

ETERNAM

ODEON SAINT GERMAIN

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

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 ?**

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 Odéon Saint Germain (ci-après « Odéon Saint Germain »), 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 du fonds.

Plus précisément, il convient de noter que le fonds 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 (murs et/ou fonds de commerces), 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.

Le fonds 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 le fonds dans le cadre de sa stratégie d'investissement sont les suivantes :

- 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 le fonds.

- 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.

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

Enfin, le FPCI Odéon Saint Germain 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 le fonds sont les suivants :

- 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).

- 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).

- 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 ?**

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

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 du fonds.

Dans ce contexte, les indicateurs suivants seront suivis de façon annuelle au niveau du fonds, 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 du fonds est orientée vers la création de valeur dans le secteur de l'hôtellerie notamment, et sans que cette liste soit exhaustive, par :

- Développement d'un plan d'investissement pour améliorer la valeur du patrimoine immobilier des hôtels,
- Optimisation de la gestion des hôtels permettant de valoriser le chiffre d'affaires et d'améliorer la structure de charges,
- Repositionnement de l'offre de certains actifs pour attirer les nouvelles clientèles (loisirs, week-ends, séminaires, etc.,

Dans le but d'optimiser la performance globale du fonds, la Société de Gestion pourra mettre en œuvre une ou plusieurs stratégies suivantes sur les périmètres les plus adéquats :

- Changement de catégorie ou d'enseigne,
- Arbitrage des actifs détenus par les Sociétés ou des Sociétés elles-mêmes,
- Acquisition éventuelle de nouveaux actifs hôteliers ou développement d'activités connexes à l'hôtellerie,
- Restructuration du mode d'exploitation pour par exemple confier la gestion de tout ou partie des établissements à des acteurs tels que le partenaire ou autres, ou encore les mettre en location.

Le portefeuille peut évoluer (arbitrages / remplacements possibles) si la Société de Gestion l'estime

judicieux.

En outre, le fonds 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'ASPIM 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 que le fonds 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.

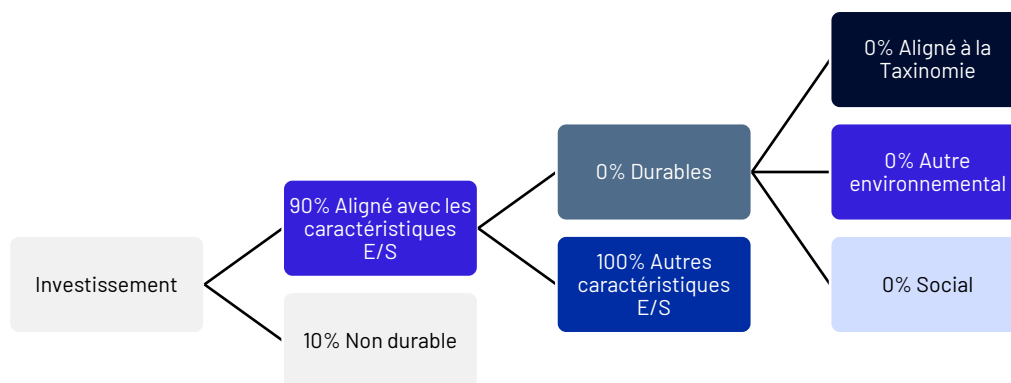
Ces mesures visent à garantir une sélection rigoureuse des investissements du fonds, en favorisant des pratiques de gouvernance conformes aux standards internationaux et alignées sur la stratégie ESG du fonds.

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

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

Le fonds 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 ?**

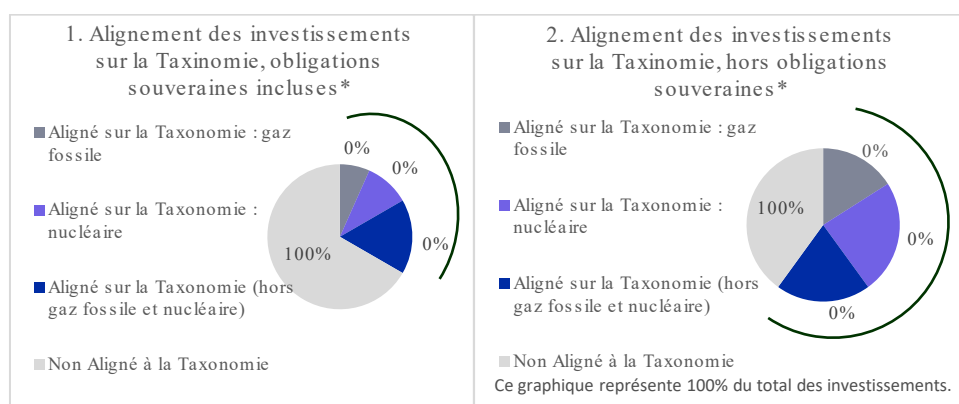
Non applicable

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

Le fonds n'a pas pris d'engagement minimum quant à la proportion d'activités alignées avec la Taxinomie Européenne.

Le fonds vise à investir à minima sur 0% de son portefeuille dans des activités alignées avec la Taxonomie 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 du fonds 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 – le fonds 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 ?**

Le fonds 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 ?**

Le fonds 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 ?**

Le fonds 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

