

ETERNAM

LOI ENERGIE-CLIMAT

Rapport article 29

2024

ETERNAM - 50, Bd Haussmann - 75009 Paris - 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.

Table des matières

| | | |
|------|--|---|
| 1. | Démarche générale de l'entité sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance | 3 |
| 1.1. | Présentation de la démarche de l'entité vis-à-vis des enjeux ESG..... | 3 |
| 1.2. | Contenu, fréquence et moyen d'information des personnes souscripteurs | 3 |
| 1.3. | Prise en compte des enjeux ESG dans les processus de prise de décision et d'investissement..... | 4 |
| 1.4. | Liste des produits classés art. 8 et art. 9 au sens du Règlement SFDR | 4 |
| 1.5. | Adhésion à des codes ou standards relatifs aux enjeux ESG | 5 |
| 2. | Moyens internes déployés par l'entité | 5 |
| 2.1. | Ressources financières, humaines et techniques..... | 5 |
| 2.2. | Actions menées pour renforcer ses ressources..... | 5 |
| 3.1. | Connaissances, compétences et expérience des instances de gouvernance sur l'ESG | 5 |
| 3.2. | Risques de durabilité dans les politiques de rémunération (art 5 Règlement SFDR)..... | 5 |
| 3.3. | Prise en compte des critères ESG dans le règlement interne du Conseil d'Administration ou de surveillance de l'entité.. | 6 |
| 4.1. | Présentation de la politique de vote | 6 |
| 4.2. | Bilan de la stratégie et de la politique de vote..... | 7 |
| 5.1. | Taxonomie européenne | 7 |
| 6.2. | Stratégie de réduction de émissions | 7 |
| 6.3. | Détails méthodologiques de l'évaluation de la performance et de la stratégie | 7 |
| 6.4. | Plan d'amélioration | 8 |
| 7.1. | Objectif de réduction de l'impact sur la biodiversité à horizon 2030..... | 8 |
| 7.2. | Plan d'amélioration continue | 8 |
| 8. | Risques ESG..... | 8 |
| 8.1. | Démarche de prise en compte des risques ESG et intégration au cadre de gestion | 8 |
| 8.2. | Détails méthodologiques associés aux risques..... | 9 |
| 8.3. | Précision de la publication demandées à l'article 8..... | 9 |
| 8.4. | Plan d'amélioration continue | 9 |

1. Démarche générale de l'entité sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance

Eternam est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en date du 28 octobre 2019 sous le numéro GP-19000040 (ci-après « la Société »).

La société intervient sur toute la chaîne de valeur de l'immobilier, à savoir sur des fonds d'investissement immobilier, clubs deals, conseil en allocation de SCPI, investissements en lots résidentiels ...

En 2025, la société gère un total d'un milliard d'euros d'encours. Eternam est donc pleinement 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 2024.

1.1. Présentation de la démarche de l'entité vis-à-vis des enjeux ESG

Conscient des impacts de ses activités immobilières sur l'environnement, Eternam s'attache à intégrer les enjeux ESG à sa stratégie. Pour ce faire, la société de gestion a différencié 2 approches : les fonds « Article 6 » au titre du Règlement européen n°2019/2088 dit Règlement « Disclosure » ou « SFDR », qui ne prennent pas en compte les enjeux ESG, et les fonds « Article 8 » au titre de ce même règlement, qui prennent en compte des enjeux ESG, via des caractéristiques qui leur sont propres (intensité énergétique, confort des usagers, impact territorial local, etc.).

Pour ces fonds Article 8, Eternam a imaginé différents engagements adaptés à chaque pilier ESG, avec des caractéristiques ESG spécifiques à l'ADN-même de chaque fonds

« Article 8 » :

- Engagement environnemental : Eternam évalue l'exposition aux risques physiques liés au changement climatique de ses fonds. La société prend connaissance du confort thermique, acoustique, sanitaire et visuel de ses actifs (Fonds Proxima Vie) ainsi que de leur performance énergétique (tous les fonds Article 8), environnementale et financière afin d'éventuellement réaliser des travaux de revalorisation. Eternam s'engage dans des démarches de certification et de labellisation environnementales sur certains actifs (Fonds Proxima Vie) ;
- Engagement social : Eternam privilégie la mixité d'usage de ses bâtiments et le développement de services pour participer au dynamisme économique et social des villes. La société privilégie des actifs connectés aux moyens de télécommunication et à un maillage de réseau de transport en commun (tous les fonds Article 8) ;
- Engagement de gouvernance : La société s'engage dans les contrôles des politiques de recrutement ainsi que dans la mise en place de réunions de sensibilisation aux enjeux ESG pour ses collaborateurs. Chaque collaborateur d'Eternam est aussi signataire du Code de Déontologie. Eternam s'engage à suivre les contrats des gestionnaires d'actifs sur leurs engagements ESG et à reporter les résultats afin de vérifier la réalisation des engagements pris par l'ensemble de leur chaîne de valeur.

Nouvellement, dans son processus d'acquisition pour son fonds Alcyon 2, classé 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. Le résultat de l'évaluation permet de donner une première note sur chacun des critères E (Environnementaux), S (Sociaux), G (Gouvernance), avec un plan d'amélioration associé.

Pour les fonds article 6, Eternam ne prend pas en compte les principales incidences négatives (PAI) au sens du Règlement SFDR.

1.2. Contenu, fréquence et moyen d'information des personnes souscripteurs

En application des articles 6 à 9 du Règlement SFDR, pour chaque fonds, il doit être publié, avant souscription, les informations en matière de prise en compte des risques de durabilité, les modalités de prise en compte des principales incidences négatives et, s'ils sont concernés, la manière dont ils promeuvent les caractéristiques environnementales et sociales.

Au titre du Règlement européen (UE) n°2019/2088 (« Règlement SFDR ») chaque fonds qui promeut les caractéristiques environnementales et sociales (fonds « Article 8 » SFDR) ou poursuit un objectif d'investissement durable (fonds « Article 9 » SFDR) sont tenus de publier des informations sur la prise en compte des critères environnementaux et sociaux en annexe des documents précontractuels et des rapports annuels.

A ce titre, Eternam met à disposition du public et des potentiels souscripteurs des informations précontractuelles au sein de la section « Informations relative à la durabilité » de son site internet pour chacun des fonds classé « Article 8 » (la société ne gérant pas de fonds « Article 9 » à la date de rédaction du présent document) au titre du règlement SFDR. Ce document renseigne notamment sur les caractéristiques environnementales et sociales promues par le fonds et les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité pris en compte et les indicateurs associés.

Les critères ESG pris en compte par Eternam diffèrent selon les fonds classés Article 8 au sens du Règlement SFDR. Tous prennent en compte l'intensité énergétique en kWh/m² de leurs actifs, mais certains s'attachent à prendre en compte des critères de réduction de la pénibilité au travail pour les employés et l'impact territorial local (Alcyon 2, fonds hôteliers), et d'autres des critères de type confort des usagers (Proxima Vie, fonds mixte comportant notamment des bureaux).

Pour le fonds Alcyon 2, Eternam a constitué une grille pour évaluer les critères ESG des bâtiments en acquisition. L'évaluation est effectuée par un questionnaire de type question à choix multiples, complété par chaque apporteur d'affaire d'Eternam.

Les thématiques abordées ont au préalable été identifiées par Eternam qui les considère essentielles :

- Transports
- Eau
- Déchets
- Biodiversité
- Santé & Bien-être
- Energie
- Carbone
- Impact social et local
- Gestion de la chaîne d'approvisionnement
- Résilience
- Considération des parties prenantes

Eternam a également fait également appel à une société de conseil extérieure, spécialisée sur les sujets ESG dans l'immobilier, afin d'intégrer les enjeux ESG au mieux sur ses actifs. Les collaborateurs sont ainsi formés aux enjeux ESG par cette société, ainsi qu'aux réglementations européennes. De plus, les collaborateurs Eternam possèdent des objectifs ESG intégrés dans leurs contrats de travail.

1.3. Prise en compte des enjeux ESG dans les processus de prise de décision et d'investissement

Actuellement, seul le fonds Alcyon 2 va plus loin dans la prise en compte des enjeux ESG dans le processus de décision et d'investissement.

Pour sélectionner les critères ESG et les intégrer dans la prise de décision, Eternam, via Alcyon 2, évalue la valeur intrinsèque de l'actif grâce à des questions adaptées à chaque thématique :

- l'accessibilité PMR (Personne à Mobilité Réduite) ;
- la santé et le confort des employés et des locataires ;
- les services énergétiques et énergies utilisées dans l'actif ;
- la présence et fréquence des réseaux de transport en commun ;
- la sécurité de l'actif, le nombre de flux de déchets collectés ;
- les dispositions favorisant la biodiversité et de pérennité de l'actif face aux catastrophes naturelles ;
- les consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre associées ;
- le suivi et le traitement de la consommation d'eau ;
- la politique d'achats responsables de l'exploitant.

Ces questions permettent 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 de la base TALOEN, alors la note environnementale est pondérée par un coefficient et inversement dans le second cas.

L'actif en vue d'acquisition obtient ainsi une note ESG, et un plan d'amélioration associé. La note ESG est prise en compte par le comité d'investissement, qui décide ou non de l'acquisition, en fonction des éventuels « red flags » repérés sur l'actif (non-alignement au Décret Tertiaire, actif dont les caractéristiques ESG ne sont pas compatibles avec les valeurs du fonds : promotion du commerce local, suivi des consommations énergétiques, etc).

L'exécution de ces engagements relève de la responsabilité de chaque collaborateur d'Eternam. Eternam communique annuellement à ses investisseurs concernant l'avancée de ses opérations d'un point de vue ESG, pour les fonds Article 8.

1.4. Liste des produits classés art. 8 et art. 9 au sens du Règlement SFDR

Eternam gère 16 fonds dont 3 classés Art. 8 (SC Proxima Vie, Proxima Invest, Alcyon 2). Le portefeuille de Proxima est constitué de 6 classes d'actifs immobilier répartis dans 3 poches distinctes (immobilier direct, SCPI et obligations privées). Proxima Invest, lui, est un fonds nourricier qui investit la quasi-totalité de ses encours dans Proxima Vie. Le portefeuille Alcyon 2 est quant à lui constitué uniquement d'actifs hôteliers ou en exploitation.

Au 31 décembre 2024, la société gère en direct 1.044 millions d'euros, dont 299 millions catégorisés Article 8 SFDR, soit un total combiné de 29 % des encours totaux.

Au total, la société gère ainsi 16 Fonds (FIA), dont la répartition est la suivante :

- 13 Fonds classés Article 6 pour un total de 608 millions d'euros d'encours sous gestion (71 % des encours)
- 3 Fonds classés Article 8 pour un total de 299 millions d'euros d'encours sous gestion (29 % des encours)

Modalité de reporting :

- Fonds Article 6 : pas de reporting effectué.
- Fonds Article 8 : publication des indicateurs de reporting dans un rapport annuel, ainsi que publication site web.

1.5. Adhésion à des codes ou standards relatifs aux enjeux ESG

Eternam est à ce jour signataire d'aucun code ou standard relatifs aux enjeux ESG. Une réflexion est en cours de devenir signataire des PRI.

Par ailleurs, la Société a obtenu le label LuxFlag au troisième trimestre de l'année 2024 pour son fonds Proxima Vie.

2. Moyens internes déployés par l'entité

2.1. Ressources financières, humaines et techniques

Eternam met à disposition 6 personnes impliquées sur la stratégie ESG, en interne. Ces collaborateurs ont la charge du suivi de la stratégie ESG dans le cadre des opérations d'investissement, du contrôle des données ESG, et du lien avec les cabinets de conseil extérieurs.

De même, Eternam fait appel à des prestataires externes pour différents accompagnements liés aux sujets ESG :

- Conseil ESG & formations : cabinet Wild Trees ;
- Energy Management : AEGILIM ;
- Décret Tertiaire : AEGILIM.

2.2. Actions menées pour renforcer ses ressources

Par ailleurs, sur l'exercice 2024, Eternam a continué à travailler avec ses prestataires extérieurs, en particulier avec des cabinets de conseil spécialisés sur les enjeux environnementaux, afin de recevoir leur accompagnement sur cette thématique.

3. Gouvernance de l'ESG

3.1. Connaissances, compétences et expérience des instances de gouvernance sur l'ESG

En 2025, une formation sera réalisée par un cabinet de conseil extérieur pour les collaborateurs d'Eternam, portant sur les dispositifs réglementaires en matière environnementale (Taxonomie Verte Européenne, Règlement SFDR), et leur application concrète sur l'activité immobilière d'Eternam.

3.2. Risques de durabilité dans les politiques de rémunération (art 5 Règlement SFDR)

L'article 5 du Règlement SFDR impose aux acteurs des marchés financiers d'inclure dans leur politique de rémunération « des informations sur la manière dont ces politiques sont adaptées et sont compatibles avec l'intégration des risques en matière de durabilité ».

ETERNAM a ainsi revu sa politique de rémunération qui, désormais prend en compte des critères de « durabilité » dans sa partie relative à la rémunération variable des collaborateurs.

L'objectif de cette mise à jour a été de renforcer la promotion d'une gestion des risques saine et effective concernant les risques en matière de durabilité et ce, en conformité avec la stratégie de gestion des OPC dont elle assure la gestion, le profil de risque, les objectifs, les pratiques de gestion et les résultats à long terme de la Société.

Objectifs collectifs et individuels en lien avec le périmètre de chaque fonction :

- Développement et/ou commercialisation de produits promouvant des caractéristiques ESG, classés « Article 8 » selon le règlement SFDR (commercialisation) ;
- Intégration des règles du règlement SFDR et respect du calendrier (conformité) ;
- Intégration et respect des contraintes réglementaires, ratios, règles de conformité, politique ESG dans le cadre de la gestion des fonds Art.8 (gestion/ middle office) ;
- Intégration des risques en matière de durabilité dans les décisions d'investissement et suivi des guidances fixées dans le cadre de la gestion des fonds Art.8 (gestion).

Par ailleurs, 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.

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

Eternam est représenté au Comité RSE du Groupe Cyrus depuis sa création début 2022.

Quatre objectifs sont actuellement poursuivis :

1. Contribuer, chacun à son niveau, à un monde meilleur en s'associant aux engagements détaillés dans la charte RSE du Groupe ;
2. Construire une société où il fait bon vivre pour tous les collaborateurs ;
3. Prendre des décisions engagées dans le choix des offres proposées à nos clients ;
4. Diffuser notre engagement et nos valeurs auprès de nos clients et de l'ensemble de notre écosystème.

Afin d'atteindre ces objectifs, la charte distingue :

4 engagements sociaux et sociétaux :

1. Promouvoir le développement de la compétence et l'employabilité des jeunes :
 - Nous veillerons à ce que 50 % des alternants soient embauchés par le Groupe à l'issue de leur contrat ;
2. Promouvoir l'égalité hommes-femmes :
 - Rester proche de l'équilibre hommes-femmes dans la durée (aujourd'hui 52 % de femmes et 48 % d'hommes) ;
 - Maintenir le pourcentage de femmes managers supérieur à 40 % ;
 - Nous interdire toute discrimination de salaire fondée sur le sexe.
3. Œuvrer pour la qualité de vie au travail :
 - Maintenir le turnover en-dessous de 10 % ;
 - Former 60 % des collaborateurs chaque année.
4. Évaluer la politique ESG de 100 % de nos partenaires qui représentent 80 % des encours sous gestion :
 - S'assurer qu'ils sont en progression et réalisent de véritables efforts dans ce sens.

2 engagements environnementaux :

1. Réduire nos émissions de CO2
 - Réaliser un bilan carbone via un organisme externe ;
 - Définir notre objectif quantitatif de réduction ;
 - Piloter cet objectif de réduction au travers d'un indicateur, les tonnes de CO2 rapportées au chiffre d'affaires.
2. Œuvrer pour l'économie circulaire :
 - Supprimer les bouteilles plastiques et systématiser le tri des déchets ;
 - Réduire de 50 % les capsules à café non recyclables sur l'ensemble du Groupe et ses filiales ;
 - Réduire de 50 % notre consommation de papier non recyclé.

Enfin, 2 engagements en matière de gouvernance :

1. Partage de la création de richesse :
 - Conserver la part d'actionnaires salariés au-dessus de 40 %.
2. Politique ISR :
 - Atteindre et conserver 1 milliard de nos encours en fonds labellisés ISR

En termes de philanthropie :

1. Augmenter de 50 % le montant des dons aux associations ;
2. Multiplier par 3 le nombre des arrondis sur salaire ;
3. Augmenter chaque année le nombre d'heure de mécénat de compétence.

4. Stratégie d'engagement et de vote

4.1. Présentation de la politique de vote

Présentation de la politique de vote : Non applicable

4.2. Bilan de la stratégie et de la politique de vote

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 (2024).

5. Alignement taxonomie

5.1. Taxonomie européenne

A l'échelle de l'entité Eternam, les pourcentages d'alignement du chiffre d'affaires, des CAPEX et des OPEX à la Taxonomie Européenne sont de 0 %.

5.2. Part des investissements liés aux combustibles fossiles

A l'échelle de l'entité Eternam, la part des encours liés aux combustibles fossiles est de 0 %.

6. Alignement objectifs global

6.1. Objectif de réduction des émissions de GES à l'horizon 2030, transparence sur la poursuite d'une trajectoire 2°C

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 Eo-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.

6.2. Stratégie de réduction de émissions

Eternam travaille à la réduction de ses émissions via :

- La maîtrise de ses consommations énergétiques ;
- L'alignement au Décret Tertiaire, qui de fait permet de réduire les émissions.

Eternam n'a, à ce jour, pas entamé de démarches pour suivre des trajectoires comme CRREM ou SBTi, alignées sur les objectifs des Accords de Paris.

6.3. Détails méthodologiques de l'évaluation de la performance et de la stratégie

Par défaut, Eternam ne suit pas d'indicateurs sur ce point.

6.4. Plan d'amélioration

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'énergie fossiles pour ses fonds Article 8.

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.

Pour ce faire, Eternam s'est donné comme objectif de mener une démarche de certification (HQE, BREEAM, LEED, ...) de ses actifs dont la gestion opérationnelle n'est pas déléguée à un prestataire. En 2024, cela concerne 2 actifs sur les 8 gérés en direct. Ces certifications permettant aux actifs concernés d'atteindre des hauts niveaux de performance environnementale.

7. Alignement objectifs biodiversité

7.1. Objectif de réduction de l'impact sur la biodiversité à horizon 2030

Eternam n'a à ce jour pas établi de stratégie de réduction d'impact sur la biodiversité, l'entreprise prend néanmoins en compte cet enjeu à travers différents indicateurs dans les grilles d'évaluation ESG, uniquement sur le fonds Alcyon 2 :

- Niveau d'analyse de la biodiversité ;
- Coefficient Biotope par Surface (CBS) ;
- Actions permettant la préservation de la biodiversité.

7.2. Plan d'amélioration continue

Eternam fera ses meilleurs efforts afin de réduire ses pressions et impacts sur la biodiversité :

- Former et sensibiliser les collaborateurs Eternam aux enjeux de la biodiversité ;
- Suivre des démarches de labellisation prenant en compte la biodiversité sur certains actifs, comme Biodiversity, Effinature, BREEAM, ou HQE.

8. Risques ESG

8.1. Démarche de prise en compte des risques ESG et intégration au cadre de gestion

Eternam, conscient 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 annuellement, 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. Par

ailleurs, la sensibilisation des locataires aux enjeux ESG est assuré par les AM/PM.

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.

8.2. Détails méthodologiques associés aux risques

Eternam suit la méthodologie de la TCFD sur la qualification et la cotation de ses risques ESG.

8.3. Précision de la publication demandées à l'article 8

Eternam a identifié plusieurs risques liés aux actifs du fonds Proxima Vie, Proxima Invest et Alcyon 2 :

Risques liés à l'énergie : Des réglementations de plus en plus exigeantes en matière de consommations énergétiques s'appliquent pour les actifs immobiliers comme le Dispositif Eco-Energie Tertiaire pour les bâtiments tertiaires et l'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.

Risques liés au carbone : 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).

Risques liés au climat : Le changement climatique va renforcer en France la fréquence des événements climatiques extrêmes comme les inondations et le phénomène de retrait-gonflement des argiles. Tous ces événements posent un risque structurel pour les actifs immobiliers. 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.

Risques liés à la 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.

8.4. Plan d'amélioration continue

Eternam dans un souci d'amélioration continue, a d'ores et déjà

- Étendu ses due diligences ESG à d'autres classes d'actifs (notamment concernant les obligations privées) ;
- Intégré son analyse extra financière dès la phase d'acquisition/investissement des actifs sur les véhicules relevant de l'article 8 du règlement SFDR ;
- Amélioré sa gouvernance en matière d'ESG en créant un comité dédié qui se tiendra chaque année afin monitorer les actions prises sur les actifs en portefeuilles et d'élaborer des axes amélioration.

ETERNAM

