

ETERNAM

Alcyon 2

Fonds Professionnel de Capital Investissement
Article L214-159 et suivants du Code monétaire et financier

Annexe à la documentation pré-contractuelle

Article 8 du Règlement (UE) 2019/2088

Décembre 2022

ETERNAM - 50, Bd Haussmann - 75009 Paris - www.eternam.fr - S.A.S AU CAPITAL DE 250 040 EUROS - RCS PARIS 538 184 128

Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-19000040, titulaire de la carte professionnelle transactions sur immeubles et fonds de commerce et Gestion Immobilière N°CPI 7501 2015 000 001 452 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, 160 rue Henri Champion, 72030 Le Mans Cedex.

Dénomination du produit : FPCI Odéon Saint Germain

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Est-ce que le produit financier a un objectif d'investissement durable ?	
☐ Oui	☒ Non
☐ Le produit financier réalisera à minima une part d'investissements durables ayant des objectifs environnementaux de : ...% ☐ Dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ☐ Dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☐ Le produit financier promeut des caractéristiques Environnementales / Sociales (E/S) , et bien qu'il n'ait pas d'objectif d'investissements durables, il aura une part minimale de 0% d'investissement durables ☐ 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 ☐ Ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ☐ Avec un objectif social
☐ Le produit financier réalisera à minima une part d'investissements durables ayant des objectifs sociaux de : ...%	☒ Le produit financier promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables

- **Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?**

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.

Par ailleurs, Alcyon 2 vise à investir à minima sur une année 0% de son portefeuille dans des activités alignées avec la Taxinomie Européenne en termes de Chiffre d'Affaires.

- **Quels indicateurs sont utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

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.

- **Quels sont les objectifs d'investissement durables que le produit financier entend notamment poursuivre et comment les investissements effectués contribuent-ils à ces objectifs ?**

Le fonds ne poursuit aucun objectif d'investissement durable.

- **Dans quel mesure les investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre, ne causent-ils pas de préjudice significatif à un objectif environnemental ou social ?**

Non concerné.

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

Non concerné.

- **Dans quelle mesure les investissements durables sont-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 ?**

Non concerné.

- **Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?**

☒ Oui

 Non

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.

Les principales incidences négatives prises en compte par Eternam pour le fonds Alcyon 2 sont les suivantes (par ordre d'importance dans leur niveau de priorité net) :

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

• **Quelle est la stratégie d'investissement suivie par ce produit financier ?**

La stratégie d'investissement vise à cibler l'acquisition, murs et fonds ou uniquement fonds, d'hôtels ou résidences hôtelières en France et en Europe ainsi que l'investissement dans des 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.

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.

En outre, dans le cadre de la gestion du fonds, Eternam a pour ambition de promouvoir des caractéristiques environnementales et sociales grâce à son produit financier Alcyon 2, en assurant :

- Le suivi et l'optimisation de l'intensité énergétique des actifs immobiliers
- Des 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)
- Des 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.

- **Quelles sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?**

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

- Recenser les données de consommations énergétiques de chaque actif en vue de son acquisition ou dans l'année suivant son acquisition
- 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.

- **Dans quelle proportion minimale le produit financier s'engage-t-il à réduire son périmètre d'investissement avant l'application de cette stratégie d'investissement ?**

Pas de taux minimum défini

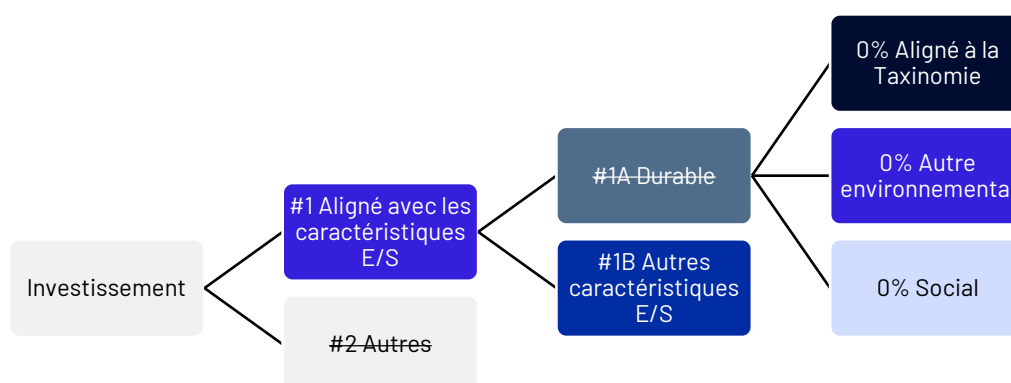
- **Quelle est la politique mise en œuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ?**

Alcyon 2 s'engage à adopter des mesures de bonne gouvernance pour s'assurer que les entreprises et actifs dans lesquels elle investit soient en cohérence avec les caractéristiques promues par le fonds. Ces mesures sont rassemblées dans une charte déontologique reprenant les caractéristiques promues par le fonds ainsi que les garde-fous sociaux de la taxonomie.

- **Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?**

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 ».



- **Comment l'utilisation de produits dérivés permet-elle d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Non applicable

- **Dans quelle proportion minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?**

La Taxinomie de l'Union Européenne a pour objectif d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental. La Taxinomie identifie ces activités selon leur contribution à 6 grands objectifs environnementaux :

- Atténuation du changement climatique ;
- Adaptation au changement climatique ;
- Utilisation durable de l'eau ;
- Transition vers l'économie circulaire ;
- Prévention et contrôle de la pollution ;
- Protection de la biodiversité.

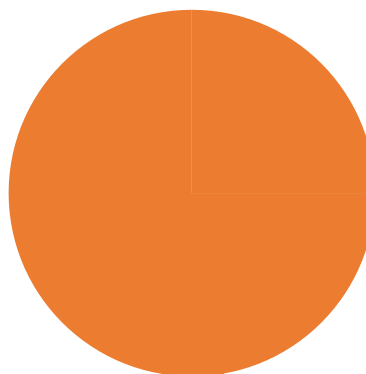
Actuellement, des critères d'examen technique (Technical Screening Criteria) ont été développés pour certaines activités économiques à même de contribuer substantiellement à deux de ces objectifs : l'atténuation du changement climatique, et l'adaptation au changement climatique. Les données seront mises à jour lorsque les critères pour les autres objectifs environnementaux seront adoptés par la Commission Européenne.

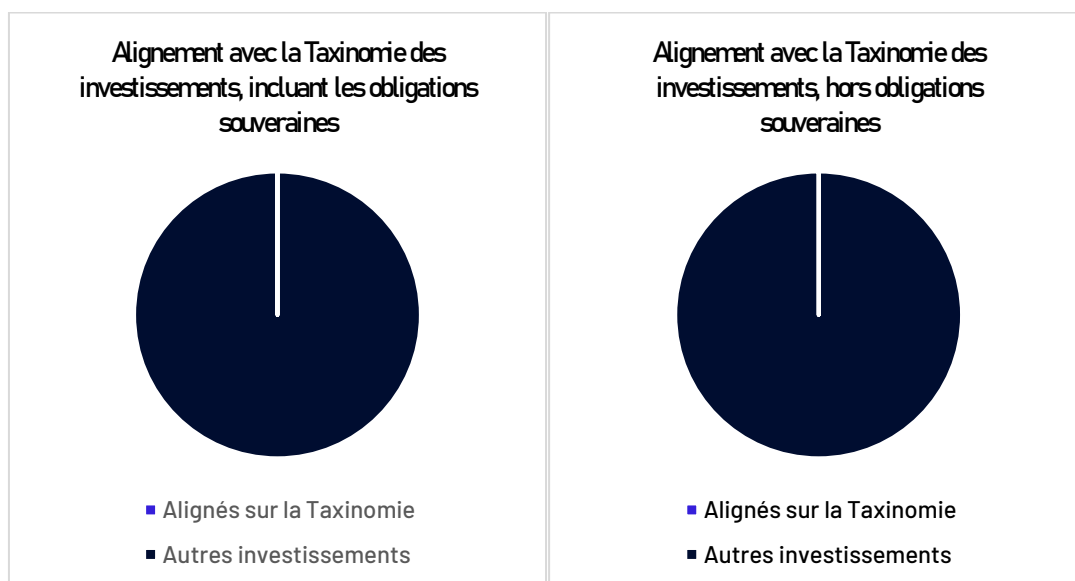
Pour être considérée comme durable, une activité économique doit démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des 6 objectifs, tout en ne nuisant pas à l'un des cinq autres (principe dit DNSH, « Do No Significant Harm »).

Pour qu'une activité soit considérée comme alignée à la Taxinomie européenne, elle doit également respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international.

Le FPCI Alcyon 2 vise à investir à minima sur une année 0% de son portefeuille dans des activités alignées avec la Taxinomie Européenne en termes de Chiffre d'Affaires.

Ceci est illustré dans les 2 graphiques ci-dessous, incluant ou non les obligations souveraines.





- **Quelle est la proportion minimale des investissements dans les activités de transition et les activités habilitantes ?**

Toute activité économique éligible à la Taxinomie Européenne peut être durable. Elle peut également être classifiée, en complément, selon 2 autres catégories :

- Activités transitoires : il s'agit des activités éligibles, selon l'objectif atténuation du changement climatique, sans alternative bas carbone sur les plans technologiques et économiques mais qui peuvent contribuer à la transition bas carbone.
- Activités habilitantes : il s'agit des activités éligibles qui permettent à d'autres activités de s'aligner selon au moins un des objectifs environnementaux.

La part minimale des investissements du FPCI Alcyon 2 dans les activités de transition et dans les activités habilitantes est fixée à 0%.

- **Quelle est la proportion minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la Taxinomie Européenne ?**

Non concerné.

- **Quelle est la proportion minimale d'investissements durables sur le plan social ?**

Non concerné.

- **Quels investissements sont inclus dans la catégorie « #2 Autres » ? Quelle est leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elles à eux ?**

Aucun investissement n'est intégré dans la rubrique « #2 Autres » (0%).

- **Un indice spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?**

Non concerné.

- **Comment l'indice de référence est-il aligné en permanence sur chacune des caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par le produit financier ?**

Non concerné

- **Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il à tout moment garanti ?**

Non concerné

- **En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?**

Non concerné

- **Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?**

Non concerné

- **Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?**

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet :
<https://www.eternam.fr/durabilite>

ETERNAM

