

## RAPPORT 2025 CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS PREVUES AU V DE L'ARTICLE D.533-16-1 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER POUR LES ORGANISMES AYANT MOINS DE 500 MILLIONS D'EUROS DE TOTAL DE BILAN OU D'ENCOURS (EXERCICE 2024)

### Introduction

#### Présentation de la société de gestion et de son activité

Beaureale Investments France (RCS Paris n°849 344 718) est une société de gestion entrepreneuriale agréée et régulée par l'Autorité des Marchés Financiers (agrément AMF n° GP-21000003) ainsi que par la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS n° 843460), ci-dessous « la Société » ou « Beaureale ». Fondée en 2019 par Thierry Hellin, président-RCCI et Enrico de Koster, directeur général, Beaureale est spécialiste de l'investissement en immobilier de tourisme et de loisirs.

Le comité de direction a la charge de décider des orientations générales de la Société. Ce comité est composé du président-RCCI, du directeur général, du directeur financier et de la directrice juridique. Les décisions de création de nouveau produit et d'investissement sont prises en comité d'investissement auxquels participent les trois gérants de la Société (dont le président-RCCI) qui ont tous obtenu la certification professionnelle de l'AMF.

Au 31 décembre 2024, la Société gère deux fonds pour un encours de 11,825 M€. Ces deux produits, de droit néerlandais et relevant de la catégorie « Autres FIA », BRI CP EIFEL FGR et BRI CP EIFEL II FGR ont été lancés en 2023 et en 2024 et commercialisés auprès d'une clientèle professionnelle ou assimilée en Belgique, en Allemagne et aux Pays-Bas.

#### Rappel du contexte réglementaire Loi Energie et Climat

L'article 29 de la Loi n°2019-1147 Energie Climat (LEC) du 8 novembre 2019 et son décret d'application n° 2021- 663 du 21 mai 2021 renforcent les dispositions de l'article 173 de la Loi n°2015-992 Transition Energétique pour la Croissance Verte (LTECV) du 17 août 2015 afin de poursuivre la transformation et l'encouragement au développement d'une économie plus durable. Ces dispositions visent également à aligner et à coordonner la réglementation française avec le règlement européen SFDR. Elles sont transposées à l'article 533-16-1 du code monétaire et financier.

L'ensemble des sociétés de gestion sont à présent tenues, au regard de la réglementation française, de publier annuellement un rapport décrivant leurs pratiques de prise en compte des aspects de durabilité au sens large (critères environnementaux, sociaux et de gouvernance) dans leur activité de gestion et d'investissement. Ce rapport doit être publié sur le site internet de l'entité concernée (<https://www.beaureale.com/fr/propos-de-nous/durabilite>) et transmis à l'ADEME, via la plate-forme Climate Transparency Hub (CTH). Cette remise du rapport sur la plate-forme CTH vaut remise à l'AMF, autorité régulatrice des sociétés de gestion.

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

### Résumé de la démarche

Beaureale est depuis sa création engagée en faveur d'un tourisme durable, soit selon l'Organisation Mondiale du Tourisme « *un tourisme qui tient pleinement compte de ses impacts économiques, sociaux et environnementaux, actuels et futurs, répondant aux besoins des visiteurs, des professionnels de l'environnement et des communautés d'accueil* », et tâche d'ancrer cet engagement dans l'ensemble de ses décisions d'investissement.

Beaureale cherche d'une part à promouvoir et à accompagner les acteurs engagés et acteurs de la création d'impact en proposant des solutions d'investissement et de financement adaptées aux besoins de la transition énergétique et aux nouvelles normes réglementaires. D'autre part, la Société vise à proposer aux investisseurs épargnants des produits d'investissement compatibles avec les valeurs de durabilité et de respect de l'environnement.

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

Beaureale fait part de son engagement à promouvoir un tourisme durable en lui consacrant une rubrique sur son site Internet : <https://www.beaureale.com/fr/durabilite>.

Beaureale veille ainsi d'ores et déjà à ce que soient mentionnés les aspects ESG dans les supports de présentation pour les comités d'investissement. Ces éléments relatifs à la durabilité (dont les risques correspondants) sont également évoqués dans la documentation mise à disposition des investisseurs lors du lancement du véhicule d'investissement, notamment l'Information Memorandum et la brochure commerciale.

N'ayant que 11,825 M € d'encours sous gestion en fin d'année 2024 et deux fonds, et ne prévoyant pas de classification prochaine d'un de ses fonds au titre l'article 8 ou 9 du règlement SFDR, Beaureale n'a pas encore établi de critères spécifiques relatifs aux objectifs ESG à prendre en compte dans la politique et la stratégie d'investissement. Néanmoins, une mise à jour de la procédure interne « Investissement / Désinvestissement » est en cours afin d'y présenter :

- Les modalités de la prise en compte des risques en matière de durabilité (volet environnemental) ainsi que des volets sociaux et de gouvernance lors de la sélection et le suivi des investissements par Beaureale
- Les modalités de suivi des risques en matière de durabilité (volet environnement).

Les critères ESG et les risques qui en découlent sont intégrés à l'analyse globale des risques réalisée par l'équipe en charge de l'étude du dossier d'investissement, et des diligences approfondies externes sont réalisées lorsqu'estimées particulièrement pertinentes préalablement ou sur demande du Comité d'Investissement avant validation du dossier. Cette analyse ESG est intégrée à l'évaluation d'investissement, et participe des éléments de la prise de décision. Le cadre de gestion des risques est

revu tous les ans. L'estimation quantitative de l'impact financier des principaux risques en matière d'ESG fait partie de la cartographie des risques, mais n'est pas détaillée au niveau de l'investissement.

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

En 2023, Beaureale a lancé son premier produit d'investissement, BRI CP EIFEL FGR, qui a comme sous-jacent un actif unique, les équipements centraux du Center Parcs Park Eifel situé en Allemagne, dans la région de Rhénanie-Palatinat. Ce FIA de droit néerlandais a été ouvert à la souscription en 2023 pour les investisseurs professionnels ou assimilés, c'est-à-dire pouvant prendre une participation minimum de 100.000€ dans le fonds. Ce véhicule est donc ouvert à une clientèle professionnelle ou assimilée néerlandaise et également belge et allemande après réception des autorisations de commercialisation correspondantes de la part de l'AMF. L'objet même de ce premier FIA est de contribuer au financement de la rénovation complète des équipements centraux du Center Parcs Park Eifel. Elle a été menée de Novembre 2022 à Mai 2023, période durant laquelle le parc a été fermé (la réouverture du parc a eu lieu le 26 Mai 2023), et contribue à l'atteinte de l'objectif de la marque Center Parcs et du groupe PVCP de réduire de 50% d'ici à 2030 les émissions de CO2 liées aux consommations d'énergie des hébergements et des équipements centraux (espaces aquatiques et parties communes) sur l'ensemble des parcs

En 2024, Beaureale a lancé son deuxième produit d'investissement, BRI CP EIFEL II FGR, qui a comme sous-jacent, au sein du Center Parcs Park Eifel situé en Allemagne, dans la région de Rhénanie-Palatinat, 30 cottages à construire par l'exploitant d'ici l'été 2025. Ce FIA de droit néerlandais a été ouvert à la souscription fin 2024 pour les investisseurs professionnels ou assimilés, c'est-à-dire pouvant prendre une participation minimum de 100.000€ dans le fonds. Ce véhicule a été ouvert à une clientèle professionnelle ou assimilée néerlandaise et également belge et allemande après réception des autorisations de commercialisation correspondantes de la part de l'AMF.

A ce stade, tant au niveau de l'entité et du produit, il n'est pas prévu d'adhésion à une charte, un code ou de candidater pour l'obtention d'un label concernant la prise en compte de critères ESG. Néanmoins, comme évoqué plus haut, le sujet de la durabilité est très prégnant dans les décisions d'investissement chez Beaureale. Ainsi, l'actif immobilier touristique sous-jacent de ce premier produit est exploité par un locataire qui affirme des ambitions fortes et claires dans ses engagements pour un tourisme à impact positif : <https://www.groupepvcp.com/engagement/>.

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

Cette requête de la liste des produits financiers référencés article 8 et 9 du règlement SFDR et de la part globale, en pourcentage, des encours sous gestion prenant en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance sur le montant total des encours gérés n'est pas applicable à la Société car Beaureale ne gère aucun produit financier classés article 8 ou 9 selon le règlement SFDR en 2024.