

ETERNAM

Politique de gestion des risques de durabilité

Novembre 2025

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.

1. PREAMBULE

En tant que Société de Gestion de Portefeuille (ci-après « SGP »), et qu'investisseur responsable, ETERNAM a la conviction que les facteurs Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) peuvent avoir un impact significatif sur la performance financière des véhicules dont elle assure la gestion, mais surtout que la performance financière ne peut se concevoir sans progrès environnemental et social.

Toutefois, il ne faut pas confondre le fait d'investir avec des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) avec le terme d'« investissement durable » propre aux produits qui intègrent un objectif de durabilité défini.

La présente politique de gestion des risques de durabilité vise ainsi à répondre aux exigences de l'article 3 et 4 du règlement (EU) 2019/2088 (ci-après le « Règlement SFDR ») et à l'article L. 533-22-1 du Code Monétaire et Financier (issu de l'article 29 de la Loi Énergie-Climat), en décrivant la manière dont elle intègre les risques pertinents en matière de durabilité dans ses activités d'investissement et de gestion d'actifs.

Cette politique s'applique à tous les fonds gérés par ETERNAM, ainsi qu'aux activités de conseil en investissement et repose sur le principe de double matérialité. Cette notion introduite par la Commission Européenne repose sur le principe qu'une information extra-financière peut avoir un impact financier et, à l'inverse, que la finance peut entraîner des conséquences sur l'environnement et/ou la société.

En pratique et dans le cadre de la gestion mise en œuvre par ETERNAM, cette notion de double matérialité met en lumière le lien direct, naturel et réciproque entre l'actif immobilier (atténuation des émissions carbone en vue de la réduction des externalités négatives visée) et son environnement (intégration des risques climatiques en vue de la préservation de la valeur de l'actif).

2. DEFINITIONS

2.1. Risques en matière de durabilité

Les risques en matière de durabilité sont définis par le Règlement SFDR comme tout « événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement ».

2.1.1. Risques environnementaux

Dans leur politique relative aux risques en matière de durabilité, rendue publique en application de l'article 3 du règlement du Parlement européen et du Conseil sur la publication d'informations relatives aux investissements durables et aux risques en matière de durabilité et modifiant la directive (UE) 2016/2341, les sociétés de gestion de portefeuille françaises incluent une information sur les risques associés au changement climatique ainsi que sur les risques liés à la biodiversité.

(i) Risques en matière de durabilité spécifiques au changement climatique

Le changement climatique a un impact sur la performance financière des émetteurs et, par conséquent, sur le profil risque-rendement des titres qu'ils émettent.

Risques physiques, qui résultent des dommages directement causés par les phénomènes météorologiques et climatiques, comme :

- La perte de valeur des placements détenus par les portefeuilles gérés et émis par des entités touchées par ces événements climatiques ;
- L'augmentation de la fréquence et du coût des sinistres à régler par les assureurs aux assurés (étant entendu que le changement climatique ou la perte de biodiversité sont intégrés à ce risque).

(ii) Risques en matière de durabilité spécifiques à la perte de biodiversité

De la même manière, l'érosion de la biodiversité peut être source de pertes économiques et financières potentielles pour les émetteurs. Toutefois, les moyens d'analyse, les technologies et les données sont encore très peu disponibles et matures.

Ces risques sont décrits ainsi par la TNFD (Task-force on Nature-related Financial Disclosure) de la manière suivante : « les risques physiques résultant de la perte de milieux naturels peuvent être classés comme étant causés par des événements (aigus) ou liés à des

transformations à plus long terme (chroniques) de la manière dont les écosystèmes naturels fonctionnent, ou cessent de fonctionner. Les risques physiques peuvent avoir des conséquences financières pour les organisations, telles que des dommages directs aux actifs, la perte de services écosystémiques (locaux et régionaux) essentiels pour les processus de production ou le bien-être des employés, et les impacts indirects découlant de la perturbation de la chaîne d'approvisionnement. (...) On peut citer en exemple les pertes financières du secteur agricole, à l'échelle locale et régionale, résultant du déclin des insectes pollinisateurs, ainsi que les pertes financières des secteurs pharmaceutique et technologique à l'échelle mondiale en raison de la moindre biodiversité génétique entravant la recherche et le développement. »

(iii) Risques en matière de durabilité spécifiques au changement climatique

Risques de transition, qui résultent des ajustements effectués en vue d'une transition : exposition aux évolutions induites par la transition écologique, notamment les objectifs environnementaux définis par le règlement Taxinomie/Taxonomie, en particulier lorsque ceux-ci sont mal anticipés ou interviennent brutalement.

Ces risques sont liés par exemple à :

- Une dépréciation des actifs, faisant suite à des évolutions réglementaires qui viendraient pénaliser, voire interdire, certaines activités jugées trop émettrices en gaz à effet de serre (GES) ;
- Des pertes faisant suite à la fin de certaines activités financées jugées trop polluantes ou émettrices de GES.

Risques de responsabilité induits (risques juridiques et de réputation) liés aux impacts financiers des demandes de compensation auprès des véhicules d'investissement de la part des locataires/parties ayant intérêt à agir qui subissent des dommages dus au changement climatique en lien avec les activités du véhicule.

2.1.2. Risque social

Le risque social concerne l'analyse de la relation de l'entreprise avec ses parties prenantes : employés, clients, fournisseurs, société civile. Il inclut notamment la protection des salariés en matière de santé et de sécurité, la lutte contre les discriminations, leur bien-être, le respect des droits humains au sein de la chaîne d'approvisionnement ou encore l'approche philanthropique de l'entreprise, ses relations avec les communautés locales, la satisfaction client...

2.1.3. Risque de gouvernance

Le risque de gouvernance englobe aussi bien la compétence de l'équipe dirigeante de l'entreprise, la structure du schéma de rémunération du directeur général ou sa légitimité, que l'existence de contrepouvoirs. L'évaluation de ce dernier point passe par l'analyse de la composition des conseils d'administration, l'adéquation des profils des administrateurs avec les besoins de l'entreprise, leur indépendance, le respect des actionnaires minoritaires, l'éthique des affaires ou encore l'engagement de l'entreprise sur les sujets de RSE.

2.2. Principales incidences négatives en matière de durabilité

Les « risques en matière de durabilité » (événements extra-financiers pouvant affecter la valeur des portefeuilles gérés par ETERNAM) doivent être différenciés des « incidences négatives en matière de durabilité » (conséquences des décisions d'investissement d'ETERNAM sur les facteurs de durabilité).

Selon le règlement SFDR, les facteurs de durabilité sont les « questions environnementales, sociales et de personnel, le respect des droits de l'homme et la lutte contre la corruption et les actes de corruption » (article 2 du règlement).

Ces « incidences négatives » font l'objet d'exigences de transparence complémentaires, encadrées par l'article 4 du même règlement, qui sont intégrées dans une déclaration spécifique disponible sur le site internet d'ETERNAM.

3. PRINCIPE ET MISE EN APPLICATION POUR ETERNAM

3.1. Prise en compte des risques de durabilité dans le processus d'investissement

La réglementation SFDR demande dans un premier temps de définir la classification de chaque produit en fonction de ses caractéristiques.

Les Véhicules Gérés par ETERNAM n'ont pas vocation à d'avoir un objectif d'investissement durable au sens de l'article 9 du Règlement Disclosure.

Par conséquent, les Véhicules Gérés par ETERNAM sont catégorisés au sens de l'article 6 ou 8 du Règlement Disclosure, à savoir que

le Véhicule n'a pas d'objectif de durabilité et de caractère ESG spécifique mais doit en revanche communiquer (i) sur les risques ESG et (ii) les incidences négatives sur les facteurs ESG (Comply or explain).

La classification des véhicules dans l'une de ses catégories est réalisée de manière discrétionnaire par la direction d'ETERNAM en fonction de la stratégie d'investissement du fonds.

Toutefois, les investissements décidés par ETERNAM dans le cadre de la gestion de ses Véhicules peuvent être exposés à des risques en matière de durabilité qui peuvent représenter un risque potentiel sur leurs rendements. C'est pourquoi, ETERNAM veille dans son processus d'investissement à évaluer les risques en matière de durabilité afin d'anticiper un éventuel impact sur la performance du véhicule.

3.2. Prise en compte des principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité

Conformément à la réglementation susvisée, les principales incidences négatives représentent l'impact que peuvent avoir les investissements réalisés sur les facteurs de durabilité externes, en matière d'environnement, de social et de Gouvernance.

La prise en compte de ces incidences négatives demeure optionnelle pour les entités dont le nombre moyen de salariés est inférieur à cinq cents salariés, ce qui est le cas pour la société de gestion ETERNAM.

Néanmoins, la société a fait le choix de s'y conformer et prend ainsi en considération les principales incidences négatives de ses décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité. Cela étant, cette prise en compte ne saurait s'appliquer à tous ses fonds gérés et notamment aux fonds qui ne font pas la promotion de caractéristiques environnementales et/ou sociales ou qui ne poursuivent pas d'objectif d'investissement durable (i.e. les fonds Article 6, dit « fonds autres » au sens du Règlement SFDR), compte tenu du manque d'informations disponibles à ce stade.

La prise en compte des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité couvre ainsi exclusivement les fonds Proxima Vie et Proxima Invest (seuls fonds Article 8 détenant des actifs au 31 décembre 2024) au titre de la période de référence allant du 1er janvier au 31 décembre 2024.

Pour cela, conformément à l'article 4 du règlement SFDR, ETERNAM a identifié les 5 principales incidences négatives suivantes de manière qualitative :

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

En revanche, pour ses fonds article 8, 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.

4. COMMUNICATION AUX INVESTISSEURS

Conformément à l'article 3 du Règlement SFDR sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers, ETERNAM met à disposition de ses clients et de ses partenaires sur son site internet :

- la présente Politique relative à l'intégration des risques en matière de durabilité
- la déclaration sur les principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité ;
- Sa Politique ESG.

ETERNAM fournit un reporting conforme aux exigences issues des dispositions (i) de l'article L.533-22-1 du Code monétaire et financier et (ii) du Règlement Disclosure dès leur entrée en vigueur, et adapté à la classification des Véhicules Gérés et de ses exigences réglementaires.

Ces politiques sont disponibles sur le site internet d'ETERNAM.

ETERNAM

