Introduction

Le document "ALCYON 2 - Présentation détaillée" commence par une clause de non-responsabilité stipulant qu'Eternam décline toute responsabilité quant à l'exactitude ou au caractère exhaustif des informations contenues dans le document. ALCYON 2 est un fonds professionnel de capital investissement non agréé par l'AMF.

Risques liés à l'investissement dans le fonds ALCYON 2

Risque de perte en capital : Le fonds ALCYON 2 n'offre aucune garantie de protection en capital. Les investisseurs doivent être prêts à accepter une perte partielle ou totale de leur investissement dans ALCYON 2.

Risque de baisse du rendement : Il n'y a aucune garantie de rendement pour ALCYON 2. Les investisseurs pourraient ne pas recevoir de rendement pendant une période pouvant aller jusqu'à la liquidation du fonds ALCYON 2.

Risques liés au marché immobilier : Les fluctuations du marché immobilier, particulièrement dans le secteur hôtelier, peuvent impacter significativement la valeur liquidative du fonds ALCYON 2.

Risques spécifiques à chaque actif hôtelier : Chaque actif détenu par ALCYON 2 peut voir sa valeur affectée par divers facteurs, notamment le taux d'occupation, les revenus, la vétusté, les sinistres, ou encore les modifications réglementaires.

Risques fiscaux : Les modifications législatives ou réglementaires peuvent avoir des conséquences négatives pour le fonds ALCYON 2 et ses souscripteurs. Les aspects fiscaux peuvent varier selon chaque investisseur, nécessitant des conseils professionnels individuels pour ceux investissant dans ALCYON 2.

Risques liés à l'endettement et à l'effet de levier : Le recours à l'endettement permet à ALCYON 2 de procéder à des investissements supérieurs aux montants collectés, mais augmente également les risques de perte en capital pour ALCYON 2.

Difficulté de céder rapidement un actif hôtelier : La nature illiquide des actifs hôteliers peut prolonger la période nécessaire pour une cession à un prix raisonnable pour ALCYON 2.

Présentation d'Eternam et de ALCYON 2

Eternam, filiale du Groupe Cyrus créée en 2011, est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF, spécialisée dans l'immobilier, incluant l'immobilier d'entreprise, l'hôtellerie, et l'immobilier d'habitation. ALCYON 2 est l'un de leurs fonds spécialisés dans ces domaines. Eternam propose différentes formes d'investissements, y compris les fonds d'investissement immobilier comme ALCYON 2, les club deals, et les SCPI.

Exemples de fonds hôteliers et ALCYON 2

Le document mentionne les réussites d'Eternam dans le secteur hôtelier avec des fonds tels qu'ALCYON 1 et maintenant ALCYON 2, visant l'investissement dans des murs et/ou fonds de commerce d'hôtels en France et en Europe. ALCYON 2 continue cette stratégie en se concentrant sur des opportunités attractives dans le marché hôtelier.

Le marché de l'hôtellerie en France et ALCYON 2

Performances touristiques : La France, première destination touristique mondiale, a accueilli 90 millions de touristes internationaux en 2019. ALCYON 2 vise à capitaliser sur ce flux touristique en investissant dans des actifs hôteliers.

Données économiques : Le secteur hôtelier français représente une part significative de l'économie touristique. ALCYON 2 cible ce secteur pour maximiser les rendements potentiels.

Tendances du marché : Les tendances actuelles montrent une demande croissante pour des hébergements de qualité, une opportunité que ALCYON 2 cherche à saisir.

Stratégie d'investissement de ALCYON 2

ALCYON 2 adopte une stratégie d'investissement ciblée, cherchant à identifier et à acquérir des actifs hôteliers prometteurs. Les critères d'investissement de ALCYON 2 incluent l'emplacement, le potentiel de revenus, et la qualité de la gestion de l'hôtel.

Performances attendues de ALCYON 2

Le fonds ALCYON 2 vise à générer des rendements attractifs pour ses investisseurs grâce à une gestion active et à une sélection rigoureuse des actifs. Les performances passées des fonds similaires gérés par Eternam, comme ALCYON 1, sont présentées pour illustrer le potentiel de ALCYON 2.

Gouvernance et gestion de ALCYON 2

La gouvernance de ALCYON 2 est assurée par une équipe expérimentée chez Eternam, avec une expertise reconnue dans le secteur hôtelier. La gestion quotidienne de ALCYON 2 implique une surveillance constante des performances des actifs et des ajustements stratégiques pour maximiser la valeur pour les investisseurs de ALCYON 2.

Conclusion sur ALCYON 2

Le document conclut en réaffirmant les avantages potentiels de l'investissement dans ALCYON 2 tout en rappelant les risques associés. Les investisseurs potentiels sont encouragés à évaluer attentivement leur tolérance au risque et leurs objectifs d'investissement avant de s'engager dans ALCYON 2.

ALCYON 2 est un fonds professionnel de capital investissement qui cible l'acquisition d'hôtels, en se concentrant sur des actifs matures ou ayant un potentiel de revalorisation. ALCYON 2 cherche à diversifier ses investissements en sélectionnant une gamme d'actifs multi-classes, opérateurs et localisations géographiques.

Le fonds ALCYON 2 a été conçu pour optimiser, valoriser et repositionner des actifs hôteliers, en s'associant avec des opérateurs hôteliers expérimentés et des co-investisseurs pour sécuriser les opérations. ALCYON 2 vise des transactions entre 8 et 20 millions d'euros pour diversifier les risques.

Les premières acquisitions d'ALCYON 2 incluent :

Castel Maintenon :

Date d'acquisition : Juillet 2023

Volume d'investissement : 11 M€

Enveloppe totale de fonds propres (y compris co-investisseur) : 436 M€

Enveloppe de fonds propres ALCYON 2 : 41 M€

TRI brut cible (avant frais ALCYON 2) : Env. 15%

Hôtel 4 étoiles construit en 2016 avec 77 chambres, restaurant, piscine, spa et MICE

Localisation : Proximité de Chartres, facilement accessible depuis Paris

Facteurs clés : Acquisition lors d'un redressement judiciaire, programme de rénovation prévu .

Mercure Villefranche :

Date d'acquisition : Juillet 2023

Volume d'investissement : 1075 M€

Enveloppe totale de fonds propres (y compris co-investisseur) : 55 M€

Enveloppe de fonds propres ALCYON 2 : 5 M€

TRI brut cible (avant frais ALCYON 2) : > 10%

Hôtel 4 étoiles construit en 2012 avec 78 chambres, restaurant, piscine, spa et MICE

Localisation : Au nord de Lyon, au cœur du Beaujolais

Facteurs clés : Bâtiment éco-responsable nécessitant des capex légers, projet de rénovation et réorganisation de l'offre F&B, optimisation du compte de résultat .

Hôtel KAYA :

Date d'acquisition : Juillet 2023

Volume d'investissement : 155 M€

Enveloppe totale de fonds propres (y compris co-investisseur) : 93 M€

Enveloppe de fonds propres ALCYON 2 : 84 M€

TRI brut cible (avant frais ALCYON 2) : > 11%

Hôtel 4 étoiles avec 50 chambres de grande taille

Localisation : Station des Ménuires, quartier de Grand Reberty

Facteurs clés : Actif rénové en 2021, prix d'entrée attractif, dette existante dans la structure .

Les caractéristiques du fonds ALCYON 2 incluent un montant minimum de souscription de 100 K€, une durée de vie de 7 ans prorogeable deux fois un an, et un objectif de performance net de frais > 7%. Les parts du fonds ne sont pas prises en compte dans l'assiette de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), sous réserve du respect des conditions d'exonération prévues à l'article 972 bis du CGI .

ALCYON 2 est également éligible au remploi d'apport-cession conformément à l'article 150-0 B ter du CGI. La fiscalité en vigueur au 20/11/2023 précise que le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque investisseur et est susceptible d'être modifié ultérieurement .

En conclusion, ALCYON 2 se présente comme un fonds d'investissement stratégique dans le secteur de l'hôtellerie, avec une approche axée sur l'optimisation et la valorisation des actifs tout en diversifiant les risques. ALCYON 2 met en œuvre une politique d'investissement rigoureuse pour garantir des performances attractives tout en offrant des avantages fiscaux intéressants aux investisseurs.