

REPORTING

EXTRA-FINANCIER



Marty Hôtel Bordeaux, Tapestry Collection by Hilton

2025

EXTENDAM
CAPITAL PARTNERS IN HOSPITALITY

SOMMAIRE

Préambule & introduction

I A I

Démarche générale de l'entité sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance

- 1 | Politique en matière d'Investissement Responsable et stratégie ESG
- 2 | Prise en compte des critères ESG en amont de la phase de due diligence
- 3 | Intégration des critères ESG en phase de due diligence
- 4 | Intégration des critères ESG en phase de suivi de l'investissement
- 5 | Information des parties prenantes
- 6 | Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement Disclosure (SFDR)
- 7 | Adhésions

I B I

Moyens internes déployés par l'entité au cours de l'exercice 2025

- 1 | Maintien de l'organisation interne et renforcement des moyens humains
- 2 | Renforcement des moyens techniques
- 3 | Poursuite des actions de formation/sensibilisation en interne
- 4 | Poursuite des interventions d'EXTENDAM sur l'ESG au sein du secteur de l'hôtellerie
- 5 | Poursuite des actions de responsabilité sociétale au niveau d'EXTENDAM
- 6 | Poursuite des partenariats et collaborations stratégiques
- 7 | Ressources financières

I C I

Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance au niveau de la gouvernance de l'entité

- 1 | Gouvernance de l'entité et prise en compte des critères ESG
- 2 | Politique de rémunération

I D I

Stratégie d'engagement auprès des émetteurs ou vis-à-vis des sociétés de gestion ainsi que sur sa mise en œuvre

- 1 | Rôle d'EXTENDAM dans la gouvernance de ses participations
- 2 | Politique de vote

I E I

Taxonomie européenne et combustibles fossiles

I F I

Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux relatifs à l'atténuation des émissions de gaz à effet de serre

- 1 | Approche par actif hôtelier sous jacent
- 2 | Approche consolidée

I G I

Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité

- 1 | Impact de l'activité immobilière : utilisation des sols et exploitation directe des organismes
- 2 | Impact de l'activité hôtelière : pollution et exploitation directe des organismes

I H I

Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques

I I I

Plan d'amélioration continue

EXTENDAM fournit le présent rapport extra-financier en application de l'article 29 de la loi Énergie Climat (article 29 LEC) et présente les informations de durabilité conformément aux dispositions prévues au V de l'article D.533-16-1 du code Monétaire et Financier, pour les organismes ayant plus de 500 millions d'euros de bilan ou d'encours.

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 de l'investissement hôtelier en Europe, EXTENDAM investit majoritairement (à travers des PME hôtelières) dans des hôtels, murs et fonds de commerce, de catégorie économique à haut de gamme, exploités par des experts hôteliers, le cas échéant sous enseigne internationale. Ces hôtels sont répartis de manière équilibrée entre les grandes métropoles européennes (60%) et des villes de taille intermédiaire (40%), à des emplacements stratégiques dits "prime" bénéficiant d'une connectivité immédiate.

Depuis sa création, EXTENDAM a intégré à son activité et à son développement un certain nombre d'engagements sociaux et environnementaux avec pour objectif de contribuer aux enjeux de développement durable de son secteur d'activité et de son secteur d'investissement. 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, visant une meilleure utilisation des surfaces et un rôle accru de l'actif hôtelier dans sa localité. 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. Une autre partie de la réponse consiste à favoriser la reconstruction de la ville sur elle-même dans le but de rénover les actifs existants et obsolètes en évitant l'étalement urbain et l'artificialisation des sols. La dernière composante de cette ambition consiste à favoriser une exploitation responsable en adéquation avec les tendances de consommation actuelles et à venir.

Les véhicules d'investissement 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. Ces véhicules investissent en fonds propres (actions) ou quasi-fonds propres (obligations convertibles, comptes courants...) dans les sociétés cibles. Ils peuvent co-investir aux côtés d'autres investisseurs professionnels ou de personnes physiques ou morales. Dans la plupart des cas, les véhicules d'investissement co-investissent aux côtés d'exploitants hôteliers en charge de la gestion opérationnelle de l'hôtel cible. En 13 ans, EXTENDAM a ainsi créé plus de 70 véhicules, dont 25 véhicules catégorisés Article 8 SFDR, qui ont investi dans plus de 270 PME hôtelières.

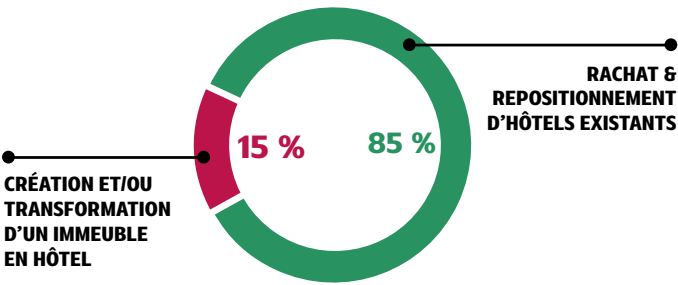
Le financement d'actifs tangibles, via des PME, permet de profiter de l'effet de levier sous forme de dette bancaire ou de crédit-bail immobilier le cas échéant.

Depuis sa création, EXTENDAM a permis aux véhicules d'investissement qu'elle gère de co-investir, via des PME hôtelières, dans plus de 400 hôtels, à travers 6 territoires majeurs en Europe (France, Allemagne, Benelux, Espagne, Portugal et Italie), représentant 5,2 milliards d'euros de valeur d'actifs bruts, aux côtés de 77 partenaires exploitants hôteliers différents. Pour la seule année 2025, EXTENDAM recense

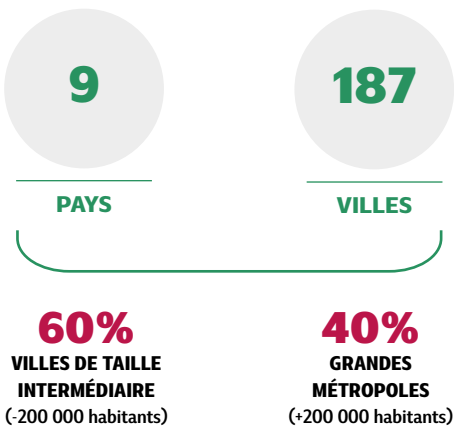
- 20 investissements dans des PME hôtelières différentes
- détenant et exploitant en tout 35 hôtels
- gérés par 11 exploitants différents, dont 6 nouveaux partenaires.

A date, 47% des exploitants aux côtés desquels les véhicules gérés par EXTENDAM investissent, ont au moins 2 hôtels avec des véhicules gérés par EXTENDAM, démontrant la capacité d'EXTENDAM à créer des partenariats forts sur le long terme. Au 31 décembre 2025, le portefeuille d'hôtels détenus par les PME hôtelières dans lesquelles les véhicules d'investissement gérés par EXTENDAM ont investi, s'établit à 226 hôtels, compte tenu des cessions de certaines participations.

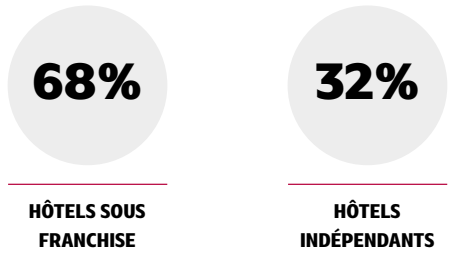
Couverture d'investissement



Couverture Paneuropéenne



Proximité avec les enseignes



Classes, fonds, poches	Montant net des encours gérés au 31 décembre 2025	Poids sur le total des actifs sous gestion / détenus
Private-Equity	1,54 Mds €	100 %



Hôtel Rosalie - Paris

I A I

DÉMARCHE GÉNÉRALE DE L'ENTITÉ SUR LA PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITÉ DE GOUVERNANCE

EXTENDAM
CAPITAL PARTNERS IN HOSPITALITY

D'une manière générale, la prise en compte de critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance (ci-après « **critères ESG** ») répond à plusieurs objectifs :

- Avoir une vision d'ensemble des performances extra-financières des participations ;
- 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 la clientèle d'EXTENDAM et répondre à ses attentes et engagements avec transparence et exhaustivité.

1 | POLITIQUE EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE ET STRATÉGIE ESG

EXTENDAM a défini une politique en matière d'investissement responsable (publiée en décembre 2017 et mise à jour en janvier 2024, disponible sur son [site internet](#)) intégrant les critères ESG aux différentes étapes clés de l'investissement et dans les différents engagements et contributions d'EXTENDAM. La dernière version de cette politique tient compte notamment des réflexions menées au sein d'EXTENDAM depuis 2022 sur les principales externalités positives et négatives de l'activité hôtelière et sur les objectifs prioritaires qui devraient par conséquent être les siens (au regard des Objectifs de Développement Durables des Nations Unies notamment).

Principales externalités positives et négatives de l'activité hôtelière | EXTENDAM - 2022 |

EXTERNALITÉS POSITIVES DE L'HÔTELLERIE	EXTERNALITÉS NÉGATIVES DE L'HÔTELLERIE
Économie : Mise en valeur du patrimoine culturel et naturel local Participation à l'attractivité touristique nationale	Économie : Utilisation intensive des ressources en eau Spéculation immobilière et hausse des prix
Social : Création d'emplois non délocalisables Dynamisation du tissu économique local Ascenseur social	Social : Conditions et horaires de travail difficiles
Environnement : Bâtiments basse consommation Constructions & rénovations éthiques et responsables	Environnement : Utilisation intensive d'énergie Production de déchets Emissions de gaz à effet de serre (« GES ») Atteinte à la biodiversité

Objectifs de Développement Durable

En lien avec son approche partenariale spécifique, EXTENDAM a identifié **7 engagements prioritaires** adressant les Objectifs de Développement Durable (ODD) 8, 10, 11, 12, 13, 15 et 17 :

ODD 8 Travail décent et croissance économique : Promotion d'un secteur à forte intensité de main d'œuvre, dominé par des petites et moyennes entreprises, en promouvant l'entrepreneuriat et l'innovation ;

ODD 10 Réduction des inégalités : Favoriser l'intégration sociale, lutter contre les discriminations et adopter des politiques salariales permettant de parvenir à une plus grande égalité ;

ODD 11 Villes et communautés durables : Participation à des villes durables et résilientes en préservant le patrimoine naturel et culturel ;

ODD 12 Consommation et production responsables : Objectif transverse visant à l'adoption de pratiques professionnelles soutenables et à la publication de reportings extra-financiers ;

ODD 13 Lutte contre les changements climatiques : Mesure de l'empreinte carbone et mise en place de plans d'action visant à la réduire ;

ODD 15 Vie terrestre : Respect de la biodiversité par la préservation, restauration des sols ;

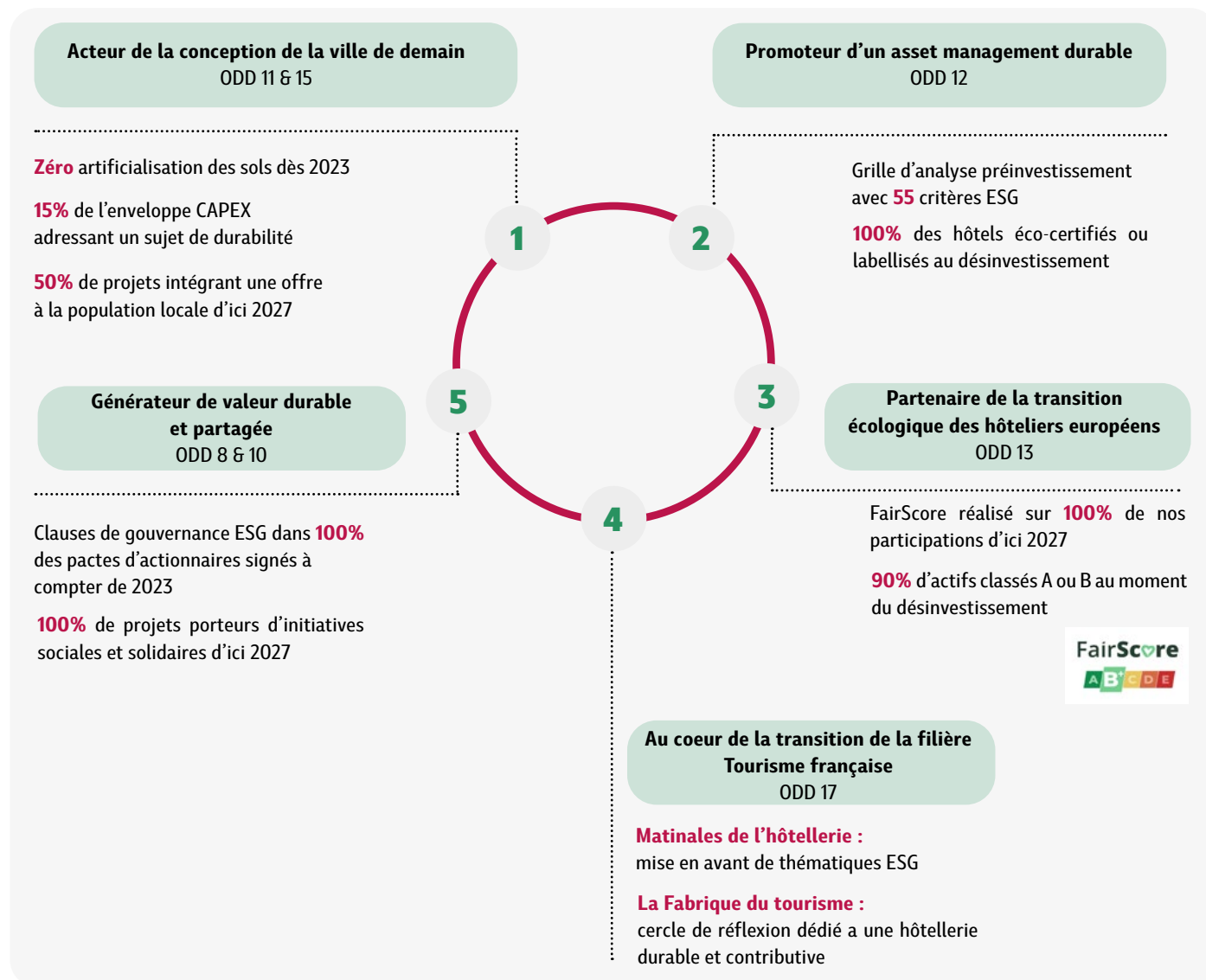
ODD 17 Partenariats pour la réalisation des objectifs : Objectif transverse visant à rassembler les parties prenantes de son secteur au service des ODD en toute transparence.



Fin 2022, EXTENDAM traduisait ces 7 ODD en cibles et indicateurs mesurables pour se fixer des objectifs à plusieurs échéances entre 2025 et 2030, intégrés dans une **stratégie adoptée au S1 2023**.

Cette stratégie repose sur 5 piliers définissant le rôle d'EXTENDAM :

- (i) EXTENDAM, acteur de la conception de la ville de demain - ODD 11 et 15
- (ii) EXTENDAM, promoteur d'un asset management durable - ODD 12
- (iii) EXTENDAM, partenaire de la transition écologique des hôteliers européens - ODD 13
- (iv) EXTENDAM, au cœur de la transition de la filière tourisme française - ODD 17
- (v) EXTENDAM, générateur de valeur durable et partagée - ODD 8 et 10



Les engagements d'EXTENDAM autour de ces 5 piliers se déclinent en des objectifs chiffrés, suivis sur la base d'indicateurs (cf schéma ci-dessus). Dès 2023, EXTENDAM a ainsi :

- mis en place sa **grille d'analyse pré investissement**, utilisée de manière systématique, permettant le suivi d'indicateurs tout au long de la durée de détention ;
- acté de son **engagement de non-artificialisation des sols** ;
- généralisé les **clauses de gouvernance** dans les pactes, portant, en plus d'un engagement global de s'inscrire dans une démarche de progrès, sur un engagement de reporting et sur des clauses de sanction financière en cas de non-respect des engagements ESG.

I - EXTENDAM, acteur de la conception de la ville de demain (ODD 11 et 15)

EXTENDAM entend cibler des investissements dans des actifs/projets répondant aux caractéristiques suivantes :

- projets revalorisant des fonciers obsolètes et favorisant la reconstruction de la ville sur elle-même en limitant l'expansion et en évitant l'artificialisation des sols,
- projets de construction, de rénovation ou de réhabilitation répondant aux enjeux de sobriété énergétique, d'accessibilité et de réduction de la pollution,
- actifs ayant une utilité sociétale dans leur dimension touristique ainsi que dans leur territoire.

EXTENDAM souhaite également jouer un rôle actif dans le suivi et la validation des plans de travaux, avec :

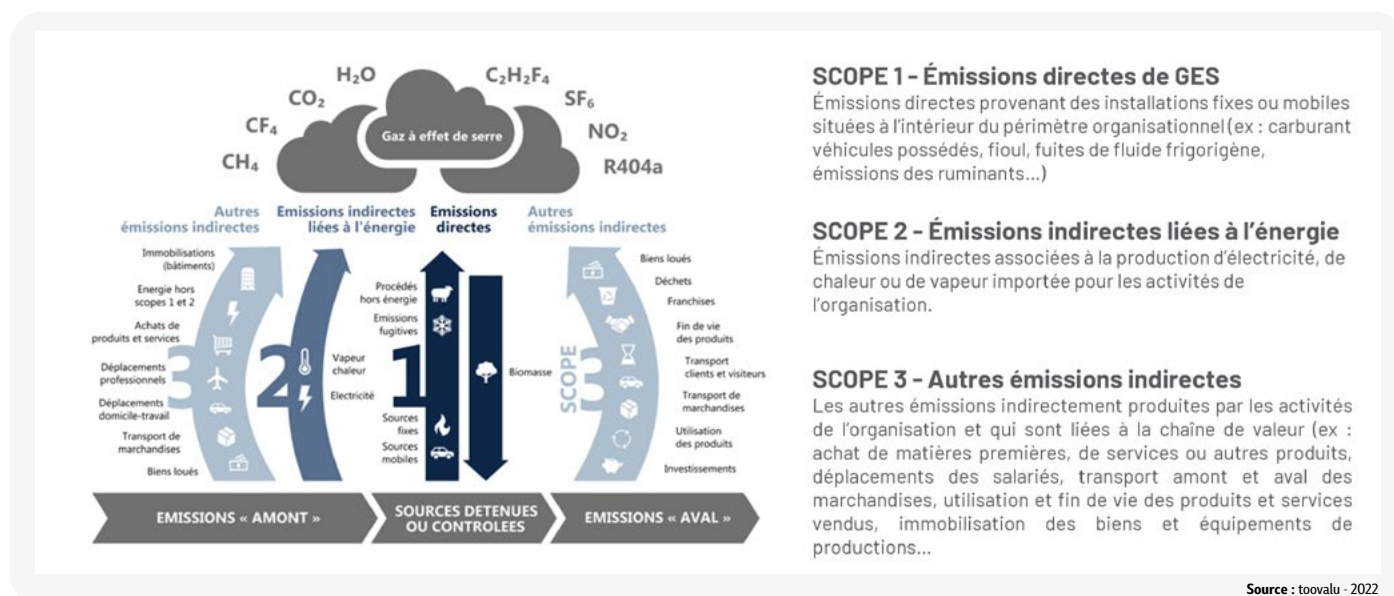
- des objectifs affichés en termes (i) d'économie d'énergie, de consommation d'eau et d'émissions de GES, et (ii) de réduction d'impact sur la biodiversité,
- une vigilance accrue sur la qualité des fournisseurs et équipements d'un point de vue de durabilité.

II - EXTENDAM, promoteur d'un asset management durable (ODD 12)

EXTENDAM s'engage à accompagner ses participations hôtelières via la mise en place d'un asset management durable, passant par la contractualisation d'engagements de progrès, la systématisation de process d'audits aux fins d'identification d'axes d'amélioration en termes de gestion hôtelière responsable, et l'organisation de suivis réguliers des plans d'actions et principaux indicateurs ESG.

III - EXTENDAM, partenaire de la transition écologique des hôteliers européens (ODD 13)

EXTENDAM vise à réduire son empreinte carbone, notamment par la réduction de l'empreinte carbone de ses participations qui représente plus de 90% de ses émissions (en scopes 1-2-3¹). Pour cela, elle accompagne ses participations dans la mise en place d'outils de collecte et de suivi d'indicateurs d'émission carbone dans une démarche de réduction d'impact sur la durée de détention et réalise tous les 2 ans (en 2022 sur 2021, en 2025 sur 2023 puis en 2026 sur 2025) la mesure de son empreinte carbone (scopes 1 et 2 pour le premier Bilan Carbone puis ajout du scope 3 pour les mesures d'empreinte carbone réalisées sur 2023 et 2025).



IV - EXTENDAM, au cœur de la transition de la filière tourisme française (ODD 17)

EXTENDAM s'engage à promouvoir les initiatives durables et responsables à toutes les étapes de sa chaîne de valeur et à opérer en transparence et collaboration grâce à l'adhésion volontaire à des organisations dans le domaine de l'investissement afin de porter la voix de l'immobilier et du tourisme.

En tant que partenaire de plus de 70 opérateurs hôteliers et diverses parties prenantes du secteur de l'hôtellerie depuis plus de 10 années, EXTENDAM continue de créer des événements pour le secteur afin de (i) sensibiliser aux pratiques durables, (ii) partager les expériences de chacun dans un objectif de progression commune, (iii) générer et diffuser des supports de communication permettant la sensibilisation des acteurs du secteur.

V - EXTENDAM, générateur de valeur durable et partagée (ODD 8 et 10)

EXTENDAM s'engage à assurer un alignement d'intérêts avec les partenaires opérateurs et éventuels co-investisseurs, visant à une création de valeur durable au-delà de la durée de détention.

Ayant ouvert son capital à ses salariés, EXTENDAM favorise également la mise en place de mécanismes de partage de la création de valeur avec les salariés de ses participations.

EXTENDAM promeut activement des initiatives de réduction des inégalités tant par le type d'organisation qu'elle soutient dans ses établissements que par un suivi des indicateurs clés. Acteur majeur du secteur du Tourisme, EXTENDAM entend également jouer un rôle positif dans la contribution au bien-être des salariés notamment par le soutien à des mesures adaptées.

¹ D'après les estimations de la société Toovalu dans le cadre du Bilan Carbone de la société effectué en 2021, confirmées par les mesures réalisées sur 2023 et 2025, participations comprises

2 | PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ESG EN AMONT DE LA PHASE DE DUE DILIGENCE

Toute opportunité d'investissement donne lieu 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 qu'EXTENDAM s'interdit tout financement d'un acteur, d'une activité ou d'un projet lié à la vente de tabac, la vente d'armes, aux jeux d'argent et de hasard, à la prostitution, au proxénétisme, ou pouvant avoir recours au travail des enfants ou à tout travail dissimulé. Ces exclusions sont systématiquement spécifiées dans les lettres d'intention (LOI) signées avec les sociétés dans lesquelles EXTENDAM envisage d'investir. Elle repose enfin sur les **engagements environnementaux** d'EXTENDAM guidant la sélection des cibles. Ainsi, 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**. De plus, dans un souci de préservation de la biodiversité, EXTENDAM **privilégie les investissements dans des projets revalorisant des fonciers obsolètes** et favorisant la reconstruction de la ville sur elle-même, limitant l'expansion et évitant l'artificialisation des sols.

3 | INTÉGRATION DES CRITÈRES ESG EN PHASE DE DUE DILIGENCE

Dans l'objectif de compléter la Grille ESG Pré-Investissement, et d'avoir ainsi une vision claire des principaux enjeux ESG du projet considéré préalablement à l'investissement, EXTENDAM peut avoir recours à des prestataires externes pour la réalisation d'**audits spécifiques** tels que des audits sociaux, environnementaux, de performance énergétique, de résilience, de biodiversité, « KYC »² etc. Les conclusions de ces audits sont analysées et intégrées dans la thèse d'investissement, sous forme de plan d'actions et de budget. Sauf à ce que les audits révèlent un sujet de controverse majeure ou bien la présence d'une activité relevant des secteurs mentionnés dans le paragraphe ci-dessus, cette phase d'audits s'intègre davantage dans une démarche de progrès que dans une démarche d'exclusion.

La prise en compte des critères ESG est formalisée par des **clauses spécifiques** dans les documents contractuels liant EXTENDAM et ses partenaires exploitants hôteliers, notamment dans les lettres d'intention puis, à l'investissement, dans les pactes d'actionnaires. Dans ces clauses, les partenaires exploitants s'engagent dans une **démarche de progression et de reporting** tout au long de l'investissement. Depuis 2023, ces engagements sont désormais assortis de sanctions financières en cas de non-réalisation du plan d'actions défini au moment de l'investissement de manière collégiale entre EXTENDAM et son partenaire exploitant hôtelier.

EXTENDAM complète par ailleurs son analyse financière de toute opportunité d'investissement par une **analyse extra-financière**. Depuis 2022, EXTENDAM a développé et affiné une grille d'analyse ESG permettant d'identifier les points forts et les points faibles ainsi que les axes d'amélioration environnementaux, sociaux et de bonne gouvernance des opportunités d'investissement étudiées (la « **Grille ESG Pré-Investissement** »). Depuis 2023, la notation interne (avec un score) de cette appréciation ESG a été systématisée. L'appréciation ESG est effectuée dès la première présentation de l'opportunité d'investissement à l'équipe d'investissement et est approfondie pendant la phase de due diligence. Comportant toujours une soixantaine de critères, la Grille ESG Pré-Investissement adresse les enjeux immobiliers et de gestion de l'hôtel, les risques environnementaux et sociaux, ainsi que le niveau d'engagement du partenaire exploitant hôtelier.



Mercurie Nice Centre Notre-Dame - Nice

² KYC pour « Know Your Customer », qui désigne la vérification de l'identité et de l'intégrité des contreparties

4 | INTÉGRATION DES CRITÈRES ESG EN PHASE DE SUIVI DE L'INVESTISSEMENT

Conformément à la documentation contractuelle standard d'EXTENDAM, la participation a recours à un prestataire externe pour la mise en œuvre du [FairScore](#) (anciennement Affichage Environnemental) dans les 6 mois suivant l'investissement. Depuis 2020, cette prestation est effectuée par Betterfly Tourism, qui a changé de nom début 2025 pour devenir **FairMoove Solutions**.

Le **FairScore**, consiste en la mesure d'indicateurs environnementaux relatifs aux 4 enjeux environnementaux les plus matériels du secteur de l'hôtellerie :

- Consommations d'énergie ;
- Emissions carbone ;
- Consommations d'eau ;
- Proportion d'achats de produits écolabellisés.

Cette mesure, réalisée dans le cadre d'un **audit sur site**, est convertie en indices d'impact, par pilier puis en moyenne, laquelle moyenne est convertie en une note de A à E (la « **Note Environnementale** »).

En 2025, FairMoove Solutions a procédé à une mise à jour du référentiel de notation, afin de refléter la mise à jour des bases officielles de données d'impact (telles que la Base Empreinte® de l'ADEME ⁽¹⁾) et les recommandations de la communauté scientifique, tout en gardant une cohérence avec les notations passées.

⁽¹⁾ ADEME : agence française pour la transition écologique

Référentiel de notation en vigueur depuis 2025 :

Notes	A	B	C	D	E
Indices	< 34	34 - 51	51 - 69	69 - 94	> 94

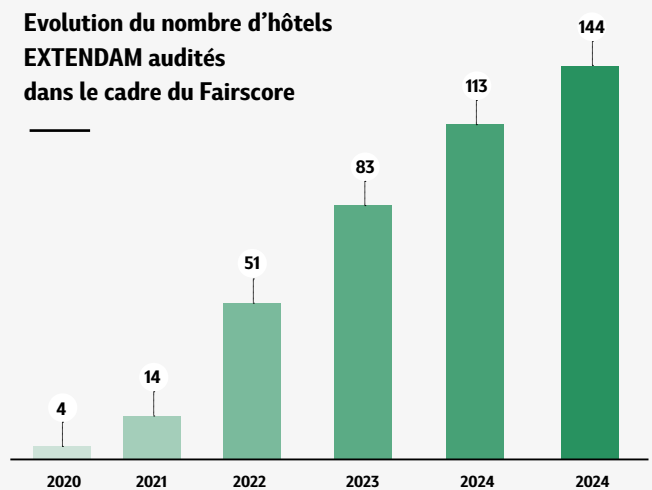
Il convient de noter que si ce changement a eu peu d'impact sur les hôtels, qui utilisent essentiellement la note globale de A à E et les recommandations fournies par FairMoove Solutions, il a été nécessaire pour EXTENDAM de convertir l'intégralité des indices obtenus depuis la mise en place du dispositif dans le nouveau référentiel, afin d'assurer une continuité méthodologique et donc un calcul pertinent des évolutions des scores tout au long de la détention.

Exemple d'Étiquette Environnementale



L'audit fait ressortir des points de développement et/ou de questionnement qui sont complétés par des entretiens avec les dirigeants des établissements hôteliers et formalisés dans un rapport contenant les indicateurs et un **plan d'actions**.

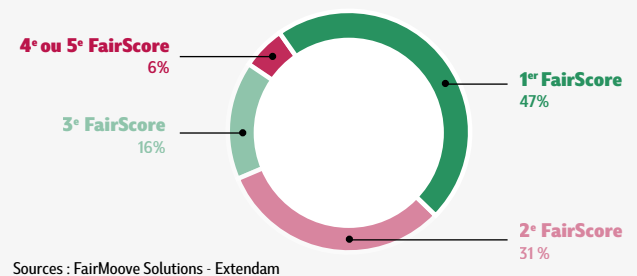
Evolution du nombre d'hôtels EXTENDAM audités dans le cadre du FairScore



Depuis 2020, 144 hôtels ont ainsi bénéficié du FairScore sous l'impulsion d'EXTENDAM, ce qui représente 121 hôtels (54%) actuellement en portefeuille.

La prestation consiste également en un **accompagnement annuel** permettant le suivi du plan d'actions et une mise à jour tous les 2 ans, pendant toute la durée de la détention, des indicateurs et de la Note Environnementale.

Etat des lieux 2025 des audits et mises à jour du FairScore des hôtels du portefeuille (121 hôtels audités)



En complément de cette démarche environnementale, EXTENDAM a développé pour les actifs détenus par certains fonds (fonds dits Institutionnels et fonds catégorisés Article 8 SFDR), un « **Questionnaire S&G** » permettant de suivre **annuellement** des indicateurs sociaux et de bonne gouvernance et de mettre en relief certains enjeux propres à la participation, qui pourront être discutés dans le cadre de comités réunissant les actionnaires et dirigeants de cette dernière. Pour l'exercice 2025, 117 hôtels ont été interrogés sur le Questionnaire S&G, avec un taux de retour de 96%.

En phase de suivi, et depuis 2023, les partenaires exploitants sont par ailleurs interrogés au moins une fois par an sur la base d'un **reporting semestriel** dont le support leur est partagé en amont. L'objectif de cet échange annuel ou semestriel est de faire le point sur l'avancée des actions ESG prévues dans le plan d'actions défini au moment de l'investissement, de discuter des indicateurs ESG collectés et analysés par EXTENDAM (indicateurs du FairScore et indicateurs du Questionnaire S&G) dans le cadre d'une démarche de progrès, d'apprécier leur positionnement par rapport à leur pairs (benchmark) et de mettre en place des mesures d'amélioration. Dans un premier temps appliquée uniquement aux investissements réalisés à compter de juin 2019, cette démarche est en train d'être généralisée pour l'ensemble des participations hôtelières en fonction de leur durée de détention résiduelle. En 2025, environ 60% des hôtels détenus ont été couverts par ce process de « **Revue de Performance** » extra financière désormais bien intégré au process de Revue de Performance financière.

Sur le sujet spécifique des controverses, EXTENDAM s'appuie, en phase de suivi de l'investissement comme en phase en pré-investissement, sur les alertes éventuelles de la plateforme ComplyAdvantage.

Grâce à la mise en place de ces process, EXTENDAM pouvait mesurer ses engagements sur les 5 piliers à fin 2025 :

STRATÉGIE EXTENDAM EN 5 PILLIERS	RÉSULTATS 2024	RÉSULTATS 2025
1. ACTEUR DE LA CONCEPTION DE LA VILLE DE DEMAIN	5 projets de construction lancés sur des sols déjà artificialisés, dont 2 avec certification BREEAM ⁽¹⁾ visée, et 2 projets de conversion d'immeubles existants	1 seul projet de construction parmi les investissements 2025, réalisé après une étude d'impact sur la biodiversité
	15 projets de rénovation intégrant des travaux liés à des sujets ESG	34% des hôtels acquis en 2025 (soit 12 hôtels sur 35) font l'objet d'un plan de rénovation intégrant des travaux liés à des sujets ESG
	Environ 50% des projets ont ou développent une offre à la population locale (restaurant, bar, espaces de réunion)	60% des hôtels acquis en 2025 proposent des services à la population locale
2. PROMOTEUR D'UN ASSET MANAGEMENT DURABLEW	96 opportunités ayant fait l'objet d'une Grille ESG Pré-Investissement (soit 100% des opportunités présentées en Réunion de Gestion)	100% des investissements réalisés en 2025 ont fait l'objet d'une analyse ESG pré investissement ayant conduit à la détermination d'objectifs ESG contractuels et d'un plan d'actions ESG
		Sur les 11 partenaires hôteliers impliqués dans les investissements 2025, 7 ont une politique RSE formalisée soit 64%
	32% des hôtels détenus par des fonds dits Article 8 sont écocertifiés	62% des hôtels du portefeuille ont une labellisation (Clef Verte ⁽²⁾ , BREEAM, GreenGlobe ⁽³⁾ , Ecolabel ⁽⁴⁾)
3. PARTENAIRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE DES HÔTELIERS EUROPEÉNS	52% de nos hôtels ayant une Etiquette Environnementale à fin 2024 (vs 35% en 2023). La note moyenne du portefeuille audité est passé de C en 2023 à B en 2024 avec une amélioration de la note pour toutes les gammes d'hôtels (1* à 5*).	60% des hôtels détenus à fin 2025 ont un FairScore (vs 52% en 2024). La note moyenne du portefeuille évaluée se maintient à B.
	63% de ces hôtels ont une note de A ou B	70% de ces hôtels ont une note de A ou B
4. AU COEUR DE LA TRANSITION DE LA FILIÈRE TOURISME FRANÇAISE	Fabrique du Tourisme au salon EquipHotel le 7/11/24 (140 personnes présentes)	Edition spéciale 5ème anniversaire de la Fabrique du Tourisme en octobre 2025 ayant rassemblé plus de 250 personnes
	Diverses interventions touchant au sujet ESG : Accor Partners Day en juin, Journée de la RICS en octobre, Salon EquipHotel en novembre	Diverses interventions touchant aux sujets ESG : ● Matinée BNP Paris - 02/2025 ● Sustainable Consulting Project ESSEC MSc in Hospitality Management program (IMHI) - 03/2025 ● Convention Accor Sofitel MGallery Emblems - 04/2025 ● International Hospitality Investment Forum (IHIF) Pitch Perfect - 04/2025 ● Hotels Tomorrow Conference Paris - 06/2025 ● The District Show Barcelona - 09/2025 ● Salon de l'Investissement Immobilier (SIMI), Paris - 12/2025 ● Matinale Club Banques Tourisme - 12/2025
	Echanges organisés avec nos différents partenaires bancaires au cours du S1 24, journée Banque des Territoires & Atout France le 20/03/24, Matinale Club Banques Tourisme le 29/11/24	
5. GÉNÉRATEUR DE VALEUR DURABLE ET PARTAGÉE	100% de pactes signés avec une clause financière indexée sur des objectifs ESG	100% de pactes signés avec une clause financière indexée sur des objectifs ESG
	63% de projets porteurs d'une initiative sociale ou solidaire (sur un périmètre de répondants représentant 43% des hôtels du portefeuille)	60% de projets porteurs d'une initiative sociale ou solidaire (sur un périmètre de répondants représentant 50% des hôtels du portefeuille)

⁽¹⁾ BREEAM : Building Research Establishment Environmental Assessment Method (méthode d'évaluation du comportement environnemental des bâtiments développée par un organisme privé britannique de recherche en bâtiment). ⁽²⁾ Clef Verte : label de tourisme durable pour les hébergements touristiques et les restaurants, développé par Teragir

⁽³⁾ GreenGlobe : label international reconnu par l'Organisation Mondiale du Tourisme et le World Travel and Tourism Council, basé sur les normes et les accords internationaux les plus exigeants

⁽⁴⁾ Ecolabel : label européen attribué à des produits ou des services répondant à des critères de performance environnementale

4 | INFORMATIONS DES PARTIES PRENANTES

En plus des informations relatives à l'ESG disponibles sur le site web d'EXTENDAM, les communications périodiques destinées aux souscripteurs incluent, lorsque l'information est disponible, une synthèse du suivi ESG via la présentation de certains indicateurs dans une section dédiée.

Les rapports semestriels pour les souscripteurs institutionnels se présentent comme suit :

REPORTING ESG

LE MOT DU GÉRANT

Un hôtel devenu une société à mission

L'hôtel Rosalie n'avait pas connu de rénovation majeure depuis les années 90, le projet a donc consisté à transformer l'établissement afin de tirer au maximum profit du potentiel des lieux, en particulier en réaménageant les espaces extérieurs. Ces travaux se sont terminés en mai 2022.

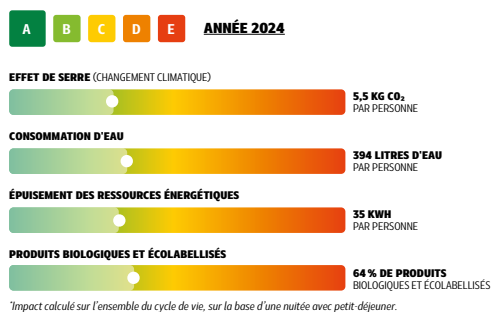
Cette transformation a été menée dans une démarche de tourisme durable en proposant aux clients de l'hôtel et aux riverains de venir se ressourcer dans ce cocon de verdure que constituent les espaces extérieurs. De nombreuses actions ont été mises en place pour limiter la consommation d'eau et d'électricité et pour avoir une forte proportion d'utilisation de produits bio et écolabellisés.

Enfin, en 2023, l'hôtel est devenu officiellement société à mission avec des raisons d'être et des engagements inscrits dans ses statuts portant sur

i) la réhabilitation de la nature dans la ville, ii) la transition énergétique dans le secteur du tourisme notamment à travers la formation des équipes et, iii) l'utilisation des circuits courts et la collaboration avec des fournisseurs œuvrant pour un monde plus juste et durable.

Les travaux ainsi que l'ensemble de ces actions depuis la réouverture ont porté leurs fruits puisque l'hôtel affiche désormais la note de A dans le cadre de l'affichage environnemental. Néanmoins, dans ce domaine, il y a toujours des axes d'amélioration et donc malgré cette note de A et conformément à ses statuts, l'hôtel et les équipes vont continuer à essayer de diminuer leur impact environnemental et à œuvrer pour améliorer le lien social et la place de la nature dans la ville.

ANALYSE D'IMPACT ENVIRONNEMENTAL*



ANALYSE D'IMPACT SOCIAL & SOCIÉTAL

INDICATEUR	2024 ¹	BENCHMARK EXTENDAM ²
Mesures d'amélioration des conditions de travail	nd	Oui pour 82 %
Système de partage de la valeur	nd	Oui pour 77 %
Mobilisation de fournisseurs locaux	Oui	Oui pour 51 %
Organisation d'actions solidaires	Oui	Oui pour 76 %

¹ Nombre d'hôtel du portefeuille répondant positivement.

² Chiffres constatés pour l'ensemble des hôtels interrogés par EXTENDAM pour la période 2024.

PARTENARIAT AVEC FAIRMOOVE SOLUTIONS

EXTENDAM met en place depuis 2020 pour l'ensemble des hôtels détenus par les fonds dont elle a la gestion l'Affichage Environnemental.

L'Affichage Environnemental est un dispositif historiquement porté par l'ADEME¹ et le MTES², expérimenté en 2018 et déployé depuis par Betterfly Tourism, devenue en 2025 FairMoove Solutions. Il consiste en la mesure d'indicateurs environnementaux relatifs aux 4 enjeux environnementaux les plus matériels du secteur de l'hôtellerie (Consommations d'énergie, Émissions de gaz à effet de serre, Consommation d'eau, Utilisation de produits biologiques ou écolabellisés). Cette mesure, réalisée dans le cadre d'un audit sur site, est convertie en indices

d'impact, par pilier puis en moyenne, laquelle moyenne est convertie en une Note Environnementale de A à E, délivrée sous forme d'Étiquette Environnementale. La notation est complétée par un plan d'actions détaillant les clés d'une réduction de l'impact, et est mise à jour tous les ans ou tous les 2 ans. L'objectif est une réduction de l'indice d'impact environnemental.

À noter : une mise à jour du référentiel de notation, consécutivement à la mise à jour des bases de données d'impact (ADEME¹, EVEA³, données fournisseurs), a été réalisée en 2025 conduisant à (i) une révision des paliers pour plus de cohérence avec les notations passées, (ii) l'introduction de sous paliers pour plus de finesse d'analyse et de suivi.

¹ ADEME : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie.

² MTES : Ministère de la Transition écologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche.

³ EVEA : EVEA est un cabinet conseil spécialiste de la performance environnementale et sociale des produits.

HÔTEL ROSALIE

Année de la 1 ^{re} étiquette	2021
Année de référence des données	2020
Note globale de la 1 ^{re} étiquette	B
Benchmark EXTENDAM* (tous positionnements confondus)	B
Année de la dernière étiquette	2024
Année de référence des données	2023
Note globale de la dernière étiquette	A
Évolution de l'impact global	↗

*Moyenne des dernières notes obtenues par les actifs EXTENDAM audités par FairMoove Solutions, tous positionnements confondus.

Par ailleurs, en conformité avec les exigences issues de SFDR, des annexes périodiques sont jointes aux rapports annuels des fonds. La présentation des indicateurs ESG permettant l'évaluation des caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par chaque fonds catégorisé Article 8 a été harmonisée en 2024 (cf exemple de fiche d'indicateurs ci-contre). Cette fiche est mise à jour annuellement sur la base des audits réalisés par la société FairMoove Solutions, des échanges réguliers avec les participations, et du Questionnaire S&G annuel.

Modèle de fiche de suivi des indicateurs ESG annexée aux rapports d'information périodiques SFDR

6 | LISTE DES PRODUITS FINANCIERS MENTIONNÉS EN VERTU DE L'ARTICLE 8 ET 9 DU RÈGLEMENT DISCLOSURE (SFDR)

Au 31 décembre 2025, EXTENDAM avait constitué 25 fonds promouvant, entre autres, des caractéristiques environnementales et sociales, tout en s'assurant du respect des pratiques de bonne gouvernance, avec des objectifs de transparence tels que prévu à l'article 8 du Règlement Disclosure.

Nom du véhicule	Part globale (%) des encours sous gestion dans le montant total des encours gérés par EXTENDAM au 31/12/2025
FCPR EXTEND SUNNY OBLIG ET FONCIER	1,0%
FIP HOTELS MAIF 2022	0,82%
FPCI FEHR (nourricier du FPCI EXTENDAM HOTEL EUROPE III)	1,17%
FPCI EXTENDAM CLUB HOTEL INVEST LILLE MARSEILLE	1,38%
FPCI EXTENDAM CLUB HOTEL INVEST AMSTERDAM	1,00%
FPCI EXTENDAM CLUB HOTEL INVEST COME	1,57%
FPCI EXTENDAM CLUB HOTEL INVEST BIARRITZ	2,01%
FPCI EXTENDAM CLUB HOTEL INVEST SAINT-TROPEZ	2,27%
FPCI CONVERTPLUS	1,71%
FPCI EXTENDAM CLUB HOTEL INVEST CAPITALES EUROPE	2,98%
FPCI EXTENDAM HOTEL EUROPE III	4,48%
FPCI EXTENDAM CLUB HOTEL INVEST PARIS GARES	1,63%
FPCI EXTENDAM CLUB HOTEL INVEST LISBONNE LIBERDADE	1,02%
FPCI EXTENDAM CLUB HOTEL INVEST VILLA BORGHESE	3,74%
FPCI PINEHURST ACTIVE INVESTORS	0,42%
FPCI EXTENDAM CLUB HOTEL INVEST MONT-SAINT-MICHEL	0,42%
FCPR HÔTELS SELECTION EUROPE N°4	0,14%
FPCI EXTENDAM CLUB HOTEL INVEST PARIS THEATRES	0,72%
FPCI HOTELS PREMIUM	2,72%
FPCI EXTENDAM CLUB HOTEL INVEST PARIS BOUTIQUES HOTELS	0,97%
FPCI EXTENDAM CLUB HOTEL INVEST SELECTION EUROPE	2,17%
FPCI EXPERIMENTAL HOTELS COLLECTION	0,45%
FPCI AAP HOTELS	0,07%
FPCI EXTENDAM CLUB HOTEL INVEST PARIS PÈRE LACHAISE	1,04%
FPCI EXTENDAM CLUB HOTEL INVEST SEVILLE	0,39%

7 | ADHÉSIONS

EXTENDAM est adhérente des Principles for Responsible Investment «**PRI**» depuis le 1er juillet 2019 et a reçu sa première notation en 2022, en raison d'un retard pris 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*». Une mise à jour a été réalisée en 2024, intégrant les réponses au nouveau module «*Policy, Governance and Strategy*». Les «*Public Transparency Reports*» sont disponibles sur demande.

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.

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

- **France Invest Parité :**

EXTENDAM est signataire de la **Charte Parité de France Invest**, association professionnelle des acteurs du capital-investissement, visant à favoriser la parité chez les acteurs du capital-investissement français et dans les entreprises qu'ils accompagnent, et à ce titre participe chaque année à une enquête, en collaboration avec Deloitte et France Invest.

- **Association Française de la Gestion d'Actifs (AFG) :**

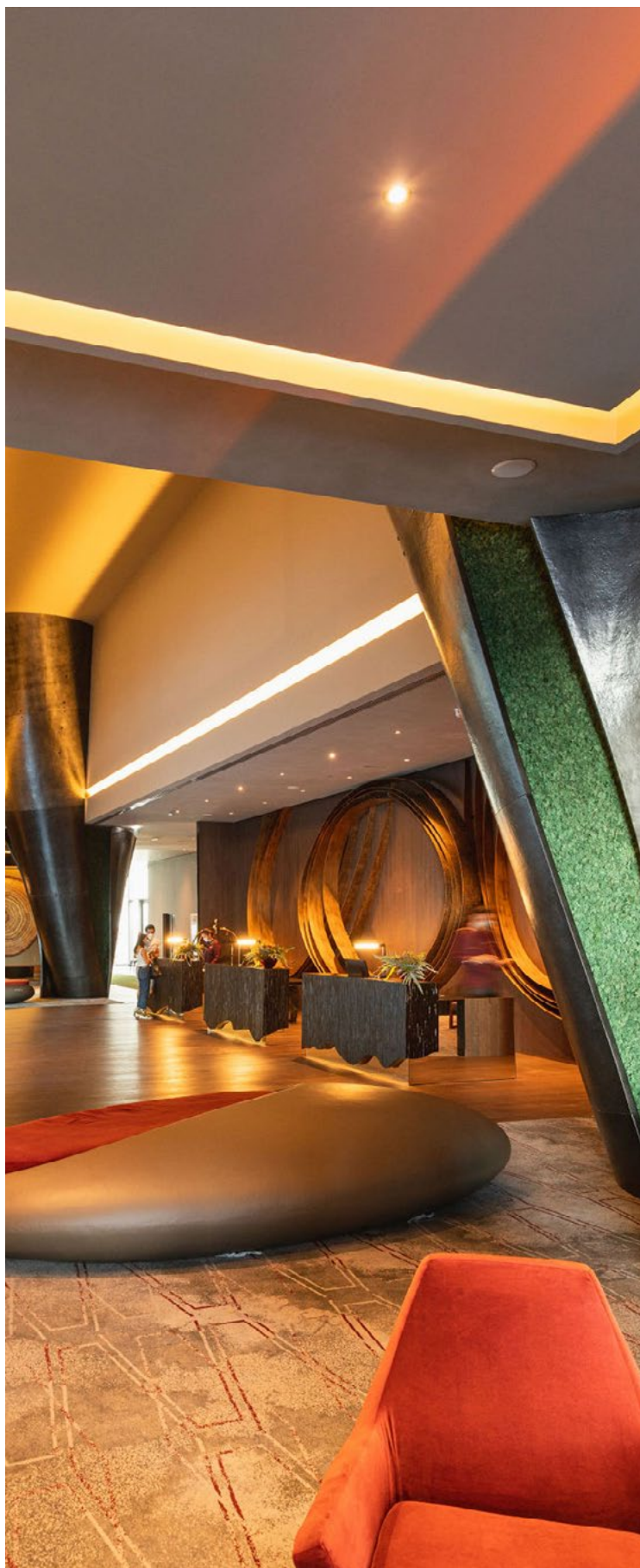
EXTENDAM est membre de la **Plénière Investissement Responsable** pilotée par l'AFG et participe à l'enquête annuelle portant sur l'investissement responsable depuis 2021. Des représentants d'EXTENDAM participent aux réunions trimestrielles organisées par l'association afin de suivre activement l'évolution de l'investissement responsable et de prendre part à des groupes de réflexion portant sur des thématiques ESG (impact, biodiversité, énergies fossiles, ...).

- **Finansol :**

le FIP HOTELS MAIF 2020 (anciennement FIP SOLIDAIRE MAIF 2020) géré par EXTENDAM a obtenu et conservé en 2025 le **label Finansol** qui permet de distinguer les placements d'épargne solidaire des autres produits d'épargne. Il a été créé en 1997 par l'association Finansol.

- **Coq Vert :**

EXTENDAM fait partie depuis 2022 de la **Communauté Coq Vert** des entreprises engagées, créée et animée par Bpifrance.



Hilton Porto Gaia - Porto | Portugal

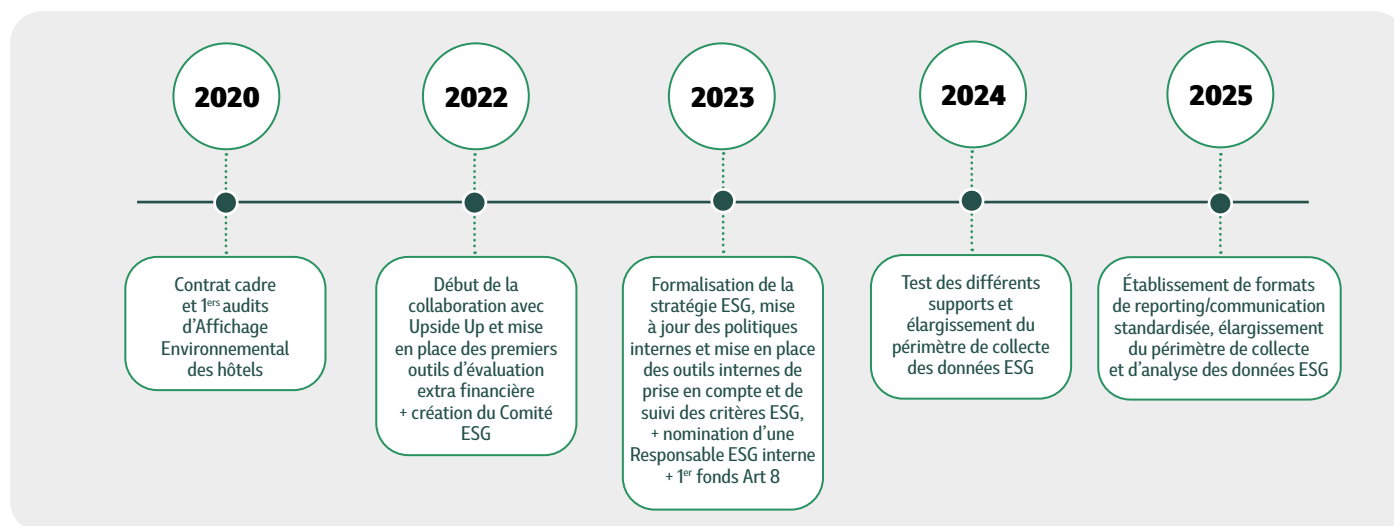


Sofitel Roma Villa Borghese - Italie

| B |

MOYENS INTERNES DÉPLOYÉS PAR L'ENTITÉ AU COURS DE L'EXERCICE 2025

EXTENDAM
CAPITAL PARTNERS IN HOSPITALITY



1 | MAINTIEN DE L'ORGANISATION INTERNE ET RENFORCEMENT DES MOYENS HUMAINS

En 2025, EXTENDAM a maintenu son organisation et ses moyens internes afin d’asseoir ses engagements ESG :

- Poursuite du contrat avec la société Upside Up, représentée par Johanna Wagner en qualité de Senior Advisor ESG.
- Maintien du poste de Responsable ESG à plein temps
- Organisation de 3 réunions plénières du Comité ESG ⁽¹⁾

Il a en outre été acté en octobre du lancement du recrutement d’un Analyste/Chargé de mission ESG à temps plein. La Responsable ESG a donc établi avec la Senior Advisor ESG, une fiche de poste et un plan de recrutement (cibles, étapes du process, objectif temporel)

⁽¹⁾ Rappel de la composition du Comité ESG en 2025 :

- Au moins un référent pour chacun des services suivants : Contrôle Interne/Conformité, Commercial, Marketing, Asset Management, Investissement, Administration/Gestion,
- Le président d’EXTENDAM en qualité de président du Comité,
- La Senior Advisor ESG,
- La Responsable ESG,
- L’Analyste ESG.

Voir détails ci-dessous concernant le rôle de ces différentes instances dans la gouvernance de l’entreprise (C.1.).

2 | RENFORCEMENT DES MOYENS TECHNIQUES

En 2025, des échanges sont toujours en cours entre EXTENDAM et différents prestataires externes afin d’améliorer la collecte et le traitement des données ESG.

La plateforme de collecte des données environnementales liées au FairScore (cf partie A.) a été entièrement revue en 2025 par la société FairMoove Solutions et permettra notamment une meilleure fiabilité et accessibilité par EXTENDAM aux données des hôtels figurant dans son portefeuille.

En ce qui concerne les données relatives aux pratiques sociales et de gouvernance, le process de collecte via des questionnaires établi par EXTENDAM et de traitement des données en interne a été conservé, mais les questions et leur présentation ont été encore améliorées pour plus de clarté et d’efficacité dans leur remplissage. Le périmètre d’hôtels concernés est passé de 66 en 2023 à 78 en 2024 et 112 en 2025. L’objectif pour 2026 sera en parallèle de l’élargissement du périmètre une amélioration du process de traitement des données. Ce sera une des missions principales de l’Analyste/Chargé de mission ESG à recruter.

Enfin, en ce qui concerne la mesure de l’empreinte carbone d’Extendam, il a été poursuivi en 2025 la collaboration avec FairMoove Solutions, afin de capitaliser sur les données du FairScore et donc de rendre l’analyse du Scope 3 d’EXTENDAM plus précise. Une nouvelle mesure a été réalisée sur les données 2025 (cf détail dans la partie F ci-après).

3 | POURSUITE DES ACTIONS DE FORMATION/ SENSIBILISATION EN INTERNE

Mars 2025 : E-mailing sur les financements verts (en synthèse d’une présentation effectuée par la BPCE au Comité ESG en février 2025)

Avril 2025 : Rappel sur les process ESG pour les fonds catégorisés Article 8 SFDR

Juillet 2025 :

- Organisation pour l’ensemble de l’équipe d’investissement et pour les membres du comité d’investissement consultatif d’une présentation des engagements ESG de l’un de nos partenaires, dans les locaux du partenaire concerné

- Présentation des indicateurs ESG 2024 pour les hôtels détenus par des véhicules gérés par EXTENDAM

Septembre 2025 : Organisation d’une réunion dédiée aux enjeux Sociaux et Sociétaux pour EXTENDAM, dédiée en priorité à l’équipe d’investissement

Par ailleurs, tout au long de l’année, l’ensemble des nouveaux arrivants ont eu une heure de présentation de la stratégie ESG d’EXTENDAM et des process qui en découlent.

3 | POURSUITE DES INTERVENTIONS D'EXTENDAM SUR L'ESG AU SEIN DU SECTEUR DE L'HÔTELLERIE

- En 2025, un paragraphe sur la performance extra financière des actifs hôteliers d'EXTENDAM a été ajouté à sa publication phare avec pour objectif de le réitérer de manière trimestrielle : le Baromètre hôtelier mensuel envoyé par email à plus de 8 000 contacts de l'entreprise. L'objectif de cet ajout est à la fois de donner de la visibilité à ces indicateurs extra-financiers et de mettre à disposition des données de marché permettant aux acteurs de se comparer et de viser l'amélioration de cette performance.
- En plus de la participation aux événements organisés par ces réseaux, EXTENDAM participe régulièrement à des événements traitant des problématiques ESG, notamment en tant qu'intervenant : table ronde dans le cadre de la Matinée BNP Paribas sur les enjeux ESG dans l'hôtellerie (02/2025), interview sur les enjeux ESG des propriétaires hôteliers dans le cadre de la Convention Accor Sofitel MGallery Emblems (04/2025), tables rondes dans le cadre de International Hospitality Investment Forum (IHIF) Pitch Perfect (04/2025), de Hotels Tomorrow Conference Paris (06/2025), de The District Show Barcelona (09/2025), du Salon de l'Investissement Immobilier (SIMI) Paris (12/2025) et de la Matinale Club Banques Tourisme co organisée avec Bpifrance (12/2025).

4 | POURSUITE DES ACTIONS DE RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE AU NIVEAU D'EXTENDAM

-  Lancement en janvier 2025 d'une enquête de satisfaction interne ayant conduit à la labellisation Great Place to Work
- Poursuite des actions relatives au tri des déchets dans les bureaux, notamment la collaboration avec Les Joyeux Recycleurs pour le recyclage du marc de café et des mégots de cigarettes.
- Evolution des process internes afin de limiter l'usage du papier
- Généralisation de l'utilisation de produits ménagers naturels dans des contenants en verre.

Afin de formaliser et renforcer ces actions, le comité ESG a lancé des travaux pour la rédaction d'une politique RSE à finaliser en 2026. Deux ateliers de travail ont été organisés avec les membres du Comité ESG et des salariés particulièrement impliqués dans les achats et relations avec les prestataires de la société.



5 | POURSUITE DES PARTENARIATS ET COLLABORATIONS STRATÉGIQUES

● La Fabrique du Tourisme :

En 2020, EXTENDAM a initié le think tank « **La Fabrique du Tourisme** » aux côtés de Bpifrance, MKG Consulting/Hospitality On et ESSEC Business School, avec l'objectif de contribuer à l'émergence et à la généralisation de pratiques professionnelles plus responsables et adaptées à un nouveau contexte global.

Depuis sa création, chaque événement de La Fabrique du Tourisme a rassemblé entre 60 et 240 de professionnels et parties prenantes du secteur hôtelier en intelligence collective autour de l'hôtellerie de demain, du Tourisme Durable et de la Responsabilité Sociale et Environnementale (RSE).

La 8^{ème} édition a eu lieu le 10 octobre 2025, dans les locaux des co-organisateurs Bpifrance. Il s'agissait d'un événement anniversaire (5 ans) qui a rassemblé plus de 240 personnes. Les thèmes du futur de l'hôtellerie, dont la performance environnementale et sociale, ont été abordés grâce à une table ronde rassemblant plusieurs leaders du secteur qui avaient été parrains et marraines des précédentes éditions.

EXTENDAM est au cœur de l'organisation et du rayonnement des événements de la Fabrique du Tourisme et de ses rapports en mobilisant ses équipes à toutes les étapes de la préparation à la communication de ses rapports.

Les rapports sont disponibles en téléchargement gratuit sur le site www.fabrique-tourisme.fr et sont promus sur les réseaux sociaux ainsi que par le partenaire média Hospitality On.

| **Fabrique du Tourisme n°9 - 2026** | « *L'IA au service de la performance et de l'hospitalité - Enjeux et limites* »
Table ronde : « IA & Hôtellerie : Le nouveau modèle de rentabilité ? »



● Les Matinales :

EXTENDAM est à l'initiative de l'un des rendez-vous annuels majeurs de l'industrie hôtelière, « **La Matinale EXTENDAM de l'Hôtellerie** », décliné en éditions régionales, en collaboration avec Bpifrance et certains acteurs bancaires locaux. Lors de la dernière édition parisienne de 2025 sous le format « **Matinale Club Banques Tourisme** », comme lors de celle de 2024, près de 200 partenaires bancaires ont été conviés à échanger autour du thème suivant : « **Banques, Investisseurs : cap sur l'hospitalité de demain** ». Une table ronde était notamment entièrement dédiée à l'intégration des sujets de climat, biodiversité et adaptation pour une hôtellerie résiliente.

● EXTENDAM et l'ESSEC MSc in Hospitality Management :

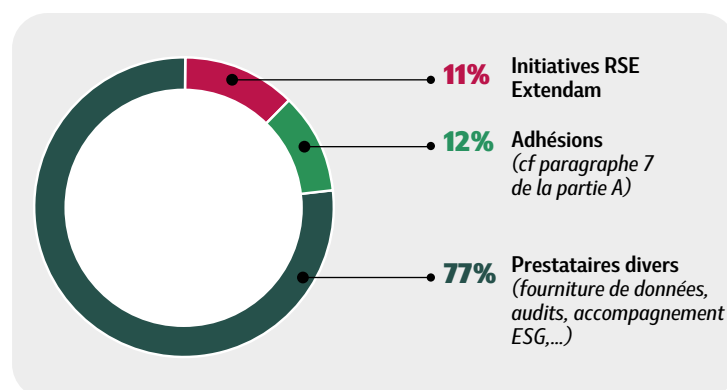
Le partenariat, initié dans le cadre de La Fabrique du Tourisme (cf. plus haut), va aujourd'hui plus loin pour continuer à valoriser les jeunes talents du secteur de l'Hospitality :

● **Participation d'EXTENDAM au cours Sustainable Consulting Project** avec une mission confiée aux étudiants relative à l'amélioration du suivi de la performance sociale et sociétale des participations et au renforcement des engagement Sociaux (S de ESG) de la société.

● **Organisation par EXTENDAM** en 2025, et pour la 4^{ème} année consécutive, d'un événement annuel de mise en relation des étudiants futurs diplômés avec des acteurs du secteur et notamment des partenaires d'EXTENDAM. En 2025, l'événement était organisé en partenariat avec le Groupe Barrière, à l'hôtel Le Fouquet's à Paris.

6 | RESSOURCES FINANCIÈRES

Le budget consacré à l'ESG pour 2025, en ligne avec celui de 2024, se décompose comme suit :





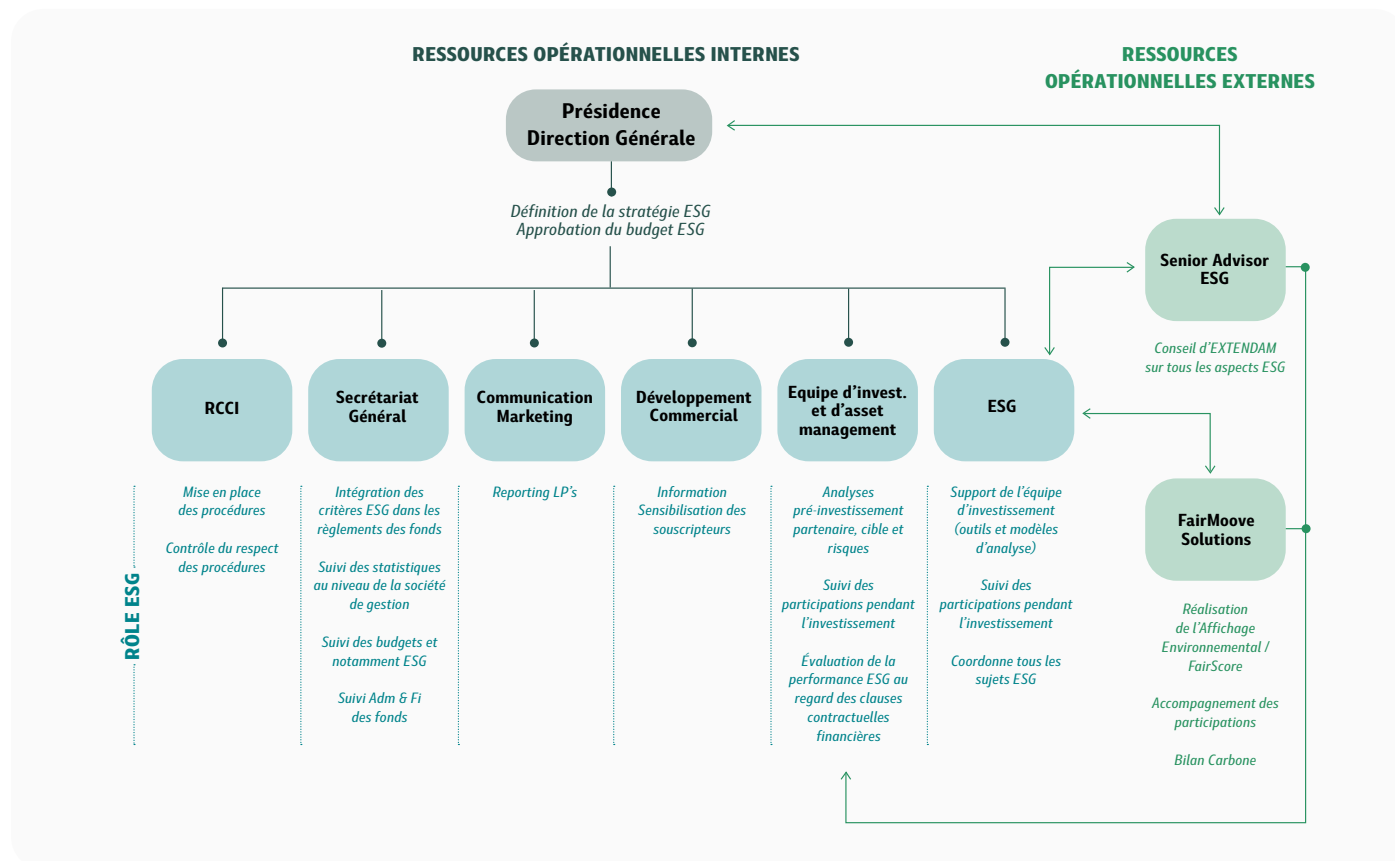
MGallery Louise Hotel Bruxelles - Belgique

ICI

**DÉMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX
ET DE QUALITÉ DE GOUVERNANCE AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE DE L'ENTITÉ**

1 | ORGANISATION DE LA GOUVERNANCE ESG D'EXTENDAM

ORGANIGRAMME DE LA GOUVERNANCE ESG D'EXTENDAM



Depuis 2022, la société Upside Up, représentée par Johanna Wagner, accompagne EXTENDAM dans sa démarche de renforcement des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance en tant que **Senior Advisor ESG**. La Responsable ESG et la Senior Advisor ESG se coordonnent pour assurer tant le suivi des sujets ESG récurrents tels que la production des reportings internes et externes ou l'organisation et le suivi des Comités ESG, que le développement de nouvelles initiatives.

La Senior Advisor continue de rencontrer l'équipe de direction et/ou le Président d'EXTENDAM semestriellement pour présenter l'avancée des projets, proposer de nouvelles idées et apporter un point de vue sur les tendances ESG.

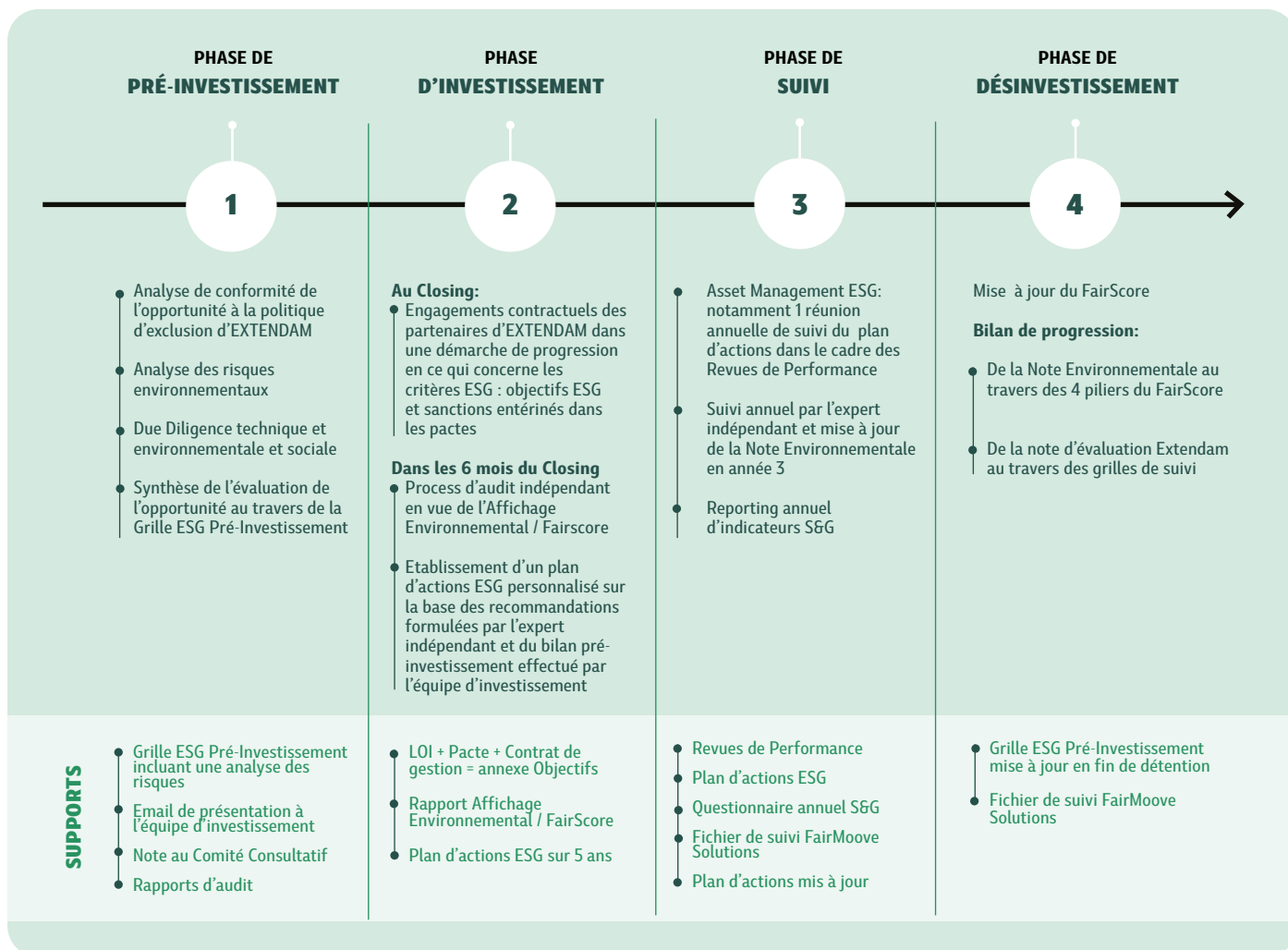
La **Responsable ESG** est en lien direct avec les équipes d'investissement mais aussi les autres équipes pour s'assurer de la prise en main des outils mis à disposition, du suivi des procédures et du déploiement de nouvelles initiatives. Elle représente également EXTENDAM dans plusieurs contextes et notamment :

- Les Revues de Performance avec les partenaires
- La commission ESG de l'AFG
- Les rendez-vous avec des investisseurs actuels et potentiels

Au 31 décembre 2025, la prise en compte des critères ESG dans les activités d'investissement d'EXTENDAM s'organise comme en 2023 et 2024 :

- Présentation, discussion et validation au sein du Comité ESG des grands axes de la stratégie ESG, des outils et des projets ;
- Validation des dépenses ESG par le président après présentation au Comité ESG ;
- Instruction des dossiers d'investissement avec l'aide de la Responsable ESG et de l'Analyste ESG, sur la base d'outils d'analyse élaborés en interne ;
- Présentation des dossiers d'investissement en Comité d'Investissement, auxquels participent la Responsable ESG et/ou la Senior Advisor ;
- Préparation de notes sur chaque projet d'investissement intégrant une section d'analyse ESG ; un modèle de section ESG pour ces notes a été proposé par l'équipe ESG fin 2025, renforçant notamment la présentation des risques climatiques ;
- Présentation de ces notes à un Comité Consultatif dont les membres sont de plus en plus attentifs à l'intégration des critères ESG ;
- Validation par la Responsable ESG de l'annexe au Relevé de Décision d'Investissement pour tout dossier impliquant un fonds relevant de l'Article 8 SFDR ;
- Suivi des participations par les responsables d'investissement avec le soutien de l'équipe ESG (cf détails au paragraphe A) ;
- Organisation régulière par l'équipe ESG de réunions avec les différentes équipes d'EXTENDAM aux fins de partage d'informations clés, d'outils ou d'analyses.

LES PRINCIPALES ÉTAPES DU SUIVI ESG



2 | POLITIQUE DE REMUNERATION

EXTENDAM poursuit en 2025 sa politique de rémunération inclusive :

- **Intéressement** : existence d'un accord d'intéressement, permettant à tous les salariés de percevoir jusqu'à 10 % de leur rémunération brute.
- **Plan Epargne Entreprise (PEE)** : Existence d'un Plan d'Épargne Entreprise permettant aux salariés de bénéficier d'un abondement d'EXTENDAM et des avantages fiscaux et sociaux propres à ce dispositif d'épargne salariale.
- **Retraite supplémentaire (Article 83)** : Extendam a adhéré à un régime de retraite supplémentaire au bénéfice de chaque salarié cadre, pris totalement en charge par la société, à hauteur de 5% de la rémunération brute selon les accords en vigueur à ce jour.
- **Actionnariat salarié** : Maintien en 2025 de l'initiative d'ouverture du capital aux collaborateurs lancée fin 2021 et intention de poursuivre cette initiative pour les futures embauches.
- **Carried interest** : En complément des critères liés à la performance financière du fonds, des conditions de performance ESG ont été ajoutées dans le mécanisme de carried interest du FPCI EXTENDAM HOTEL EUROPE III et du prochain fonds institutionnel.





La Pérouse - Nice

| D |

**STRATÉGIE D'ENGAGEMENT AUPRÈS DES ÉMETTEURS
OU VIS-À-VIS DES SOCIÉTÉS DE GESTION**

EXTENDAM
CAPITAL PARTNERS IN HOSPITALITY

1 | RÔLE D'EXTENDAM DANS LA GOUVERNANCE DE SES PARTICIPATIONS

Depuis 2020, les lettres d'engagements et les pactes d'actionnaires d'EXTENDAM incluent des clauses ESG, renforcées depuis 2023 (Droit d'information ESG, Droit d'accès et d'audit ESG, Engagements éthiques, Engagements ESG dont suivi obligatoire de la performance ESG via le FairScore et engagement de progression, clause sanction en cas de non-respect d'objectifs ESG définis entre les parties) permettant la structuration d'une gouvernance active sur les questions ESG.

Les Revues de Performance financière et extra financière (telles que décrites au paragraphe A), menées par les responsables d'investissement, la responsable Asset Management et la Responsable ESG, en application des dispositions de reporting prévues dans les pactes d'actionnaires, constituent désormais un outil majeur de gouvernance pour EXTENDAM, permettant un suivi plus régulier des actions menées par ses partenaires exploitants hôteliers au niveau des participations en termes de RSE, et un moment privilégié de dialogue sur les informations et indicateurs communiqués par la participation.

EXTENDAM complète enfin ces mécanismes juridiques d'influence par (i) des échanges réguliers plus informels avec ses participations et partenaires sur des sujets spécifiques, (ii) des communications régulières (2 à 4 fois par an) à l'attention de l'ensemble de ses partenaires sur des "Actions Concrètes RSE & ESG" synthétisant à la fois des actualités significatives et des exemples d'outils et (iii) une infographie S&G.

En effet, depuis 2024 EXTENDAM diffuse une Infographie S&G (Sociale et de Gouvernance) à ses partenaires opérationnels. En se basant sur sa consolidation des Questionnaires S&G internes pour suivre au mieux les différents indicateurs sociaux et de bonne gouvernance au niveau des PME hôtelières, EXTENDAM a produit et diffusé une infographie didactique par email afin d'aider chaque établissement à améliorer ses pratiques en s'inspirant des autres. L'objectif pour 2026 est de personnaliser cette infographie en mettant chaque hôtel au regard des statistiques obtenues sur l'ensemble du portefeuille, permettant aux hôtels une lecture plus facile de leur positionnement par rapport à leurs pairs.

2 | POLITIQUE DE VOTE D'EXTENDAM

Chaque investisseur a accès à la politique d'Engagement Actionnarial d'EXTENDAM publiée sur le site internet d'EXTENDAM ([Politique d'engagement actionnarial](#)). Cette dernière a été mise à jour en janvier 2025. De plus, chaque année, EXTENDAM publie sur son site internet un rapport annuel sur sa politique d'Engagement Actionnarial (pour 2025 : [Compte rendu de la politique d'engagement actionnarial](#)).



The ReMIX Hotel La Villette - Paris



Le 1932 Hotel & Spa MGallery - Antibes

| E |

TAXONOMIE EUROPÉENNE ET COMBUSTIBLES FOSSILES

EXTENDAM
CAPITAL PARTNERS IN HOSPITALITY

En application des dispositions prévues au 5° du III de l'article D.533-16-1 du code monétaire et financier, EXTENDAM doit détailler (i) la part des encours concernant les activités alignées avec la taxonomie européenne selon les critères définis au sein des actes délégués relatifs aux articles 10 à 15 du Règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil du 18 juin 2020 dit « Règlement Taxonomie » et (ii) la part des encours dans des entreprises actives dans le secteur des combustibles fossiles.

La part des encours d'EXTENDAM dans des entreprises actives dans le secteur des combustibles fossiles est nulle. En cohérence avec sa stratégie (rappelée en préambule), la quasi-totalité des actifs sous gestion sont des PME hôtelières. Pour le reste, il s'agit d'investissements dans des PME intervenant dans les secteurs de la restauration et de l'immobilier.

La part des encours d'EXTENDAM concernant les activités alignées avec la taxonomie européenne est nulle.

Une activité économique est considérée comme durable sur le plan environnemental (ou alignée sur la taxonomie européenne) lorsque cette activité économique :

- (i) contribue substantiellement à un ou plusieurs des objectifs environnementaux ci-dessus,
- (ii) ne cause pas de préjudice important à l'un des objectifs environnementaux ci-dessus,
- (iii) est conduite dans le respect des garanties minimales établies par la taxonomie européenne et
- (iv) est conforme aux critères d'examen techniques établis par la Commission Européenne.

Les véhicules gérés par EXTENDAM n'avaient jusqu'en 2022 pas vocation à promouvoir les caractéristiques environnementales et sociales, au sens de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 dit « **Règlement Disclosure** », ni à avoir pour objectif l'investissement durable, au sens de l'article 9 dudit Règlement Disclosure. Ces véhicules sont classifiés au sens de l'article 6 dudit Règlement Disclosure, dits « **mainstream** », à savoir qu'ils n'ont pas d'objectif de durabilité ni de caractère ESG spécifique.

Par conséquent, bien qu'un certain nombre de diligences aient été mises en place pour les actifs détenus par ces véhicules « Article 6 », notamment en termes de suivi d'indicateurs ESG, il n'est pas mené d'analyse d'éligibilité à la taxonomie européenne sur ces fonds.

En 2022, EXTENDAM a lancé ses premiers véhicules classifiés « Article 8 » (cf Paragraphe I. du présent rapport). Depuis, l'ensemble des véhicules constitués par EXTENDAM relèvent de l'article 8 du règlement Disclosure (25 au total). Ces véhicules ont vocation à promouvoir des caractéristiques environnementales et sociales mais ne réalisent pas d'investissements durables. Par conséquent, un certain nombre de mesures sont désormais intégrées dans les processus d'investissement, de suivi et de désinvestissement, afin de pouvoir démontrer, par

des indicateurs de suivi, la réalisation par ces véhicules de leurs engagements de promotion des caractéristiques environnementales et sociales. En revanche, ces véhicules ne s'engagent pas à un alignement de leurs investissements avec la taxonomie européenne.

Pour tous les actifs acquis ou ayant vocation à être acquis par des véhicules classifiés « Article 8 » depuis 2023, il est fait en sorte de collecter les informations permettant l'étude d'alignement, en application des critères définis au 7.7 de l'Annexe I du Règlement Délégué (UE) 2021/2139 de la Commission du 4 juin 2021, dans la limite des outils et méthodes existants et adaptés aux actifs hôteliers, et sans pour autant que ces véhicules s'engagent sur un alignement.



Babel Belleville - Paris



Indigo Barcelona Plaza Espana - Barcelone | Espagne

| F |

**STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS INTERNATIONAUX RELATIFS À
L'ATTÉNUATION DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE**

D'après l'approche sectorielle de *Science-Based Targets Initiative*, l'hôtellerie-restauration appartient au secteur de l'immobilier tertiaire ([Methodologies-Book.indb \(sciencebasedtargets.org\)](#), page 90) dont l'objectif est une réduction de 55% des émissions carbone entre 2010 et 2050 (page 63).

D'autre part, ces actifs sont soumis au décret tertiaire (Loi ELAN) qui a pour objectif de diminuer la consommation énergétique (électricité, eau et gaz) des bâtiments tertiaires dont la surface est supérieure à 1 000 m². Les objectifs de réduction fixés par ce décret sont les suivants : -40% de consommation énergétique d'ici à 2030, -50% d'ici à 2040 et -60% d'ici à 2050.

1 | APPROCHE PAR ACTIF HÔTELIER SOUS JACENT

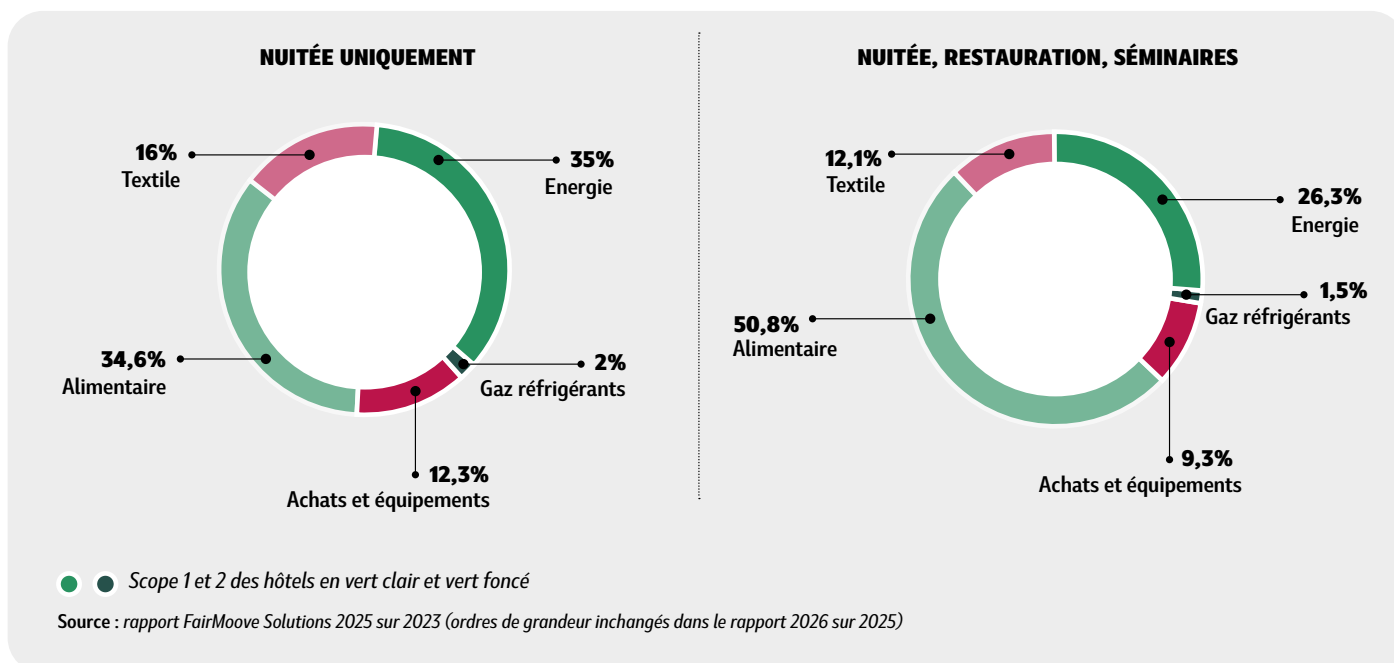
En 2020, EXTENDAM a commencé à **mesurer** l'empreinte carbone de ses actifs sous-jacents grâce à l'Affichage Environnemental (devenu FairScore), tel que décrit en partie A, destiné plus largement à mesurer l'impact environnemental de tous ses nouveaux investissements, et dont la méthodologie de mesure des émissions de CO2 est compatible avec la méthodologie du GHG Protocol¹.

De plus, EXTENDAM a mis en place des mesures pour **accompagner** et faciliter la réduction de l'empreinte carbone au niveau de chaque hôtel. Ces mesures visent, en parallèle des travaux de mise en conformité au décret tertiaire ci-dessus mentionné, à améliorer les pratiques

d'exploitation hôtelière afin de réduire leur impact environnemental global. En effet, les rapports remis par le prestataire FairMoove Solutions dans le cadre du FairScore contiennent des recommandations permettant aux établissements hôteliers de réduire leur empreinte carbone (Scopes 1-2-3 tels que définis en partie A ci-avant, sur l'activité hébergement uniquement et hors déplacement des clients et salariés de l'hôtel).

Bien que le FairScore ne soit pas un Bilan Carbone complet des hôtels, l'analyse des données collectées dans ce cadre permet d'identifier la répartition globale Scopes 1-2-3 tels que définis en partie A ci-avant (hors rénovations et hors déplacement des salariés et clients) comme suit :

¹Protocole international visant à établir un cadre réglementaire pour mieux définir les émissions de [gaz à effet de serre](#) en vue de les comptabiliser afin de les réduire.



Fin 2025, 144 hôtels ont fait l'objet d'un audit au moins dans le cadre du FairScore demandé par EXTENDAM à ses participations. Sur ces 144 hôtels, 23 sont désormais sortis du périmètre d'investissement des véhicules gérés par EXTENDAM. Ainsi, avec ces 121 hôtels sujets au FairScore, c'est 54% du portefeuille sous gestion au 31/12/2025 (en nombre d'actifs) qui est couvert. Sur ces 121 hôtels, 64 ont bénéficié au moins d'une actualisation de l'audit, dont 50 (78%) ont amélioré leur Score Environnemental et 45 (70%) ont **diminué leurs émissions de CO2 par nuitée**.

	45 hôtels ayant diminué leurs émissions de CO2	19 hôtels ayant augmenté leurs émissions de CO2
Variation maximale	- 80%	+ 34%
Moyenne des variations	- 22%	+ 11%
Emissions min (dernier AE obtenu)	2,45 kg CO2 / nuitée	2,70 kg CO2 / nuitée
Emissions max (dernier AE obtenu)	12,49 kg CO2 / nuitée	11,36 kg CO2 / nuitée

Pour la seule année 2025, les émissions de CO2 des **61 hôtels du portefeuille sous gestion audités** pour la première fois ou ré-audités par FairMoove Solutions représentaient 6,3 kg CO2 par nuitée, avec une distinction à opérer entre les 16 hôtels ayant eu leur 1er audit, émettant en moyenne 6,7 kg CO2 par nuitée et les 45 hôtels ayant eu leur 2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème} ou 5^{ème} audit, émettant en moyenne 6,1 kg CO2 par nuitée (cf tableaux page suivante).

1^{er} audit (AE1) - 16 hôtels 3* (6 hôtels) - 4* (9 hôtels) - 5* (1 hôtel)				
	PILIER 1 - CO2 (kg CO2)			Note Environnementale
	Emissions Annuelles	Emissions / nuitée	Rappel données 2024 ⁽¹⁾ (/nuitée)	Note environnementale globale correspondante
Moyenne	243 796	6,7	8,9	B-/C
Minimum	64 148	2,9	4,9	A
Max	541 000	15,0	15,6	D-
Médiane	181 880	5,8	8,8	B
Moyenne marché ⁽²⁾	N/A	5,7	7,8	B

⁽¹⁾ Données sur 30 hôtels ayant eu en 2024 leur 1^{er} FairScore

⁽²⁾ Benchmark au 1/03/2026 sur un panel de 422 hôtels audités par FairMoove Solutions

2^{ème} (27 hôtels), 3^{ème} (12 hôtels), 4^{ème} (5 hôtels) ou 5^{ème} (1 hôtel) audit - 45 hôtels 2* (2 hôtels) - 3* (24 hôtels) - 4* (19 hôtels)				
	PILIER 1 - CO2 (kg CO2)			Note Environnementale
	Emissions Annuelles (Kg)	Emissions / nuitée	Rappel données 2024 ⁽³⁾ (/nuitée)	Note environnementale globale correspondante
Moyenne	197 750	6,1	8,5	B/C
Minimum	41 589	2,5	4,5	A
Max	888 185	12,5	13,1	E+
Médiane	144 277	5,6	8,3	B
Moyenne marché ⁽²⁾	N/A	5,7	7,8	B

⁽³⁾ Données sur 32 hôtels ayant eu en 2024 leur 2^e à 4^e FairScore

NB : Ces chiffres sont à prendre avec précaution en ce qu'ils comparent tous les hôtels, quelle que soit la typologie d'hôtel et le niveau de services. Les hôtels plus hauts de gamme ou disposant d'espaces publics importants sont plus consommateurs de ressources que les hôtels bureau. Ils offrent en revanche des services additionnels aux occupants et aux personnes extérieures.

Comme en 2024, on constate que les indicateurs d'émissions de CO2 pour 2025 sont en moyenne meilleurs pour les hôtels en phase de mise à jour que ceux en phase de 1^{er} audit. Bien que le périmètre des hôtels concernés soit différent, cela semble confirmer l'intérêt de la démarche d'accompagnement dans le cadre du FairScore. Les données d'émissions de CO2 pour les hôtels du portefeuille EXTENDAM ayant été audités en 2025 font ressortir une émission moyenne par nuitée supérieure à celle du marché (benchmark FairMoove Solutions). Bien que cela puisse venir du niveau d'avancement des hôtels du benchmark dans la démarche (mélange de 1^{ers} audits et de mises à jour) aussi bien que de leur positionnement (84% d'hôtels 4* ou plus vs 97% pour l'échantillon d'hôtels EXTENDAM), cela nous encourage à poursuivre nos efforts vers une réduction des émissions de CO2 de nos hôtels.

Si l'on compare maintenant les indicateurs par rapport à ceux de 2024 (périmètre non constant), l'évolution des émissions par nuitée entre ces deux échantillons permet de confirmer une trajectoire positive pour les actifs suivis sur plusieurs années dans le cadre du FairScore rendu obligatoire par EXTENDAM à toutes ses participations.

Enfin, on constate une corrélation flagrante entre le niveau des émissions de CO2 par nuitée et la note globale du FairScore (ressortant sur l'Étiquette Environnementale), bien que cette dernière soit calculée en fonction des 4 piliers du FairScore et pas seulement sur les émissions de CO2 par nuitée. Le niveau d'émissions de CO2 d'un hôtel est en effet un bon indicateur des pratiques opérationnelles globales d'un hôtel (qui impactent les autres piliers) : consommation d'eau en cycle de vie, consommation d'énergie en cycle de vie, durabilité des produits utilisés.

Par ailleurs, en moyenne pour les 18 hôtels ayant eu un 3^{ème}, 4^{ème} ou 5^{ème} FairScore, une réduction de l'indice moyen d'impact sur les 4 piliers de 13% est à noter, confortant EXTENDAM dans ses objectifs.

2 | APPROCHE CONSOLIDÉE

Des réflexions initiées en 2023 avec FairMoove Solutions visaient la mesure de l'empreinte carbone des établissements hôteliers Scopes 1-2-3 (i.e. toutes activités comprises, mais hors rénovations et hors déplacement des clients et salariés de l'hôtel) grâce au FairScore. Cette analyse, complétée par une analyse estimative de l'impact des rénovations et des déplacements des salariés, a notamment pour objectif d'avoir une vision plus précise de l'empreinte carbone des participations détenues par les véhicules gérés par EXTENDAM, afin de mesurer avec plus de précision l'empreinte carbone Scope 3 d'EXTENDAM.

Ainsi, EXTENDAM a lancé en 2024 cette nouvelle analyse de son empreinte carbone pour 2023 avec FairMoove Solutions et l'a actualisée ensuite en 2026 sur les données 2025. Les résultats, issus de l'application de la méthode GHG Protocol, figurent ci-dessous :

Année de référence	2023	Commentaires	2025	Commentaires
Évaluateur	FairMoove Solutions	Société spécialisée dans l'hôtellerie-restauration	FairMoove Solutions	Société spécialisée dans l'hôtellerie-restauration
Méthode	GHG Protocole		GHG Protocole	
Année de restitution	2025		2026	
Effectif siège	41		47	
CA EXTENDAM (M€)	33		40	
Scope	1,2,3	incl. Investissements (243 hôtels), hors déplacements Clients	1,2,3	incl. Investissements (258 hôtels et 12 actifs immobiliers) ⁽¹⁾ , hors déplacements Clients
Bilan pour le siège d'EXTENDAM en tCO2e (hors participations)	185		239	
dont Scope 1	0%	Pas de fluides, pas de véhicules	0%	Pas de fluides, pas de véhicules
dont Scope 2	0,6%	Conso énergie (factures Extendam)	0,5%	Conso énergie (factures Extendam)
dont Scope 3 hors hôtels	99%	Fonctionnement du siège (5%), déplacements quotidiens (5%), déplacement pro (32%), immobilisations (58%) - mais hors achats	99%	Fonctionnement du siège (5%), déplacements quotidiens (6%), déplacement pro (38%), immobilisations (51%) - mais hors achats
Bilan pour les hôtels investis en tCO2e (Scope 3)	60 905	(dont 37% sur émission réelles et le reste en estimé incl exploitation)	79 038	(dont 52% sur émission réelles et le reste en estimé incl exploitation)
dont	8 600	émissions liées aux travaux	20 500	émissions liées aux travaux
	52 305		58 538	
soit % de l'empreinte totale	99,7%		99,7%	
Total EXTENDAM en tCO2e (Scopes 1-2-3)	61 090		79 277	
KPI Scope 1 & 2	0,029 0,036	tCO2e / ETP tCO2e / M€ CA	0,028 0,033	tCO2e / ETP tCO2e / M€ CA
KPI Scope 3	1490 1851	tCO2e / ETP tCO2e / M€ CA	1687 1982	tCO2e / ETP tCO2e / M€ CA

Source : rapports FairMoove Solutions

⁽¹⁾ le nombre d'hôtels prend ici en compte au prorata de leur détention les actifs cédés au cours de l'exercice 2025 qui ne sont plus dans le portefeuille au 31/12/2025

L'augmentation des émissions carbone en valeur absolue de **61 091 tCO2e** à **79 277 tCO2e** est essentiellement le reflet de l'augmentation (i) du nombre de chantiers (rénovations, construction) en cours en 2025 (45 vs 29 en 2023), (ii) du nombre d'hôtels (+ 15) et (iii) du nombre de nuitées constatée entre 2024 et 2025 (augmentation du taux d'occupation moyen des hôtels EXTENDAM entre les deux années).

Analyse de l'évolution de l'empreinte carbone d'EXTENDAM

	2025	2024	Variation %	Variation (tCO2)
Emissions Carbone Extendam (tCO2)	79 277	61 091	+ 30%	18 186
Emissions liées aux travaux (tCO2)	20 500	8 600	+ 138%	11 900
Emissions liées aux opérations (tCO2)	58 538	52 305	+ 12%	6 233

Il convient de noter que l'analyse des émissions moyennes par nuitée des hôtels du périmètre sous gestion, tel que calculé dans le cadre du FairScore, révèle une baisse des émissions par nuitée entre 2024 et 2025, mettant ainsi en évidence les effets positifs des actions mises en place par les hôtels :

	2025	2024	Variation %	Variation (valeur)
Nombre hôtels	121	113	+ 7%	8
Nombre nuitées	3 692 414	3 285 670	+12,4%	+ 406 744
Emissions carbone hôtel (tCO2)	26 124	29 271	- 10,8%	- 3 147
Empreinte (kg CO2/ nuitée)	6,24	8,91	- 30,0%	2,67

CONCLUSION

Si EXTENDAM s'engage à accompagner chacune de ses participations pour la réduction de ses émission carbone (cf ci-dessus), EXTENDAM ne s'engage toutefois pas de manière consolidée dans une trajectoire de réduction de ses émissions carbone, compte tenu à la fois de l'évolution de la méthode et de la fluctuation du portefeuille sous-jacent.





Seeko - Bordeaux

| G |

**STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS DE LONG TERME
LIÉS À LA BIODIVERSITÉ**

EXTENDAM
CAPITAL PARTNERS IN HOSPITALITY

EXTENDAM, dont les fonds sous gestion sont quasiment intégralement investis dans des sociétés hôtelières détenant la pleine propriété des hôtels, a pu identifier deux niveaux d'impact des activités de ses participations sur la biodiversité :

1 | IMPACT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE : UTILISATION DES SOLS ET EXPLOITATION DIRECTE DES ORGANISMES

A l'aide de la base ENCORE, outil en libre accès permettant une évaluation des risques et dépendances environnementaux, développé en partenariat notamment avec l'UNEP FI (UN *Environment Programme Finance Initiative*), EXTENDAM a évalué les impacts majeurs de ses participations vis-à-vis des services écosystémiques et de la biodiversité, à ces deux niveaux.

Il en ressort que les émissions de gaz à effet de serre, les déchets et l'utilisation des écosystèmes terrestres dans le cadre des constructions et rénovations sont les enjeux majeurs du secteur immobilier en termes d'impact sur la biodiversité.

IMPACTS MAJEURS DES ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES SUR LES SERVICES ÉCOSYSTÉMIQUES ET LA BIODIVERSITÉ



Afin de limiter son impact sur la biodiversité, EXTENDAM s'est engagée en 2022 à ce que les fonds à créer ne financent pas d'actifs qui participent à l'artificialisation des sols. En 2023, sous l'impulsion du Comité ESG, la stratégie ESG d'EXTENDAM a poussé cette ambition plus loin avec un engagement **zéro artificialisation**. Cela signifie qu'EXTENDAM s'engage à ne pas construire de nouveaux hôtels sur des terrains actuellement naturels ou sauvage même lorsqu'un permis de construire a été octroyé et qu'une compensation pourrait être envisagée.

En 2025, un terrain constructible avec un projet de construction d'hôtel a été acquis dans le cadre d'une prise de participation dans un portefeuille hôtelier et les études associées ont été lancées. En raison de la nature du terrain situé dans une zone commerciale et industrielle mais pas encore artificialisé, une étude de biodiversité dédiée a été réalisée. Celle-ci a fait l'inventaire de la biodiversité présente et des recommandations pour la préserver.

De plus, les équipes d'EXTENDAM soutiennent leurs partenaires dans l'étude des conditions d'obtention de **labels immobiliers** lors de projets de réhabilitation, rénovation, extension et construction pour maximiser la performance environnementale de ses investissements. En 2025, 10 projets de construction et/ou rénovation lourdes visaient une certification immobilière.



Futur Mama Shelter Como Lake

2 | IMPACT DE L'ACTIVITÉ HÔTELIÈRE : POLLUTION ET EXPLOITATION DIRECTE DES ORGANISMES

Selon la base ENCORE, il n'a pas été identifié d'impact majeur («HIGH» ou «VERY HIGH») de l'activité hôtelière sur la biodiversité. Pour autant, dans le cadre de la mise en place d'audit et de suivi des hôtels du portefeuille, en collaboration avec le prestataire ESG FairMoove Solutions, l'impact de l'activité hôtelière et le suivi des mesures sont mis en place. Le FairScore permet ainsi d'évaluer notamment sur toute la durée d'investissement (i) **l'utilisation des ressources naturelles** (eau et ressources énergétiques) ainsi que (ii) le pourcentage de **produits biologiques** et **écolabellisés**, ayant un impact réduit sur la biodiversité (produits alimentaires, produits d'accueil, produits d'entretien, textiles). Les rapports qui accompagnent la Note Environnementale contiennent un plan d'actions adapté à chaque hôtel

pour minimiser l'utilisation des ressources naturelles, augmenter le pourcentage de produits biologiques et écolabellisés et améliorer les pratiques opérationnelles.

Avec 54% du portefeuille couvert par le FairScore en 2025, dont 53% en phase de mise à jour (AE2, 3, 4 ou plus - cf schéma dans la partie A), EXTENDAM peut suivre les impacts des actions qu'elle promeut et soutient. Le tableau ci-dessous présente les mesures sur les piliers du FairScore liés à la biodiversité : exploitation des ressources naturelles et impacts liés aux achats.

FOCUS SUR LE FAIRSCORE DES 16 HÔTELS AUDITÉS POUR LA 1^{ÈRE} FOIS EN 2025

	Pilier 2 Eau ACV ⁽¹⁾ (L)		Pilier 3 Ressources (kWh)		Pilier 4 - Achats bio & écolabellisés	
	Conso / nuitée	Conso / nuitée 2024 ⁽²⁾	Conso / nuitée	Conso / nuitée 2024 ⁽²⁾	% Achats	% achats 2024 ⁽²⁾
Moyenne	407	530	55,3	49,1	27%	28%
Min	221	213	22,5	19,6	13%	0%
Max	933	888	151	97,3	64%	71%
Médiane	364	499	48,5	47,1	25%	23%
Moyenne Marché ⁽²⁾	344	508	50	42	23%	22%

⁽¹⁾ Analyse de Cycle de Vie (ACV)

⁽²⁾ Données sur 62 hôtels ayant eu en 2024 un FairScore, que ce soit le 1^{er} ou une mise à jour

⁽³⁾ Benchmark au 1/03/2026 sur un panel de 422 hôtels audités par FairMoove Solutions

FOCUS SUR LE FAIRSCORE DES 45 HÔTELS EN PHASE DE MISE À JOUR EN 2025

	Pilier 2 Eau ACV ⁽¹⁾ (L)		Pilier 3 Ressources (kWh)		Pilier 4 - Achats bio & écolabellisés	
	Conso / nuitée	Conso / nuitée 2024 ⁽²⁾	Conso / nuitée	Conso / nuitée 2024 ⁽²⁾	% Achats	% achats 2024 ⁽²⁾
Moyenne	377	530	54,1	49,1	30%	28%
Min	192	213	25,1	19,6	10%	0%
Max	1 085	888	120	97,3	70%	71%
Médiane	357	499	47,3	47,1	26%	23%
Moyenne Marché ⁽²⁾	344	508	50	42	23%	22%

NB : Ces chiffres sont à prendre avec précaution en ce qu'ils comparent tous les hôtels, quelle que soit la typologie d'hôtel et le niveau de services. Les hôtels plus hauts de gamme ou disposant d'espaces publics importants sont plus consommateurs de ressources que les hôtels bureau. Ils offrent en revanche des services additionnels aux occupants et aux personnes extérieures.

On observe par rapport aux hôtels audités en 2024 une amélioration moyenne sur le pilier 2 (consommation d'eau en ACV). Pour le pilier 4 les pourcentages d'achats éco-certifiés, sont relativement proches : assez logiquement légèrement inférieurs à 2024 pour les 1ers audits et supérieurs de 2 pts à 2024 pour les mises à jour (en 2024 une telle distinction n'avait pas été faite). En revanche, on constate une augmentation de la consommation moyenne de ressources énergétiques entre 2024 (49,1 kWh / nuitée) et 2025 (55,3 et 54,1 kWh / nuitée), et un dépassement de la moyenne du benchmark (à 50 kWh / nuitée), quel que soit le nombre de mise à jour du FairScore. Cela peut avoir plusieurs d'explications, notamment la montée en gamme des actifs de l'échantillon (cf analyse faite pour les émissions de carbone en partie F) ou encore les délais nécessaires pour déployer certains investissements. Un suivi est donc réalisé actif par actif en fonction de ses caractéristiques propres et des benchmarks par gamme fournis par FairMoove Solutions afin de tendre vers une diminution de leur impact.

D'ici 2027, EXTENDAM a pour objectif que 100% des hôtels sous-jacents soient audités dans le cadre du FairScore (hors hôtels prévus en cession cette année-là), soit 3 ans plus tôt que l'objectif initialement fixé en 2022.

EXTENDAM s'est fixé d'autres objectifs à l'échelle de chacun des actifs hôteliers sous-jacents, sur une échelle de temps correspondant à la durée de son investissement, visant ainsi à améliorer l'impact de ses participations sur la biodiversité entre le moment de l'investissement et celui de la liquidité :

- Indice de la Note Environnementale **inférieur à 51*** sur le pilier **Epuisement des ressources énergétiques** du FairScore (Pilier 3) ;
- **Au moins 20% de produits biologiques et écolabellisés** (Pilier 4).

Les différences de caractéristiques des hôtels dans le portefeuille ne permettent pas de fixer de plafond de consommation d'eau moyen (Pilier 2), cependant les hôtels sont suivis au cas par cas afin de les faire se rapprocher des références de marché pour leur segment.

En 2025

- 73 hôtels sur 121 ont un indice inférieur à 51 (indice le plus récent pour les hôtels audités plusieurs fois) soit 60% des hôtels audités en portefeuille
- 74 hôtels sur 121 ont un taux de produits biologiques et écolabellisés supérieur à 20%, soit 61% des hôtels audités en portefeuille

L'ensemble des mesures détaillées aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus permettent à EXTENDAM de poursuivre l'objectif figurant dans la Convention sur la diversité biologique adoptée le 5 juin 1992 de conservation de la biodiversité.

* Indice modifié par rapport à 2024 conformément au changement de barème opéré par FairMoove Solutions courant 2025 (cf paragraphe 4 de la partie A ci-dessus).



RockyPop Marseille

| H |

**DÉMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX
ET DE QUALITÉ DE GOUVERNANCE DANS LA GESTION DES RISQUES**

EXTENDAM
CAPITAL PARTNERS IN HOSPITALITY

Depuis 2022, EXTENDAM a étoffé sa grille d'analyse ESG préinvestissement afin d'y intégrer une évaluation des risques environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance, reposant notamment, pour la partie environnementale, sur des bases de recensement des risques en libre accès (Géorisques, base du gouvernement français et Taloen, base développée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable pour la France et l'international). Cette grille combinée aux audits juridiques, notariés, techniques, environnementaux, etc., menés en phase de due diligence permettent d'identifier pour chaque actif les risques physiques.

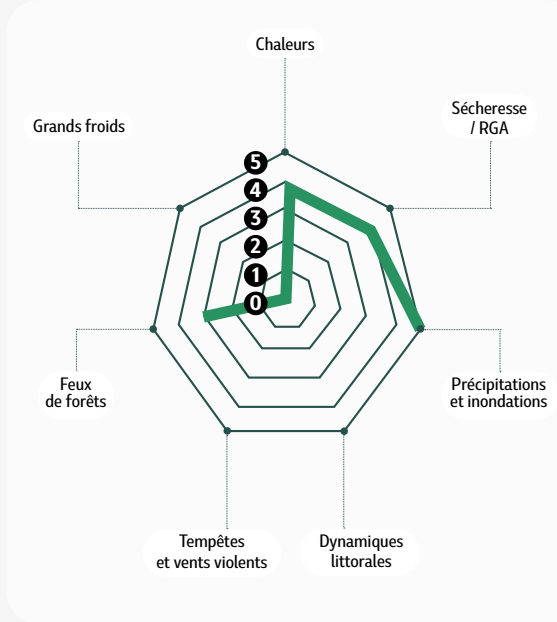
Les critères environnementaux de la grille couvraient initialement principalement les enjeux liés au changement climatique. En 2023, cette grille a été complétée pour intégrer les enjeux liés à la biodiversité et les risques de transition afin d'améliorer la résilience des actifs face à ces risques. De plus, une nouvelle procédure a été mise en place qui exige qu'un actif dont l'exposition aux risques environnementaux est élevée, fasse l'objet d'un Diagnostic Performance Résilience (DPR) par un prestataire expert. À fin 2025, 4 diagnostics de ce type ont été réalisés et ont permis d'affiner l'analyse de risques et d'avoir un plan d'actions précis pour améliorer la résilience de l'actif. Des analyses de résilience sont également menées dans le cadre des certifications de rénovation ou de construction afin d'intégrer dès la phase travaux les actions de résilience.

Afin de s'assurer de la bonne prise en compte de ces risques dans les projections financières, et pour donner suite à la demi-journée de sensibilisation organisée pour l'équipe d'investissement en 2024, des communications sont régulièrement envoyées par l'équipe ESG à l'équipe d'investissement sur les sujets des risques climatiques et de leur impact sur le secteur de l'hôtellerie.

En 2025, des analyses de sensibilité basées sur des scénarios d'activité (occupation et prix moyen) dégradés en raison du changement climatique ont été réalisées en phase de préinvestissement. Contrairement aux analyses de sensibilité classiques prenant en compte des baisses de chiffre d'affaires théoriques (-20%, -30% etc) et leur impact sur le TRI, ces analyses effectuées pour des actifs situés dans des zones sensibles (montagne, bord de Méditerranée...) prenaient en compte des variations d'activité basées sur les effets escomptés de phénomènes climatiques amenés à impacter significativement plus d'une année d'activité pendant la durée de détention par EXTENDAM. Ces analyses ont pu mener à amender le plan de CapEx ou revoir le niveau de rendement attendu par rapport à la réévaluation du profil de risque de l'actif.

De plus et comme indiqué dans le paragraphe C, les modèles de Note au Comité Consultatif (phase de préinvestissement) ont été revus afin de mieux mettre en évidence les profils de risque des actifs et inciter à l'identification de plans d'actions (investissements, formation...) adaptés.

Exemple d'analyse de risques d'un actif présenté en comité consultatif



Profil de risque des 75 hôtels détenus par des véhicules Article 8 en 2025 : les principaux risques identifiés sont les risques de chaleur, de sécheresse et d'inondations (pour plus de 50% des actifs).

Actifs exposés aux risques naturels (fort et très fort)		Exemples de mesures d'adaptation
Chaleurs	69%	Performance thermique, végétalisation
Sécheresse / RGA	60%	Gestion de l'eau et audits des fondations
Précipitations et inondations	44%	Protection des équipements, formation gestion de crise
Dynamiques littorales	1%	1 seul actif : Les Brises > DPR ⁽¹⁾ & plan d'actions
Tempêtes et vents violents	1%	1 seul actif : Côme > DPR ⁽¹⁾ & plan d'actions LEED ⁽²⁾
Feux de forêts	4%	Vigilance sur procédures de sécurité - SSI ⁽³⁾ aux normes
Grands froids	1%	Performances thermique bâtiment & équipements
Baisses enneigements	0%	Impact investissement / prix / Business Plan

Données sur 75 actifs depuis 2023 (invest article 8)

(1) Diagnostic Performance Resilience
 (2) Leadership in Energy and Environmental Design, système nord-américain de standardisation de bâtiments à haute qualité environnementale
 (3) Système de sécurité incendie

Enfin, des communications et ressources sont régulièrement partagées par l'équipe ESG à l'équipe d'investissement pour continuer d'intégrer au mieux la prise en compte de ces risques dans les analyses et thèses d'investissement.



Hôtel Rochechouart - Paris



PLAN D'AMÉLIORATION CONTINUE

Un certain nombre d'opportunités d'amélioration ont été identifiées sur différentes thématiques, qui portent davantage sur des évolutions opérationnelles que stratégiques :

THÉMATIQUE	OPPORTUNITÉS D'AMÉLIORATION IDENTIFIÉES	ACTIONS À METTRE EN PLACE	ÉCHÉANCE VISÉE
MOYENS INTERNES DÉPLOYÉS	Mise en évidence des impacts financiers des initiatives ESG au niveau des actifs investis	- Analyser les performances financières des actifs en lien avec leurs plans d'action ESG - Modéliser les impacts attendus en vue de les intégrer dans les thèses d'investissement	2026
MOYENS INTERNES DÉPLOYÉS	Recrutement et intégration d'un(e) chargé(e) de mission ESG ou Analyste ESG	- Diffuser la fiche de poste préparée en 2025 avec des compétences en gestion de bases de données - Intégrer une personne et prioriser la fiabilisation et la disponibilité des données ESG historiques	1 ^{er} semestre 2026
GOVERNANCE	Déploiement d'une politique RSE	- Rédiger la politique RSE - Mettre en œuvre les actions et engagements prévus	2026-2027
ENGAGEMENT	Communication personnalisée des indicateurs ESG de chaque hôtel à nos partenaires hôteliers	- Mettre en place un outil de comparaison des indicateurs de chaque hôtel vs benchmark - Mettre en place un canal de communication approprié respectant la confidentialité des données - Lancer les 1eres communication sur les indicateurs 2025	Juillet 2026
TRAJECTOIRE CARBONE	Proposition d'une trajectoire carbone adaptée au modèle d'affaires d'EXTENDAM	- Créer un groupe de travail interne - Réaliser un benchmark des pratiques - Valider une trajectoire adaptée et pertinente	2027
EMPREINTE CARBONE	Suivi précis de l'empreinte carbone des projets de rénovation et construction	- Formaliser la mesure de l'empreinte environnementale des CapEx - Définir des seuils et mesures de limitation des impacts	2028
OBJECTIFS BIODIVERSITÉ LONG TERME	Proposition d'objectifs biodiversité adaptés au modèle d'affaires d'EXTENDAM	- Identifier les indicateurs long terme pertinents - Adapter les outils de reporting et suivi associés - Formaliser des attentes en termes de labellisation	2027
GESTION DES RISQUES	Amélioration de la prise en compte des risques en phase de pré-investissement	- Renforcer la procédure et des supports d'analyse des risques - Poursuivre les efforts pour mieux impliquer l'équipe ESG sur le sujet des risques dès la 1ere présentation du projet d'investissement - Renforcer les audits menés en pré-acquisition sur le sujet des risques	2026



79, Rue la Boétie 75008 Paris - France

Tél : +33 1 53 96 52 50

Fax : +33 1 53 96 52 51

Suivez notre actualité sur les réseaux sociaux :

Linkedin : EXTENDAM

X : EXTEND_AM

Société de gestion de portefeuille

Agrément AMF N° GP-13000002

SA au capital de 1 800 000 €

RCS Paris B 789 931 318