

Rapport 29 LEC **publié en 2026 concernant l'exercice 2025**

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 de la gouvernance d'entreprise sont essentiels à la gestion des FPCI de HIC. Nous avons une vision à long terme où les critères ESG sont vus comme des moteurs de création de valeur et de performance financière pour nos actifs hôteliers.

Cependant, lors de l'acquisition, nous n'évaluons pas les actifs en fonction des critères ESG. En effet, nous reprenons souvent des hôtels de particuliers ou de petits groupes d'investisseurs qui n'ont pas mis en place de politique ESG. Par conséquent, HIC ne prend pas en compte les critères ESG dans sa politique d'investissement initiale.

Cela dit, notre plan consiste à développer et à intégrer une politique ESG dans les hôtels que nous acquérons, en partenariat avec l'opérateur HONOTEL. Nous croyons fermement que l'intégration des critères ESG est un levier essentiel de création de valeur, c'est pourquoi nous engageons à améliorer les performances environnementales, sociales et de gouvernance de nos actifs hôteliers, convaincus que ces efforts se traduiront par une performance financière accrue et durable.

➤ 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 exercés par les Dirigeants d'HONOTEL, avec des pouvoirs encadrés par les statuts. Cela signifie que les décisions stratégiques telles que l'augmentation ou la réduction de capital, la nomination des CAC, la nomination / la révocation ou le renouvellement des mandataires sociaux et la fixation de leurs rémunérations, l'approbation des comptes et l'affectation des résultats, la modification des statuts et le changement de contrôle sont prises par les associés lors des Assemblées Générales. Ces décisions ne relèvent donc pas de la gestion hôtelière courante.

Les FPCI sont représentés par la Présidente d'HIC aux assemblées générales des holdings de détention des participations, où ils exercent la majorité des droits de vote. HIC veille à ce que l'exercice des droits de vote exercé au nom des FPCI qu'elle gère, soit toujours dans l'intérêt exclusif des porteurs de parts. Les Managers d'Honotel assistent également à ces assemblées générales et votent selon leur pourcentage de participation.

Enfin, des comités consultatifs réunissant les souscripteurs de référence ont été constitués pour chaque fonds. Ces comités sont consultés préalablement avant chaque acquisition (avis consultatif) et

en cas de conflits d'intérêts avérés ou potentiels (décisionnaire). Les Comités consultatifs se sont systématiquement et unanimement prononcés favorablement sur chacun des investissements proposés.

➤ Environnement et transition énergétique

La performance énergétique des établissements est aujourd'hui un critère de compétitivité et de liquidité indiscutable, contribuant ainsi à la création de valeur sur les actifs. Le groupe ambitionne de réduire de 40% la consommation énergétique des hôtels d'ici 2030. Cette démarche a été distinguée en 2022 par Bpifrance, qui a attribué au Groupe Honotel le label « Coq Vert ».

Pour atteindre cet objectif, deux grands leviers d'action ont été déployés par l'opérateur HONOTEL au sein des établissements :

- **EXPLOITATION** : les hôtels détenus par les FPCI sont accompagnés par Betterfly Tourism, organisme agréé par l'ADEME, qui attribue chaque année à chaque établissement une note environnementale de A à E (A étant la meilleure), sur la base de 170 actions opérationnelles définies par les Nations Unies et de 4 indicateurs (émissions de CO2, consommation d'eau, consommation d'énergie et part des achats bio/éco-labellisés, par client). Cette évaluation fait l'objet d'un plan d'actions concrètes, piloté par un collaborateur dédié au sein du Groupe HONOTEL (suppression des bouteilles d'eau en plastique, fontaines à eau, 30% d'achats alimentaires bio, produits d'entretien 100% éco-label, etc.). En 2025, la répartition des étiquettes environnementales des hôtels HappyCulture s'établissait à 7% en A, 69% en B, 18% en C et 6% en D.

En 2024, nous avons également mis en place le programme « Let's Go Green », qui permet de ne pas faire les recouches lorsque les clients séjournent au moins deux nuits dans l'hôtel. Grâce à ce programme, environ 24% des recouches ne sont pas effectuées dans nos hôtels en 2025.

- **IMMOBILIER** : Les programmes de travaux déployés dans les hôtels s'intègrent avec des objectifs de réduction de la consommation énergétique en conformité avec le décret tertiaire 2030 :
 - Pré-acquisition, une enveloppe dédiée à la performance énergétique des établissements, pour un montant minimal de 2K€/ chambre, est ainsi intégrée aux programmes de travaux postés au plan de financement des investissements. Sur l'ensemble du portefeuille, cette enveloppe représente en moyenne 5% à 10% des programmes de travaux totaux, alloués aux Capex RSE.
 - Post-acquisition l'opérateur HONOTEL s'appuie sur des audits réalisés par SOCOTEC pour établir un plan CAPEX détaillé permettant d'atteindre les objectifs fixés par le décret tertiaire. Une campagne d'audits immobiliers a été diligentée fin 2022 auprès de Socotec sur l'ensemble des établissements ; fin 2025, le taux de couverture du portefeuille s'élevait à 89%. À compter de 2026, le suivi et le pilotage des trajectoires carbone des actifs seront progressivement assurés via la plateforme de monitoring ESG Deepki, dont Honotel va équiper ses hôtels.

A fin 2025, la consommation énergétique des hôtels détenus par les FPCI avait été réduite, par rapport à l'année de référence du décret tertiaire, de -26% pour le pôle FPCI Hôtel Patrimoine, -15% pour le pôle FPCI Cap Hospitality, -25% pour le pôle FPCI Cap Hospitality III et -12% pour le pôle FPCI Cap Hospitality IV et V, essentiellement grâce aux leviers portant sur l'exploitation des établissements.

➤ 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. Au 31 décembre 2025, le Groupe Honotel comptait 938 salariés au sein des 51 hôtels de la marque HappyCulture (62% de femmes), avec 261 embauches réalisées sur l'année et 98% des postes pourvus. Les Directeurs d'hôtels et leurs adjoints (90 personnes au 31 décembre 2025) bénéficient d'un parcours de carrière en trois étapes (Starter, Performer, Expert), avec un turnover de 14% en 2025 et 2 promotions internes à des postes de direction ; 476 collaborateurs ont par ailleurs été formés au cours de l'année (68 formations réalisées). 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. La dernière évaluation a été réalisée en décembre 2023 et a permis d'obtenir un Trust Index de 79%, soit +9 points par rapport à la moyenne sectorielle et +19 points par rapport à la dernière évaluation de 2021.

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 et Break Poverty Foundation. En 2025, cet engagement s'est notamment traduit par la mobilisation des équipes HappyCulture et HONOTEL lors du défi solidaire des escaliers de la Butte Montmartre au profit de Mécénat Chirurgie Cardiaque, ayant permis de collecter 60 000€, complétée par la mise à disposition de 160 nuitées par an dans les hôtels du groupe au bénéfice de l'association, des chercheurs et des parties prenantes concernées. Le budget mécénat consolidé des fonds gérés par HIC s'est élevé à environ 28 K€ en 2025.

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 des enjeux ESG au sein des participations des fonds est présenté aux investisseurs, mettant en évidence les initiatives récentes en ce domaine ainsi que les *Key Performance Indicators (KPI)* associés aux performances financières et extra-financières.

Depuis l'exercice 2023, HIC informe également ses souscripteurs sur la politique ESG et sa mise en application au cours de l'exercice écoulé par le biais d'un rapport annuel spécifique.

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 s'engage quotidiennement dans l'accompagnement des sociétés hôtelières en portefeuille en échangeant régulièrement avec l'opérateur HONOTEL. L'objectif est d'améliorer les performances ESG des hôtels ainsi qu'obtenir des labels et certifications, comme l'étiquette Betterfly Tourism citée ci-dessus.

Lors de réunions trimestrielles avec l'opérateur HONOTEL, les plans d'actions déployés dans les 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 également être engagé en cas de controverse, de risque de réputation avec un impact financier associé ou pour vérifier l'application des politiques d'exclusion d'investissement, conformément avec les engagements pris par la SGP en adhérant au Global Compact de l'ONU et aux UNPRI.

HIC s'engage ainsi à :

- Intégrer les questions ESG dans la construction de ses business plans ;
- 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 sectorielles ou locale via ses réseaux (Honotel), son association professionnelle (France Invest) ou d'autres communautés éventuelles.

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 gère 2 fonds qui entre dans les produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019, le FPCI Cap Hospitality IV et le FPCI Cap Hospitality V.

En revanche, HIC ne gère aucun fonds qui entre dans les produits financiers mentionnés en vertu de l'article 9 du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019.

Classification "SFDR"	Part dans les encours totaux au 31/12/25
Article 8	40,61 %
Article 9	0%
Total	40,61 %

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. »

En 2025, HIC s'est engagé à promouvoir la mixité au sein de son équipe d'investissement. Après être passé de 25% à 0% de représentation féminine en 2023, nous avons pris des mesures pour rééquilibrer cette situation, portant la représentation féminine à 33,33% au 31/12/2025.

HOTEL INVESTISSEMENT CAPITAL, le 30 juin 2026

Suzanne TODD – Présidente

