

ETERNAM

# PROXIMA VIE

Société civile

ANNEXE SFDR PRECONTRACTUELLE – ARTICLE 8

Mis à jour le 2 août 2025

ETERNAM - 50, Bd Haussmann - 75009 Paris - [www.eternam.fr](http://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.

## Table des matières

<b>1. Préambule .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Mise en conformité du fonds Proxima Vie (Article 8) .....</b>	<b>3</b>
2.1. Article 6 : Risques de durabilité à l'échelle du fonds Proxima Vie .....	3
2.1.2. Cadre juridique .....	3
2.1.3. Application au fonds Proxima Vie .....	3
2.2. Article 7 : Principales incidences négatives à l'échelle du fonds Proxima Vie .....	5
2.2.1. Cadre juridique .....	5
2.2.2. Application au fonds .....	5
2.3. Article 8 : Caractéristiques E et/ou S du fonds Proxima Vie .....	6
2.3.1. Cadre juridique .....	6
2.3.2. Application au fonds Proxima Vie .....	6

# 1. Préambule

Le secteur du Bâtiment (et de l'Immobilier) est celui qui consomme le plus d'énergie en France (45% de la consommation d'énergie finale) et représente le 2ème secteur le plus émetteur de GES (25% du total des émissions de GES).

Au regard de ses multiples impacts environnementaux et sociaux, le secteur du Bâtiment/Immobilier constitue donc un levier incontournable dans la préservation de l'environnement et dans la transition écologique et sociale.

Dans ce contexte, la réglementation française et européenne ne cesse d'évoluer et devient de plus en plus ambitieuse et contraignante pour ce secteur et pour les divers acteurs de l'Immobilier, dont les Sociétés de Gestion de Portefeuilles (SGP).

Ainsi, le Règlement (UE) 2019/2088, dit « Règlement Disclosure » ou « Règlement SFDR », adopté par le Parlement européen et le Conseil de l'Union Européenne le 27 novembre 2019, impose désormais aux SGP de nouvelles obligations de reporting, et établit des règles harmonisées à l'échelle de l'Union européenne en matière de transparence et de communication d'informations extra-financières.

En France, l'article 29 de loi Energie-Climat, en date du 8 novembre 2019, vient renforcer les exigences de transparence des Sociétés de Gestion de Portefeuilles (SGP) dont l'encours est supérieur à 500 millions d'euros et des fonds de plus de 500 millions d'euros d'encours. Le décret d'application a été publié le 27 mai 2021.

Ce document a pour objectif de mettre en avant la prise en compte de cette nouvelle réglementation dans le métier et les process d'Eternam, à l'échelle de la société de gestion, ainsi qu'à l'échelle de ses fonds. Il présente le contenu des articles 3 à 8 du Règlement SFDR auxquels Eternam doit se conformer ainsi que les éléments de réponse que la société peut apporter.

Les éléments concernant la société de gestion (articles 3, 4 et 5) sont à publier sur son site internet. Les éléments concernant les fonds (articles 6, 7 et 8) sont à intégrer dans la documentation précontractuelle de chaque fonds.

Il est à noter que la société doit également se conformer aux articles 10 et 11 pour chacun de ses fonds dit Article 8.

## 2. Mise en conformité du fonds Proxima Vie (Article 8)

### 2.1. Article 6 : Risques de durabilité à l'échelle du fonds Proxima Vie

#### 2.1.2. Cadre juridique

L'article 6 du Règlement SFDR demande à la SGP de décrire au sein de ses informations pré-contractuelles la « manière dont les risques en matière de durabilité sont intégrés dans leurs décisions d'investissement » et le résultat de l'évaluation de l'impact potentiel sur le rendement. Si la SGP juge que les risques en matière de durabilité ne sont pas pertinents, elle décrit de manière « claire et concise des raisons de cette estimation » (principe du « Comply or Explain »).

#### 2.1.3. Application au fonds Proxima Vie

##### Processus d'identification des risques de durabilité

Eternam, conscient de ces enjeux, souhaite diminuer son exposition aux risques relatifs au changement climatique sur son entité et sur le patrimoine sous-jacent à ses investissements. Dans ce cadre, la société de gestion s'est engagée dans un processus d'identification des risques, de leur priorisation par l'intermédiaire d'une évaluation méthodique, et de la gestion de ces risques par la mise en place d'un plan d'action.

L'identification des risques en matière de durabilité adaptées au secteur de l'immobilier s'appuie, dans un premier temps, sur une veille sectorielle et réglementaire.

La classification des risques par typologie s'appuie sur les recommandations de la TCFD :

- Risques Aigus, liés à des événements climatiques, directs ou indirects
- Risque Chroniques, liés au changement climatique sur le long terme
- Risques juridiques et politiques
- Risques de marché
- Risques réputationnels

Après avoir été identifiés, les risques ont été évalués de manière à les prioriser et à engager des actions sur les risques désignés comme les plus importants. La méthode d'évaluation s'appuie sur une évaluation de la probabilité d'occurrence du risque, et sur une évaluation de son impact. Ce dernier est analysé selon quatre prismes : impact financier pour la société de gestion, impact réglementaire, impact sur la satisfaction des parties prenantes (locataires, collaborateurs), impact sur la réputation de la société. La multiplication de ces 2 facteurs permet de déterminer un niveau de priorité brut, ne tenant pas compte des actions mises en œuvre par Eternam. L'analyse est renouvelée, en prenant en compte les actions déjà mises en œuvre par Eternam, afin de déterminer un niveau de priorité net. C'est selon ce niveau de priorité net que les risques les plus importants ont été identifiés.

#### Risques de durabilité identifiés

THEMATIQUE	INTITULE DU RISQUE	DESCRIPTION DU RISQUE	CATEGORISATION TCFD
<b>Energie</b>	Règlementations liées aux consommations énergétiques des actifs immobiliers	Des réglementations de plus en plus exigeantes en matière de consommations énergétiques s'appliquent pour les actifs immobiliers : Dispositif Eco-Energie Tertiaire pour les bâtiments tertiaires, opposabilité du Diagnostic de Performance Énergétique pour les bâtiments résidentiels. Le non-respect de ces réglementations peut entraîner des sanctions financières, ainsi qu'une plus grande difficulté à louer et vendre les actifs.	Risque de transition : risque juridique et politique, risque de marché
<b>Carbone</b>	Règlementations liées aux émissions de GES	La mise en place de réglementations sur les consommations énergétiques fait partie de l'ambition plus générale de la Stratégie Nationale Bas Carbone visant la neutralité carbone à l'échelle française à horizon 2050. Dans ce cadre, il est fortement incité à réduire les émissions de GES et il serait probable qu'une taxe carbone soit mise en place dans les années à venir (celle-ci aurait un impact financier majeur, le prix du carbone étant en constante augmentation).	Risque de transition : risque juridique et politique, risque de marché
<b>Climat</b>	Risques aigus	Le changement climatique va renforcer en France la fréquence des événements climatiques extrêmes comme les inondations et le phénomène de retrait-gonflement des argiles. Tous ces événements posent un risque structurel pour les actifs immobiliers.	Risque physique
<b>Climat</b>	Risques chroniques	Le changement climatique induit également des variations pérennes de facteurs climatiques comme l'augmentation des températures. Celle-ci risque de réduire fortement le confort des occupants et de provoquer leur insatisfaction. A long terme, les réseaux et la structure pourraient aussi être endommagés.	Risque physique
<b>Biodiversité</b>	Règlementations liées aux enjeux de biodiversité	La réglementation en matière de biodiversité, mais aussi les attentes des investisseurs, sont de plus en plus fortes : objectif de zéro artificialisation nette fixé par la Loi Climat & Résilience et obligation de définition d'une stratégie pour atteindre les objectifs internationaux en matière de biodiversité (Art. 29 de la Loi Énergie-Climat). Le risque se manifeste par les sanctions relatives à ces réglementations, mais également par la difficulté à attirer les investisseurs.	Risque de transition : risque juridique et politique, risque de marché

#### Politique de gestion des risques de durabilité

Eternam s'engage à prendre en compte et à réduire l'impact des risques de durabilité sur ses actifs, qu'ils soient de l'immobilier direct, de la dette privée ou de l'investissement en SCPI ou en usufruit.

Pour ce fonds, la société souhaite assurer la performance globale de ses actifs par la prise en considération du confort et bien-être des usagers sur les actifs de la poche « Immobilier Direct », afin de répondre au risque physique chronique Climat identifié ci-dessus.

De même, les risques identifiés sur les thématiques Énergie et Carbone sont pris en compte dans le cadre du label ISR « Investissement Socialement Responsable » (critères de reporting obligatoire dans le label), soit par une démarche d'amélioration de la performance des actifs des fonds labellisés, soit par une démarche de conservation de performance des actifs supérieure à la moyenne du marché. D'autre part, la majorité des fonds labellisés prennent en compte le critère de résilience des actifs face aux aléas liés au réchauffement climatique. En ayant pour objectif de maximiser l'investissement dans des fonds labellisées ISR pour sa poche

« Autres actifs », Eternam intègre donc dans sa stratégie d'investissement la prise en compte des risques identifiés.

De manière générale, Eternam ayant pour objectif de maximiser l'investissement dans des fonds labellisés ISR ou déclarés Article 8 ou 9 au sens du Règlement SFDR, une politique de gestion des risques de durabilité (obligatoire dans le cadre du label et du règlement SFDR) est réalisée pour les sociétés dans lesquelles Eternam investit. Eternam intègre donc dans sa stratégie d'investissement la prise en compte des risques identifiés.

Par ailleurs, la société est d'ores et déjà engagée au regard des exigences réglementaires relatives aux Dispositif Eco-Energie Tertiaire sur l'ensemble de ses actifs assujettis.

Eternam a également la volonté d'initier un reporting ESG sur l'ensemble de ses actifs, mission qui est en cours.

En parallèle, pour la poche « Immobilier direct » de ce fonds, la société souhaite également prendre en compte plusieurs critères concernant notamment :

- La mobilité (critère de localisation dans les choix d'acquisition, enjeu de présence de locaux vélos et bornes de recharges) ;
- Ainsi que la mise en place d'actions contre la propagation du COVID dans ses actifs (mesures de distanciation, distribution de gel hydroalcoolique – hors actif en monolocation).

## 2.2. Article 7 : Principales incidences négatives à l'échelle du fonds Proxima Vie

### 2.2.1. Cadre juridique

L'article 7 du Règlement SFDR demande à la SGP de publier, au plus tard le 30 décembre 2022, les modalités de prise en compte des principales incidences négatives sur le rendement du fonds et à renvoyer à cet égard vers les informations publiées dans le rapport périodique.

La société de gestion de portefeuille peut ne pas prendre en compte cette incidence négative. Dans un tel cas, la SGP doit expliquer pourquoi elle ne le prend pas en compte (principe du « Comply or Explain »).

### 2.2.2. Application au fonds

#### Description de la politique d'identification et de priorisation des principales incidences négatives

Eternam souhaite s'engager dans une démarche active de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal du patrimoine sous-jacent à ses investissements. C'est dans cet objectif que la société de gestion a mis en place un processus d'identification et de priorisation des principales incidences négatives causées par son patrimoine sous-jacent sur les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance externe.

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.

#### Description des principales incidences négatives prises en compte

Catégorie	Dénomination	Description
Energies fossiles	Activités liées aux énergies fossiles	Afin de contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, il est nécessaire de limiter progressivement l'usage des énergies fossiles. Conformément à la Taxinomie Européenne, les actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture d'énergies fossiles sont exclus des activités dites « vertes ». Dans ce cadre, Eternam applique une politique stricte de limitation, n'autorisant une exposition résiduelle qu'à hauteur maximale de 4% de la valeur totale du portefeuille, dans des locaux d'activités accueillants de la distribution d'énergie fossile.
Consommations énergétiques	Inefficacité énergétique	Les consommations énergétiques des actifs immobiliers représentent, de manière générale, le deuxième poste d'émissions de gaz à effet de serre le plus important. L'exploitation des bâtiments représente donc une source importante d'émissions de gaz à effet de serre. Celles-ci peuvent être drastiquement diminuées en améliorant l'efficacité énergétique des actifs.

Emissions de gaz à effet de serre	Empreinte carbone	Le secteur du bâtiment représente 25% des émissions de gaz à effet de serre en France, participant ainsi au changement climatique. La réduction des émissions de gaz à effet de serre est une action atténuative nécessaire pour poursuivre les objectifs internationaux de réduction de ces émissions, tels que les Accords de Paris.
Ressources naturelles	Surexploitation des ressources naturelles	Les opérations de rénovation et de réhabilitation conduites sur les actifs immobiliers consomment de grandes quantités de ressources naturelles. Celles-ci participent donc à la raréfaction des ressources naturelles non renouvelables.
Biodiversité	Artificialisation des sols	Les activités immobilières sont l'un des facteurs majeurs d'artificialisation des sols, causant ainsi une perte importante de biodiversité, particulièrement en milieu urbain. Elles menacent également les services écosystémiques.

#### Politique de diligence raisonnable pour les principales incidences négatives

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

En particulier, Eternam a la volonté de mesurer les consommations énergétiques pour les actifs dont elle a la responsabilité de l'AM ; la société s'engage, par la même occasion, dans une démarche de mise en conformité au regard du Dispositif Eco-Energie Tertiaire (DEET).

Cette démarche permet à la SGP de s'aligner sur la réglementation française tout en diminuant l'impact de l'incidence causée par l'inefficacité énergétique des bâtiments.

Dans le cadre de son fonds Proxima, la société de gestion a la volonté de réduire son empreinte environnementale, notamment via une politique de labellisation environnementale des actifs ou par la réalisation d'un bilan carbone et la démarche de réduction des émissions de gaz à effet de serre par l'amélioration de la performance énergétique de ces actifs. Eternam souhaite également assurer une relation de proximité avec ses locataires en assurant la collecte des réclamations des locataires via les PM.

Eternam pourra investir dans des actifs liés aux locaux d'activités accueillant exclusivement de la distribution d'énergie fossile, à condition que cette exposition demeure inférieure à 4% de la valeur totale du portefeuille.

Dans la continuité de ses engagements ESG, Eternam mettra à disposition des investisseurs un plan de transition clair et détaillé, lorsque cela sera possible, visant une sortie complète de cette activité impliquée dans les énergies fossiles dans un délai maximal d'un an.

Ce plan précisera les objectifs à atteindre, les étapes clés, la trajectoire progressive de réduction de l'exposition aux énergies fossiles, ainsi que les moyens mobilisés. Ce plan sera élaboré en conformité avec la Directive (UE) 2022/2264, qui impose aux sociétés concernées de publier des informations précises sur leur stratégie de transition.

Afin de réduire ses incidences négatives sur les thématiques Efficacité énergétique, Consommations d'énergie et Emissions de gaz à effet de serre, Eternam s'engage à maximiser (pour sa poche « Autres actifs ») l'investissement dans des sociétés et véhicules financiers labellisés ISR « Investissement Socialement Responsable » (critères de reporting obligatoires dans le label ISR) et dans des fonds déclarés article 8 ou article 9 au sens du règlement SFDR. Il est toutefois possible que ces fonds intègrent indirectement une exposition résiduelle aux énergies fossiles, sans que celle-ci ne relève d'un choix d'Eternam ; ainsi qu'à financer des projets RE2020 ou RT2012 -10% sur les projets neufs financés dans la poche « Dette privée », qui répondent à une plus grande efficacité énergétique.

Enfin, pour réduire son incidence négative sur les ressources naturelles, Eternam souhaite maximiser la part de projets de réhabilitation financés via sa poche « Dette privée ». En privilégiant la réhabilitation au neuf, donc en minimisant l'artificialisation des sols, l'impact sur la Biodiversité est également pris en compte,

En parallèle de ces actions, Eternam a la volonté d'initier un reporting ESG sur l'ensemble de ses actifs, reporting qui est en cours d'élaboration.

## **2.3. Article 8 : Caractéristiques E et/ou S du fonds Proxima Vie**

### **2.3.1. Cadre juridique**

Si un fonds d'investissement immobilier « promeut, entre autres caractéristiques, des caractéristiques environnementales ou sociales, ou une combinaison de ces caractéristiques », il doit publier des informations sur la manière dont les caractéristiques ESG sont respectées. C'est le cas du fonds Proxima Vie, engagé dans une démarche de prise en compte de critères ESG.

### **2.3.2. Application au fonds Proxima Vie**

La SC Proxima Vie est un support immobilier éligible à l'assurance-vie en Unité de Comptes. Le portefeuille de Proxima est constitué de 6 classes d'actifs immobiliers, ainsi que de plusieurs SCPI, de dette privée adossée à l'immobilier et d'usufruit temporaire.

Le fonds Proxima Vie est un véhicule de type « autre FIA » accessible aux investisseurs exclusivement au travers de leur contrat d'assurance-vie. Il investit dans des actifs diversifiés (par leur typologie et par leur zone géographique notamment).

Les actifs sous-jacents au fonds Proxima Vie font donc l'objet d'une mesure quantitative des caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance.

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 Proxima Vie, 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 sont :

- Pour la partie « Immobilier direct » : suivre et optimiser l'intensité énergétique et le confort des usagers des actifs immobiliers dans lesquels il investit.  
La SC pourra investir dans des actifs liés aux locaux d'activités accueillant exclusivement de la distribution d'énergie fossile, à condition que cette exposition demeure inférieure à 4% de la valeur totale du portefeuille.  
Dans la continuité de ses engagements ESG, Eternam mettra à disposition des investisseurs un plan de transition clair et détaillé, lorsque cela sera possible, visant une sortie complète de cette activité impliquée dans les énergies fossiles dans un délai maximal d'un an.  
Ce plan précisera les objectifs à atteindre, les étapes clés, la trajectoire progressive de réduction de l'exposition aux énergies fossiles, ainsi que les moyens mobilisés. Ce plan sera élaboré en conformité avec la Directive (UE) 2022/2264, qui impose aux sociétés concernées de publier des informations précises sur leur stratégie de transition.
- Pour la partie « Dette privée », constituée essentiellement de promotion immobilière : promouvoir l'optimisation énergétique en maximisant ses investissements dans des projets immobiliers respectant la réglementation énergétique RE2020 ou RT2012 - 10%. De même, Proxima Vie s'engage à favoriser les projets de réhabilitation.
- Pour sa poche « Autres actifs », Proxima Vie s'engage à maximiser l'investissement dans des sociétés et véhicules financiers labellisés ISR « Investissement Socialement Responsable », ou dans des fonds déclarés article 8 ou article 9 au sens du règlement SFDR, tout en se réservant la possibilité d'une exposition indirecte résiduelle aux énergies fossiles, laquelle pourrait représenter jusqu'à 1% du portefeuille.

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

Est-ce que le produit financier a un objectif d'investissement durable ?	
<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
<input type="checkbox"/> Le produit financier réalisera a minima une part d'investissements durables ayant des objectifs environnementaux de : ...% <input type="checkbox"/> Dans des activités économiques qualifiés d'environnementalement durables selon la Taxinomie Européenne <input type="checkbox"/> Dans des activités économiques n'étant pas qualifiés d'environnementalement durables selon la Taxinomie Européenne	<input type="checkbox"/> 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 ...% d'investissement durables <input type="checkbox"/> Avec un objectif environnemental dans des activités économiques qualifiées d'environnementalement durables selon la Taxinomie Européenne <input type="checkbox"/> Avec un objectif environnemental dans des activités économiques n'étant pas qualifiées d'environnementalement durables selon la Taxinomie Européenne
<input type="checkbox"/> Le produit financier réalisera a minima une part d'investissements durables ayant des objectifs sociaux de : ...%	<input checked="" type="checkbox"/> Le produit financier promeut des caractéristiques E/S, mais ne fera pas d'investissements durables

#### Quelles caractéristiques environnementales ou sociales sont promues par le 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, la SC Proxima Vie (ci-après « la SC »), 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 de la SC.

Plus précisément, il convient de noter que cette poche de 100% de l'actif net sera constituée exclusivement d'investissements dans des actifs immobiliers. L'ensemble de ces investissements immobiliers poursuivront la promotion de certaines caractéristiques ESG, telles que décrites ci-après et se verront donc appliquer une approche extra-financière contraignante, tant dans les processus d'investissement, que dans le cadre de leur gestion.

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

Pour sa poche « Immobilier », Proxima Vie s'engage à :

- Pour la partie « Immobilier direct » : suivre et optimiser l'intensité énergétique et le confort des usagers des actifs immobiliers dans lesquels il investit.

La SC pourra investir dans des actifs liés aux locaux d'activités accueillant exclusivement de la distribution d'énergie fossile, à condition que cette exposition demeure inférieure à 4% de la valeur totale du portefeuille.

Dans la continuité de ses engagements ESG, Eternam mettra à disposition des investisseurs un plan de transition clair et détaillé, lorsque cela sera possible, visant une sortie complète de cette activité impliquée dans les énergies fossiles dans un délai maximal d'un an.

Ce plan précisera les objectifs à atteindre, les étapes clés, la trajectoire progressive de réduction de l'exposition aux énergies fossiles, ainsi que les moyens mobilisés. Ce plan sera élaboré en conformité avec la Directive (UE) 2022/2264, qui impose aux sociétés concernées de publier des informations précises sur leur stratégie de transition.

- Pour la partie « Dette privée », constituée essentiellement de promotion immobilière : promouvoir l'optimisation énergétique en maximisant ses investissements dans des projets immobiliers respectant la réglementation énergétique RE2020 ou RT2012 - 10%. De même, Proxima Vie s'engage à favoriser les projets de réhabilitation.

- Pour sa poche « Autres actifs », Proxima Vie s'engage à maximiser l'investissement dans des sociétés et véhicules financiers labellisés ISR « Investissement Socialement Responsable », ou dans des fonds déclarés article 8 ou article 9 au sens du règlement SFDR, tout en se réservant la possibilité d'une exposition indirecte résiduelle aux énergies fossiles, laquelle pourrait représenter jusqu'à 1% du portefeuille.

#### Quels indicateurs sont utilisés pour mesurer l'atteinte 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 :

Pour sa poche « Immobilier » :

- Pour la partie « Immobilier direct » : l'indicateur mesuré est l'intensité énergétique des actifs immobiliers en kWhEF/m<sup>2</sup>, la présence d'espaces de détente intérieurs et/ou extérieurs à disposition des occupants, et la part des actifs impliqués dans les activités liées aux énergies fossiles conformément à la définition donnée dans le règlement 2020/852.
- Pour la partie « Dette privée », constituée essentiellement de promotion immobilière : l'indicateur mesuré est la part (en %) de projets dans lesquels Proxima Vie investit respectant la réglementation RE2020 ou RT2012 -10% sur le total des projets neufs financés, ainsi que la part (en %) de projets de réhabilitation sur le total des projets financés via cette poche « Dette privée ».
- Pour sa poche « Autres actifs », l'indicateur mesuré annuellement est la part (en %) des sociétés et véhicules financiers labellisés ISR et des fonds déclarés article 8 ou article 9 au sens du règlement SFDR dans lesquels Proxima Vie investit.

#### Quels sont les objectifs d'investissement durables que le produit financier a l'intention d'atteindre et comment l'investissement durable contribue-t-il à la réalisation de ces objectifs ?

Non concerné



Comment les investissements durables que le produit financier entend partiellement faire, ne causent-ils pas de préjudice significatif à un quelconque objectif environnemental ou social d'investissement durable ?

Non concerné

Comment les indicateurs des incidences négatives sur les facteurs de durabilité ont-ils été pris en compte ?

Non concerné

Comment les investissements durables sont-ils alignés avec les Principes directeurs de l'OCDE pour les entreprises multinationales et les Principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux Droits de l'Homme ?

Non concerné

La Taxinomie Européenne énonce un principe de DNSH (Do no significant harm) selon lequel les investissements alignés sur la taxinomie ne doivent pas nuire de manière significative aux objectifs de la Taxinomie Européenne.

Le principe de DNSH ne s'applique qu'aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent compte des critères de l'Union Européenne pour les activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la partie restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne pour les activités économiques durables sur le plan environnemental.

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus nuire de manière significative à des objectifs environnementaux ou sociaux.

Est-ce que le produit financier prend en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Oui.

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.

Dans ce contexte, les indicateurs suivants seront suivis de façon annuelle au niveau de la SC, 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) ;

**Participant au marché financier : Eternam**

**LEI : 969500T2YC9WYPHY189**

**Résumé :**

Eternam prend en compte les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. La présente déclaration est la déclaration consolidée des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité d'Eternam.

Cette déclaration sur les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité couvre la période de référence allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2021.

**Descriptions des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité :**

Eternam a identifié les 5 principales incidences négatives suivantes de manière qualitative :

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

Parmi les principales incidences négatives identifiées, Eternam identifie de manière quantitative 2 de ces indicateurs ainsi qu'un indicateur supplémentaire.

Impact négatif sur la durabilité		Unité	Actions menées, actions prévues et objectifs fixés pour la prochaine période de référence
<b>Energies fossiles</b>	17. Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers	Part des investissements dans des actifs Immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles	Engagement dans une démarche d'exclusion des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture d'énergie fossiles, conformément à la définition donnée dans le règlement 2020/852.
<b>Efficacité énergétique</b>	18. Exposition aux actifs énergétiques non efficaces (affichant un DPE C ou inférieur)	Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores	Engagement dans une démarche permettant l'atteinte des objectifs fixés par le Dispositif Eco-Energie Tertiaire.
<b>Autres indicateurs des principaux impacts négatifs sur les facteurs de durabilité</b>			
<b>Déchets</b>	20. Production de déchets	Part des actifs non équipé d'un système de tri des déchets ou sans contrat de recyclage	Dans le cas d'une mauvaise gestion des déchets en phase d'exploitation, ceux-ci peuvent entraîner une forte pollution environnementale, de l'air, de l'eau et des sols. Une mauvaise gestion des déchets peut également réduire le recours aux produits et matières recyclées, et ainsi favoriser l'extraction de ressources naturelles non renouvelables, participant à l'épuisement des ressources.

**Description des politiques pour identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité**

Eternam souhaite s'engager dans une démarche active de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal du patrimoine sous-jacent à ses investissements. C'est dans cet objectif que la société de gestion a mis en place un processus d'identification et de priorisation des principales incidences négatives causées par son patrimoine sous-jacent sur les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance externes.

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.

**Politiques d'engagement**

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.

En particulier, Eternam a la volonté de mesurer les consommations énergétiques pour les actifs dont elle a la responsabilité de l'AM ; la société s'engage, par la même occasion, dans une démarche de mise en conformité au regard du Dispositif Eco-Energie Tertiaire (DEET).

Cette démarche permet à la SGP de la SC Proxima Vie de s'aligner sur la réglementation française tout en diminuant l'impact de l'incidence causée par l'inefficacité énergétique des bâtiments.

Dans le cadre de son fonds Proxima Invest, Eternam a la volonté de réduire son empreinte environnementale, notamment via une politique de labellisation environnementale des actifs ou par la réalisation d'un bilan carbone et la démarche de réduction des émissions de gaz à effet de serre par l'amélioration de la performance énergétique de ces actifs. Eternam souhaite également assurer une relation de proximité avec ses locataires en assurant la collecte de réclamations des locataires via les PM.

Eternam s'engage aussi à exclure les actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture d'énergies fossiles, conformément à la définition donnée dans le Règlement 2020/852 (Taxinomie Européenne).

Afin de réduire ses incidences négatives sur les thématiques Efficacité énergétique, Consommations d'énergie et Emissions de gaz à effet de serre, Eternam s'engage à maximiser (pour sa poche « Autres actifs ») l'investissement dans des sociétés et

véhicules financiers labellisés ISR « Investissement Socialement Responsable » (critères de reporting obligatoires dans le label) et dans des fonds déclarés article 8 ou article 9 au sens du règlement SFDR ; ainsi qu'à financer des projets RE2020 ou RT2012 -10% sur les projets neufs financés dans la poche « Dette privée », qui répondent à une plus grande efficacité énergétique.

Par ailleurs, l'investissement dans des fonds article 8 ou 9 au sens du règlement SFDR permet de systématiser les investissements dans des fonds ayant une politique de gestion des risques de durabilité. Le fonds Proxima Invest intègre donc (via le fonds Proxima Vie) dans sa stratégie d'investissement la prise en compte des risques de durabilité identifiés.

Enfin, pour réduire son incidence négative sur les ressources naturelles, Eternam souhaite maximiser la part de projets de rénovation lourde (soit à minima 25% de la valeur vénale de l'actif investie dans les travaux) financés via sa poche « Dette privée ». En privilégiant la rénovation lourde au neuf, donc en minimisant l'artificialisation des sols, l'impact sur la biodiversité est également pris en compte.

#### Références aux normes internationales

Eternam n'est actuellement pas signataire de standard.

#### Comparaison historique

Sans objet (première année n)

Quelle stratégie d'investissement le produit financier suit-il ?

La stratégie d'investissement de Proxima Vie est de constituer un portefeuille diversifié, équilibré et doté d'une volatilité maîtrisée en le composant d'immeubles physiques et de différents types d'investissements à sous-jacents immobiliers. L'objectif poursuivi est la génération d'une plus-value sur un horizon de détention recommandé de 8 ans.

La stratégie du Fonds vise à proposer à des investisseurs autorisés, via une participation dans la Société, d'investir de façon diversifiée dans le secteur de l'immobilier, par différents types d'exposition, décorréliées les unes des autres.

- L'acquisition d'Actifs Immobiliers diversifiés de tous types (terrains, logements, bureaux, commerces, locaux d'activité, murs d'hôtels, actifs de santé, actifs correspondant à une activité spécifique), situés en France et dans les pays de l'OCDE. La Société peut également investir une partie de la Poche Immobilière dans des Actifs Immobiliers détenus indirectement, par exemple au moyen de la participation à des club deals.
- Participations immobilières directes ou indirectes dans des sociétés contrôlées par la Société
- Participations immobilières dans des sociétés non contrôlées par la Société
- Autres actifs :
  - En titres négociables, voire admis à la négociation sur un marché organisé et émises par des sociétés dont l'objet social est relatif à l'immobilier
  - En parts d'OPCVM ou de FIA
  - Et plus généralement dans tous les actifs listés ci-dessous.
    - Les foncières,
    - Les sociétés de promotion immobilière,
    - Ou encore sociétés de service à l'immobilier.

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 Proxima Vie, en assurant, pour la poche « Immobilier direct » :

- Le suivi et l'optimisation des consommations énergétiques de tous les actifs,
- Le suivi et l'optimisation du confort des usagers de tous les actifs,
- Le suivi des actifs immobiliers liés aux locaux d'activités accueillant exclusivement de la distribution d'énergie fossile, à condition que cette exposition demeure inférieure à 4% de la valeur totale du portefeuille.

Pour la poche « Dette privée » :

- Le suivi de la performance énergétique des projets dans lesquels elle investit, en particulier le niveau RE2020 ou RT2012 - 10% des projets en construction,
- La maximisation du financement de projets de réhabilitation.

Pour la poche « Autres actifs » :

- Le suivi du nombre de fonds labellisés ISR et des fonds classés article 8 ou article 9 au sens du règlement SFDR,
- Le suivi des fonds SCPI et Usufruit en portefeuille qui peuvent potentiellement investir dans les énergies fossiles.

Quel sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisée pour sélectionner les investissements permettant 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 pour sa poche « Immobilier direct », 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 les espaces de détente intérieurs et/ou extérieurs à disposition des occupants (à l'acquisition ou dans l'année suivant l'acquisition)
- Exclure au moins 95% des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport, la manufacture ou la distribution d'énergies fossiles.

Afin d'atteindre les caractéristiques environnementales et sociales promues de son produit financier pour sa poche « Dette privée », Eternam s'engage à :

- Maximiser l'investissement dans des projets suivant la réglementation RE2020 ou RT2012 -10%, pour les projets neufs financés
- Maximiser l'investissement dans des projets de réhabilitation pour les projets financés

Afin d'atteindre les caractéristiques environnementales et sociales promues de son produit financier pour sa poche « Autres actifs », Eternam s'engage à :

- Maximiser l'investissement dans des sociétés et véhicules financiers labellisés ISR ou en cours de labellisation et dans des fonds déclarés article 8 ou article 9 au sens du règlement SFDR.

Quel est le taux minimum engagé pour réduire le périmètre des investissements envisagés préalablement à l'application de cette stratégie d'investissement ?

Pas de taux minimum défini.

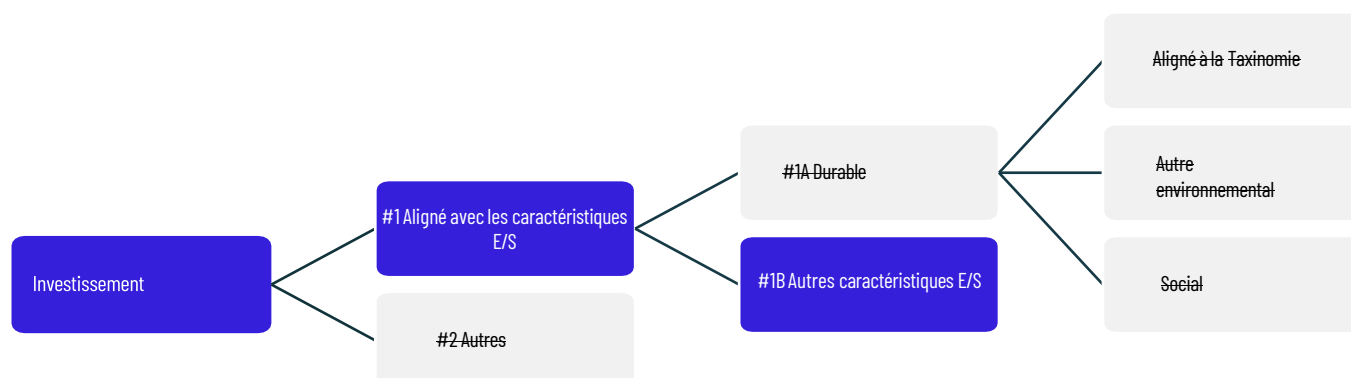
Quelle est la politique d'évaluation des bonnes pratiques de gouvernance des entreprises bénéficiaires ?

Pour les poches « Dette privée » et « autres actifs », Proxima Vie 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. 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.

Quelle est la répartition des actifs prévue pour ce produit financier

Le fonds Proxima Vie 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 atteint-elle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

Non concerné

Dans quelle mesure les investissements durables avec un impact environnemental sont-ils alignés avec la Taxinomie Européenne ?

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.

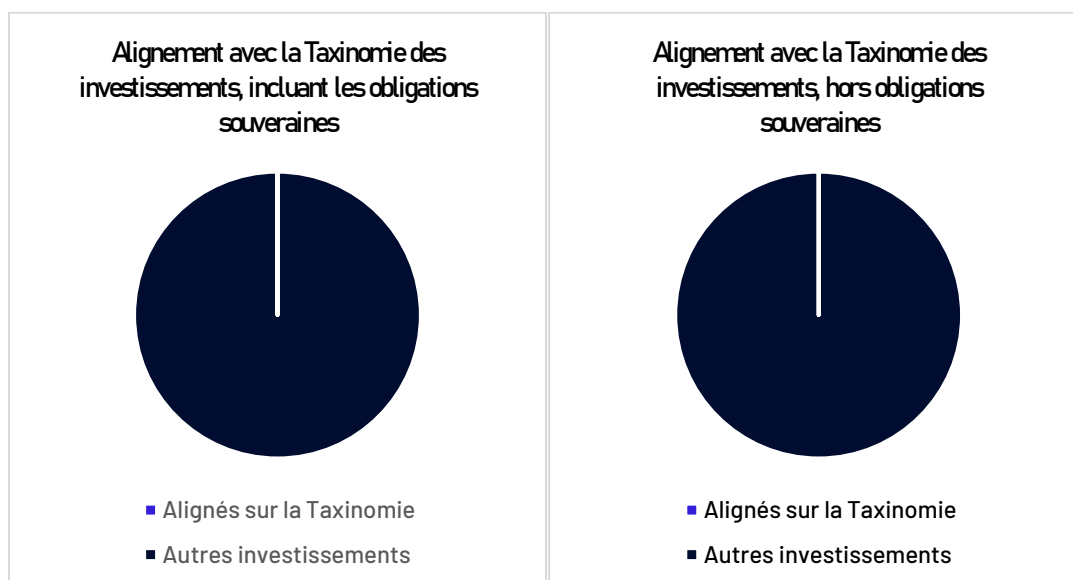
Actuellement, des critères d'examen technique (Technical Screening Criteria) ont été développés pour certaines activités économiques à même de contribuer substantiellement à deux de ces objectifs : l'atténuation du changement climatique, et l'adaptation au changement climatique. Les données seront mises 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 Taxonomie européenne, elle doit également respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international.

La SC Proxima Vie vise à investir à minima sur une année 0% de son portefeuille dans des activités alignées avec la Taxonomie 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 part 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 de la SC Proxima Vie dans les activités de transition et dans les activités habilitantes est fixée à 0%.

Quelle est la part minimale d'investissements durables avec un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la Taxinomie Européenne ?

Non concerné

Quelle est la part minimale d'investissements socialement durables ?

Non concerné

Quels investissements sont inclus dans la rubrique « #2 Autres » ? Quel est leur objectif et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

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

Un indice spécifique est-il désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné avec les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?

Non concerné.

Comment l'indice de référence est-il continuellement aligné sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

Non concerné

Comment l'alignement de la stratégie d'investissement avec la méthodologie de l'indice est-il assuré de façon continue ?

Non concerné

En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché général du marché concerné ?

Non concerné

Où trouver la méthodologie utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?

Non concerné

Où puis-je trouver plus d'informations spécifiques aux produits sur internet ?

Des informations plus spécifiques au produit peuvent être trouvées sur le site internet au sein du document « Règlement SFDR Article 10 » du fonds.

ETERNAM

