

ETERNAM

# PROXIMA INVEST

Société d'investissement professionnel spécialisée

REGLEMENT SFDR – ARTICLE 10

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.

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

### Cadre juridique

Dans le cadre d'un fonds classé Article 8 promouvant des caractéristiques environnementales ou sociales, l'article 10 du règlement SFDR demande aux sociétés de gestion de portefeuille de publier sur leur site web des informations relatives à la description des caractéristiques sociales et/ou environnementales promues par les fonds article 8.

Cet article a pour objectif la mise en conformité du fonds Proxima Invest SICAV, « fonds Nourricier » (feeder) dont l'objectif est d'investir exclusivement dans la société SC Proxima Vie (« fonds Maître »).

Le fonds Nourricier étant investi en permanence à hauteur de 98,90 % minimum dans le fonds Maître, nous nous référons aux informations fournies par ce-dernier. Le fonds Proxima Invest SICAV intègre ainsi les caractéristiques environnementales et/ou sociales dans sa stratégie d'investissement au sens du règlement SFDR, à savoir les critères mis en œuvre par la SC Proxima Vie, classé article 8 au sens du règlement SFDR.

Par conséquent, l'ensemble des informations relatives au Règlement SFDR applicables à Proxima Invest SICAV sont alignées sur les informations relatives à la SC Proxima Vie.

### Résumé

La société Proxima Invest SICAV est un fonds d'investissement professionnel spécialisé (FPS). 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.

Plus précisément, Proxima Invest SICAV est un véhicule d'investissement immobilier structuré sous la forme d'une Société d'Investissement à Capital Variable (SICAV), elle-même structurée sous la forme d'une Société par Actions Simplifiées (SAS). Le fonds investit indirectement, via la SC Proxima Vie, dans des actifs diversifiés tels que des actifs immobiliers détenus en propre, de la dette privée (par l'intermédiaire de crowdfunding) et d'autres actifs tels que des SCPI ou de l'usufruit.

### Absence d'objectif d'investissement durable

Conformément à son fonds Maître, Proxima Invest SICAV est un fonds déclaré article 8 au sens du règlement SFDR, en ce sens que ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

### Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier

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, Eternam souhaite via Proxima Invest SICAV, 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. Les caractéristiques promues par Proxima Invest SICAV sont alignées sur les caractéristiques de la SC Proxima Vie et vont dans le sens d'une meilleure connaissance des consommations énergétiques, de projets plus performants énergétiquement, et de confort de ses usagers.

Par conséquent, les caractéristiques promues par Proxima Invest sont alignées sur les caractéristiques de la SC Proxima Vie, c'est-à-dire :

- Pour la partie « Immobilier direct » : suivre et optimiser l'intensité énergétique et le confort des usagers des actifs immobiliers dans lesquels il investit. Par exception, le fonds Proxima Invest via le fonds Proxima Vie 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 Invest SICAV via la SC Proxima Vie s'engage à favoriser les projets de réhabilitation.

- Pour sa poche « Autres actifs », Proxima Invest SICAV 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.

## Stratégie d'investissement

La stratégie d'investissement de Proxima Invest SICAV 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 Nourricier vise à proposer à des investisseurs autorisés, via son fonds Maître, d'investir de façon diversifiée dans le secteur de l'immobilier, par différents types d'exposition, décorrélées les unes des autres. Cette stratégie s'établit comme suit :
- 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. Le fonds Nourricier via la SC Proxima Vie 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 SC Proxima Vie.
- Participations immobilières dans des sociétés non contrôlées par la SC Proxima Vie.
- 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.

Afin d'atteindre les caractéristiques environnementales et sociales promues de son produit financier, via Proxima Vie, Proxima Invest s'engage à :

Pour sa poche « Immobilier direct » :

- 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) ;
- Investir dans des locaux d'activités accueillant exclusivement de la distribution d'énergie fossile sous réserve que cette exposition demeure inférieure à 4 % de la valeur totale du portefeuille. Dans ce cas, 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.

Pour sa poche « Dette privée » :

- 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.

Pour sa poche « Autres actifs » :

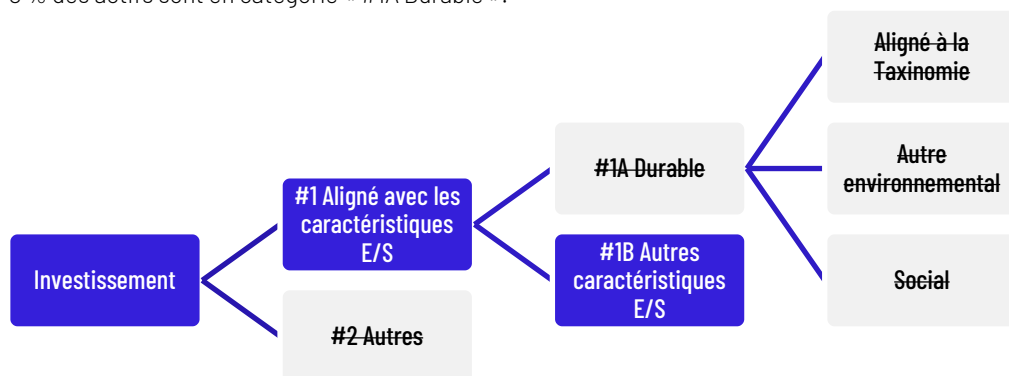
- Maximiser l'investissement dans des sociétés et véhicules financiers labellisés ISR ou en cours de labellisation et dans des fonds déclarés article 8 ou article 9 au sens du règlement SFDR.

## Proportion d'investissements

Le fonds Proxima Invest SICAV 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 ».



## Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales

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 les mêmes que ceux calculés sur Proxima Vie :

Pour sa poche « Immobilier » :

- Pour la partie « Immobilier direct » : les indicateurs mesurés sont 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 : les indicateurs mesurés sont 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.

## Méthodologies appliquées

Afin d'assurer un suivi régulier et fiable des caractéristiques sociales ou environnementales promues, les équipes de gestion s'appuieront 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 de la SC Proxima Vie ;
- Réunion de suivi avec les partenaires opérateurs ;
- Mesure annuelle dans le cadre du processus budgétaire du travail réalisé et détermination des objectifs pour le nouvel exercice.

## Sources et traitement de données

Dans le cadre du reporting obligatoire du produit financier classé Article 8, des données concernant chaque actif sont collectées et fiabilisées dès l'acquisition et mises à jour à une fréquence annuelle. Par exemple, pour le volet SFDR :

- Les caractéristiques générales de l'actif (date de construction, surface, valeur hors droits, ...);
- Les critères environnementaux de l'actif (consommations en gaz, consommations en réseau de froid, consommations électriques, classe de DPE...);
- Les informations concernant l'efficacité énergétique des actifs ;
- Les informations concernant l'implication dans des produits fossiles ;
- Les émissions de gaz à effet de serre.

Ces données permettent d'assurer le reporting dans le cadre des exigences du Règlement SFDR et des indicateurs taxinomiques par exemple.

Chaque donnée saisie dans ce tableau de reporting est accompagnée d'une pièce justificative.

Les données seront principalement transmises par les prestataires en charge de l'exploitation des établissements (property managers, sociétés de gestion, prestataire externe spécialisé, émetteur ou plateforme). Ces données sont ensuite fiabilisées par un cabinet externe, spécialiste des thématiques énergétiques, puis consolidées dans le cadre du reporting.

## Fiabilisation de la donnée

Dans le cas où la collecte des données ne serait pas de 100 %, la SGP de la SC Proxima Vie, s'engage à préciser le taux de complétude de données.

Par ailleurs, les données peuvent faire l'objet d'une estimation. La complétude peut ainsi manquer sur une période donnée (jour/mois manquant). Dans la mesure du possible, un manque de complétude sur une période donnée peut être résolu en dupliquant deux périodes de l'année similaire en termes d'usage et de condition climatique.

Afin d'assurer la cohérence des données publiées, celles-ci sont contrôlées et fiabilisées par les équipes internes, selon le processus suivant

- Contrôle de 1er niveau : les gérants sont chargés de vérifier l'ensemble des données pour chacun des actifs immobiliers ainsi que la documentation associée (le cas échéant) et d'identifier les éventuelles incohérences. Ce contrôle est réalisé de façon permanente, tant au niveau du fonds (vérification des données pour chaque actif et reporting des sources sur un document dédié) qu'au niveau de la SGP de la SC Proxima Vie.

Ainsi, ce contrôle permet de s'assurer que l'ensemble des documents justificatifs complémentaires soient bien disponibles. Les données sont également contrôlées par un cabinet externe, en charge d'accompagner Eternam sur les thématiques RSE.

- Contrôle de 2nd niveau : le Responsable de la Conformité et du Contrôle interne est chargé de s'assurer de la bonne réalisation des contrôles de 1er niveau et d'assurer le respect général de l'ensemble des exigences liées à la démarche de mise en conformité au Règlement SFDR. Pour ce faire, un double contrôle est également réalisé à l'échelle du fonds et de la SGP de la SC Proxima Vie.

## Limites des méthodologies et des données

La SGP de la SC Proxima Vie s'engage à faire ses meilleurs efforts dans le processus de collecte et de fiabilisation de la donnée. Des écarts de complétude peuvent cependant exister et c'est dans ce cas que des estimations peuvent intervenir dans le calcul des indicateurs de reporting. Malgré l'existence de ces écarts, la SGP de la SC Proxima Vie s'engage à être transparente sur son taux de complétude, afin d'être transparente sur le suivi des indicateurs liés aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

## Diligence raisonnable

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 du fonds maître 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.

## Politiques d'engagement

### Politique relative aux 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 le fonds Proxima Invest SICAV, via le fonds Proxima Vie, 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 Energie 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.

Par ailleurs, la majorité des fonds labellisés prennent en compte le critère de résilience des actifs face aux aléas liés au réchauffement climatique. 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).

#### Politique relative aux principales incidences négatives

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

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 se laisse la possibilité d'investir dans des 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) 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 SICAV 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 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.

ETERNAM

