



## RAPPORT ARTICLE 29 LOI ENERGIE-CLIMAT

## SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
1. Présentation de l'entité	3
2. Démarche générale de l'entité	3
<b>2.1. Démarche générale à l'échelle de l'entité</b>	3
<b>2.2. Modalité de reporting</b>	3
<b>2.3. Produits classés « article 8 et 9 » au sens du règlement SFDR</b>	4
<b>2.4. Démarche d'adhésion à des principes d'investissements responsables</b>	4
3. Moyens internes afin de contribuer à la transition	4
<b>3.1. Ressources financières, humaines et techniques</b>	4
<b>3.2. Actions de renforcement des capacités internes</b>	4
4. Gouvernance de l'ESG au sein de l'entité financière	4
<b>4.1. Connaissances, compétences et expérience des instances de gouvernance</b>	4
<b>4.2. Prise en compte des critères ESG dans les politiques de rémunération</b>	4
<b>4.3. Prise en compte des critères ESG dans le règlement interne du Conseil d'Administration ou de surveillance de l'entité</b>	5
5. Stratégie d'engagement auprès des émetteurs ou des gérants	5
6. Stratégie d'alignement sur l'Accord de Paris	5
7. Stratégie d'alignement « Biodiversité »	6
8. Intégration des risques ESG dans la gestion des risques	6

## 1. Présentation de l'entité

Eternam est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF. La société intervient sur toute la chaîne de valeur de l'immobilier, à savoir sur des fonds d'investissement immobilier, club deal, conseil en allocation de SCPI, investissements en lots résidentiels. En 2021, la société gère un total de près de 500 millions d'euros d'encours. Eternam est donc concernée par l'article 29 de la loi Energie-Climat dans le cadre de la publication du rapport 29LEC de l'entité pour l'exercice 2021.

## 2. Démarche générale de l'entité

### 2.1. Démarche générale à l'échelle de l'entité

Dans son processus d'acquisition, pour les fonds classés article 8 au sens du règlement SFDR, Eternam réalise systématiquement une évaluation ESG des actifs lors d'une phase de Due-Diligence. Cette démarche constitue un outil d'aide à la décision dans les futures acquisitions d'Eternam.

L'évaluation se fait par l'intermédiaire d'une grille ESG qui aborde les thématiques suivantes :

- Connectivité & Transport
- Eau
- Pérennité des équipements
- Déchets
- Pollution
- Biodiversité
- Santé & Bien-être
- Energie

Le résultat de l'évaluation permet de donner une première note sur chacun des critères E (Environnementaux), S (Sociaux), G (Gouvernance). La note environnementale est ensuite pondérée par les consommations énergétiques, les émissions environnementales et eau de l'actif en exploitation.

Si les données de l'actif sont inférieures à la moyenne de l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable) issues du Baromètre de la Performance Energétique, alors la note environnementale est pondérée par un coefficient et inversement dans le second cas.

Pour les fonds article 6, Eternam est en cours de construction d'une grille d'évaluation ESG simplifiée.

Conformément aux dispositions de l'article 8 bis de la loi n°2021-1774 du 24 décembre 2021 dite loi « Rixain », Eternam a prévu de développer une politique qui doit préciser l'objectif fixé en matière de représentation équilibrée Homme/Femme (non chiffré) et rendre compte des résultats obtenus au sein de cette rubrique du rapport article 29.

### 2.2. Modalité de reporting

Article 6 : reporting en cours, mise à jour dans le rapport annuel

Article 8 : publication des indicateurs de reporting dans un rapport annuel

### 2.3. Produits classés « article 8 et 9 » au sens du règlement SFDR

Pour l'année 2021, Eternam n'a aucun fonds classé article 8 ou article 9 au sens du règlement SFDR.

Eternam travaille actuellement sur les fonds Proxima Vie, Proxima Invest et Alcyon 2, pour qu'ils soient classés article 8 au cours de l'année 2022.

### 2.4. Démarche d'adhésion à des principes d'investissements responsables

Eternam a adopté fin 2021 une charte d'Investissement Socialement Responsable dans laquelle la SGP met en place une stratégie d'investissement ESG pour ses fonds article 8.

## 3. Moyens internes afin de contribuer à la transition

### 3.1. Ressources financières, humaines et techniques

Eternam : met à disposition 4 collaborateurs en charge du suivi de la stratégie ESG :

- Frédéric, Maxime, Sébastien, dans le cadre de la prise en compte des aspects ESG dans le cadre des opérations d'investissement
- Adrien, dans le cadre du contrôle permanent et périodique des données ESG

Eternam travaille en étroite collaboration avec le cabinet Wild Trees concernant la mise en conformité de la réglementation SFDR et la définition de sa politique ESG.

### 3.2. Actions de renforcement des capacités internes

En 2021, aucun recrutement spécifiquement dédié à la stratégie ESG n'a été réalisé. Aussi, aucun outil (hormis le suivi des PAI) n'a été mis en place.

Eternam a mis en place une politique ESG qu'elle a publié sur son site internet.

## 4. Gouvernance de l'ESG au sein de l'entité financière

### 4.1. Connaissances, compétences et expérience des instances de gouvernance

Aucune formation n'a été réalisée sur les sujets ESG/ISR/SFDR au sein de la Société de Gestion en 2021, toutefois, deux formations ont été réalisées en 2022 pour les collaborateurs Eternam, portant sur les dispositifs réglementaires en matière environnementale (Taxinomie Verte Européenne, Règlement SFDR).

### 4.2. Prise en compte des critères ESG dans les politiques de rémunération

Eternam n'a pas encore formalisé en tant que telle l'intégration des risques de durabilité, ni des enjeux ESG au sens plus large, dans sa politique de rémunération des salariés. C'est-à-dire qu'il n'existe pas de mention écrite dans les documents relatifs à ce sujet, à l'instar des fiches de postes par exemple.

Néanmoins, la société a identifié des référents chargés, dans le cadre de leurs missions respectives, de la sensibilisation et du déploiement de la stratégie ESG au sein de l'entité (Directeur Général Adjoint, Responsables investissements, Asset Manager, Analystes).

Ainsi, les collaborateurs sont sensibilisés aux enjeux ESG et à la notion de risque de durabilité, et peuvent contribuer à la performance à long terme des investissements de la société.

Eternam travaille à structurer une politique de rémunération tournée vers les enjeux ESG, en incluant notamment la « mise en œuvre et déploiement des enjeux ESG » dans les objectifs annuels servant de base au calcul de la prime de fin d'année.

#### 4.3. Prise en compte des critères ESG dans le règlement interne du Conseil d'Administration ou de surveillance de l'entité

Eternam n'a pas encore formalisé la prise en compte des critères ESG dans le règlement interne du Conseil d'Administration ou de surveillance de l'entité.

### 5. Stratégie d'engagement auprès des émetteurs ou des gérants

Investissement dans des entreprises

- Périmètre des entreprises concernées par la stratégie d'engagement (i.e. engagement actionnarial) : *Non applicable*
- Présentation de la politique de vote : *Non applicable*
- Bilan de la stratégie d'engagement mise en œuvre, qui peut notamment inclure la part des entreprises avec laquelle l'entité a initié un dialogue, les thématiques couvertes et les actions de suivi de cette stratégie : *Non applicable*
- Bilan de la politique de vote, en particulier relatif aux dépôts et votes en assemblée générale de résolutions sur les enjeux environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance : *Non applicable*
- Décisions prises en matière de stratégie d'investissement, notamment en matière de désengagement sectoriel : *Pas d'engagement sur la période indiquée (2021)*

### 6. Stratégie d'alignement sur l'Accord de Paris

L'accord de Paris est un traité international sur le réchauffement climatique ayant pour objectif à long terme de maintenir l'augmentation de la température moyenne de la planète bien en dessous de 2 °C par rapport aux niveaux préindustriels, et de préférence limiter l'augmentation à 1,5 °C. C'est dans cet objectif que la France a mis en place une Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC), qui est sa feuille de route pour lutter contre le réchauffement climatique.

Dans ce cadre, il découle de la SNBC :

- Un budget carbone théorique a été alloué à chaque secteur,
- La création du dispositif Eco-Energie tertiaire (dit Décret tertiaire).

Ce dispositif, entré en vigueur fin 2019, précise les modalités d'application de la loi ELAN sur les objectifs de réduction de la consommation énergétique des bâtiments du secteur tertiaire français.

Eternam a donc dans ce cadre une obligation réglementaire de se conformer à ce dispositif. La société a donc engagé les actions suivantes :

- Calcul des consommations annuelles,
- Reporting sur la plateforme OPERAT (Observation de la Performance Énergétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire) gérée par l'ADEME dès 2021 (le 30 septembre prochain).
- Informations envoyées aux locataires sur leurs obligations respectives,
- Mise en conformité des immeubles et stratégie d'investissement pour s'aligner aux objectifs du dispositif.

Eternam développe actuellement une stratégie afin de réduire les consommations énergétiques du patrimoine en fonction des obligations du décret tertiaire (-40 % en 2030, -50 % en 2040, -60 % en 2050).

En dehors de cette réglementation, Eternam ne propose pas de stratégie d'alignement avec les objectifs de l'Accord de Paris.

## **7. Stratégie d'alignement « Biodiversité »**

Actuellement, il n'existe pas encore de consensus sur les indicateurs à utiliser pour mesurer les impacts sur la biodiversité. Dans ce cadre, aucune stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme n'a été mis en place.

Eternam travaillera désormais à se mettre en conformité au regard de cette exigence.

## **8. Intégration des risques ESG dans la gestion des risques**

Eternam, conscient de des enjeux ESG (Environnement – Social – Gouvernance), 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 renouvelée annuellement.

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 évalué 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.

Eternam s'engage dans une démarche de formalisation et de mise en œuvre d'une stratégie spécifique sur les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance. Cette stratégie se décline différemment sur les actifs dont la société dispose de l'Asset Management ou non ainsi que pour les fonds Article 6, à la mesure de la responsabilité et de l'engagement de la société de gestion. Dans le cadre de sa démarche ESG pour les actifs de fonds article 8, Eternam s'engage dans une démarche d'évaluation de l'exposition aux risques liés au changement climatique et de mesure de l'intensité énergétiques des futurs actifs en acquisition via une grille d'acquisition prédéfinie. Par ailleurs, la sensibilisation des locataires aux enjeux ESG est assuré par les AM/PM.

La société souhaite également assurer la performance globale de tous ses actifs par la prise en considération de 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)
- Pour les fonds article 8 : le confort et bien-être des usagers (analyse du niveau de confort thermique/acoustique/sanitaire et visuel des futures acquisitions, prise en compte des certifications et labels environnementaux, mise à disposition de nombreux services au sein des actifs)

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.