

**Rapport 29 LEC**  
**publié en 2023 concernant l'exercice 2022**

**A. Démarche générale de HOTEL INVESTISSEMENT CAPITAL (HIC) sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance**

*A.1. Résumé de la démarche*

Le suivi de la stratégie, des performances financières, des risques, de la structure du capital, ainsi que de l'impact social, environnemental et du gouvernement d'entreprise sont inhérents à la gestion des FPCI de HIC. Cette politique s'inscrit dans une vision de long terme dans laquelle les critères ESG sont considérés comme des vecteurs de création de valeur et de performance financière pour les actifs hôteliers. Par conséquent HIC ne tient pas compte des critères ESG dans sa politique d'investissement. En effet, les hôtels sont acquis auprès d'hôteliers indépendants n'ayant pas mis en place de politique ESG. Le business plan consiste à développer cette politique dans les hôtels acquis par les FPCI et l'institutionnaliser en partenariat avec l'opérateur HONOTEL.

➤ Gouvernance

L'équipe de gestion est convaincue que la gouvernance des entreprises hôtelières est un facteur essentiel de performance et de maîtrise des risques. C'est pourquoi les mandats sociaux au sein des sociétés hôtelières sont ainsi exercés par les Dirigeants d'HONOTEL.

Les pouvoirs du mandataire social sont encadrés par les statuts. Ainsi, les décisions stratégiques (augmentation / réduction de capital, nomination des CAC, nomination / révocation / renouvellement des mandataires sociaux et fixation de leurs rémunérations, approbation des comptes et affectation des résultats, modification des statuts, changement de contrôle), i.e. les décisions ne relevant pas de la gestion hôtelière courante, restent de la responsabilité des associés dans le cadre d'Assemblées Générales. Les FPCI sont représentés par le Président d'HIC aux assemblées générales des holdings de détention des participations et sont majoritaires dans l'exercice des droits de vote. HIC prend en compte, dans l'exercice des droits de vote exercé au nom des FPCI qu'elle gère, l'intérêt exclusif des porteurs de parts. Les Managers d'Honotel assistent également à ces assemblées générales et votent selon leur pourcentage de participation.

➤ Environnement et transition énergétique

HIC a introduit, dans la gestion des participations hôtelières de ses FPCI, la prise en compte de critères liés à l'impact environnemental, principalement à la transition énergétique. En effet, les hôtels détenus par les FPCI ont obtenu une étiquette environnementale décernée par Butterfly Tourism, organisme agréé par l'ADEME, portant sur 170 points d'impact. Cette étiquette est renouvelée annuellement et fait l'objet d'un plan d'actions concrètes menées par l'opérateur HONOTEL dans le cadre de

l'exploitation des établissements. Les programmes de travaux déployés dans les hôtels prennent également en compte des objectifs de réduction de la consommation énergétique au regard du décret tertiaire 2030 ; une enveloppe dédiée à la performance énergétique des établissements, pour un montant de l'ordre de 2K€/ chambre, est ainsi intégrée aux programmes de travaux postés au plan de financement des investissements.

Un plan de près de 170 actions opérationnelles a déjà été largement déployé sur chacun des établissements. A titre illustratif :

- Gestion centralisée des températures en chambres depuis la réception (adaptation des températures de consigne)
- Remplacement des serviettes en coton par des serviettes en bambou (moins consommatrices d'eau au lavage, séchage plus rapide, et plus durables)
- Objectif 0 plastique (suppression des bouteilles en plastique et mise à disposition de fontaine à eau)



**-17%, réduction de la consommation énergétique** des hôtels HappyCulture en 2022 vs. année de référence décret tertiaire

La performance énergétique des établissements contribue à la création de valeur sur les actifs en étant aujourd'hui un critère de compétitivité indiscutable.

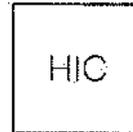
L'ambition du Groupe est de réduire de 40% la consommation énergétique des hôtels à horizon 2027, soit avec 3 ans d'avance sur le décret tertiaire (Loi ELAN).



Fin 2022 / début 2023, HIC a diligenté un audit immobilier sur chacun des établissements auprès de Socotec. Cet audit a permis d'établir un plan de Capex détaillé, afin d'atteindre les objectifs fixés par le décret tertiaire. A titre illustratif :

- Renouvellement des systèmes de chauffage / production eau chaude
- Remplacement des huisseries
- Remplacement des luminaires (100% LED)
- Ravalement des façades avec isolation
- Etc.

		Notation env. (Betterfly Tourism)	DPE (Socotec) <sup>1</sup>		Consommation énergétique <sup>2</sup>
			Consommation énergétique	Emission Carbone	
<i>Données à fin 2022</i>					
<b>Portefeuille Hôtel Patrimoine</b>					
<b>Cardinal</b>	Paris 9	B	G	F	<b>-4%</b>
<b>Playce</b>	Paris 18	B	E	D	<b>3%</b>
<b>Abaca</b>	Paris 15	B	F	F	<b>-11%</b>
<b>Izzy</b>	Issy-les-M.	B	E	B	<b>-17%</b>
<b>Bootcamp</b>	Issy-les-M.	B	F	C	<b>-23%</b>
<b>Gatsby</b>	Chassieu	C	E	C	<b>-47%</b>
<b>Diana</b>	Molsheim	D	F	I	<b>-15%</b>
<b>Moyenne :</b>					<b>-16%</b>



SGP Hôtel  
Investissement  
Capital

#### Portefeuille Cap Hospitality

Chromatics	Lyon	B	F	D	-14%
Charlemagne	Lyon	C	n.a	n.a	-37%
Silky	Lyon	C	n.a	n.a	-2%
Grimaldi	Nice	C	E	B	-21%
Marsiho	Marseille	B	n.a	n.a	-25%
Cason del Tormes	Madrid	n.a	n.a	n.a	n.a

En outre, HIC a mis en place un certain nombre d'objectifs pour les prochaines années au niveau des participations hôtelière détenues par les fonds quelle gère :

#### Promulguer une politique d'achat plus responsable

- Offre labellisée Agriculture Biologique pour 30% des produits alimentaires d'ici 2024
- Offre de produits de nettoyage 100% certifiée Ecolabel d'ici 2022
- Offre de linge certifiée OEKO-TEX (qui garantit l'absence de produit chimique et toxique lors de la fabrication) d'ici 2023.
- Remplacement de la gamme actuelle de produits d'accueil fairtrade en une gamme de produits éco-labellisée d'ici 2024

#### Avoir une gestion durable des ressources

- Offre pour remplacer toutes les bouteilles d'eau en plastique d'ici 2023
- Mise en place d'ampoules LED sur l'ensemble des installations qui le permettent d'ici 2022
- Installation de bacs de recyclage mis à disposition par la ville ou un prestataire privé d'ici 2023
- Réduction du débit des robinets, pommeaux de douche, becs de baignoire à moins de 8 L / min d'ici 2022
- Calorifugation des tuyaux d'eau chaude, des points singuliers et isolation des planchers bas d'ici 2022
- Réduction de 40% de la consommation d'énergie actuelle dans les bâtiments de plus de 1 000 m2 d'ici 2030
- Favoriser le remplacement des produits d'électroménager hors d'usage par des produits portant une étiquette-énergie A ou B

#### ➤ Social et sociétal

HIC, en lien avec l'opérateur HONOTEL, a introduit au sein des participations hôtelières une démarche active en matière sociale et sociétale. Une politique RH de valorisation des talents, avec un parcours de développement des carrières des cadres, est déployée dans les hôtels détenus par les FPCI. L'ensemble des collaborateurs des hôtels sont invités à participer régulièrement au processus de certification de l'organisme « Great Place to Work », visant à évaluer la qualité de vie au travail au sein des établissements. Un système de rémunération lié à la performance économique des établissements et à la satisfaction des clients a été mis en place. Enfin, les salariés des hôtels sont parties prenantes des différents projets caritatifs portés par le Groupe HONOTEL, notamment avec l'association Mécénat Chirurgie Cardiaque.

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

Tout au long de la période de détention, l'équipe de HIC recueille des informations auprès de l'opérateur HONOTEL pour mesurer les performances financières et extra-financières des sociétés détenues en portefeuille. Lors des réunions semestrielles, un suivi spécifique des enjeux ESG au sein des participations des fonds est présenté aux investisseurs, en mettant en évidence les initiatives récentes en ce domaine, et les *Key Performance Indicators (KPI)* associés aux performances financières et extra-financières. HIC informe également annuellement ses souscripteurs sur la politique ESG et sa mise en application lors de l'exercice écoulé par l'intermédiaire des rapports annuels de chacun des fonds gérés par la société de gestion. Enfin, HIC met à disposition sur son site internet sa politique relative aux critères et aux respects d'objectifs sociaux, environnementaux et de qualité de gouvernance (ESG) ainsi que le présent rapport 29 LEC actualisé chaque année.

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

L'équipe de gestion de HIC est engagée au quotidien dans l'accompagnement des sociétés hôtelières en portefeuille en échangeant régulièrement avec l'opérateur HONOTEL, afin de l'inciter à améliorer les performances ESG des hôtels ainsi qu'à obtenir des labels et certifications tels que l'étiquette Betterfly Tourism citée ci-dessus. Lors de réunions trimestrielles avec l'opérateur HONOTEL, les plans d'actions déployés au sein des hôtels sont partagés avec l'équipe de gestion. Les axes d'amélioration identifiés par l'équipe de gestion sont partagés avec l'opérateur qui ajuste au mieux ses initiatives. En outre, le dialogue permanent et proactif avec l'opérateur HONOTEL permet ainsi à l'équipe de gestion de mieux appréhender les risques et opportunités ESG. Le dialogue avec Honotel peut être engagé en cas de controverse, de risque de réputation avec un impact financier associé ou à des fins de vérification de l'application des politiques d'exclusion d'investissement en conformité avec les engagements pris par la SGP en adhérant au Global Compact de l'ONU et aux UNPRI. HIC s'engage ainsi à :

- Prendre en compte les questions ESG dans nos processus d'analyse et de décision d'investissement ;
- Développer au sein des participations de nos fonds une démarche ESG volontariste et quotidienne ;
- Rendre compte des activités et des initiatives menées dans l'application de ces principes.

HIC soutient également certaines initiatives de place ou locale via ses réseaux (Honotel), son association professionnelle (France Invest) ou d'autres communautés éventuelles. En particulier, HIC est signataire de la charte de déontologie de France Invest, ainsi que des UNPRI.

## **B. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (SFDR)**

A date du présent rapport, HIC ne gère aucun fonds qui rentre dans les produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et de l'article 9 du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019.

## **C. Dispositions spécifiques en matière d'équilibre femmes/hommes (loi RIXAIN)**

L'article L. 533-22-2-4 du Comofi stipule que « les sociétés de gestion de portefeuille définissent un objectif de représentation équilibrée des femmes et des hommes parmi les équipes, organes et responsables chargés de prendre des décisions d'investissement. Les résultats obtenus sont présentés dans le document mentionné au II de l'article L. 533-22-1. Cet objectif est actualisé chaque année. »

Compte tenu de l'absence de représentation des femmes parmi les gérants de portefeuille, HIC se donne comme objectif de rééquilibrer l'effectif dédié à la gestion si les conditions le lui permettent.

Ainsi, lors du lancement d'un recrutement futur, HIC indiquera clairement sa préférence, à compétences égale, pour un profil de sexe féminin plutôt que masculin. A ce jour l'objectif de mixité n'est pas totalement respecté.

**HOTEL INVESTISSEMENT CAPITAL, le 30 juin 2023**

**Patrick LUIS – Directeur Général**

