



MISE EN CONFORMITE REGLEMENT SFDR
ETERNAM

V2 - DECEMBRE 2022

TABLE DES MATIERES

| | | |
|------|--|---|
| 1. | Mise en conformité de l'entité | 3 |
| 1.1. | Article 3 : Risques de durabilité à l'échelle de l'entité | 3 |
| 1.2. | Article 4 : Principales incidences négatives à l'échelle de l'entité..... | 6 |
| 1.3. | Article 5 : Intégration des risques en matière de durabilité dans la politique de rémunération | 7 |

1. Mise en conformité de l'entité

1.1. Article 3 : Risques de durabilité à l'échelle de l'entité

- **Processus d'identification des risques de durabilité**

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**.

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.

- **Risques de durabilité identifiés**

| Thématique | Intitulé du risque | Description du risque | Catégorisation TCFD |
|---------------------|---|--|--|
| Energie | 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 Energétique 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 |
| Carbone | 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 |
| Climat | Risques aigus | Le changement climatique va renforcer en France la fréquence des événements climatiques extrêmes comme les vagues de chaleur, les inondations et le phénomène de retrait-gonflement des argiles. Tous ces événements posent un risque structurel pour les actifs immobiliers. | Risque physique |
| Climat | 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 termes, les réseaux et la structure pourraient aussi être endommagés. | Risque physique |
| Biodiversité | 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 Energie-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 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 ou 8, 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 pré-définie. 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.

1.2. Article 4 : Principales incidences négatives à l'échelle de l'entité

Participant au marché financier : Eternam

LEI : 69500T2YC9WYPHJY189

Résumé :

Au sens du règlement européen « Disclosure » (règlement (UE) 2019/2088), les incidences négatives sont définies comme les conséquences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (« ESG »).

Eternam reconnaît que son activité principale, visant à investir directement ou indirectement dans l'immobilier, est susceptible d'avoir des impacts tant positifs que négatifs sur les facteurs ESG. A ce titre, Eternam mène une politique d'investissement globale visant une recherche de durabilité et vient ainsi surveiller les principales incidences négatives via une méthodologie tenant compte notamment de la préservation de l'environnement. Cela étant, la stratégie d'Eternam sur sa recherche de durabilité dépend de la stratégie des fonds eux-mêmes :

- Pour ses fonds déclarés Article 6 au sens du Règlement SFDR, Eternam ne prend pas en compte les principales incidences négatives compte tenu du manque d'informations disponibles à ce stade. Par conséquent, Eternam n'est pas en mesure de communiquer sur les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement en matière de durabilité sur lesquelles la société manque de données ESG.
- Pour ses fonds déclarés Article 8 ou 9 au sens du Règlement SFDR, sur lesquels Eternam cherche à aller plus loin dans sa démarche ESG, les principales incidences négatives sont prises en comptes et suivies : **cf tableau PAI des fonds Article 8 (lien hypertexte à venir)**

Références aux normes internationales

Eternam n'est pas signataire de standards internationaux.

Comparaison historique

Sans objet (première année n)

1.3. Article 5 : Intégration des risques en matière de durabilité dans la politique 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.



S.A.S AU CAPITAL DE 250 040 EUROS

Siège social : 50, boulevard Haussmann 75009 PARIS - RCS Paris 538 184 128 - Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers sous le n° GP-19000040. Titulaire de la carte professionnelle transactions sur immeubles et fonds de commerce et gestion immobilière N°CPI 75012015000001452 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, 14 boulevard Marie et Alexandre OYON 72030 Le Mans Cedex 9.
Tél. +33 (0) 1 53 93 23 23 www.eternam.fr