

RAPPORT 2023 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 2022)

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-après « 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 3 gérants de la Société (dont le président-RCCI) qui ont tous obtenu la certification professionnelle de l'AMF.

Au 31 décembre 2022, la Société ne gère encore aucun fonds. Son premier produit sera lancé en 2023.

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 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 engagée depuis sa création 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.

En effet, la vision stratégique qui a présidé à la création de Beaureale est que le tourisme de proximité, accessible depuis les centres urbains sans avoir besoin de recourir à l'avion, est, à la fois, une alternative essentielle pour le climat à d'autres formes de tourisme, et une classe d'actifs très porteuse pour les investisseurs dont la part relative dans les portefeuilles doit s'accroître.

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 seront également évoqués dans la documentation mise à disposition des investisseurs pour chaque véhicule d'investissement lancé, notamment dans le DIC (Document d'Information Clé ou Information Memorandum) et les rapports annuels, mais éventuellement aussi dans le prospectus/note d'information.

En revanche, n'ayant pas encore d'encours sous gestion en 2022, 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. De même, Beaureale n'a pas encore formalisé de politique RSE interne.

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 2022, Beaureale Investments France a développé son premier produit d'investissement, BRI CP EIFEL FGR, qui portera sur 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 sera 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 (selon la législation hollandaise). Ce véhicule ne sera donc ouvert qu'à une clientèle néerlandaise.

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 Investments France. 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/>.

L'objet même de ce premier FIA sera de contribuer au financement de la rénovation complète des équipements centraux du Center Parcs Park Eifel. Celle-ci pourra contribuer 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.

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 Investments France ne gère encore aucun produit financier en 2022.