

## Information sur le règlement Disclosure (« SFDR »)

Le règlement Disclosure (ou SFDR) n° 2019/2088 du 27 novembre 2019 a créé de nouvelles obligations de transparence en matière de communication extra-financière notamment pour les sociétés de gestion. Ce règlement fait partie de la politique financière de l'Union Européenne sur les mesures réglementaires visant à mobiliser les financements du développement durable et à orienter les investissements privés vers une économie climatiquement neutre.

Il est applicable pour l'essentiel des dispositions à compter du 10 mars 2021.

### Préambule

Le secteur du Bâtiment (et de l'Immobilier) est celui qui consomme le plus d'énergie en France (45% de la consommation d'énergie finale) et représente le 2<sup>ème</sup> secteur le plus émetteur de GES (25% du total des émissions de GES). Au regard de ses multiples impacts environnementaux et sociaux, le secteur du Bâtiment/Immobilier constitue donc un levier incontournable dans la préservation de l'environnement et dans la transition écologique et sociale.

Dans ce contexte, la réglementation française et européenne ne cesse d'évoluer et devient de plus en plus ambitieuse et contraignante pour ce secteur et pour les divers acteurs de l'Immobilier, dont les Sociétés de Gestion de Portefeuilles (SGP).

Ainsi, le Règlement (UE) 2019/2088, dit « *Règlement Disclosure* » ou « *Règlement SFDR* », adopté par le Parlement européen et le Conseil de l'Union Européenne le 27 novembre 2019, impose désormais aux SGP de nouvelles obligations de reporting, et établit des règles harmonisées à l'échelle de l'Union européenne en matière de transparence et de communication d'informations extra-financières.

En France, l'article 29 de loi Energie-Climat, en date du 8 novembre 2019, vient renforcer les exigences de transparence des Sociétés de Gestion de Portefeuilles (SGP) dont l'encours est supérieur à 500 millions d'euros et des fonds de plus de 500 millions d'euros d'encours. Le décret d'application a été publié le 27 mai 2021.

Ce document a pour objectif de mettre en avant la prise en compte de cette nouvelle réglementation dans le métier et les process d'Eternam, à l'échelle de la société de gestion, ainsi qu'à l'échelle de ses fonds. Il présente le contenu des articles 3 à 8 du Règlement SFDR auxquels Eternam doit se conformer ainsi que les éléments de réponse que la société peut apporter.

Les éléments concernant la société de gestion (articles 3, 4 et 5) sont à publier sur son site internet. Les éléments concernant les fonds (articles 6, 7 et 8) sont à intégrer dans la documentation précontractuelle de chaque fonds.

Il est à noter que la société devra également se conformer aux articles 10 et 11 en cas de classification d'un ou plusieurs fonds en Article 8.

## Article 3 : risques de durabilité à l'échelle de l'entité

### Cadre juridique

Les acteurs des marchés financiers, dont les SGP de fonds d'investissement immobilier, sont tenus de publier sur leur site Internet « *des informations concernant leurs politiques relatives à l'intégration des risques en matière de durabilité dans leur processus de prise de décision en matière d'investissement* »<sup>1</sup> et « *une information sur les risques associés au changement climatique ainsi que sur les risques liés à la biodiversité* »<sup>2</sup>.

Au sens de l'article 3 du Règlement SFDR, les risques doivent être entendus comme ceux en « *matière de durabilité* » ou « *Sustainability Risks* » (SR), c'est-à-dire, tout événement ou 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.

<sup>1</sup> Règlement Disclosure, art. 3.

<sup>2</sup> Comofi, art. L. 533-22-1 I. du Code monétaire et financier, issu de l'article 29 de la loi énergie-climat.

Plus précisément, ces risques « ESG » sont définis par le décret n° 2021-663 du 27 mai 2021 pris en application de l'article L. 533-22-1 du Code Monétaire et Financier comme :

- ⇒ Les risques physiques, « définis comme l'exposition aux conséquences physiques des facteurs environnementaux, tels que le changement climatique ou la perte de biodiversité » ;
- ⇒ Les risques de transition, « définis comme l'exposition aux évolutions induites par la transition écologique, notamment les objectifs environnementaux »
- ⇒ Les risques de contentieux ou de responsabilité, « liés aux facteurs environnementaux ». Il s'agit d'analyser dans quelle mesure l'activité d'Eternam pourrait être mise en cause au regard du principe de responsabilité sur les enjeux environnementaux. Cette responsabilité peut être entendue au sens :
  - Juridique, du fait d'une allégation d'infraction à la réglementation en vigueur ;
  - Réputationnel, du fait d'une controverse lancée par un ou des tiers à la SGP.

## Application à Eternam

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 règlementaire, 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
<b>Energie</b>	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
<b>Carbone</b>	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
<b>Climat</b>	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
<b>Climat</b>	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
<b>Biodiversité</b>	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 du 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, 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 en cours de passage article 6 > article 8<sup>3</sup>, 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)

En parallèle de ces actions, Eternam a la volonté d'initier un reporting ESG qualitatif sur l'ensemble de ses actifs, mission qui est actuellement en cours, en partenariat avec Wild Trees. 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.

## Article 4 : principales incidences négatives à l'échelle de l'entité

### Cadre juridique

L'article 4 du Règlement SFDR prescrit à la société de gestion de publier sur son site internet une déclaration sur les principales incidences négatives en matière de durabilité et les politiques de diligence raisonnable mises en œuvre (identification et hiérarchisation des incidences, mesures prises pour prévenir et atténuer ces incidences, indicateurs, politiques d'engagement, codes et standards de référence etc.). Les incidences négatives en matière de durabilité représentent les impacts potentiels des investissements sur les facteurs de durabilité externes. Ainsi, il s'agit d'identifier et de maîtriser les éventuels préjudices que pourraient générer les investissements immobiliers directs ou indirects réalisés par la société de gestion sur les facteurs environnementaux et sociaux. La SGP peut ne pas prendre en compte lesdites incidences négatives. Elle devra donc apporter des informations claires sur les raisons de cette inaction (principe du « Comply or Explain »).

### Application à Eternam

En cohérence avec sa volonté d'afficher une stratégie ESG claire et de certains de ses fonds article 8 au sens du Règlement SFDR, Eternam fait le choix de prendre en compte et de déclarer les principales incidences négatives à l'échelle de la société de gestion.

### Description de la politique d'identification et de priorisation des principales incidences négatives

Eternam souhaite s'engager dans une démarche de réduction de l'impact environnemental de son patrimoine. C'est dans cet objectif que la société de gestion 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 externes. 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. Dans un second temps, elle s'appuie sur une analyse du parc immobilier sous-jacent aux activités d'Eternam. 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.

<sup>3</sup> Il s'agit des fonds Proxima Invest (fonds nourricier) et Proxima Vie (fonds maître)

## Description des principales incidences négatives prises en compte

Catégorie	Dénomination	Description
<b>Emissions de gaz à effet de serre</b>	Empreinte carbone	Le secteur du bâtiment représente 25% des émissions de gaz à effet de serre en France, participant ainsi au changement climatique. La réduction des émissions de gaz à effet de serre est une action atténuative nécessaire pour poursuivre les objectifs internationaux de réduction de ces émissions, tels que les Accords de Paris.
<b>Energies fossiles</b>	Activités liées aux énergies fossiles	L'utilisation des énergies fossiles est aujourd'hui reconnue comme l'un des facteurs aggravant de la crise climatique. Afin d'atténuer au maximum le changement climatique, en réduisant les émissions de gaz à effet de serre, il est nécessaire de diminuer cette utilisation. La Taxinomie Européenne exclut ainsi des activités dites « vertes » les actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture d'énergies fossiles.
<b>Consommations énergétiques</b>	Inefficacité énergétique	Les consommations énergétiques des actifs immobiliers représentent, de manière générale, le deuxième poste d'émissions de gaz à effet de serre le plus important. L'exploitation des bâtiments représente donc une source importante d'émissions de gaz à effet de serre. Celles-ci peuvent être drastiquement diminuées en améliorant l'efficacité énergétique des actifs.
<b>Ressources naturelles</b>	Surexploitation des ressources naturelles	Les opérations de construction et de rénovation/réhabilitation conduites sur les actifs immobiliers consomment de grandes quantités de ressources naturelles. Celles-ci participent donc à la raréfaction des ressources naturelles non renouvelables.
<b>Biodiversité</b>	Artificialisation des sols	Les activités immobilières sont l'un des facteurs majeurs d'artificialisation des sols, causant ainsi une perte importante de biodiversité, particulièrement en milieu urbain. Elles menacent également les services écosystémiques.

## Politique de diligence raisonnable

Dans le cadre de sa démarche ESG, Eternam s'engage dans une démarche de mesure 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). Dans le cadre de son fonds Proxima, la société de gestion a la volonté de réduire son empreinte environnementale, notamment via une politique de labellisation environnementale des actifs ou par un travail d'amélioration du bilan carbone. Par ailleurs, l'ensemble des contrats AM hôtellerie intègrent la mise en place de système de tri des déchets. Eternam souhaite également assurer une relation de proximité avec ses locataires et tient à cœur de lutter contre les discriminations en phase de recrutement dans ses contrats en hôtellerie.

En parallèle de ces actions, Eternam a la volonté d'initier un reporting ESG qualitatif sur l'ensemble de ses actifs, reporting qui est actuellement en cours d'élaboration.

Enfin, Eternam s'engage à exclure 100% d'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 (Taxinomie Européenne).

## Adhésion à des standards nationaux et internationaux

A ce jour, Eternam n'est pas signataire de standard.

## Déclaration des principaux impacts négatifs des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité – format RTS

Les RTS ont publié le format attendu concernant le reporting des principales incidences négatives à l'échelle de l'entité (Article 4 SFDR), cet encart sera donc à intégrer directement sur le site internet de la société. A noter qu'il est attendu un reporting sur les 2 indicateurs obligatoires « énergies fossiles » et « efficacité énergétique », à compléter par au moins un autre indicateur optionnel parmi ceux proposés par les RTS : « Emissions de GES », « Intensité énergétique », « Gestion des déchets », « Ressources », « Biodiversité ».

<b>Participant au marché financier :</b> Eternam						
<b>Résumé :</b> Eternam prend en compte les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. La présente déclaration est la déclaration consolidée des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité d'Eternam. Cette déclaration sur les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité couvre la période de référence allant du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2021.						
<b>Descriptions des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité :</b> Eternam a identifié les 5 principales incidences négatives suivantes de manière qualitative : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Empreinte carbone</li> <li>- Activités liées aux énergies fossiles</li> <li>- Inefficacité énergétique</li> <li>- Surexploitation des ressources naturelles</li> <li>- Artificialisation des sols</li> </ul> Parmi les principales incidences négatives identifiées, Eternam identifie de manière quantitative 2 de ces indicateurs ainsi qu'un indicateur supplémentaire.						
Impact négatif sur la durabilité		Unité	Impact [année n]	Impact [année n-1]	Explication	Actions menées, actions prévues et objectifs fixés pour la prochaine période de référence
<b>Energies fossiles</b>	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	0%	Sans objet	Pas d'actif de ce type	Eternam s'engage à exclure 100% d'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 (Taxinomie Européenne)
<b>Efficacité énergétique</b>	18. Exposition aux actifs énergétiques non efficaces	Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores ( <i>si construit avant 31/12/2020 : DPE C ou moins ; sinon part de non-respect de la RT2012-2020</i> )	A préciser – en cours de réflexion	Sans objet	A préciser – en cours de réflexion	Eternam est engagé dans une démarche permettant l'atteinte des objectifs fixés par le Dispositif Eco-Energie Tertiaire
Autres indicateurs des principaux impacts négatifs sur les facteurs de durabilité						
<b>Déchets</b>	20. Production de déchets	Part des actifs non équipé d'un système de tri des déchets ou sans contrat de recyclage	A préciser – en cours de réflexion	Sans objet	A préciser - en cours de réflexion	A préciser – en cours de réflexion
<b>Description des politiques pour identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité</b> [Cf ci-dessus]						
<b>Politiques d'engagement</b> [Cf ci-dessus]						
<b>Références aux normes internationales</b> [Cf ci-dessus]						
<b>Comparaison historique</b> Sans objet (première année n)						

## Article 5 : intégration des risques en matière de durabilité dans la politique de rémunération

### Cadre juridique

L'article 5 du Règlement SFDR exige de la société de gestion qu'elle publie sur son site Internet une information sur la manière dont ses politiques de rémunération sont adaptées à l'intégration des risques en matière de durabilité.

### Application à Eternam

Eternam s'est dotée d'une politique de rémunération conformément aux exigences de son statut de société de gestion de portefeuille. Cependant, notre politique de rémunération n'intègre pas de critères qualitatifs ou quantitatifs liés aux risques de durabilité. Une réflexion est en cours afin d'intégrer des critères de durabilité à la politique de rémunération des collaborateurs en vue de la prochaine campagne de fixation des objectifs annuels.