

Politique d'Investissement Responsable « ESG »

1. Présentation d'EXTENDAM

Leader européen du capital investissement dédié à l'hôtellerie d'affaires en Europe, EXTENDAM est une société de gestion indépendante, détenue à 100% par ses collaborateurs, offrant un large choix de Véhicules d'investissement pour une clientèle institutionnelle et de particuliers.

Signataire des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) depuis juillet 2019, EXTENDAM a mis en place une démarche active et rigoureuse d'Investisseur Responsable et est convaincue que l'intégration des enjeux Environnementaux, Sociétaux et de Gouvernance (ESG) dans la gestion des entreprises contribue à créer davantage de valeur et à mieux gérer ses risques.

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.

EXTENDAM a ainsi développé une expertise extra-financière dans l'évaluation, le suivi et le reporting de ses investissements et a pour objectif de promouvoir l'intégration des enjeux ESG dans le non coté et notamment au sein des associations professionnelles AFG et France Invest dont elle est adhérente). EXTENDAM est également signataire de la Charte Parité de France Invest qui affirme sa volonté de s'inscrire dans une démarche active pour faire progresser la parité dans les sociétés de gestion et dans leurs investissements

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 l'exposition d'EXTENDAM 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 notre clientèle et répondre à leurs attentes et engagements avec transparence et exhaustivité.

2. Objectifs de la politique et périmètre d'application

La présente politique a pour finalité de présenter dans ses grandes lignes l'approche d'EXTENDAM en matière d'investissement responsable, d'intégration des critères ESG dans les différentes étapes clés de l'investissement ainsi que ses différents engagements et contributions.

Depuis juillet 2019, EXTENDAM intègre systématiquement, dans une démarche de progrès, l'analyse des critères ESG lors de toute nouvelle prise de participation dans le secteur hôtelier.

3. Principes directeurs de la philosophie d'investissement responsable

EXTENDAM partage les convictions et les ambitions de cette initiative internationale des PRI 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 ses processus décisionnels et d'analyse des investissements ;
2. Être un actionnaire actif et intégrer les questions ESG dans ses politiques en matière d'actionariat ;
3. Demander, autant que faire se peut, aux participations 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 l'efficacité dans l'application des Principes ;
6. Rendre compte individuellement des activités et des progrès d'EXTENDAM dans l'application des Principes.

4. Organisation et gouvernance de l'approche d'investissement responsable

La démarche ESG est pilotée par les Dirigeants d'EXTENDAM, son comité ESG, créé par décision du conseil d'administration du 23 juin 2022 et sa responsable ESG nommée en début d'année 2023. Cette démarche ne saurait toutefois exister sans l'implication constante de l'ensemble des collaborateurs d'EXTENDAM ni sans un dialogue avec ses partenaires exploitants hôteliers. En effet, ces derniers sont les principaux acteurs pour le déploiement et l'amélioration des pratiques ESG au niveau des participations dans lesquelles les Véhicules gérés par EXTENDAM investissent pour le compte de ses souscripteurs ou actionnaire

5. Approche ESG dans le cycle d'investissement

L'approche ESG ci-dessous s'applique, dans une démarche de progrès, aux investissements effectués à compter du 1^{er} juillet 2019 dans le secteur hôtelier.

Les principaux critères d'analyse liés aux 3 piliers E, S, G (Environnement, Social, Gouvernance) identifiés par EXTENDAM sont les suivants :

| Dimension Environnementale (E) | Dimension Sociale / Sociétale (S) | Dimension de bonne Gouvernance (G) |
|--|--|---|
| <p>Empreinte environnementale Consommation d'eau Consommation d'énergie Emissions de Gaz à Effet de Serre</p> <p>Pollution, gaspillage et économie circulaire Eco-conception des produits Produits biologiques Recyclage / Traitement des déchets Gestion des stocks</p> <p>Changement climatique</p> | <p>Management des Ressources Humaines Equité Engagement des collaborateurs Gestion de carrière Formation Politique sociale et bien-être Rémunération et avantages sociaux Responsabilité sociale</p> <p>Services Inclusion (Ratio de chambres pour personnes à mobilité réduite) Partenariats locaux</p> | <p>Ethique des affaires et droits fondamentaux Lutte contre la corruption, le travail illégal, forcé et dissimulé Lutte contre le blanchiment d'argent Respect des droits humains et du travail illicite Pertinence de la rémunération et mécanismes de partage de la valeur</p> <p>Actionnaires Droit des actionnaires Engagement actionnarial</p> |

En amont de la phase de due diligence

Toute opportunité d'investissement donne lieu préalablement 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 antipersonnel et des bombes à sous munitions.

Elle repose dans un second temps sur des exclusions de conviction à savoir qu'EXTENDAM s'interdit tout financement d'un acteur, d'une activité ou d'un projet pouvant avoir recours au travail des enfants, à tout travail dissimulé, à la vente de tabac, d'armes, de jeux d'argent ou de hasard, à la prostitution, au proxénétisme, ou à la pédophilie.

De plus, afin de participer à la diminution des émissions de CO2, EXTENDAM souhaite exclure tout investissement dans des participations hôtelières utilisant le charbon comme source d'énergie de chauffage.

EXTENDAM demande 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 ou dans les 6 mois suivant l'investissement

En phase de due diligence, l'équipe d'EXTENDAM réalise systématiquement une analyse ESG de l'investissement considéré. Dans ce cadre, EXTENDAM peut avoir recours à des prestataires externes pour la réalisation d'audits spécifiques.

Cette analyse est intégrée dans la note d'investissement présentée en comité d'investissement.

L'analyse se focalise sur les enjeux ESG les plus matériels du secteur de l'hôtellerie, et peut tenir compte notamment de la taille de la participation 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 des participations et les exploitants hôteliers permettant d'établir un plan de progrès.

La prise en compte des critères ESG est une composante de la décision d'investissement prise par EXTENDAM pour le compte du Véhicule, sans pour autant constituer un facteur déterminant lors de la prise de décision d'investissement

La prise en compte de l'ESG est formalisée par des clauses relatives aux enjeux ESG et intégrées dans la documentation juridique (pactes d'actionnaires, etc.).

Dans les 6 mois suivant l'investissement, EXTENDAM a recours à un prestataire externe certifié par l'ADEME (Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie) pour la mise en œuvre de l'affichage environnemental, comprenant un audit et un accompagnement des participations dans la réalisation des engagements ESG et la réduction de leurs impacts environnementaux.

En phase de suivi de l'investissement

En phase de suivi, les participations sont accompagnées par le prestataire externe et interrogées chaque année par EXTENDAM sur la base d'un questionnaire ESG dédié et d'entretiens de suivi de performance financière et extra financière.

L'analyse ESG est assurée sur la base des données transmises par les participations dans le cadre de ces questionnaires et entretiens, mais également sur la base des données remontées et analysées par notre prestataire. Ces données permettent notamment d'échanger avec les participations dans le cadre d'une démarche de progrès, d'apprécier leur positionnement par rapport à leur pier group (benchmark) et de mettre en place de nombreux indicateurs de performance ESG.

Un suivi annuel de ces indicateurs est effectué pour chaque participation et permet d'apprécier les pratiques ESG et leurs améliorations.

6. Communication des pratiques

EXTENDAM met à disposition de ses clients et de ses partenaires sur son site internet :

- Sa Politique d'Investisseur Responsable ;
- Sa Charte éthique ;
- Sa Politique de rémunération ;
- Sa Politique d'engagement actionnarial ;
- Sa Politique relative à l'intégration des risques en matière de durabilité et de la prise en compte des principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

La clientèle reçoit également une information sur la prise en compte des critères ESG dans le rapport de gestion annuel du Véhicule d'investissement.

Politique mis à jour en janvier 2024