peine de mort, etc.

5. Informations relatives à la taxonomie européenne et aux combustibles fossiles

Au 31 décembre 2025, aucun investissement géré par la société de gestion ne s'inscrit dans le cadre de la Taxonomie Européenne. En effet, les véhicules gérés n'investissent pas dans des sociétés cotées ou des entités d'intérêt public.

Enfin, au 31 décembre 2025, les fonds gérés ne sont pas exposés au secteur des combustibles fossiles.

6. Informations sur la stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique prévus par l'Accord de Paris

Suite aux Accords de Paris, Colony Capital a entrepris de mettre en œuvre une stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme correspondant aux articles 2 et 4 desdits accords et qui portent sur l'atténuation des gaz à effet de serre et sur la stratégie bas-carbone pour les fonds qu'elle gère dont les actifs sous-jacents sont entièrement réalisés sur le territoire français.

A ce titre, Colony Capital applique, notamment, les mesures suivantes aux actifs immobiliers détenus par les OPCI et FIA qu'elle gère :

- elle fait procéder au calcul des consommations énergétiques annuelles des actifs ;
- suivant la durée de détention des actifs immobiliers, elle étudie leur remise en conformité et sa stratégie d'investissement pour s'aligner sur les objectifs des Accords de Paris.

7. Informations sur la stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité

Colony Capital est pleinement consciente que la lutte pour la préservation de la biodiversité constitue un enjeu majeur pour les gestionnaires d'actifs, notamment immobiliers, au même titre que le climat.

Toutefois, Colony Capital estime qu'il n'existe pas, à ce jour, de consensus sur les indicateurs à utiliser en vue de mesurer les impacts sur la biodiversité de ses activités. Dans ce cadre, Colony Capital n'a, pour le moment, pas mis en place de stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité, ni mené d'analyse précise de sa contribution à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité induits par la mise en œuvre de ses stratégies d'investissement. La société mène toutefois une réflexion pour intégrer, à l'avenir, le traitement de la biodiversité dans ses politiques d'investissement.

8. Informations sur les démarches de prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques

Pour rappel, dans le cadre des stratégies de gestion qu'elle met en œuvre, Colony Capital tient compte, à la fois des risques financiers (incluant, notamment, les risques de marché, de liquidité et de contrepartie), des risques opérationnels, des risques de non-conformité et, dans l'hypothèse où ils sont pertinents, de risques extra-financiers qui sont susceptibles d'avoir un impact sur les autres risques.

Les risques extra-financiers, lorsqu'ils sont pertinents, sont identifiés, évalués et priorisés par la fonction en charge de la gestion des risques de Colony Capital.

Postérieurement à la décision d'investissement, les gérants de Colony Capital échangent, à fréquence régulière, avec les asset managers et les property managers avec pour objectif, dans certains cas, d'optimiser la performance financière et en matière de durabilité des actifs immobiliers acquis pour le compte des fonds d'investissement gérés. Le but poursuivi par Colony Capital est ainsi de valoriser ses portefeuilles de manière active pour saisir les opportunités pertinentes vis-à-vis des stratégies de gestion qu'elle met en œuvre, tout en tenant compte des facteurs de durabilité sous-réserve que ceux-ci soient pertinents.