

ETERNAM

# PROXIMA VIE

Société civile

Art.11 - Rapport périodique

2024

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

ANNEXE IV

**Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852**

Dénomination du produit : Proxima Vie

Identifiant d'entité juridique : 890 903 404

**CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES**

Est-ce que le produit financier a un objectif d'investissement durable ?	
<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
<p>Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ....%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</li> <li><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</li> </ul>	<p>Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de ....% d'investissements durables</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 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</li> <li><input type="checkbox"/> 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</li> <li><input type="checkbox"/> ayant un objectif social</li> </ul>
<p><input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : .....%</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables.</p>

**Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?**

Dans le cadre de sa stratégie globale, Eternam s'était engagé à tenir compte de son impact et à contribuer à améliorer la performance environnementale et sociale de son parc d'actifs.

Ainsi, via son fonds Proxima Vie, Eternam avait souhaité mettre en œuvre de façon effective cette stratégie par un suivi continu et une optimisation de certaines caractéristiques environnementales et sociales pré identifiées ex-ante, conformément à l'Article 8 du Règlement SFDR.

A ce titre, le fonds Proxima Vie avait décidé de promouvoir de façon express les trois caractéristiques environnementales et sociales suivantes :

1. une meilleure connaissance des consommations énergétiques ;
2. des projets plus performants énergétiquement ;
3. améliorer le confort de ses usagers.

Cette identification ex-ante des caractéristiques promues s'était doublée d'une identification spécifique en fonction de la stratégie d'investissement d'Eternam afin de cibler au mieux les actifs et les leviers à actionner. Trois « poches » avaient ainsi été identifiées et pour chacune d'elle, des caractéristiques environnementales et sociales propres ont été mises en œuvre, comme suit :

## **1. Poche « Immobilier »**

Pour la partie « Immobilier direct » :

- Eternam a procédé au suivi et à l'optimisation de l'intensité énergétique (mise en place d'une plateforme de suivi des consommations énergétiques en 2024) ainsi que du confort des usagers des actifs immobiliers dans lesquels le fonds Proxima Vie a investi.
- De plus, une politique d'exclusion a été appliquée afin de ne pas investir dans 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.

## **2. Poche « Autre actifs » (constituée essentiellement de promotion immobilière)**

Pour la partie « Dette privée » (constituée essentiellement de promotion immobilière) :

- Afin de promouvoir l'optimisation énergétique des bâtiments, le fonds Proxima Vie suit les investissements dans des projets immobiliers respectant la réglementation énergétique RE2020 ou RT2012 - 10%.
- De même, le fonds s'est engagé à favoriser, autant que possible, le financement de projets de réhabilitation donnant lieu à des rénovations lourdes afin d'accompagner la transition d'actifs peu efficaces énergétiquement vers des actifs plus performants.

Le fonds Proxima Vie s'est engagé 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.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Plusieurs indicateurs de mesure ont été mis en œuvre par Eternam dans le cadre de son fonds Proxima Vie.

Ces indicateurs diffèrent selon les deux poches identifiées précédemment, à savoir :

### **1. Poche « Immobilier »**

Pour la partie « Immobilier direct », il existe trois indicateurs de mesure de l'atteinte des caractéristiques promues par le fonds Proxima Vie :

i. Indicateur de l'intensité énergétique des actifs immobilier (en kWhEF/m<sup>2</sup>) : en 2024, Eternam a procédé à une importante collecte de données recueillant 57% des consommations d'énergie de ses actifs. Sur ce taux de couverture, l'intensité énergétique des actifs immobiliers de la poche est en moyenne de 92kWhEF/m<sup>2</sup>.

Eternam a également mis en place un chantier important de collecte des DPE sur l'ensemble de ses actifs dont la gestion n'est pas déléguée à un prestataire. Cela lui permet d'avoir une vision globale de la performance énergétique primaire pour 78% de son parc immobilier (après pondération par la valeur d'expertise des actifs), au titre de 2024, s'élevant à une étiquette DPE moyenne D, soit 333 kWh EP/m<sup>2</sup>.

Il est à noter que, pour calculer le DPE des actifs ayant deux DPE, faute de connaître les dimensions liées à chaque DPE, la méthodologie retenue a été de réaliser une moyenne.

ii. Indicateur de la présence d'espaces de détente intérieurs et/ou extérieurs à disposition des occupants (en nombre) : pour 2024, selon les données que nous avons pu récupérer, trois actifs ont mis en place un espace de détente pour leurs occupants :

- Un actif a mis en place quatre tables de pique-nique extérieures en bois adaptées PMR ;
- Un actif a mis en place une terrasse extérieure avec des tables ;
- Un camping dispose d'un réfectoire avec un espace extérieur.

Ces actifs représentent 22% de la valeur totale des actifs détenus en direct contre 14% en 2023 (valeur d'expertise au 31.12.2024). L'objectif d'Eternam pour 2025 est de continuer d'améliorer le suivi de cet indicateur afin de favoriser à terme, des actifs engagés pour le confort de ses usagers.

Il est à noter que le taux de couverture des données associé à cet indicateur s'élève à 100%.

iii. Indicateur de l'implication (ou non) des actifs immobiliers dans les activités liées aux énergies fossiles : grâce à une mise en œuvre stricte de sa politique d'exclusion, Eternam n'a investi dans aucun actif immobilier impliqué dans l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture d'énergie fossiles au titre de 2024.

Il est à noter que le taux de couverture des données associé à cet indicateur s'élève à 100%.

## 2. Poche « Autres actifs »

Pour la partie « Dette privée », il existe deux indicateurs de mesure de l'atteinte des caractéristiques promues par le fonds Proxima Vie :

i. Indicateur d'optimisation énergétique des bâtiments qui mesure la part (en %) de projets respectant la réglementation RE2020 ou RT2012 -10% dans lesquels le fonds Proxima Vie a investi : sur le total des projets neufs financés par le fonds en 2024, 40% respectaient les réglementations susvisées, visant ainsi à garantir un haut niveau d'efficacité énergétique des bâtiments financés.

ii. Indicateur de projets de réhabilitation qui mesure la part (en %) de projets de réhabilitation ayant fait l'objet de travaux de rénovations lourdes, dans lesquels le fonds Proxima Vie a investi : sur le total des projets financés en 2024, le fonds a investi dans 17% de projets de réhabilitation dont au moins 25% de la valeur vénale de l'actif a été investie dans des travaux de rénovation substantiels.

Enfin, pour la poche « Autres actifs », l'indicateur de suivi utilisé par Eternam consiste à mesurer 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 le fonds Proxima Vie a investi : au titre de l'année 2024, le fonds a ainsi investi en moyenne sur l'ensemble de sa poche, à hauteur de 95% dans des produits financiers pour lesquels une véritable démarche ESG contraignante a été mise en œuvre, soit par le biais d'une démarche de labellisation ISR, soit par une mise en conformité à l'articles 8(caractéristiques environnementales ou sociales promues) ou à l'article 9(objectif d'investissement durable) au sens du Règlement SFDR.

Il est à noter que le taux de couverture associé à ces deux indicateurs s'élève à 100%.

...et par rapport aux périodes précédentes ?

IMMOBILIER :

	2023		2024		COMMENTAIRE
	Indicateur	Couverture	Indicateur	Couverture	
INTENSITE ENERGETIQUE REELLE	86kWhEF/m <sup>2</sup> .an	60%	92kWhEF/m <sup>2</sup> .an	57%	Dégradation
DPE	C	81%	D	78%	Dégradation
ESPACE DETENTE SUR SITE	14%	100%	22%	100%	Amélioration
ENERGIE FOSSILE	0%	100%	0%	100%	Identique

AUTRES ACTIFS :

	2023		2024		COMMENTAIRE
	Indicateur	Couverture	Indicateur	Couverture	
RE2020 ou RT2012-10%	39%	100%	40%	100%	Amélioration
Rénovation lourde	17%	100%	17%	100%	Identique
Démarche ESG vérifiée	99%	100%	95%	100%	Dégradation

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t'il contribué à ces objectifs ?

Non concerné

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Le principe consistant à "ne pas causer de préjudice important" s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Non concerné

Dans quelle mesure les investissements durables étaient-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 ? Description détaillée :

Non concerné

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Eternam, dans le cadre de ses fonds Proxima Vie, a cartographié les principales incidences négatives adaptées au secteur de l'immobilier en s'appuyant, dans un premier temps, sur une veille sectorielle et réglementaire. Cette veille lui a permis d'identifier les grands enjeux du marché.

Ces incidences négatives ont ensuite été priorisées, en évaluant la probabilité de chaque incidence, ainsi que son impact (en termes d'ampleur, de portée et de réversibilité) pour parvenir à une évaluation brute, sans prise en compte des actions déjà menées par Eternam. Puis, une évaluation nette de ces incidences a été réalisée afin de tenir compte des actions déjà mises en œuvre et ainsi parvenir à déterminer un niveau de priorité.

Dans ce contexte, Eternam a identifié de manière qualitative dans le cadre de son fonds Proxima Vie, les cinq principales incidences négatives suivantes :

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

Afin d'en tenir compte dans le cadre de sa stratégie d'investissement propre à son fonds Proxima Vie, Eternam est allé plus loin en identifiant des indicateurs spécifiques mesurant de façon quantitative trois principales incidences négatives (sur les cinq préalablement identifiées).

Les résultats de sa démarche sont présentés ci-dessous et diffèrent en fonction des modalités de détention des actifs. En effet, Eternam a une capacité d'action beaucoup plus importante pour les actifs dont elle assure la gestion en direct, comparé aux investissements réalisés en dette privée ou par l'intermédiaire de sociétés et véhicules financiers (type art 8 ou 9 SFDR ou label ISR).

### 1. Poche « Immobilier direct »

Au titre de cette troisième année de mise en œuvre, l'identification de ses principales incidences négatives et le suivi des trois indicateurs associés ont ainsi visé exclusivement les actifs de la poche « Immobilier direct » de Proxima Vie. Ces actifs représentaient au 31 décembre 2024, 50.4% de la totalité des encours du fonds.

IMPACTS NEGATIFS SUR LA DURABILITE	UNITE	ACTIONS MENEES EN 2024		
		Engagements pris en 2023	Résultat des Indicateurs quantitatifs suivis <sup>1</sup>	Taux de couverture moyen annuel des données pour le calcul des

<sup>1</sup> L'indicateur reporté dans le tableau ci-contre correspond à la moyenne des incidences aux 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre 2024.

<sup>2</sup> Après pondération par la valeur d'expertise de actifs au 31.12.2022.

					indicateurs <sup>2</sup>
ENERGIES FOSSILES  (INDICATEUR OBLIGATOIRE)	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.	0% des actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture d'énergie fossiles,	100%
EFFICACITE ENERGETIQUE  (INDICATEUR OBLIGATOIRE)	18. Exposition aux actifs énergétiques non efficents (affichant un DPE C ou supérieur)	Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores	Engagement dans une démarche permettant l'atteinte des objectifs fixés par le Dispositif Eco- Energie Tertiaire.	59% des investissements ont été réalisés dans des actifs considérés comme inefficients d'un point de vue énergétique	78%
DECHETS  (INDICATEUR OPTIONNEL)	20. Production de déchets	Part des actifs non équipés d'un système de tri des déchets ou sans contrat de recyclage	Engagement dans une démarche de promotion du tri des déchets afin de favoriser l'économie circulaire	46% des actifs dans lesquels le fonds a investi ne disposaient pas de système de tri des déchets ou n'avaient pas conclus de contrat de recyclage	64%

Mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante, i.e. l'année 2024

Eternam a l'ambition de poursuivre sa démarche de mesure et de réduction des potentielles incidences négatives de ses actifs sur l'environnement.

Elle a ainsi identifié les mesures et les cibles suivantes, qu'elle s'engage à mettre en œuvre :

**1. Energies fossiles :** Eternam s'engage à exclure 100% des 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 (Taxonomie Européenne).

**2. Efficacité énergétique :** Eternam souhaite poursuivre ses engagements de réduction de son empreinte environnementale afin de se conformer notamment à la réglementation française dans le cadre du Décret tertiaire. Pour ce faire, plusieurs objectifs ont été fixés :

- Engager une démarche de certification (HQE, BREEAM, LEED ...) pour ses actifs gérés en direct, ce qui concerne en 2024, 2 des 8 actifs sous gestion directe. Ces certifications permettent aux actifs concernés d'atteindre des hauts niveaux de performance environnementale.
- Assurer une relation de proximité avec ses locataires en s'engageant à collecter 100% des réclamations formulées par les locataires via le concours des Property Managers.

**3. Déchets :** Eternam souhaite poursuivre sa démarche de promotion du tri des déchets afin de favoriser l'économie circulaire. Pour ce faire, la sensibilisation et l'implication directe de ses locataires est un levier déterminant et Eternam s'engage à mettre en place

des campagnes de sensibilisation sur ces thématiques, via ses Property Managers. L'objectif est d'avoir une amélioration continue concernant la promotion de la gestion des déchets.

#### Poches « Dette privée » et « Autres actifs »

Conformément au Règlement Disclosure, Eternam s'engage à prendre en compte l'ensemble des effets négatifs découlant de ses décisions d'investissement et cela vaut également pour les investissements qui seraient réalisés indirectement par l'intermédiaire de sociétés ou véhicules juridiques, ainsi que pour toute opération de financement par la dette.

Néanmoins, compte-tenu de la mise en œuvre récente de l'ensemble de ces obligations de reporting et de la difficulté pour l'ensemble des acteurs concernés de communiquer ces éléments, Eternam n'est pas actuellement en mesure de pouvoir remplir l'obligation d'information pour ses investissements réalisés dans le cadre de ses poches « Dette privée » et « Autres actifs » en raison de l'indisponibilité de l'information.

Cela étant, Eternam a déployé ses meilleurs efforts pour obtenir ces informations, soit directement auprès de l'entreprise détenue, soit en effectuant des recherches supplémentaires, mais est toujours en cours de collecte à la date de publication du présent rapport. Dans ce contexte, Eternam s'engage à mettre en œuvre toutes les ressources nécessaires pour améliorer la mesure et le suivi de ses incidences négatives sur l'ensemble de son portefeuille dès l'année 2025.

#### Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Les 15 principaux investissements réalisés via Proxima Vie en 2024 sont les suivants :

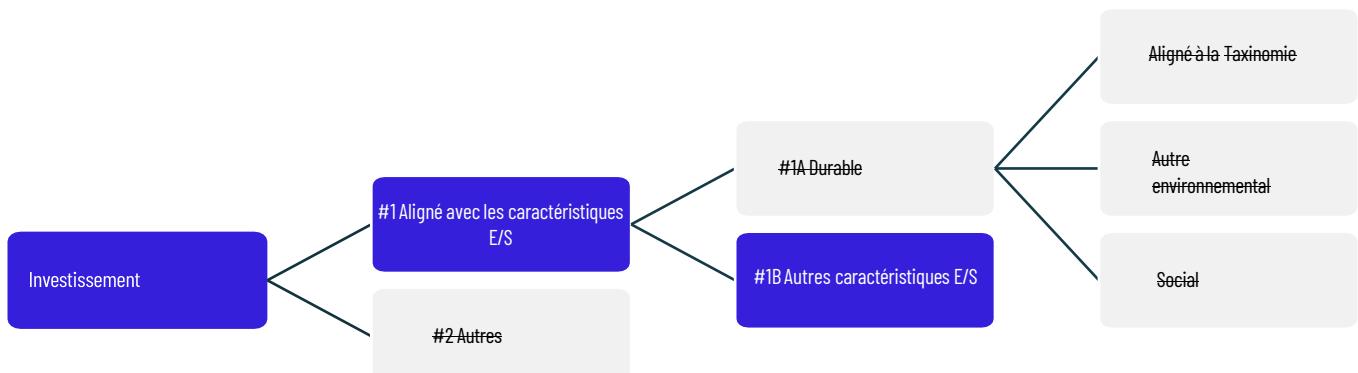
Nom	Montant investi	Actif net	% ANR	Paris	IDF (hors Paris)	Province	Autres pays
O'Parinor - SC SOREF2	5 000 000	7 629 688	4.92%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%
SC SOREF3	4 999 994	4 999 856	3.23%	0.0%	37.8%	62.2%	0.0%
La Boucherie - SCI Le Billot	2 080 835	2 940 249	1.90%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%
Alta Convictions	2 000 100	2 079 898	1.34%	10.0%	20.0%	50.0%	20.0%
Europa	1 500 120	1 525 862	0.98%	0.0%	10.0%	10.0%	80.0%
Crèche Nogent	1191 223	1 521 254	0.98%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%
Epargne Pierre Sophia	1500 202	1 499 625	0.97%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Vannes Renaudot	1189 031	1 255 333	0.81%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%
Crèche Clamart	1 002 669	1 147 476	0.74%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%
Axis Promotion	500 000	522 115	0.34%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%
Canopée - Alsei	400 000	421 154	0.27%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%
Général Leclerc - Oseam	300 000	322 471	0.21%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Hala Targowa - Apsys	300 000	309 317	0.20%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
Levallois Marjolin - Groupe Babylone	300 000	304 731	0.20%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%
Crèche Brest	296 378	296 378	0.19%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%

#### Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Les investissements sous-jacents au fonds Proxima Vie ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. La proportion d'investissements réalisés en 2024 par le fonds Proxima Vie, liés à des activités économiques considérées comme « durables » sur le plan environnemental au sens du règlement Taxonomie 2019/852, était donc nulle (i.e. 0%).

#### Quelle était l'allocation des actifs ?

Le fonds Proxima Vie a suivi l'allocation des actifs suivants :



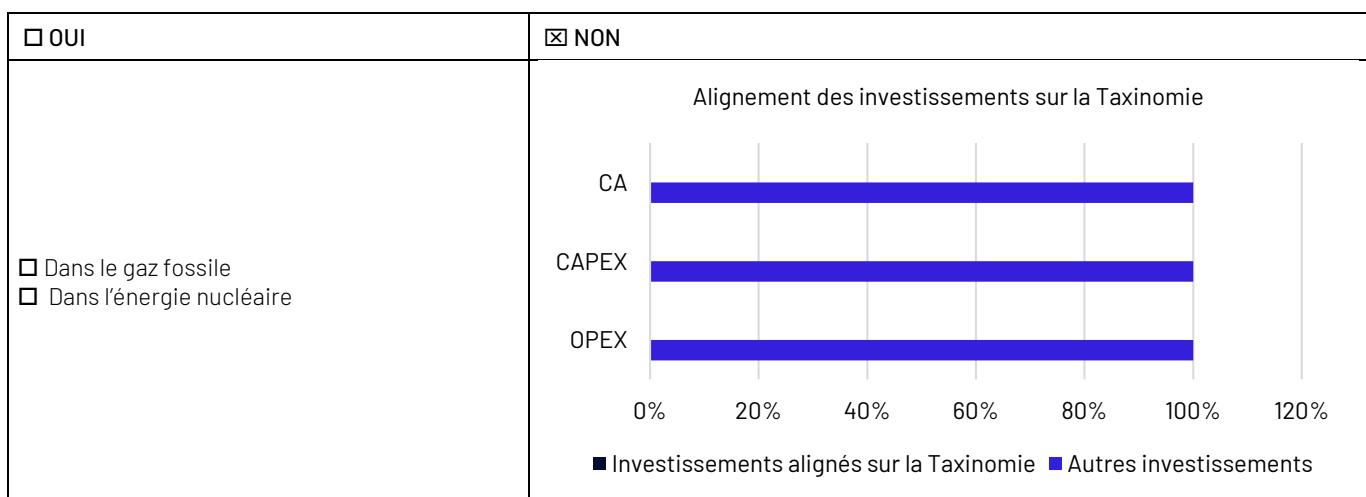
Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

L'ensemble des investissements directs ou indirects réalisés par le Fonds Proxima Vie au cours de la période de référence, ont visé exclusivement le secteur immobilier.

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Non concerné – Les investissements sous-jacents au fonds Proxima Vie ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Par conséquent, sur la période de référence, 0% du portefeuille du fonds n'a été investi dans des activités alignées avec la Taxonomie Européenne en termes de Chiffre d'Affaires.

Est-ce que le produit financier a investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire, conformément à la taxonomie de l'UE ?



Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

La part minimale des investissements du fonds Proxima Vie dans les activités de transition et dans les activités habilitantes s'est élevée à 0%.

Comment était le pourcentage d'investissements alignés sur la Taxonomie de l'Union Européenne par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Sans objet

Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Non concerné

Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

Non concerné

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « Autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

La catégorie « Autres » était une poche de trésorerie, en attente d'investissement. Cette poche ne présentait aucunes garanties minimales d'ordre environnementales ou sociales.

Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Afin d'atteindre les caractéristiques environnementales et sociales promues dans le cadre de son fonds Proxima Vie, les équipes de gestion s'appuient sur plusieurs leviers de contrôle interne et externe :

- Accompagnement par un expert externe en charge du suivi pluriannuel des opérations ;
- Suivi des indicateurs par les Asset Managers de la SGP ;
- Mesure annuelle du travail réalisé et détermination des objectifs pour le nouvel exercice.
- 

De plus, les mesures suivantes ont été mise en œuvre selon les deux poches identifiées précédemment :

### 1. Poche « Immobilier »

Pour la partie « Immobilier direct » :

i. les données de consommations énergétiques de chaque actif ont été recensées pour 79% des actifs en portefeuille. Depuis 2023, la collecte des données énergétiques du portefeuille est assurée via plateforme dédiée (AEGEON) permettant un suivi fin, actif par actif. Ce dispositif repose sur une organisation rigoureuse en comitologie : des réunions mensuelles assurent la remontée progressive et la validation des données techniques (consommations, équipements, mandats, contrats de fluides), tandis que des jalons trimestriels intègrent les évolutions patrimoniales et locatives. En parallèle, AEGEON met en œuvre des synoptiques énergétiques par actif, fondés sur les données collectées auprès des Property Managers, locataires et exploitants, en intégrant à la fois les données historiques et les informations en temps réel lorsque disponibles. Ce travail donne lieu à une revue énergétique annuelle patrimoniale, enrichie par des analyses détaillées par actif, permettant d'identifier les leviers d'amélioration, de prioriser les investissements et de répondre de manière anticipée aux obligations réglementaires (DEET, décret BACS, taxonomie verte). Le paramétrage se poursuit sur cet outil afin que l'ensemble de des actifs détenus en direct soient intégrés sur l'outil.

De plus, pour toutes les nouvelles acquisitions réalisées depuis 2023, une collecte de la donnée est systématiquement réalisée en amont, dans le cadre du process de due diligence mis en œuvre en phase de pré-acquisition (pièce figurant dans la data room). En effet, l'objectif du fonds à court terme, sur cet enjeu, est double :

- se conformer aux obligations du Décret tertiaire (Dispositif « Eco-Energie Tertiaire ») qui impose pour certains actifs (i.e. bâtiments tertiaires de plus de 1,000m<sup>2</sup>) une réduction des consommations énergétiques programmées d'ici à 2030, 2040, et 2050. Pour ce faire, un recueil de la consommation énergétique via la plateforme OPERAT est requise.
- cartographier l'ensemble de son patrimoine afin d'identifier les actifs les plus performants et les moins performants et mettre en place des plans d'actions afin d'engager (notamment) des rénovations énergétiques en vue d'une réduction des consommations, conformément aux trajectoires du CRREM.

i. les espaces de détente intérieurs et/ou extérieurs à disposition des occupants ont été recensés pour tous les actifs existants ainsi que pour toutes les nouvelles acquisitions. En 2024, 22% des actifs comprennent des espaces de détente intérieurs et/ou extérieurs, Eternam s'engage à poursuivre son travail de fond via la formalisation d'un certain nombre de préconisations à destination de ses locataires afin que ces derniers procèdent à certains aménagements pour favoriser le confort et le bien-être de leurs usagers/occupants.

ii. les actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture d'énergies fossiles ont été intégralement exclus, conformément à la politique d'exclusion entérinée par Eternam et mise en œuvre en phase de pré-acquisition. Eternam veillera à ce que cette politique d'exclusion soit appliquée de façon systématique par les gérants pour toute nouvelle acquisition qui viendrait à se présenter.

### ii. Poche « Autres actifs »

Pour la partie poche « Dette privée » :

i. En 2024, 40% des projets dans lesquels Eternam investit suivent la réglementation RE2020 ou RT2012 -10%. Eternam s'engage à poursuivre cet démarche grâce à l'analyse spécifique réalisée sur ce point par les gérants en phase de due diligence. Cette analyse vise en effet à identifier tous les actifs neufs ayant un niveau élevé de performance énergétique afin de privilégier, in fine, des investissements dans des bâtiments qui font déjà l'objet d'exigences fortes dès leurs conception (aussi bien vis-à-vis des consommations énergétiques que du confort des occupants), ce qui est un gage de résilience et donc de performance à long terme.

ii. L'investissement dans des projets de réhabilitation a également été considéré avec attention au cours de l'année 2024. Un focus particulier a notamment été porté aux projets pour lesquels des travaux de rénovations lourdes, mobilisant un coût financier significatif (i.e. plus de 25% de la valeur vénale de l'actif), afin que les bâtiments répondent aux futures normes et aux attentes des différentes parties prenantes, notamment des investisseurs. Ces projets représentent 17% des investissements de cette poche en 2024.

Il convient de noter que malgré cette démarche entreprise par les équipes d'Eternam, un certain nombre de projets financés en dette privée, ont visé des investissements de promotion immobilière ou de deal corporate, non éligibles avec ce type de démarche. L'objectif pour 2025 pour les équipes du fonds est d'améliorer les résultats de cet indicateur dès lors que le projet le permet. En effet, Eternam reste convaincu que c'est en privilégiant des projets de réhabilitation plutôt que des investissements dans de l'immobilier neuf, que l'artificialisation des sols est réduite et donc l'impact sur la Biodiversité.

Pour la partie poche « Autres actifs » :

Au titre de l'année 2024, 64% des sociétés et véhicules financiers dans lesquels Eternam a investi, dans le cadre de sa poche « Autre actifs », étaient labellisés ISR (ou en cours de labellisation) et 95% étaient classés article 8 ou article 9 au sens du règlement SFDR. Ceci s'explique par la stratégie ESG mise en place par Eternam, une grille d'analyse est notamment utilisée par les gérants en place en phase de pré-acquisition afin de considérer (entre autres critères) le niveau de maturité et d'ambition des produits et véhicules financiers en matière ESG. L'objectif au titre de l'année 2025 est de maintenir un fort niveau d'investissement dans des produits similaires.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

Non concerné

En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?

Non concerné

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementale ou sociales promues ?

Non concerné

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non concerné

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non concerné



ETERNAM

---

