

Reporting Extra-financier 2021

SOMMAIRE

Introduction.....	3
Pilier I : Gouvernance et Stratégie Climatiques.....	4
1. Actifs & activités.....	4
2. Gouvernance des enjeux climatiques.....	4
3. Stratégie Environnementale et sociale.....	7
4. Support et suivi de la stratégie climat.....	7
5. Politique d'engagement/de vote et ses résultats	8
Pilier II : Incidence des Enjeux Climatiques sur les Investissements.....	9
Pilier III : Incidence des Investissements sur les Enjeux Climatiques.....	10
Pilier IV : Efforts de Transparence et de Communication.....	11
1. Reporting produit.....	11
2. Reporting Actifs.....	11
3. Reportings Adhoc.....	11

Introduction

EXTENDAM est une société de gestion de portefeuille indépendante agréée par l'AMF qui réalise des investissements pour le compte de clients en gestion privée/fortune et institutionnels.

Leader européen du capital investissement dédié à l'hôtellerie économique/milieu de gamme en Europe, EXTENDAM investit majoritairement dans des hôtels, murs et fonds de commerce, de 2 à 4 étoiles exploités sous enseignes internationales. Ces hôtels sont situés équitablement dans des grandes métropoles européennes et des villes de taille intermédiaire afin de capter une clientèle domestique en déplacement pour de courts séjours.

EXTENDAM a pour ambition de déployer l'hôtellerie de demain à travers ses fonds aux valeurs innovantes et responsables. Une partie de la réponse à ce défi se situe dans le passage de l'activité hôtelière traditionnelle vers une approche plus ouverte en matière de mixité des usages et d'hybridation des espaces. Ce changement d'approche est une opportunité pour développer des véritables lieux de vie multi-usages, répondant aux besoins de la clientèle et des villes.

De plus, un prisme ESG (Environnemental, Sociétal et de Gouvernance) est déployé sur chacun des investissements afin de favoriser une exploitation responsable en adéquation avec les tendances de consommation actuelles et à venir. EXTENDAM favorise la reconstruction de la ville sur elle-même dans le but de réduire l'étalement urbain et l'artificialisation des sols.

Les fonds de capitalisation gérés par EXTENDAM s'adressent aux personnes physiques, personnes morales, family offices et/ou aux institutionnels qui souhaitent diversifier leurs placements sur de l'immobilier d'exploitation représenté notamment par le segment de marché de l'hôtellerie économique / milieu de gamme.

Au 31 décembre 2021, la société de gestion gère un portefeuille de PME majoritairement hôtelières en France et en Europe totalisant 268 hôtels et représentant une valeur d'actifs supérieure à 2,7 milliards d'euros.

Les fonds gérés par EXTENDAM investissent en fonds propres (actions) ou quasi-fonds propres (obligations convertibles, comptes courants...) dans les sociétés cibles.

Les fonds peuvent co-investir avec d'autres fonds, ou des indépendants, professionnels du secteur visé. Le financement d'actifs tangibles, via des PME, permet de profiter de l'effet de levier sous forme de dettes bancaires ou de crédit-bail immobilier le cas échéant.

Pilier I : Gouvernance et Stratégie Climatiques

1. Actifs & activités

EXTENDAM investit dans l'hôtellerie d'affaires à travers 6 territoires majeurs en Europe (France, Allemagne, Benelux, Espagne, Portugal et Italie) dans les grandes agglomérations comme dans les villes de taille intermédiaire. EXTENDAM a co-investi dans 268 hôtels gérés par 56 exploitants différents

EXTENDAM ne réalise pas d'investissements considérés comme soutenant la transition écologique, et ne possède pas d'actifs "verts" au sens de la taxonomie européenne ni d'actifs fossiles au sens de l'Art 29 LEC.

Classes, fonds, poches	Montant des encours	Poids sur le total des actifs sous gestion / détenus
Private Equity	0.8 Mds€	100%

2. Gouvernance des enjeux climatiques

Cette démarche repose sur la conviction que les entreprises qui intègrent dans leur stratégie les enjeux ESG offrent de meilleures perspectives à long terme et seront parmi les leaders de leur secteur demain, et donc surperformeront sur le long terme.

D'une manière générale la prise en compte de critères ESG dans l'évaluation des participations, répond à plusieurs objectifs :

- avoir une vision d'ensemble des performances de la participation, y compris extra-financières ;
- anticiper et prévenir les risques extra-financiers ainsi que leur incidence d'un point de vue financier pour préserver la valeur ;
- identifier notre exposition aux grands enjeux ESG actuels mais également ceux à venir pour saisir les opportunités et créer de la valeur à long terme ;
- reporter auprès de nos clients investisseurs et répondre à leurs attentes et engagements avec transparence et exhaustivité.

2.1. Objectifs de la politique et périmètre d'application

Depuis juin 2019, EXTENDAM intègre systématiquement, sur une base non contraignante et de plan de progrès, l'analyse des critères ESG lors de toute nouvelle prise de participation dans le secteur hôtelier.

2.2. Principes directeurs de la philosophie d'investissement responsable

Signataire des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI), EXTENDAM partage les convictions et les ambitions de cette initiative internationale et s'engage à en appliquer pleinement les six principes ('Principes') fondateurs dans sa conduite des affaires à savoir :

1. Prendre en compte les questions ESG dans nos processus décisionnels et d'analyse des investissements ;
2. Être un actionnaire actif et intégrer les questions ESG dans nos politiques en matière d'actionariat
3. Demander, autant que faire se peut, aux entités dans lesquelles nous investissons de faire preuve de transparence concernant les questions ESG ;
4. Favoriser l'acceptation et l'application des Principes auprès des acteurs de la gestion d'actifs ;
5. Travailler ensemble pour accroître notre efficacité dans l'application des Principes ;
6. Rendre compte individuellement de nos activités et de nos progrès dans l'application des Principes.

2.3. Approche ESG dans le cycle d'investissement

En amont de la phase de due diligence

Toute opportunité d'investissement donne lieu avant toute chose à la conduite d'une analyse de conformité à la politique d'exclusion sectorielle d'EXTENDAM.

Celle-ci s'appuie, dans un premier temps, sur l'application effective des conventions internationales d'Ottawa et d'Oslo relatives à l'interdiction des mines anti-personnelles et des bombes à sous munitions.

Elle repose dans un second temps sur des exclusions de conviction à savoir les activités liées aux armes (vente et production), aux jeux d'argent et de hasard, à la production ou la commercialisation de tabac, à la prostitution et la pornographie.

EXTENDAM demande systématiquement à ce que soient spécifiées ces exclusions dans les lettres d'intention (LOI) signées avec les sociétés dans lesquelles EXTENDAM envisage d'investir.

En phase de due diligence

En phase de due diligence, l'équipe d'EXTENDAM réalise systématiquement une analyse ESG de l'investissement considéré grâce à l'audit de Butterfly Tourism.

Ce n'est pas une démarche d'exclusion (à l'exception des secteurs mentionnés dans le paragraphe ci-dessus) mais bien une démarche de progrès qui est ciblée.

L'analyse ESG se focalise sur les enjeux ESG les plus matériels du secteur de l'hôtellerie, et pourra tenir compte notamment de la taille de la société financée et de son appartenance ou non à un groupe. Cette analyse fait éventuellement ressortir des points de développement et/ ou de questionnement qui sont complétés par des entretiens avec les dirigeants.

La prise en compte de l'ESG est formalisée par des clauses relatives aux enjeux ESG et ce, notamment dans les lettres d'intention et lors de l'investissement dans les pactes d'actionnaires.

En phase de suivi de l'investissement

En phase de suivi, les participations sont interrogées chaque année sur la base d'un questionnaire ESG dédié. Dans un premier temps appliquée uniquement aux investissements réalisés à compter de juin 2019, cette démarche a, dans un deuxième temps, vocation à être généralisée pour l'ensemble des participations hôtelières.

L'analyse ESG est assurée sur la base de réponses à ces questionnaires complétés. Les données remontées permettent notamment d'échanger avec les participations dans le cadre d'une démarche de progrès sur l'ESG, d'apprécier leur positionnement par rapport à leur « peer group » (benchmark) et de mettre en place des indicateurs de performance ESG.

Un suivi dans le temps de ces indicateurs sera ainsi opéré pour chaque participation et permettra d'apprécier de manière plus concrète les pratiques d'ESG.

De plus, l'équipe d'investissement d'EXTENDAM intègre systématiquement dans son suivi une attention particulière aux enjeux ESG et aux éventuels plans d'actions nécessaires mis en œuvre au sein des entreprises et actifs financés.

2.4. Référents ESG

Au sein de la société de gestion, il existe 6 référents ESG rattachés à des services différents :

- o deux pour l'équipe de gestion
- o un pour l'équipe de contrôle interne
- o un pour l'équipe commerciale
- o un pour l'équipe d'asset management
- o un pour l'équipe administratif

2.5. Efforts déployés

EXTENDAM a choisi cette organisation interne autour de référents ESG de façon à pouvoir mobiliser des talents divers et complémentaires sur les problématiques ESG.

- Comité ESG : Le Comité ESG d'EXTENDAM se réunit et consulte l'équipe de gestion de façon ponctuelle, au regard des différents besoins. Le Comité présente ses avancées au Conseil d'Administration de la société.
- Exemple de mission réalisée par les référents ESG : En décembre 2020, EXTENDAM a signé un nouveau partenariat avec la société Butterfly Tourism, visant à réduire les impacts environnementaux de ses hôtels. En 2021, une mesure de l'empreinte carbone de la société a été initiée.
- Nos pactes d'actionnaires incluent des clauses ESG (Droit d'information ESG, Droit d'accès et d'audit ESG, Engagements éthiques, Engagements ESG dont suivi obligatoire de la performance ESG avec Butterfly Tourism...) permettant la structuration d'une gouvernance active sur les questions ESG.

EXTENDAM se tourne également vers une politique de gouvernance inclusive :

- Intéressement : La société a mis en place un accord d'intéressement, permettant à tous les salariés de percevoir jusqu'à 8,5 % de leur rémunération brute (10% en 2022).
- Plan Epargne Entreprise (PEE) : La société a mis en place un Plan d'Épargne Entreprise permettant aux salariés de bénéficier des avantages fiscaux et sociaux propres à ce dispositif d'épargne salariale.
- Carried interest : Les membres de l'équipe de gestion ont la possibilité de souscrire des parts de carried interest au sein des fonds sous gestion.
- Actionnariat salarial : La société a ouvert son capital à l'ensemble de ses collaborateurs et entend poursuivre pour les futures embauches.

2.6. Adhésions

EXTENDAM est adhérente des PRI depuis le 1er juillet 2019. La société recevra sa première notation en 2022, en raison d'un retard pris de la part de la part de l'organisme. EXTENDAM a répondu à son premier questionnaire en avril 2021 en complétant les quatre modules listés ci-après : « Senior Leadership Statement », « Organisational Overview », « Investment and Stewardship Policy » et « Private Equity ». EXTENDAM partage les convictions et les ambitions de cette initiative internationale et s'engage à en appliquer pleinement les six principes fondateurs dans sa conduite des affaires (cf 2.2)

EXTENDAM est investie au travers d'autres associations/initiatives portées sur les problématiques ESG :

- France Invest Parité : EXTENDAM a participé à une enquête, en collaboration avec Deloitte et France Invest, visant à favoriser la parité chez les acteurs du capital-investissement français et dans les entreprises qu'ils accompagnent.
- AFG : EXTENDAM est membre de la Plénière Investissement Responsable pilotée par l'AFG. Du fait de cet engagement, la société participe à l'enquête annuelle portant sur l'investissement responsable mais aussi aux réunions trimestrielles organisées par l'association. Ces réunions permettent de suivre activement l'évolution de l'investissement responsable et de prendre part à des groupes de réflexion portant sur des thématiques ESG (impact, biodiversité, énergies fossiles, ...).
- Conférences ESG : La société de gestion participe régulièrement à des évènements traitant des problématiques ESG.

3. Stratégie Environnementale et sociale

EXTENDAM a mis en place une démarche ESG spécifique à son secteur d'investissement, à savoir l'hôtellerie-tourisme. Cette démarche est intrinsèquement liée à la notion de Tourisme Durable, qui selon l'Organisation mondiale du tourisme correspond à : « un tourisme qui tient pleinement compte de ses impacts économiques, sociaux et environnementaux actuels et futurs, en répondant aux besoins des visiteurs, des professionnels, de l'environnement et des communautés d'accueil ».

Les trois principes fondamentaux du Tourisme Durable (i.e. environnement, économie et social) ont ainsi été intégrés à la stratégie d'investissement d'EXTENDAM, en particulier sur les aspects suivants :

- Aspect environnemental & Immobilier hôtelier : Gérer les enjeux spécifiquement liés à l'actif immobilier, sa construction, sa rénovation et son usage ;
- Adapter les comportements au renouvellement de certains équipements dans un contexte où le verdissement du patrimoine des hébergements touristiques est un impératif environnemental.
- Aspect économique & Gestion d'un fonds de commerce hôtelier :
- Veiller à un partage intelligent des retombées économiques ;
- Œuvrer à une employabilité viable et durable.
- Aspect social & Parties prenantes de la chaîne de valeur hôtelière :
- Engager les parties prenantes de la chaîne de valeur hôtelière dans une démarche de progrès ;
- Renforcer leurs liens avec l'activité hôtelière et touristique pour faire évoluer les pratiques et privilégier la qualité, la coopération et la tolérance.

De plus, EXTENDAM a décidé d'exclure tous les investissements relatifs aux jeux d'argent, ces derniers complexifiant la lutte contre le blanchiment d'argent.

Chaque investisseur a accès à la politique d'Investissement Responsable d'EXTENDAM publiée sur son site internet ([Politique ESG | EXTENDAM](#))

Dans le cadre de sa démarche ESG, EXTENDAM a défini une Charte Éthique qu'elle applique auprès de ses partenaires, de ses investisseurs institutionnels avertis ou retail ainsi qu'aux entrepreneurs hôteliers.

La Charte Éthique de la société repose sur cinq valeurs essentielles : Exigence, Proximité, Innovation, Confiance et Respect. Au quotidien, l'équipe a pour objectif de délivrer une prestation de qualité guidée par la satisfaction de ses clients et de ses partenaires. Pour se faire, EXTENDAM s'engage à rester proche des différentes parties prenantes avec lesquelles elle interagit. La société entretient avec ces dernières des relations construites sur la durée mais aussi basées sur la confiance et le respect mutuel. Afin de réussir à répondre aux besoins de chacun, la société reste alerte face aux nouveaux défis que doivent affronter son secteur.

4. Support et suivi de la stratégie climat

En décembre 2020, EXTENDAM a signé un partenariat avec la société Butterfly Tourism, visant à réduire les impacts environnementaux de ses hôtels. Butterfly Tourism, en tant qu'acteur de référence dans le tourisme durable, permet à EXTENDAM de structurer une démarche ESG spécifique à l'hôtellerie.

Ainsi, EXTENDAM prend en compte les critères ESG de référence dans le secteur de l'hôtellerie à chaque étape clé d'un investissement, comme indiqué ci-dessus (2.3).

5. Politique d'engagement/de vote et ses résultats

Chaque investisseur a accès à la politique d'Engagement Actionnarial d'EXTENDAM publiée sur le site internet d'EXTENDAM ([Politique d'engagement actionnarial](#)) et chaque année, EXTENDAM publie sur son site internet un rapport annuel sur sa politique d'Engagement Actionnarial ([pour 2021 : Compte rendu de la Politique d'engagement actionnarial](#))

6. Plans de développement d'une expertise interne

En 2020, EXTENDAM a été à l'initiative de La Fabrique du Tourisme, un think tank rassemblant divers acteurs de la filière tourisme avec Bpifrance, MKG Hospitality et l'ESSEC. Les 2 rencontres qui ont eu lieu en 2020 et 2021 sur le Tourisme Durable et la RSE ont rassemblé des professionnels donné lieu à 3 publications à destination de tous les acteurs du tourisme (téléchargeables sur le [site de La Fabrique du Tourisme](#)). La Fabrique du Tourisme participe du développement d'une expertise interne et se poursuit en 2022.

EXTENDAM poursuit et renforce ses engagement ESG en 2022

- EXTENDAM a contractualisé en février 2022 avec le prestataire Upside Up représentée par Johanna WAGNER en qualité de Senior Advisor ESG
- Mise à jour de la politique d'investissement responsable - S1 2022
- Formalisation des missions et objectifs des référents ESG - S1 2022
- Formation des collaborateurs de la société de gestion aux enjeux du changement climatique en 2022 - S2 2022

Pilier II : Incidence des Enjeux Climatiques sur les Investissements

L'Organisation Mondiale du Tourisme (UNWTO) a identifié 4 types d'impacts majeurs du changement climatique sur la demande touristique :

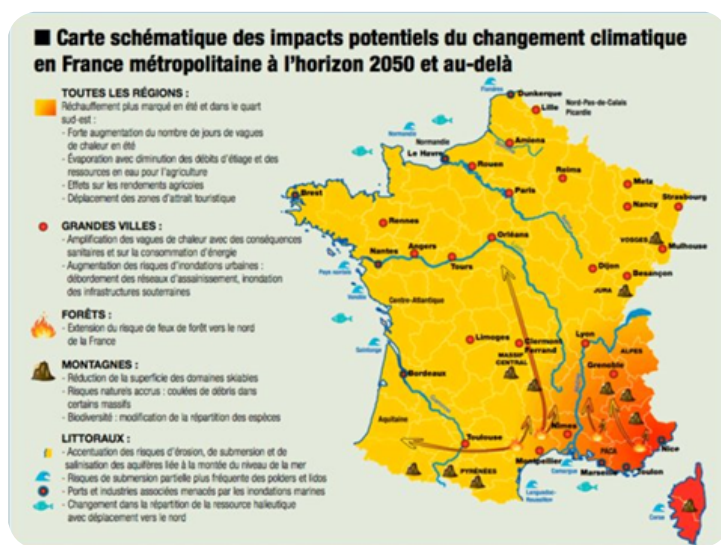
- Les impacts directs du changement climatique
- Les impacts indirects du changement climatique
- Les politiques d'atténuation et la mobilité des voyageurs
- Les changements sociétaux (croissance économique et stabilité géopolitique)

(Source : UNWTO, 2008 : [Climate Change and Tourism - Responding to global challenges](#))

Le changement climatique a des conséquences directes sur l'activité touristique qui dépend notamment des facteurs d'attractivité suivants :

- Des saisons et de leurs atouts (stations balnéaires ou de ski notamment)
- De la richesse des sites naturels
- Des bonnes conditions de voyage et de visite

En France (86% du portefeuille d'investissement d'EXTENDAM au 31/12/2021), les impacts directs du changement climatique ont été identifiés comme suit.



Carte schématique des impacts potentiels du changement climatique en France métropolitaine à l'horizon 2050 et au-delà (Source : CDC Climat Recherche, 2015, GIEC, 2014, MEDDE, 2014 et 2015, ONERC, 2010 et Météo-France)

Si ces impacts ne sont pas liés actuellement à des estimations quantitatives d'impacts financiers sur l'activité hôtelière, le risque pour EXTENDAM est la décote voire l'obsolescence de ses actifs en cas de :

- Baisse de la fréquentation entraînant une baisse du chiffre d'affaires, et/ou,
- Augmentation des coûts entraînant une baisse des marges opérationnelles, et/ou,
- Besoins importants d'investissement pour la mise aux normes des bâtiments, et/ou
- Besoins importants d'investissement pour l'adaptation des bâtiments au changement climatique.

C'est notamment la prise en compte de ces risques qui a donné lieu à la conclusion d'un partenariat avec Butterfly Tourism permettant d'évaluer dans le temps la performance environnementale des actifs hôteliers détenus afin d'orienter les dépenses et investissement vers l'amélioration de cette performance.

Pilier III : Incidence des Investissements sur les Enjeux Climatiques

EXTENDAM ne prend pas en compte les Principales Incidences Négatives (Principal Adverse Impacts) au sens de l'Article 4 de la réglementation européenne SFDR.

EXTENDAM a évalué les exigences du régime PAI dans l'article 4 du Règlement (UE) 2019/2088 « Sustainable Finance Disclosure Regulation » (SFDR), et le rapport final sur les projets de normes techniques réglementaires qui a été publié en octobre 2021 (le « régime PAI »). EXTENDAM soutient les objectifs politiques du régime PAI, visant à améliorer la transparence pour les clients, les investisseurs et le marché, quant à la manière dont les acteurs du marché financier et les conseillers financiers intègrent la prise en compte des impacts négatifs des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Cependant, compte tenu de la taille d'EXTENDAM, de la nature et de l'échelle de ses activités et des types de produits qu'EXTENDAM met à disposition, EXTENDAM considère qu'il serait disproportionné de prendre en compte les principaux impacts négatifs tels que définis dans le régime PAI à l'Article 4 du Règlement SFDR.

En outre, en raison de la taille des fonds sous gestion (AUM < 500M€) et de la nature des entreprises cibles (participations minoritaires dans des PME européennes du secteur de l'hôtellerie évaluées entre 5M€ et 100M€ en valeur d'entreprise, souvent des entreprises familiales ayant besoin de renforcer leur structure de gestion et leurs outils de reporting), EXTENDAM n'intègre pas à ce stade formellement la gestion des principaux impacts négatifs dans ses processus de suivi des investissements. La gestion des principaux impacts négatifs nécessiterait le développement de cadres et d'outils spécifiques pour lesquels EXTENDAM prévoit de collaborer avec ses pairs et France Invest. EXTENDAM réexaminera régulièrement sa décision de ne pas prendre en compte les impacts négatifs de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité et réévaluera formellement cette décision au moins [annuellement].

Dans l'attente de pouvoir prendre en compte les PAI, les émissions de gaz à effet de serre induites par les investissements d'EXTENDAM sont mesurées et suivies grâce à l'audit environnemental effectué par Butterfly Tourism sur les nouveaux investissements.

En effet, l'affichage environnemental délivré par Butterfly Tourism prend en compte :

- Les Emissions de Gaz à Effet de Serre liées à la consommation d'énergie et d'eau dans l'hôtel, la fabrication et le transport des équipements électriques et électroniques et la fabrication et le transport des consommables (scope 3 hors clients) ;
- La consommation d'eau en analyse de cycle de vie exprimée en litres d'eau / personne / nuitée des principaux points d'eau des chambres de l'hôtel (lavabo, douche etc.) ;
- L'électricité consommée sur site en analyse de cycle de vie en précisant les équipements électriques ou solaire en place pour le chauffage des bâtiments et de l'eau chaude sanitaire ;
- Pourcentage de produits biologiques et écolabellisés utilisés dans l'exploitation de l'hôtel (exemples : produits d'accueil et produits alimentaire).

Le rapport remis par Butterfly Tourism comprend non seulement les performances actuelles des établissements mais également un plan d'actions permettant l'amélioration de la note environnementale.

Pilier IV : Efforts de Transparence et de Communication

EXTENDAM a réalisé en 2022, au titre de 2021 plusieurs reportings extra-financiers ciblés

1. Reporting produit

1er reporting ESG produit pour le FPCI EXTENDAM HOTEL EUROPE réalisé par Butterfly Tourism suite aux audits ESG.

2. Reporting Actifs

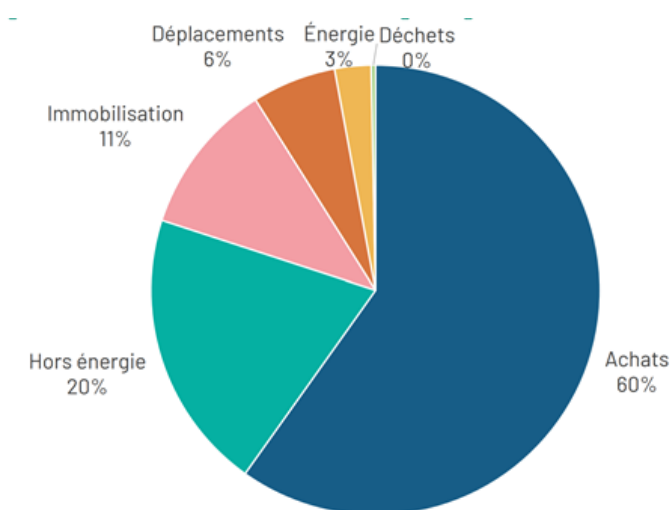
1er reporting consolidé par Butterfly Tourism des 8 actifs audités et ayant obtenu la note environnementale moyenne de C (notes allant de B à D).



3. Reportings Adhoc

Participation au reporting Mixité France Invest et au reporting ESG MAIF. EXTENDAM a également mandaté la société Toovalu pour réaliser son Bilan GES 2021 (scopes 1 et 2 plus achats, déplacements, déchets, immobilisation (hors investissements)). Le rapport présenté par Toovalu le 12 mai 2022 à 9 salariés d'EXTENDAM montre que le bilan GES de la société s'élève à 278tCO₂e soit 9tCO₂e/ETP ou 11kgCO₂e/k€CA.

REPARTITION DES EMISSIONS PAR POSTE



Source : Rapport Restitution Bilan GES par Toovalu pour la société EXTENDAM (restitution le 12 mai 2022)

EXTENDAM
CAPITAL PARTNERS IN HOSPITALITY

79 rue la Boétie 75008 PARIS - France
Tél : +33 (0)1 53 96 52 50 - Fax : +33 (0)1 53 96 52 51