

## DECLARATION RELATIVE AUX PRINCIPALES INCIDENCES NEGATIVES DES DECISIONS D'INVESTISSEMENT SUR LES FACTEURS DE DURABILITE

### ETERNAM - EXERCICE 2022

#### RESUME

---

La présente déclaration est la déclaration consolidée des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité **d'ETERNAM**, conformément à l'article 4 du Règlement (UE) 2019/2088 (« Règlement SFDR »).

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 (500) 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.

Cette déclaration sur les 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 2022) au titre de la période de référence allant **du 1er janvier au 31 décembre 2022**.

#### Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité à l'échelle de l'entité (Article 4 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

Afin d'en tenir compte dans le cadre de sa stratégie d'investissement, Eternam est allé plus loin en identifiant des indicateurs spécifiques mesurant de façon quantitative **trois principales incidences négatives** (sur les cinq préalablement identifiées) : **deux de ces indicateurs étant obligatoires et un supplémentaire.**

<b>Indicateurs d'incidences négatives sur la durabilité</b> <i>(indicateurs obligatoires pour les actifs immobiliers)</i>		<b>Elément de mesure</b>	<b>Impact 2022</b>	<b>Impact 2021</b>	<b>Explication</b>	<b>Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante</b>
<b>Combustibles fossiles</b>	17. Exposition aux énergies fossiles <i>via</i> les actifs immobiliers	Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles	<b>0%</b> <sup>(1)</sup>	N/A <sup>(2)</sup>	ETERNAM s'est engagée <i>via</i> une politique d'exclusion à ne pas investir dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture d'énergie fossiles, conformément à la définition donnée dans le règlement 2020/852.	ETERNAM s'engage à poursuivre sa démarche et à exclure 100% des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture d'énergies fossiles.
<b>Efficacité Energétique</b>	18. Exposition aux actifs énergétiques non efficaces	Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores (i.e. affichant un DPE C ou supérieur)	<b>78%</b> <sup>(1)</sup>	N/A <sup>(2)</sup>	ETERNAM s'est engagée dans une démarche permettant l'atteinte des objectifs fixés par le Dispositif Eco-Energie Tertiaire.	ETERNAM souhaite poursuivre ses engagements de réduction de son empreinte environnementale afin de se conformer notamment à la réglementation française dans le cadre du Décret tertiaire.

						<p>Pour ce faire, plusieurs objectifs ont été fixés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mener une démarche de certification (HQE, BREEAM, LEED, ...) de ses actifs (dont la gestion opérationnelle n'est pas déléguée à un prestataire) en se fixant un objectif de détention de 10% d'actifs certifiés en 2025. Ces certifications permettant aux actifs concernés d'atteindre des hauts niveaux de performance environnementale.</li> <li>- Assurer une relation de proximité avec ses locataires en s'engageant à collecter 100% des réclamations formulées par les locataires via le concours des Property Managers.</li> </ul>
--	--	--	--	--	--	--

#### Autres indicateurs relatifs aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

#### Indicateurs climatiques et autres indicateurs relatifs à l'environnement

Indicateurs d'incidences négative sur la durabilité (indicateur optionnel)		Elément de mesure	Incidences 2022	Incidences 2021	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
Déchets	20. Production de déchets	Part des actifs non équipé d'un système de tri des déchets ou sans contrat de recyclage	75% <sup>(1)</sup>	N/A <sup>(2)</sup>	ETERNAM s'est engagée dans une démarche de promotion du tri des déchets afin de favoriser l'économie circulaire.	<p>ETERNAM souhaite poursuivre sa démarche de promotion du tri des déchets afin de favoriser l'économie circulaire.</p> <p>Pour ce faire, la sensibilisation et l'implication directe de ses locataires est un levier déterminant et ETERNAM s'engage à mettre en place des campagnes de sensibilisation sur ces thématiques, via ses Property Managers. L'objectif fixé est de parvenir d'ici à 2025, à détenir 35% d'actifs qui disposent d'un système de tri des déchets et qui ont conclu un contrat de recyclage (dont la gestion opérationnelle n'est pas déléguée à un prestataire).</p>

<sup>(1)</sup> Au titre de cette première année de mise en œuvre, l'identification de ses principales incidences négatives et le suivi des trois indicateurs associés ont visé exclusivement les actifs de la poche « immobilier direct » dans le cadre de ses fonds Proxima Vie et Proxima Invest (seuls Fonds classés Article 8 au sens du Règlement SFDR dans le portefeuille géré par Eternam). A noter que la gestion opérationnelle de ces actifs peut être déléguée à des prestataires.

Ces actifs représentaient au 31 décembre 2022, 40,9% de la totalité des encours du fonds Proxima Vie et 40% des encours du fonds Proxima Invest, Proxima Invest étant un fonds nourricier de Proxima Vie, les actifs sont les mêmes dans les deux fonds et n'ont pas été compté deux fois. Par ailleurs, l'incidence reporté dans le tableau ci-dessus correspond à la moyenne des incidences au 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre 2022.

A contrario, le suivi des indicateurs pour les investissements réalisés notamment en dette privée ou par l'intermédiaire de sociétés et véhicules tiers (SCPI, usufruit de SCPI, autres fonds type art 8 ou 9 SFDR ou label ISR), n'a pas pu être réalisé au titre de l'année 2022 en raison de l'indisponibilité de la donnée.

<sup>(2)</sup> Conformément aux dispositions du règlement délégué (UE) 2022/1288 de la Commission Européenne du 6 avril 2022, la Société de Gestion ne prend en compte les principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité que depuis 2022. Par conséquent, les données relatives à l'exercice précédent ne sont pas publiées.

### **Description des politiques visant à identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité**

---

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.

Dans ce contexte, ETERNAM a cartographié les principales incidences négatives adaptées au secteur de l'immobilier en s'appuyant, dans un premier temps, sur une veille sectorielle et réglementaire. Cette veille lui a permis d'identifier les grands enjeux du marché.

Ces incidences négatives ont ensuite été priorisées, en évaluant la probabilité de chaque incidence, ainsi que son impact (en termes d'ampleur, de portée et de réversibilité) pour parvenir à une évaluation brute, sans prise en compte des actions déjà menées par ETERNAM. Puis, une évaluation nette de ces incidences a été réalisée afin de tenir compte des actions déjà mises en œuvre et ainsi parvenir à déterminer un niveau de priorité.

En application de cette politique d'identification et de hiérarchisation des incidences les plus significatives, ETERNAM a identifié les trois indicateurs ci-dessus. Ce choix répond à la stratégie d'investissement actuelle qu'entend mener ETERNAM et tient compte également de la qualité et de la disponibilité de la donnée.

A ce titre, compte-tenu de la mise en œuvre récente de l'ensemble de ces obligations de reporting et de la difficulté pour l'ensemble des acteurs concernés de communiquer ces éléments, ETERNAM n'est pas actuellement en mesure de pouvoir communiquer sur ces indices négatives relatives aux

investissements réalisés indirectement par l'intermédiaire de sociétés ou véhicules tiers (SCPI, usufruit de SCPI, autres fonds), ainsi que pour toute opération de financement par la dette.

ETERNAM s'engage néanmoins, à mettre en œuvre toutes les ressources nécessaires pour améliorer la mesure et le suivi de ses incidences négatives sur l'ensemble des Fonds Article 8 de son portefeuille dès l'année 2023.

## **Politiques d'engagement**

---

Conscient de la nécessité de s'engager activement pour réduire les principales incidences négatives de ses décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité, ETERNAM a formalisé plusieurs engagements visant à intégrer les facteurs ESG dans son processus d'investissement.

Ces engagements se traduisent de la manière suivante :

- la Société de gestion 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.
- Intégration de la prise en compte des PAI dans les comités d'investissements.

## **Références aux normes internationales**

---

ETERNAM prend en compte les incidences négatives de ses investissements sur les facteurs de durabilité à travers le respect de normes internationales, sélectionnées eu égard à sa stratégie ainsi qu'à sa politique d'engagement. Néanmoins, à date, la Société de gestion n'est engagée dans aucune initiative.

## **Comparaison historique**

---

Non applicable dès lors qu'il s'agit de la première année de mise en œuvre.