

ETERNAM

ALCYON HOSPITALITY EUROPE

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

Février 2026

Dénomination du produit : FPCI Alcyon Hospitality Europe

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 ?**

La Société de Gestion ETERNAM (ci-après « la Société de Gestion ») s'engage pour une gestion active de ses portefeuilles, en intégrant une multitude de critères extra-financiers qui incarnent son engagement en faveur d'une politique d'investissement responsable.

En tant qu'acteur engagé, la Société de Gestion œuvre avec responsabilité, en intégrant les impératifs du développement durable au cœur de sa stratégie d'investissement. Cet objectif se retrouve dans son produit financier, le FPCI ALCYON HOSPITALITY EUROPE (ci-après « Alcyon Hospitality Europe »), qui répondra aux exigences d'un Article 8, au sens du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (ci-après « Règlement SFDR »), sur 90% minimum de l'actif net d'Alcyon Hospitality Europe.

Plus précisément, il convient de noter qu'Alcyon Hospitality Europe a pour objet la constitution d'un

portefeuille de participations, directes et/ou indirectes. Les participations, essentiellement situées en France, auront pour objet (directement ou indirectement en tant que société holding) l'acquisition d'hôtels (fonds de commerce et éventuellement les murs attachés à ces fonds de commerce), leur détention et exploitation et/ou la fourniture de tous les services et activités se rattachant au secteur de l'hôtellerie et notamment dans des établissements situés à Paris.

Pour chaque investissement, le Fonds pourra être associé à un ou plusieurs autres investisseurs (ci-après le ou les « **Partenaire(s)** »), disposant d'une expérience avérée dans l'investissement immobilier et ou hôtelier, l'exploitation ou l'asset management d'établissements hôteliers. Ce ou ces Partenaire(s) pourront par ailleurs intervenir en tant que gestionnaire(s) des hôtels, témoignant d'une expérience avérée en repositionnement et exploitation d'hôtels moyen et haut de gamme, sous enseigne ou libres de marque. Le Partenaire sera mandaté dans le cadre de la gestion ou la supervision de la gestion des hôtels.

L'ensemble de ces investissements poursuivront la promotion de certaines caractéristiques ESG, telles que décrites ci-après et se verront donc appliquer une approche extra-financière, tant dans les processus d'investissement, que dans le cadre de leur gestion.

Alcyon Hospitality Europe souhaite en effet promouvoir de façon spécifique certaines caractéristiques environnementales et sociales (ci-après « ESG ») qui constituent des enjeux prégnants dans le cadre d'une activité de gestionnaire d'actifs immobiliers.

A date, les caractéristiques ESG promues par Alcyon Hospitality Europe dans le cadre de sa stratégie d'investissement sont les suivantes :

Pour la poche « **mûrs d'hôtel et fonds de commerce** » :

- Environnement : Suivre les consommations énergétiques des actifs

Le suivi des consommations énergétiques anticipe la dévalorisation des actifs énergivores, renforce leur attractivité et assure transparence, maîtrise des risques et performance mesurable. Une démarche indispensable pour Alcyon Hospitality Europe.

Pour la poche « **fonds de commerce** » :

- Social : L'accessibilité des actifs aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR)(ci-après « PMR »)

L'enjeu de l'accessibilité permet de favoriser des installations permettant l'accès aux personnes à mobilité réduite pour renforcer les critères de confort et de bien-être de cette population.

Pour la poche « **Parts de société de gestion mobilière** » :

- Social : Mesures qui permettent de réduire la pénibilité au travail des salariés

Enfin, Alcyon Hospitality Europe souhaite favoriser la mise en place des mesures qui permettent de réduire la pénibilité au travail des salariés. Cela se traduira par l'identification et l'évaluation des risques, des formations et sensibilisations, des équipements adaptés, ainsi que toute action améliorant les conditions de travail.

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

Les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation des caractéristiques ESG promues par

Alcyon Hospitality Europe sont les suivants :

Pour la poche « **mûrs d'hôtel et fonds de commerce** » :

- Environnement : Suivre la consommation énergétique des actifs

Indicateur : Consommation énergétique des actifs.

- *Méthodologie* : somme des consommations énergétiques annuelles tous fluides (électricité, gaz, réseau de chaleur, réseau de froid, fioul) divisée par la surface du bâtiment (en m²). On comprend ici les consommations des parties communes et des parties privatives (Unité : kWhEF/m².an).

Pour la poche « **fonds de commerce** » :

- Social : L'accessibilité des actifs aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR)

Indicateur : Accessibilité des actifs immobiliers aux PMR.

- *Méthodologie* : Part des actifs immobiliers accessibles aux PMR, conformément au niveau de conformité réglementaire attendu (Unité : pourcentage).

Pour la poche « **Parts de société de gestion mobilière** » :

- Social : Mesures qui permettent de réduire la pénibilité au travail des salariés

Indicateur : Réduction de la pénibilité au travail.

- *Méthodologie* : Taux de pénibilité au travail. Nombre de salariés exposés à au moins 1 facteur de pénibilité/Effectif total (Unité : pourcentage).
Facteurs considérés (liste non exhaustive): travail de nuit, travail répétitif, bruit excessif, température extrême ... L'objectif est de réduire ce taux pour préserver la santé et le bien-être des salariés.

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

Alcyon Hospitality Europe 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

Consciente que son activité de gestionnaire d'un patrimoine immobilier est susceptible d'avoir des impacts positifs mais également négatifs sur les facteurs ESG, la Société de Gestion s'engage à prendre en compte les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité dans le cadre du déploiement de la stratégie au niveau d'Alcyon Hospitality Europe.

Dans ce contexte, les indicateurs suivants seront suivis de façon annuelle au niveau d'Alcyon Hospitality Europe, conformément au Règlement SFDR :

- Activités liées aux énergies fossiles (**indicateur obligatoire**) ;
- Inefficacité énergétique (**indicateur obligatoire**) ;
- Émissions de GES (indicateur optionnel) ;
- Surexploitation des ressources naturelles (indicateur optionnel) ;
- Artificialisation des sols (indicateur optionnel).

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

La stratégie d'Alcyon Hospitality Europe est orientée vers la création de valeur dans le secteur de l'hôtellerie notamment, et sans que cette liste soit exhaustive, par :

- Des actions entreprises pour améliorer la valeur du patrimoine immobilier de chaque hôtel : extensions, rénovations, réhabilitation, remise aux normes, travaux d'amélioration esthétique, création d'espaces de restauration, de loisirs, d'espaces extérieurs, ou encore tous travaux ou actions similaires ;
- La prise de décisions stratégiques de tous ordres permettant d'augmenter le chiffre d'affaires et/ou la rentabilité des actifs à court, moyen ou long-terme ;
- Le repositionnement de l'offre de certains actifs hôteliers (ouverture, fermeture, changement de gamme ou de capacité d'un restaurant, d'un spa, d'espaces de séminaire ou de loisirs par exemple) ;
- Des actions de changement de catégorie (vers un standing ou un nombre d'étoiles supérieure ou au contraire inférieure), ou des décisions stratégiques relatives à la franchise (nouvelle enseigne, choix de ne plus avoir de franchise, ou au contraire de se mettre sous enseigne) ;
- Et plus généralement, toute activité économique qui se rapproche de près ou de loin avec les activités hôtelières (tel que notamment, mais non exclusivement, la prise de participation dans des sociétés

d'exploitation hôtelières en marque blanche ou marque propre ou des sociétés prestataires de services d'hôtels).

Alcyon Hospitality Europe conduira une stratégie d'investissement ouverte, se réservant le droit de sélectionner une ou plusieurs typologies d'actifs immobiliers rentrant dans la classe d'immobilier d'entreprise au sens large et énuméré ci-dessus, permettant la constitution d'un portefeuille diversifié à moyen et/ou long terme selon l'analyse propre de la Société de Gestion.

En outre, Alcyon Hospitality Europe met au cœur de sa stratégie d'investissement des critères extra-financiers qui se caractérisent notamment par la promotion des caractéristiques ESG visées ci-avant.

- **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 ?**

Conformément aux engagements pris dans le cadre de sa charte ISR, en qualité d'investisseur responsable :

- La société de gestion évaluera l'exposition aux risques physiques liés au changement climatique de chaque actif, qui pourra être un critère d'exclusion si le risque est trop important ;
- La société de gestion contrôlera les politiques de recrutement et de rémunération dans les établissements détenus pour éliminer tout biais discriminatoire ;
- La société de gestion organisera des réunions de sensibilisation aux enjeux ESG pour mobiliser les collaborateurs vers les objectifs fixés.
- La Société de Gestion déploiera des outils de maîtrise des risques en conformité et de contrôle interne, chaque collaborateur signant le Code de Déontologie aligné sur la réglementation en vigueur et aux codes de l'ASPI et de l'AFG.

- **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 ?**

Non Concerné

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

Bien qu'Alcyon Hospitality Europe investisse principalement dans un patrimoine immobilier (directement ou indirectement), une politique d'évaluation des pratiques de bonne gouvernance sera mise en place. Cette évaluation ciblera les principales parties prenantes, notamment les Property Managers et les Asset Managers en charge des actifs, ainsi que les principaux prestataires impliqués dans la chaîne de valeur immobilière.

L'objectif est de s'assurer que ces acteurs respectent des standards élevés en matière de transparence, d'éthique et de responsabilité dans la gestion et la gouvernance des actifs immobiliers.

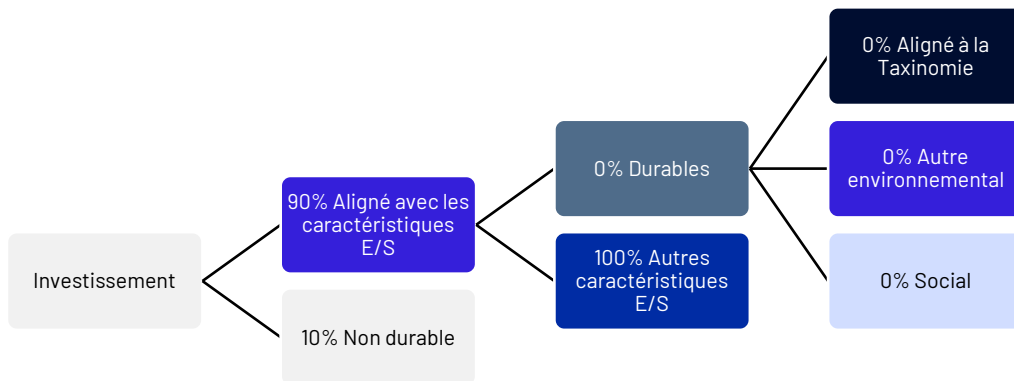
Ces mesures visent à garantir une sélection rigoureuse des investissements du fonds Alcyon Hospitality Europe, en favorisant des pratiques de gouvernance conformes aux standards internationaux et alignées sur la stratégie ESG d'Alcyon Hospitality Europe.

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

La répartition des actifs prévue pour ce produit financier est la suivante :

Alcyon Hospitality Europe s'engage à suivre l'allocation des actifs suivante :

- 10% des actifs seront classés « #2 Autres » ;
- 90% 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 ?**

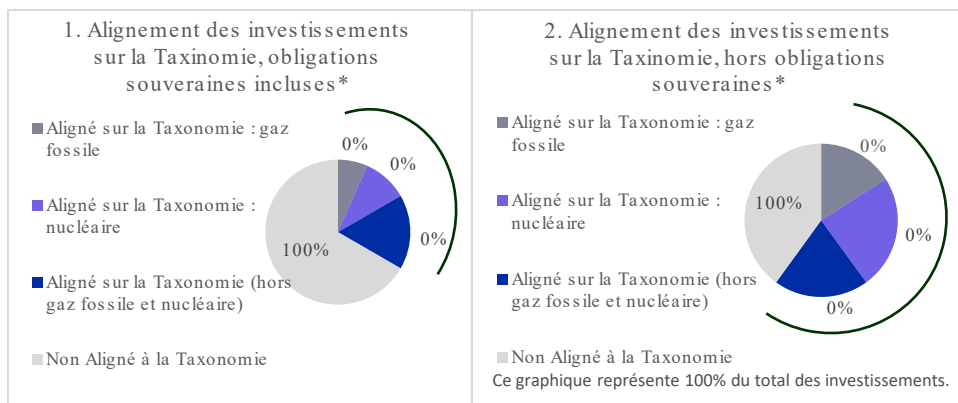
Non applicable

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

Alcyon Hospitality Europe n'a pas pris d'engagement minimum quant à la proportion d'activités alignées avec la Taxinomie Européenne.

Alcyon Hospitality Europe vise à investir à minima sur 0% de son portefeuille dans des activités alignées avec la Taxinomie Européenne en termes de Chiffre d'Affaires.

Cette absence d'engagement est illustrée par les deux graphiques ci-dessous, incluant ou non les obligations souveraines.



*Aux fin de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines

- **Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE ?**

Oui :

Non : ☒ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

- **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 d'Alcyon Hospitality Europe 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 – Alcyon Hospitality Europe n'entend pas poursuivre d'objectif d'investissement durable d'ordre environnemental, quel qu'il soit.

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

Alcyon Hospitality Europe n'a pas prévu de proportion minimale d'investissement poursuivant un objectif socialement durable.

- **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 ?**

Alcyon Hospitality Europe se réserve la possibilité que 10% de la valeur vénale de son patrimoine immobilier ne poursuivent pas d'objectif de promotion des caractéristiques ESG identifiées ci-avant.

Ainsi, ces investissements seront inclus dans la catégorie « #2 Autres » et pourront répondre à :

- Être la trésorerie, laquelle sera amenée à être investis dans les actions ou parts d'OPCVM ou de FIA monétaires y compris aux fins de placer les liquidités disponibles dans l'attente de la réalisation de projets d'investissement dans les Sociétés ou de frais à payer. La trésorerie du Fonds pourra également être investie sur d'autres supports.
- **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 ?**

Alcyon Hospitality Europe n'a pas recours à un indice de référence.

- **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

