

ETERNAM

# ALCYON 2

Fonds Professionnel de Capital Investissement

Art.11 - Rapport périodique

Janv. 2026

## ANNEXE IV

Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : ALCYON 2

Identifiant d'entité juridique : FR001400CID2

## CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

Est-ce que le produit financier a un objectif d'investissement durable ?	
<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ....% <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de ....% d'investissements durables <input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE <input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE <input type="checkbox"/> ayant un objectif social
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : .....%	<input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables.

**Dans quelles mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?**

Dans le cadre de sa stratégie globale, Eternam s'était engagé à tenir compte de son impact et à contribuer à améliorer la performance environnementale et sociale de son parc d'actifs.

Ainsi, via son fonds hôtelier Alcyon 2, Eternam avait souhaité mettre en œuvre de façon effective cette stratégie par un suivi continu et une optimisation de certaines caractéristiques environnementales et sociales pré identifiées ex-ante, conformément à l'Article 8 du Règlement SFDR.

A ce titre, le fonds Alcyon 2 avait décidé de promouvoir les trois caractéristiques environnementales et sociales suivantes :

- le suivi et l'optimisation de l'intensité énergétique des actifs immobiliers ;
- le développement de partenariats avec les commerces locaux, situés dans un rayon de 1 km autour de l'actif ;
- la mise en place de mesures permettant de réduire la pénibilité au travail des salariés.

Ainsi, en 2024, Eternam, via son fonds Alcyon 2, s'est attaché à :

- Suivre et recenser l'intensité énergétique des actifs immobiliers (4 actifs « hôtels » acquis au cours de la période de référence), via la collecte des factures énergétiques tous fluides
- Recenser les partenariats existants avec les commerces locaux situés autour de l'actif
- Recenser les mesures et/ou dispositifs existants, permettant de réduire la pénibilité au travail des salariés de l'hôtel

#### Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Il existe trois indicateurs qui ont été mis en œuvre par Eternam pour mesurer l'atteinte des caractéristiques promues par le fonds Alcyon 2 :

1. Indicateur de l'intensité énergétique des actifs immobilier (en kWhEF/m<sup>2</sup>) : en 2024, l'intensité énergétique moyenne des quatre hôtels du fonds Alcyon 2 est de 146,91 kWh EF/m<sup>2</sup>. Selon l'étude de l'Observatoire de l'Immobilier Durable « Baromètre de la Performance Énergétique et Environnementale des bâtiments 2024 », la moyenne de la typologie « hôtels » se situe à 160 kWh EF/m<sup>2</sup>. L'intensité énergétique du fonds est donc inférieure à la moyenne, et les hôtels Alcyon 2 affichent une bonne performance énergétique.

Il est à noter que le taux de couverture des données associé à cet indicateur s'élève à 100%.

2. Indicateur du développement de partenariats avec les commerces locaux, situés dans un rayon de 1 km autour de l'actif (en nombre) : pour 2024, un actif a développé des partenariats sur site avec des commerces locaux (magasin de location de ski présent au rez-de-chaussée). Cet actif représentait 29% de la valeur totale des actifs détenus en direct (valeur d'expertise au 31.12.2024). L'objectif d'Eternam pour 2025 est d'améliorer cet indicateur en développant et soutenant des partenariats avec des commerces près des lieux où les hôtels sont implantés.

Il est à noter que le taux de couverture des données associé à cet indicateur s'élève à 100%.

3. Mise en place de mesures permettant de réduire la pénibilité au travail des salariés : en 2024, Eternam ne comptabilise aucun actif ayant mis en place des mesures de réduction de pénibilité du travail des salariés. 0% de la valeur des actifs est donc alignée avec cette caractéristique. Eternam souhaite donc mettre en place des mesures pour faire évoluer cet indicateur.

Il est à noter que le taux de couverture des données associé à cet indicateur s'élève à 100%.

#### ...et par rapport aux périodes précédentes ?

L'indicateur d'intensité énergétique des actifs immobiliers est resté inférieur à la moyenne, et a même subi une légère amélioration puisqu'il est passé de 151 kWh EF/m<sup>2</sup> à 149 kWh EF/m<sup>2</sup>.

L'indicateur de développement de partenariats avec les commerces locaux, en revanche, s'est légèrement dégradé. Un seul actif, sur les 4 détenus en portefeuille, présente un partenariat avec un commerce local, mais sa valeur a baissé, et cet actif représente désormais 29% du portefeuille, contre 45% en 2023.

L'indicateur relatif aux mesures de réduction de la pénibilité au travail des salariés n'a pas changé par rapport aux périodes précédentes.

Notons que le taux de couverture, pour tous les indicateurs, est resté de 100%.

#### Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?

Non concerné

#### Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Le principe consistant à "ne pas causer de préjudice important" s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

#### Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Eternam a réalisé un outil permettant d'évaluer la performance ESG des actifs de son fonds Alcyon 2 qui intègre le suivi d'indicateurs liés au respect des PAI obligatoires et volontaires choisis par Eternam.

Dans quelle mesure les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :

Non concerné

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Eternam, dans le cadre de son fonds Alcyon 2 a cartographié les principales incidences négatives adaptées au secteur de l'immobilier en s'appuyant, dans un premier temps, sur une veille sectorielle et réglementaire. Cette veille lui a permis d'identifier les grands enjeux du marché.

Ces incidences négatives ont ensuite été priorisées, en évaluant la probabilité de chaque incidence, ainsi que son impact (en termes d'ampleur, de portée et de réversibilité) pour parvenir à une évaluation brute, sans prise en compte des actions déjà menées par Eternam. Puis, une évaluation nette de ces incidences a été réalisée afin de tenir compte des actions déjà mises en œuvre et ainsi parvenir à déterminer un niveau de priorité.

Dans ce contexte, Eternam a identifié de manière qualitative dans le cadre de son fonds Alcyon 2, les cinq principales incidences négatives suivantes :

- Activités liées aux énergies fossiles ;
- Inefficacité énergétique ;
- Empreinte carbone ;
- Surexploitation des ressources naturelles ;
- Artificialisation des sols.

Afin d'en tenir compte dans le cadre de sa stratégie d'investissement propre à son fonds Alcyon 2, Eternam est allé plus loin en identifiant des indicateurs spécifiques mesurant de façon quantitative trois principales incidences négatives (sur les cinq préalablement identifiées).

Les résultats de sa démarche sont présentés ci-dessous :

IMPACTS NEGATIFS SUR LA DURABILITE		UNITE	ACTIONS MENEES EN 2024		
			Engagements pris en 2023	Résultat des Indicateurs quantitatifs suivis <sup>1</sup>	Taux de couverture moyen annuel des données pour le calcul des indicateurs <sup>2</sup>
ENERGIES FOSSILES  (INDICATEUR OBLIGATOIRE)	17. Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers	Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles	Engagement dans une démarche d'exclusion des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture d'énergie fossiles, conformément à la définition donnée dans le règlement 2020/852.	0% des actifs sont impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture de combustibles fossiles.	100%

<sup>1</sup> L'indicateur reporté dans le tableau ci-contre correspond à la moyenne des incidences aux 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre 2024.

<sup>2</sup> Après pondération par la valeur d'expertise de actifs au 31.12.202.

<b>EFFICACITE ENERGETIQUE  (INDICATEUR OBLIGATOIRE)</b>	18. Exposition aux actifs énergétiques non efficaces (affichant un DPE C ou supérieur)	Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores	Eternam souhaite assurer la performance globale de ses actifs par le suivi et l'optimisation des consommations énergétiques.	100% des actifs affichent un DPE C ou supérieur. 3 actifs, représentant 72% du portefeuille en valeur, affichent un DPE C, et un actif représentant 28% du portefeuille affiche un DPE E.	100%
<b>DECHETS  (INDICATEUR OPTIONNEL)</b>	20. Production de déchets	Part des actifs non équipés d'un système de tri des déchets ou sans contrat de recyclage	Engagement dans une démarche de promotion du tri des déchets afin de favoriser l'économie circulaire	27,7% des actifs ne disposaient pas de système de tri des déchets ou n'avaient pas conclus de contrat de recyclage	100%

Mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante, i.e. l'année 2024

Eternam a l'ambition de poursuivre sa démarche de mesure et de réduction des potentielles incidences négatives de ses actifs sur l'environnement.

Au titre de l'année 2024, elle a ainsi identifié les mesures et les cibles suivantes, qu'elle s'engage à mettre en œuvre :

- Energies fossiles : Eternam s'engage à exclure 100% des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture d'énergies fossiles, conformément à la définition donnée dans le Règlement 2020/852 (Taxinomie Européenne).
- Efficacité énergétique : La société s'engage dans une démarche de mise en conformité au regard du Dispositif Eco-Energie Tertiaire (DEET). Cette démarche permet à Eternam de s'aligner sur la réglementation française tout en diminuant l'impact de l'incidence causée par l'inefficacité énergétique des bâtiments.
- Déchets : Pour réduire son incidence négative sur les ressources naturelles, Eternam poursuit sa démarche de collecte et tri des déchets sur site, avec pour objectif d'avoir 100% des actifs équipés d'un système de tri des déchets ou de contrat de recyclage.

En parallèle de ces actions, Eternam a la volonté d'initier un reporting ESG robuste sur l'ensemble de ses actifs qui est en cours d'élaboration. Cet outil permettra à Eternam de réaliser une analyse de Due Diligence avant l'acquisition de nouveaux actifs basé sur les critères ESG choisis et les PAI. Il permettra également de suivre la performance ESG des actifs du fonds.

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Nom	Typologie	Montants investis	% de l'actif net
Castel Maintenon (Handwritten Collection - depuis avril 2024)	Hôtel	4 070 000 €	12%
Mercure Villefranche-en-Beaujolais - Ici & Là	Hôtel	4 915 000 €	15%
Chalet Hôtel Kaya	Hôtel	8 451 000 €	25%
Ligo Marseille	Hôtel	16 000 000 €	48%

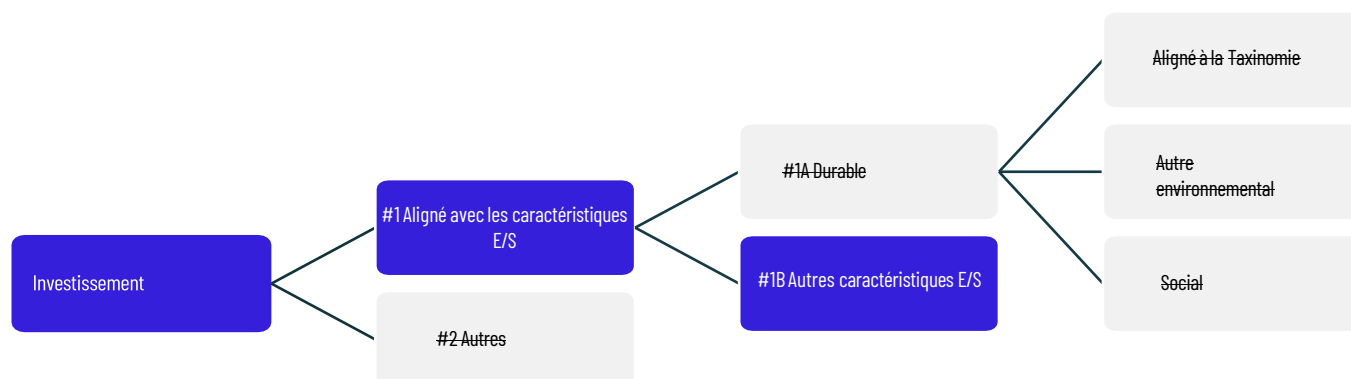
Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Les investissements sous-jacents au fonds Alcyon 2 ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. La proportion d'investissements réalisés en 2023 par le fonds Alcyon 2, liés à des activités économiques considérées comme « durables » sur le plan environnemental au sens du règlement Taxinomie 2019/852, était donc nulle (i.e. 0%).

## Quelle était l'allocation des actifs ?

Le fonds Alcyon 2 a suivi l'allocation des actifs suivante :

- ✓ 0% des actifs ont été classés « #2 Autres » ;
- ✓ 100% des actifs ont été alignés avec les caractéristiques E/S définies dans les paragraphes précédents.
  - 100% des actifs ont été inclus dans la catégorie « #1B Autres caractéristiques E/S », c'est-à-dire ne poursuivant pas d'objectif d'investissement durable ;
  - 0% des actifs ont été inclus dans la catégorie « #1A Durable ».



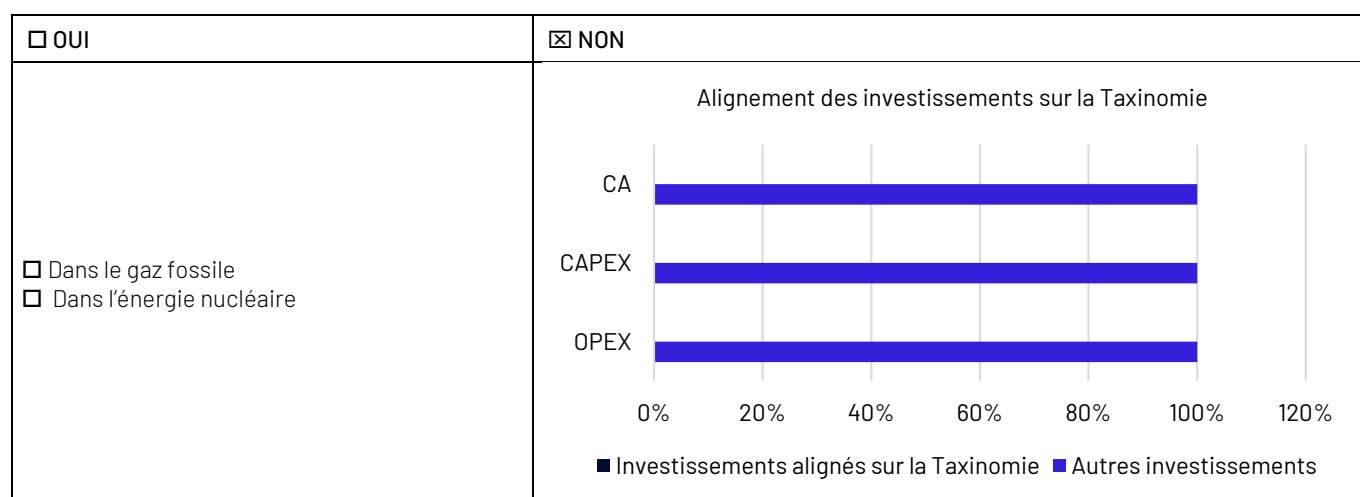
## Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

L'ensemble des investissements directs ou indirects réalisés par le Fonds Alcyon 2 au cours de la période de référence ont visé exclusivement le secteur immobilier.

## Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Non concerné - Les investissements sous-jacents au fonds Alcyon 2 ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Par conséquent, sur la période de référence, 0% du portefeuille du fonds n'a été investi dans des activités alignées avec la Taxonomie Européenne en termes de Chiffre d'Affaires.

Est-ce que le produit financier a investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire, conformément à la taxinomie de l'UE ?



## Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

La part minimale des investissements du fonds Alcyon 2 dans les activités de transition et dans les activités habilitantes s'est élevée à 0%.

Comment était le pourcentage d'investissements alignés sur la Taxonomie de l'Union Européenne par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Sans objet

Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Non concerné

Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

Non concerné

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « Autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Non concerné

Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Afin d'atteindre les caractéristiques environnementales et sociales promues dans le cadre de son fonds Alcyon 2, les équipes de gestion s'appuient sur plusieurs leviers de contrôle interne et externe :

- Accompagnement par un expert externe en charge du suivi pluriannuel des opérations ;
- Suivi des indicateurs par les Asset Managers de la SGP ;
- Due diligence ESG et plan d'amélioration réalisés sur toutes les nouvelles acquisitions ;
- Mesure annuelle du travail réalisé et détermination des objectifs pour le nouvel exercice.

(i) Suivi et l'optimisation de l'intensité énergétique des actifs immobiliers

Les données de consommations énergétiques de chaque actif ont été recensées pour 100% des actifs en portefeuille.

Pour toutes les nouvelles acquisitions réalisées depuis 2023, une collecte de la donnée est systématiquement réalisée en amont, dans le cadre du process de due diligence mis en œuvre en phase de pré-acquisition (pièce figurant dans la data room). En effet, l'objectif du fonds à court terme, sur cet enjeu, est double :

- se conformer aux obligations du Décret tertiaire (Dispositif « Eco-Energie Tertiaire ») qui impose pour certains actifs (i.e. bâtiments tertiaires de plus de 1,000m<sup>2</sup>) une réduction des consommations énergétiques programmées d'ici à 2030, 2040, et 2050. Pour ce faire, un recueil de la consommation énergétique via la plateforme OPERAT est requise.
- cartographier l'ensemble de son patrimoine afin d'identifier les actifs les plus performants et les moins performants et mettre en place des plans d'actions afin d'engager (notamment) des rénovations énergétiques en vue d'une réduction des consommations, conformément aux trajectoires du CRREM.

(ii) Le développement de partenariats avec les commerces / entreprises / associations locales, situés dans un rayon de 1 km autour de l'actif

Le nombre de partenariats avec des commerces locaux situés dans un rayon de 1 km autour de l'actif a été recensé pour les nouvelles acquisitions. Compte-tenu des résultats 2024 de l'indicateur, Eternam s'engage à mettre cet indicateur au cœur de la stratégie d'amélioration ESG des actifs, à savoir de pouvoir, via les gestionnaires hôteliers, développer des partenariats avec des commerces locaux situés autour de l'actif, ou en pied d'immeuble : promotion, affichage, événements, etc.

(iii) La mise en place de mesures permettant de réduire la pénibilité au travail des salariés.

Le nombre de mesures permettant de réduire la pénibilité au travail des salariés a également été recensé pour les nouvelles acquisitions. Pour l'année 2025, Eternam s'engage à améliorer / étudier la mise en place de dispositifs et/ou mesures qui permettent de réduire la pénibilité au travail des salariés de l'hôtel : lève-lits automatiques, salles de repos pour les employés de l'hôtel, etc.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

Non concerné

En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?

Non concerné

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementale ou sociales promues ?

Non concerné

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non concerné

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non concerné



ETERNAM

