



MISE EN CONFORMITE REGLEMENT SFDR
ALCYON 2

V2 - NOVEMBRE 2022

Article 10 : Caractéristiques E et/ou S sur les sites web des produits financiers

Cadre juridique

Dans le cadre d'un fonds classé Article 8 promouvant des **caractéristiques environnementales ou sociales**, l'article 10 du règlement SFDR demande aux sociétés de gestion de portefeuille de publier des informations relatives à la description des caractéristiques sociales et/ou environnementales promues par les fonds article 8. Cet article a pour objectif la mise en conformité du FPCI Alcyon 2, étant un fonds classé article 8 au sens du règlement SFDR.

Résumé

Le FPCI Alcyon 2 est un support d'investissement hôtelier.

Alcyon 2 cible l'investissement dans des murs et fonds ou uniquement fonds, d'hôtels ou résidences hôtelières en France et en Europe, ou dans les sociétés hôtelières. Alcyon 2 déploie sa stratégie de valorisation autour de trois axes : l'optimisation de l'exploitation, la valorisation du patrimoine immobilier et le repositionnement de l'offre.

Pour chacun des fonds et des sociétés de gestion dans lesquels Alcyon 2 investit, Eternam mène une analyse ESG à l'acquisition puis à une fréquence annuelle. Les actifs sous-jacents au fonds Alcyon 2 font donc l'objet d'une mesure quantitative des caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance.

Alcyon 2 a été créé dans la continuité du fonds Alcyon. La collecte, et donc les investissements, sont en cours.

Absence d'objectif d'investissement durable

Le FPCI Alcyon 2 est un fonds classé article 8 au sens du règlement SFDR, en ce sens qu'il promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales et respecte des critères de gouvernance.

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable

Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financer

Les bouleversements climatiques et sociaux que nous vivons actuellement amènent Eternam à s'interroger sur son impact, et contribuer à améliorer la performance environnementale et sociale de son parc d'actifs. Pour ce faire, via Alcyon 2, Eternam souhaite s'engager dans une démarche de suivi et d'optimisation de caractéristiques environnementales et sociales ; et par conséquent, se déclarer Article 8 au sens du Règlement SFDR.

Ces caractéristiques vont dans le sens d'une meilleure connaissance des consommations énergétiques, de confort et bien-être des salariés, et d'encouragement du commerce local.

Ces caractéristiques sont :

- Suivi et optimisation de l'intensité énergétique des actifs immobiliers
- Partenariats avec les commerces locaux, situés dans un rayon de 1 km autour de l'actif (i.e. promotion sur site de commerces locaux, contrats d'approvisionnements auprès de commerces locaux)
- Mesures permettant de réduire la pénibilité au travail des salariés (par exemple : lève-lits automatiques, fixe-couette...)

Ces caractéristiques s'appliquent aux actifs immobiliers détenus en direct et sont également applicables aux sociétés de gestion dans lesquelles Alcyon 2 pourra investir.

Stratégie d'investissement

La stratégie du Fonds sera mise en œuvre, sous réserve du respect des Quotas du Fonds, principalement au moyen de prises de participations directes en fonds propres ou en titres donnant accès au capital, dans des Filiales dont les titres ne sont pas admis à la négociation sur un Marché et :

- détenant directement ou indirectement, des fonds de commerce hôteliers de tous types, avec ou sans franchise ; ou exerçant une activité de services au profit de sociétés d'hôtellerie ; et/ou
- détenant en pleine propriété ou en copropriété ou par des droits réels (crédit-bail immobilier, nue-propriété, usufruit, bail à construction ...), des murs, terrains ou tous droits réels immobiliers, à la condition que la détention soit à titre commercial (dans le cadre d'une exploitation hôtelière actuelle ou à développer dans le futur proche) et non civil ; et/ou
- ayant pour objet de développer un actif immobilier par tous moyens (construction à soi-même, ..) en vue d'y développer dès sa livraison un fonds de commerce hôtelier.

Alcyon 2 déploie sa stratégie de valorisation autour de trois axes : l'optimisation de l'exploitation, la valorisation du patrimoine immobilier et le repositionnement de l'offre.

La stratégie du fonds est orientée vers la création de valeur notamment, et sans que ce soit exhaustif, par :

- Des extensions, rénovations, réhabilitations, travaux d'amélioration esthétique ;
- La modification de l'offre des actifs hôteliers ;
- Des changements de standing ou du nombre d'étoiles de l'hôtel ;
- Des opérations de construction et/ou de développement de nouveaux actifs hôteliers.

Afin d'atteindre les caractéristiques environnementales et sociales promues de son produit financier, Eternam s'engage à :

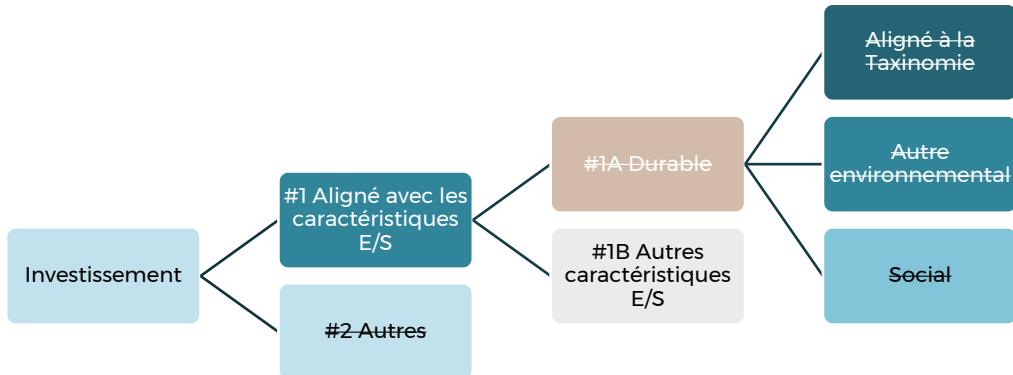
- Recenser les données de consommations énergétiques des actifs
- Recenser le nombre d'actifs ayant au moins 1 partenariat avec un commerce local, situé dans un rayon de 1 km autour de l'actif (i.e. promotion sur site de commerces locaux, contrats d'approvisionnements auprès de commerces locaux)
- Recenser le nombre de mesures prises par actif ayant pour objectif de réduire la pénibilité du travail des salariés (par exemple : lève-lits automatiques, fixe-couette...)

Ces éléments contraignants s'appliquent aux actifs immobiliers détenus en direct et sont également applicables aux sociétés de gestion dans lesquelles Alcyon 2 pourra investir.

Proportion d'investissements

Le fonds Alcyon 2 s'engage à suivre l'allocation des actifs suivante :

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



Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales

Dans le but de promouvoir des caractéristiques environnementales et sociales, les indicateurs ESG mesurés annuellement via une grille ESG distribuée aux gestionnaires de fonds sont :

- L'intensité énergétique, en kWh EF / m²
- La part en % d'actifs ayant au moins 1 partenariat avec un commerce local, situé dans un rayon de 1 km autour de l'actif (i.e. promotion sur site de commerces locaux, contrats d'approvisionnements auprès de commerces locaux)
- La part en % d'actifs ayant pris au moins 1 mesure de réduction de pénibilité du travail des salariés (par exemple : lève-lits automatiques, fixe-couette...)

Ces indicateurs s'appliquent aux actifs immobiliers détenus en direct et sont également applicables aux sociétés de gestion dans lesquelles Alcyon 2 pourra investir.

Méthodologies appliquées

Afin d'assurer un suivi régulier et fiable des caractéristiques sociales ou environnementales promues, les équipes de gestion s'appuieront sur plusieurs leviers de contrôle interne et externe :

- Accompagnement par un expert externe en charge du suivi pluriannuel des opérations,
- Objectifs chiffrés donnés à l'opérateur hôtelier en charge de l'exploitation de l'actif,
- Mesure annuelle dans le cadre du processus budgétaire du travail réalisé et détermination des objectifs pour le nouvel exercice.

Sources et traitement de données

Dans le cadre du reporting obligatoire du produit financier classé Article 8, des données concernant chaque actif sont collectées et fiabilisées dès l'acquisition et mis à jour à une fréquence annuelle, comme par exemple, pour le volet SFDR:

- Les caractéristiques générales de l'actif (date de construction, surface, valeur hors droits, ...)
- Les critères environnementaux de l'actif (consommations en gaz, consommations en réseau de froid, consommations électriques, classe de DPE...)
- Les informations concernant l'efficience énergétique des actifs

- Les informations concernant l'implication dans des produits fossiles
- Les émissions de gaz à effet de serre.

Ces données permettent d'assurer le reporting dans le cadre des exigences du Règlement SFDR et des indicateurs taxinomiques par exemple.

Chaque donnée saisie dans ce tableau de reporting est accompagnée d'une pièce justificative.

Les données seront principalement transmises par les prestataires en charge de l'exploitation des établissements (opérateurs hôteliers). Ces données sont ensuite fiabilisées par un cabinet externe, spécialiste des thématiques énergétiques, puis consolidées dans le cadre du reporting.

Fiabilisation de la donnée

Dans le cas où la collecte des données ne serait pas de 100%, la SGP s'engage à préciser le taux complétude de données.

Par ailleurs, les données peuvent faire l'objet d'une estimation. La complétude peut ainsi manquer sur une période donnée (jour/mois manquant). Dans la mesure du possible, un manque de complétude sur une période donnée peut être résolu en dupliquant deux périodes de l'année similaire en termes d'usage et de condition climatique.

Afin d'assurer la cohérence des données publiées, celles-ci sont contrôlées et fiabilisées par les équipes interne, selon le processus suivant

- Contrôle de 1^{er} niveau : les asset managers sont chargés de vérifier l'ensemble des données pour chacun des actifs immobiliers ainsi que la documentation associée (le cas échéant) et d'identifier les éventuelles incohérences. Ce contrôle est réalisé de façon permanente, tant au niveau du fonds (vérification des données pour chaque actif et reporting des sources sur un document dédié), qu'au niveau de la SGP. Ainsi, ce contrôle permet de s'assurer que l'ensemble des documents justificatifs complémentaires soient bien disponibles.

Les données sont également contrôlées par un cabinet externe, en charge d'accompagner Eternam sur les thématiques RSE.

- Contrôle de 2nd niveau : le Responsable de la Conformité et du Contrôle interne est chargé de s'assurer de la bonne réalisation des contrôles de 1^{er} niveau et d'assurer le respect général de l'ensemble des exigences liées à la démarche de mise en conformité au Règlement SFDR. Pour ce faire, un double contrôle est également réalisé à l'échelle du fonds et de la SGP.

Limites des méthodologies et des données

Diligence raisonnable

Eternam souhaite s'engager dans une démarche active de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal du patrimoine sous-jacent à ses investissements. C'est dans cet objectif que la société de gestion a mis en place un processus

d'identification et de priorisation des principales incidences négatives causées par son patrimoine sous-jacent sur les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance externe.

L'identification des principales incidences négatives adaptées au secteur de l'immobilier s'appuie, dans un premier temps, sur une **veille sectorielle et réglementaire** qui permet d'identifier les grands enjeux du marché.

Eternam priorise les incidences négatives qu'elle cause en évaluant la probabilité de chaque incidence, ainsi que son impact (en termes d'ampleur, de portée et de réversibilité). Les incidences sont évaluées de manière brute, sans prise en compte des actions déjà menées par Eternam, puis de manière nette, en prenant en compte ces actions. C'est selon ce niveau de priorité net que les principales incidences négatives ont été identifiées.

Politiques d'engagement

Politique relative aux risques de durabilité

Eternam s'engage à prendre en compte et à réduire l'impact des risques de durabilité sur ses actifs immobiliers.

Pour ce fonds, la société souhaite assurer la performance énergétique globale de ses actifs par le suivi et l'optimisation des consommations énergétiques, répondant ainsi aux risques identifiés sur les thématiques Energie et Carbone.

Via le fonds Alcyon 2, Eternam peut également entreprendre des actions de réhabilitation et de rénovation pour améliorer son patrimoine immobilier.

Par ailleurs, la société est d'ores et déjà engagée au regard des exigences réglementaires relatives aux Dispositif Eco-Energie Tertiaire sur l'ensemble de ses actifs assujettis. Eternam a également la volonté d'initier un reporting ESG sur l'ensemble de ses actifs, mission qui est en cours.

Politique relative aux principales incidences négatives

Dans le cadre de sa démarche ESG, Eternam s'engage dans une démarche de mesure et de réduction des potentielles incidences négatives de ses actifs sur l'environnement.

En particulier, Eternam s'engage à exclure les 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).

Par ailleurs, Eternam a la volonté de mesurer les consommations énergétiques pour les actifs dont elle a la responsabilité de l'Asset Management ; la société s'engage, par la même occasion, dans une démarche de mise en conformité au regard du Dispositif Eco-Energie Tertiaire (DEET). Cette démarche permet à la SGP de s'aligner sur la réglementation française tout en diminuant l'impact de l'incidence causée par l'inefficacité énergétique des bâtiments.

Dans le cadre de son fonds Alcyon 2, la société de gestion a la volonté de réduire son empreinte environnementale, notamment via la démarche de réduction des émissions de gaz à effet de serre par l'amélioration de la performance énergétique de ses actifs.

Pour réduire son incidence négative sur l'artificialisation des sols, Eternam peut également, sur le fonds Alcyon 2, entreprendre des actions de réhabilitation et de rénovation pour améliorer son patrimoine immobilier.

Enfin, pour réduire son incidence négative sur les ressources naturelles, Eternam entreprend une démarche de collecte et tri des déchets sur site.

Séquencement et temporalité

Selon la réglementation SFDR, cette rubrique devra apparaître sur le site internet, au format des RTS, **à partir du 1^{er} janvier 2023**.



S.A.S AU CAPITAL DE 250 040 EUROS

Siège social : 50, boulevard Haussmann 75009 PARIS - RCS Paris 538 184 128 - Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers sous le n° GP-19000040. Titulaire de la carte professionnelle transactions sur immeubles et fonds de commerce et gestion immobilière N'CPI 7501201500001452 délivrée par la CCI de Paris Ile-de-France. Titulaire d'une garantie financière pour un montant de 110.000 € par année d'assurance et par activité souscrite auprès de MMA IARD, 14 boulevard Marie et Alexandre OYON 72030 Le Mans Cedex 9.

Tél. +33 (0) 1 53 93 23 23

www.ternam.fr