

ETERNAM

ODEON SAINT GERMAIN

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

Informations en matière de durabilité

Article 10 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.

Article 10 : Publication des caractéristiques environnementales et/ou sociales sur le site web

Résumé

Société de gestion de portefeuille engagée, ETERNAM (ci-après, « la Société de Gestion ») prend de plus en plus conscience des enjeux environnementaux et sociaux présents et à venir. Dans le cadre du lancement du FPCI Odéon Saint Germain (ci-après, « le Fonds » ou « Odéon St Germain »), la Société de Gestion a souhaité renforcer son engagement en intégrant ces considérations extra-financière au sein de la politique d'investissement et des processus d'acquisition propres à ce nouveau fonds.

Ainsi, la prise en compte des enjeux environnementaux et sociaux constitue l'identité même du Fonds, qui vise des performances extra-financières, adossées à une performance financière dans le souci du bien commun.

Le fonds, répondra aux exigences d'un Article 8, au sens du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales dans le secteur des services financiers (ci-après « SFDR ») et suivra une ou plusieurs caractéristiques » sur quatre-vingt-dix pour cent (90%) au moins de l'actif brut du Fonds à l'issue de la Période d'Investissement.

Ainsi, l'ambition première du Fonds est de constituer un portefeuille de participations directes et/ou indirectes. Les participations situées en France ou en Europe, 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.

Par conséquent, le Fonds s'est donné pour objectif d'intégrer une dimension environnementale et/ou sociale au sein de ses différentes poches d'investissement :

Environnemental :

Pour la poche « murs d'hôtel et fonds de commerce », suivre les consommations énergétiques des actifs. Le suivi des consommations énergétiques permet d'anticiper la dévalorisation des actifs énergivores, d'améliorer leur attractivité, d'assurer la transparence, de maîtriser les risques et de garantir une performance mesurable.

Social :

- Pour la poche « fonds de commerce », l'accessibilité des actifs aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR). L'accessibilité favorise des installations ouvertes aux personnes à mobilité réduite, renforçant ainsi leur confort et leur bien-être ;
- Pour la poche « parts de société de gestion mobilière », mesures qui permettent de réduire la pénibilité au travail des salariés. Encourager la mise en œuvre de mesures visant à réduire la pénibilité du travail pour les salariés. Cela passera par l'identification et l'évaluation des risques, la mise en place de formations et d'actions de sensibilisation, la fourniture d'équipements adaptés ainsi que par toute initiative contribuant à l'amélioration des conditions de travail.

Enfin, ETERNAM prend en compte les principales incidences négatives. Dans ce contexte, le fonds publiera annuellement les indicateurs suivants sur son patrimoine en exploitation, afin de quantifier les incidences négatives sur l'environnement causées par son portefeuille :

- Part des actifs inefficients sur le plan énergétique ;
- Part des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, stockage, transport ou à la fabrication de combustibles fossiles ;
- Part des actifs ne disposant pas d'un système de tri des déchets.

Absence d'objectif d'investissement durable

Le fonds est un fonds déclaré Article 8 au sens du règlement (UE) 2019/2088, dit règlement SFDR, en ce sens ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales, mais n'a pas pour objectif d'investissement durable.

Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier

ETERNAM prend de plus en plus conscience des enjeux environnementaux et sociaux présents et à venir. Dans le cadre du lancement du Fonds, la Société de Gestion a décidé d'investir dans des projets immobiliers poursuivant des objectifs environnementaux et/ou sociaux tels que définis dans le paragraphe 2.17 du Règlement SFDR. A ce titre, le Fonds se classe Article 8 au sens du Règlement SFDR et poursuit une ou plusieurs caractéristiques sur 90% au moins de l'actif brut du Fonds à l'issue de la période d'investissement.

Le Fonds à l'intention de poursuivre un objectif environnemental et deux objectifs sociaux, à savoir :

- Pour la poche « murs d'hôtel et fonds de commerce » :

Objectif Environnemental : Contribuer à suivre les consommations énergétiques des actifs, l'objectif du suivi de la consommation énergétique est d'anticiper la dévalorisation des actifs énergivores, de renforcer l'attractivité et la transparence des bâtiments, ainsi que de mieux maîtriser les risques tout en assurant une performance mesurable.

- Pour la poche « fonds de commerce » :

Objectif Social : Contribuer à une accessibilité des actifs aux Personnes à Mobilités Réduite (PMR), l'enjeu de l'accessibilité étant de promouvoir des aménagements facilitant l'accès de ces personnes et renforçant ainsi les critères de confort et de bien-être de cette population.

- Pour la poche « parts de société de gestion mobilière » :

Objectif Social : Contribuer à la mise en place de mesures visant à diminuer la pénibilité du travail pour les salariés, en procédant à l'identification et à l'évaluation des risques, en développant des actions de formation et de sensibilisation, en mettant à disposition des équipements adaptés, et en favorisant toute initiative améliorant les conditions de travail.

Stratégie d'investissement

La stratégie d'investissement du fonds, est de procéder, directement ou indirectement via l'acquisition, la détention et l'exploitation d'hôtels ainsi que d'activité liées à l'hôtellerie, incluant les actifs immobiliers (« murs » et fonds de commerce). Ces actifs peuvent être détenus sous forme de droits réels (pleine propriété, usufruit, nue-propriété) ou de contrats de crédit-bail immobilier.

De plus, la stratégie du fonds vise à créer de la valeur dans le secteur de l'hôtellerie, notamment, sans que cette liste soit limitative :

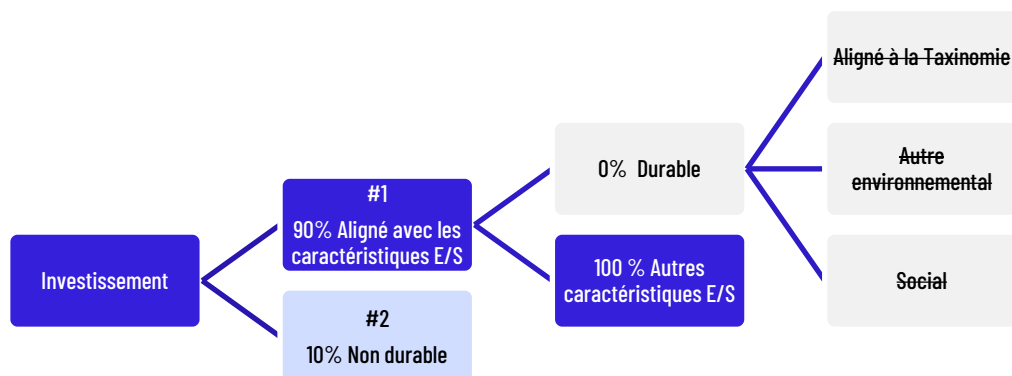
- Des initiatives visant à valoriser le patrimoine immobilier de chaque établissement, telles que des extensions, rénovations, réhabilitation, mises aux normes, améliorations esthétiques ou la création d'espaces de restauration, de loisirs et extérieurs, ainsi que tout autre action similaire ;
- La mise en œuvre de décisions stratégiques de toutes natures destinées à accroître 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, notamment par l'ouverture, la fermeture ou l'ajustement de la gamme et de la capacité d'un restaurant, d'un spa, ou d'espaces de séminaire et de loisir ;
- Des actions de changement de catégorie (élévation ou baisse du standing ou du nombre d'étoile), ainsi que des décisions stratégiques relatives à la franchise, telles que l'adoption d'une nouvelle enseigne, la sortie ou l'entrée dans un réseau de franchise.

Le fonds mettra en œuvre une stratégie d'investissement flexible, laissant à la Société de Gestion la liberté de choisir une ou plusieurs catégories d'actifs immobiliers relevant de l'immobilier d'entreprise, tels qu'énumérés ci-dessus, afin de constituer un portefeuille diversifié à moyen et/ou long terme, en fonction de sa propre analyse.

Proportion d'investissements

La répartition d'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 ».



Dans l'optique de la gestion de la trésorerie du Fonds à court terme, les investissements inclus dans la catégorie « #2 Non durables » correspondent à être principalement de la trésorerie, des instruments du marché monétaire, ainsi que des organismes de placement collectif de l'Union européenne de type « monétaire » (organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM) ou fonds d'investissement alternatifs (FIA)). La trésorerie du fonds pourra également être investie sur d'autres supports.

Les investissements du Fonds inclus dans ces actifs (i.e. catégorie « #2 Non durables ») n'ont pas vocation à représenter plus de 10% de l'actif brut à terme.

Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales

Le contrôle des caractéristiques environnementales et/ou sociales est réalisé chaque année par la Société de Gestion au moyen de l'outil de reporting dédié à l'Article 8 SFDR. Les équipes internes se mobilisent pour collecter les données, en coordination avec les Property Manager, les Asset Manager et/ou locataires.

Trois niveaux de contrôle existent :

- Un contrôle assuré par les équipes opérationnelles (contrôle de premier niveau) :
Au niveau opérationnel, le suivi des actifs est réalisé par les équipes immobilières internes ou par les Property Manager, qui disposent de la vision la plus complète des immeubles. Ils sont responsables de la mise à jour et du renseignement de l'outil de reporting lors des revues annuelles des actifs.
- Un contrôle par le RCCI (contrôle de second niveau) :
Le dispositif d'ETERNAM permet notamment un contrôle de second niveau assuré par le RCCI et portant sur le contrôle de la cohérence des informations renseignées par les équipes opérationnelles dans l'outil de reporting au regard des caractéristiques du fonds et de ses principales incidences négatives.
- Un contrôle périodique (contrôle de troisième niveau) :
Eternam a défini, en collaboration avec son prestataire externe (Wild Trees), des revues portant sur l'ensemble des dispositifs ESG.

Méthodologies appliquées

Pour garantir un suivi régulier et fiable des caractéristiques environnementales et/ou sociales promues, les équipes de gestion s'appuieront sur différents dispositifs de contrôle internes et externes :

- L'accompagnement par un expert externe chargé du suivi pluriannuel des opérations ;
- Le suivi des indicateurs par les Asset Managers de la Société de Gestion ;
- L'organisation de réunions de suivi avec les partenaires opérateurs ;
- L'évaluation annuelle, intégré au processus budgétaire, du travail réalisé et la définition des objectifs pour le nouvel exercice ;

Axe	Caractéristiques E/S	Méthodologies
Environnement	– Consommation énergétique des actifs en kWhEF/m ² .an	– Somme des consommations énergétiques annuelles tous fluides (électricité, gaz, réseau de chaleur, réseau de froid, fioul) divisée par la surface du bâtiment (en m ²). On comprend ici les consommations des parties communes et des

		parties privatives (Unité : kWhEF/m ² .an).
Social	– % d’accessibilité des actifs immobiliers aux PMR	– Part (en %) actifs immobiliers accessibles aux PMR, conformément au niveau de conformité réglementaire attendu.
Social	– % de la pénibilité au travail	– Part (en %) de pénibilité au travail. Nombre de salariés exposés à au moins 1 facteur de pénibilité/Effectif total.
Axe	PAI	Méthodologies
Inefficacité énergétique	– % des investissements dans des actifs immobiliers énergivores (i.e. affichant un DPE C ou supérieur)	– Ratio entre la valeur des actifs détenus en direct classée DPE C à G (inférieur ou égal à C) et la valeur totale des actifs détenus en direct. Le DPE retenu correspond à l’étiquette énergétique pour les diagnostics français ; pour les pays hors France, l’étiquette équivalente reflétant la performance énergétique de l’actif sera utilisée.
Combustibles fossiles	– % des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l’extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles	– Ratio entre la valeur des actifs détenus en direct impliqués dans l’extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de produits fossiles, et la valeur totale des actifs détenus en direct.
Déchets	– % des actifs non équipé d’un système de tri des déchets ou sans contrat de recyclage	– Ratio entre la valeur des actifs équipés d’un système de tri couvrant au moins les 7 flux réglementaire en France (secteur tertiaire dont l’hôtellerie) et/ou d’un prestataire dédié au suivi des déchets, et la valeur totale des actifs du fonds. Pour les pays hors France, appliquer la réglementation locale. A défaut de réglementation locale, se référer à la réglementation française.

Sources et traitement de données

Dans le cadre du reporting obligatoire prévu pour un produit financier classé Article 8 SFDR, des données relatives à chaque actif sont collectées et fiabilisées chaque année.

Les données sont collectées en interne par l’Asset Manger auprès des Property Managers (PM) pour les actifs détenus en direct, tandis que, pour les actifs détenus indirectement, les informations sont directement sollicitées auprès du gérant.

Le tableau ci-dessous présente des exemples de preuves attendues pour chaque indicateur, sans qu’il soit nécessaire de fournir l’ensemble des éléments mentionnés. Tout document équivalent pourra également être accepté.

Indicateurs	Source de donnée
Consommation énergétique des actifs en kWhEF/m ² .an	Factures énergétiques, RMA (Rapport Mensuel d’Activité), RME (Rapport Mensuel Energétique), à défaut le DPE
% des actifs immobiliers accessibles au PMR conformément au niveau de conformité réglementaire attendu	Audit d’accessibilité, audit PMR, plan de conception architecturale, photos des équipements

% de la pénibilité au travail	Le DUERP (Document Unique d'Évaluation des Risques), les données RH/santé-sécurité, les déclarations C2P, résultats de questionnaires internes/conditions de travail.
PAI	Source de donnée
% des actifs inefficaces énergétiquement	DPE (classe énergétique), EPC (certificat de performance énergétique) si l'actif est hors France
% des actifs impliqués dans les énergies fossiles	Typologie de l'actif, destination de l'immeuble, clause du bail
% des actifs non équipés de systèmes de tri des déchets	Photos du site et/ou des systèmes de tri, documentation technique, rapport d'un prestataire déchets

Fiabilisation de la donnée

En cas de données incomplètes, notamment pour l'intensité énergétique, la Société de Gestion pourra recourir à des extrapolations basées sur des hypothèses prédéfinies. Elle s'engage alors à indiquer, en complément de l'indicateur final, le taux de couverture des données réelles par rapport aux données estimées.

Les données sont validées par les équipes internes, potentiellement avec l'appui d'un prestataire externe pour garantir leur cohérence, et accompagnée de leurs justificatifs respectifs. Elles font enfin l'objet d'une revue annuelle lors des Comités ESG.

Limites des méthodologies et des données

Les éventuelles limites relatives à la mise en œuvre des méthodes susvisées et à la collecte des données pourraient résulter de plusieurs risques identifiés tout au long de la chaîne de la collecte :

- La collecte des consommations énergétiques, des données sur l'accessibilité PMR, et sur le tri des déchets (système de tri couvrant les 7 flux réglementaires (papier/carton, plastique, métal, verre, biodéchets, bois, textile) repose sur la collaboration des Property Manager et des locataires, qui ne disposent pas toujours de données récentes ou complètes ;
- La collecte des DPE ou équivalent nécessite l'implication de l'Asset Manager ;
- Le calcul du pourcentage de pénibilité au travail nécessite des évaluations détaillées des postes (DUERP, C2P, enquêtes internes), souvent indisponibles ou non harmonisées au niveau des actifs ;
- Le calcul des consommations énergétiques peut recourir à des estimations basées sur des hypothèses, sans refléter les consommations réelles des actifs détenus en direct.

La Société de Gestion s'engage à assurer une transparence totale sur les sources de données, via le taux de couverture des données réelles versus estimées, et à détailler l'ensemble de ses hypothèses méthodologiques.

Diligence raisonnable

ETERNAM déploie un processus de veille proactive, à son niveau et pour chaque fonds, afin d'anticiper les évolutions réglementaires et sectorielles de l'immobilier. Ce système permet d'identifier et de prioriser annuellement les principales incidences négatives sur les facteurs ESG externes, en évaluant leur probabilité et leur impact (apprécié selon l'ampleur, la portée et la réversibilité).

Les incidences sont d'abord mesurées en brut (sans mesures correctrices), puis en net (après prise en compte des actions en cours), les priorités nettes orientant les efforts de réduction des impacts environnementaux et d'amélioration des impacts sociétaux.

Politiques d'engagement

Politique de gestion des risques ESG

La Société de Gestion s'assure que les investissements du Fonds ne causent pas de préjudice important à un autre objectif d'investissement durable sur le plan environnemental et social.

Les risques ESG sont réévalués annuellement à partir d'une veille réglementaire et sectorielle continue. Ils sont priorisés selon leur probabilité d'occurrence et leur impact global, combinant quatre dimensions : impact financier, impact réglementaire, et impact réputationnel.

Politique relative aux principales incidences négatives

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

Les principales incidences négatives identifiées comme prioritaire pour le fonds font l'objet d'une mesure, et d'un reporting annuel via les indicateurs précités. Une fois quantifiées, la Société de Gestion mettra en œuvre des mesures correctrices visant à réduire ces incidences sur les facteurs environnementaux externes. En particulier, Eternam se réserve la possibilité d'investir dans des actifs immobiliers liés à l'extraction, au stockage, au transport ou la manufacture d'énergies fossiles, sous réserve que cette exposition demeure inférieure à 4% de la valeur totale du portefeuille. Dans ce cas, un plan de transition clair et détaillé, visant explicitement la sortie complète de ces investissements dans l'énergie fossile dans un délai maximal d'un an, doit être communiqué aux investisseurs.

Pour en savoir plus sur ces politiques : <https://www.eternam.fr/durabilite/>

ETERNAM

