

ETERNAM

LOI ENERGIE-CLIMAT

Rapport article 29

2025

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	6
3.2.	Risques de durabilité dans les politiques de rémunération (art 5 Règlement SFDR).....	6
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	7
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	8
6.3.	Détails méthodologiques de l'évaluation de la performance et de la stratégie	9
6.4.	Plan d'amélioration	9
7.1.	Objectif de réduction de l'impact sur la biodiversité à horizon 2030.....	9
7.2.	Plan d'amélioration continue	9
8.	Risques ESG.....	9
8.1.	Démarche de prise en compte des risques ESG et intégration au cadre de gestion	9
8.2.	Détails méthodologiques associés aux risques.....	10
8.3.	Précision de la publication demandées à l'article 8.....	10
8.4.	Plan d'amélioration continue	10

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 (AMF) 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, notamment à travers la gestion de fonds d'investissement immobilier, clubs deals, conseil en allocation de SCPI, investissements en lots résidentiels.

Au 31 décembre 2025, le montant total des actifs sous gestion de la société s'élève à un peu plus de 1,3 milliard d'euros. 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 2025.

Dans le cadre de sa stratégie globale, Eternam s'engage à mesurer son impact et à améliorer la performance environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) de son patrimoine. Cette démarche implique une collaboration étroite avec ses parties prenantes clés (locataires, prestataires, partenaires) afin de les entraîner dans une dynamique de transition. De plus, Eternam s'appuie sur la collecte, l'analyse et le suivi de données environnementales, sociales, et de gouvernance (ESG) afin d'évaluer la performance extra-financière de ses actifs et de ses investissements.

Toutefois, cette approche présente certaines limites méthodologiques liées à la disponibilité, à la qualité et à l'exhaustivité des données recueillies. Certaines informations peuvent en effet présenter des limites de couverture, de fiabilité ou de comparabilité. Eternam s'attache néanmoins à améliorer continuellement la qualité des données utilisées et à renforcer ses dispositifs de collecte et de contrôle afin de fiabiliser ses analyses et ses décisions d'investissement.

Le présent rapport couvre l'ensemble des fonds gérés par Eternam au 31 décembre 2025, tout en apportant un focus plus détaillé sur les véhicules financiers classés Article 8 au sens de la réglementation SFDR.

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 favorise la mixité d'usage de ses actifs et le développement de services de proximité afin de contribuer activement au dynamisme économique et social des territoires. Cela se traduit notamment par la mise en place de partenariats avec les commerces locaux situés dans un rayon de 1 km autour de chaque bâtiment (Alcyon 2) ;
- Engagement de gouvernance : La société s'engage dans les contrôles ainsi que dans la mise en place de réunions de sensibilisation aux enjeux ESG pour ses collaborateurs ainsi que des formations. Chaque collaborateur d'Eternam est aussi signataire du Code de Déontologie.

Nouvellement, dans son processus d'acquisition pour son fonds Alcyon 2, classé article 8 au sens du règlement SFDR, Eternam réalise 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 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 relatives 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).

Chaque année, Eternam, publie un rapport périodique pour ses fonds classés Article 8 SFDR, présentant un bilan des caractéristiques environnementales et sociales promues ainsi que le suivi des principales incidences négatives (PAI) de l'entité au cours de l'exercice précédent. Ce document de synthèse est partagé avec les investisseurs lors des Assemblées Générales (AG).

Concernant le fonds Alcyon 2, Eternam a mis en place une grille d'évaluation ESG dédiée aux actifs en phase d'acquisition. Cette analyse s'appuie sur un questionnaire à choix multiples, complété par les apporteurs d'affaires d'Eternam pour chaque opportunité d'investissement.

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 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 à leurs évaluations annuelles.

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 d'attribuer une évaluation initiale pour chacun des piliers ESG (Environnemental, Social et de Gouvernance). A l'issue de l'analyse détaillée de cette grille, une note environnementale globale est consolidée pour chaque actif.

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 19 fonds dont 3 classés Art. 8 (SC Proxima Vie, Proxima Invest, Alcyon 2) au 31.12.2025. Le portefeuille de Proxima Vie est constitué de 6 classes d'actifs immobiliers répartis dans 3 poches distinctes (immobilier direct, SCPI/Usufruit 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, majoritairement en exploitation et un en construction avec une fin des travaux prévus fin 2026.

Au 31 décembre 2025, la société gère en direct 1,3 milliard d'euros.

Au total, la société gère ainsi 19 Fonds (FIA), dont la répartition est la suivante :

- 16 Fonds classés Article 6 pour un total de 913 millions d'euros d'encours sous gestion (69 % des encours)
- 3 Fonds classés Article 8 pour un total de 409 millions d'euros d'encours sous gestion (31 % 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

Conscient de l'impact majeur de l'immobilier sur l'environnement mais aussi de l'importance des enjeux sociaux et de gouvernance dans toute stratégie d'investissement utile et durable, Eternam souhaite agir en tant qu'investisseur responsable et à minimiser l'impact de ses actifs immobiliers. Eternam est à ce jour signataire d'aucun code ou standard relatifs aux enjeux ESG. Une réflexion est en cours afin de devenir signataire des PRI.

Par ailleurs, la Société a obtenu le label LuxFlag (The Luxembourg Finance Labelling Agency) en 2024 pour son fonds Proxima Vie. Cette distinction, reconnue à l'échelle européenne, atteste de la rigueur du processus d'intégration des critères ESG et de l'engagement en faveur de la finance durable.

Eternam est également membre de l'ASPIM, Association française des Sociétés de Placement Immobilier. Elle assiste et participe à ce titre à différentes réunions et groupes de travail, notamment sur les sujets ESG.

2. Moyens internes déployés par l'entité

2.1. Ressources financières, humaines et techniques

La conviction d'Eternam est que l'investissement responsable doit être l'affaire de tous au sein de la société de gestion. Eternam met à disposition 5 personnes impliquées sur la stratégie ESG, en interne. Ainsi toutes les fonctions clés d'Eternam sont impliquées et seront formées chaque périodiquement sur les enjeux et les avancées ESG :

- Pour l'ensemble des fonds, les collaborateurs ont la charge du suivi de la stratégie ESG dans le cadre des opérations d'investissement,
- Le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne s'assure de contrôler que les procédures sont bien respectées et prises en compte.

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.

Ressources financières :

En 2025, Eternam a alloué un budget de plus de 71K€ à ses activités ESG, incluant les prestations de conseil, les formations et les outils de collecte de données.

Tous les prestataires externes intervenant sur les actifs sont sélectionnés sur la base de leurs compétences et de leurs références en matière ESG.

Ainsi, les ressources financières dédiées au déploiement de la stratégie ESG sur l'exercice 2025 sont d'environ 0,005% des encours totaux gérés par ETERNAM sur cette même période pour les fonds concernés.

2.2. Actions menées pour renforcer ses ressources

Par ailleurs, sur l'exercice 2025, 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.

En plus, ETERNAM prévoit en 2026 une formation ESG pour ses collaborateurs sur différentes thématiques ESG, pour continuer d'avoir une amélioration continue de ses équipes dans les compétences et ressources ESG.

3. Gouvernance de l'ESG

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

En 2026, 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 54 % de femmes et 46 % d'hommes) ;
 - Equilibrer le pourcentage de managers hommes/femmes (75/25 au sein d'Eternam) ;
 - Nous interdire toute discrimination de salaire fondée sur le sexe.
3. Œuvrer pour la qualité de vie au travail :
 - Maintenir un turnover faible (25 % au sein d'Eternam) ;
 - Former les collaborateurs chaque année (76 % au sein d'Eternam).
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 au niveau du groupe
 - 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, 1 engagement en matière de gouvernance :

1. Partage de la création de richesse :
 - Conserver la part d'actionnaires salariés au-dessus de 40 %.

En termes de philanthropie :

1. Augmenter de 50 % le montant des dons aux associations ;
2. Augmenter le nombre des arrondis sur salaire (61,5 % à date) ;
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

La société de gestion exerce une activité de gestion de FIA principalement investis en immobilier, notamment par l'intermédiaire de fonds professionnels de capital investissement (FPCI), détenant des participations dans des sociétés d'exploitation ou de détention immobilière (SPV, SCI, SAS...), dont l'objet est exclusivement la détention et l'exploitation d'actifs immobiliers (bureaux, hôtellerie ou assimilés).

La société de gestion n'investit pas dans des entreprises cotées ou non cotées au sens de l'article L.533-22, n'exerce aucune activité de gestion de portefeuille d'actions cotées ou non cotées, et n'intervient pas en qualité d'actionnaire minoritaire dans des sociétés ouvertes à un marché.

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 (2025).

5. Alignement taxonomie

5.1. Taxonomie européenne

Conformément au Règlement (UE) 2020/852 (dit « Règlement Taxonomie »), un investissement est qualifié de durable sur le plan environnemental s'il contribue substantiellement à au moins un des six objectifs environnementaux, ne cause aucun préjudice majeur aux autres objectifs (principe Do No Significant Harm – DNSH), respecte les garanties sociales minimales et satisfait aux critères d'examen technique applicables.

Les activités immobilières de la société de gestion et de ses fonds sont pleinement éligibles à la Taxonomie européenne au titre de l'activité « Acquisition et propriété de bâtiment » (Section 7.7 de l'Annexe I du Règlement Délégué UE 2021/2139).

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 %.

L'engagement d'Eternam, au travers de ses trois fonds Article 8 SFDR, ne rentre pas à ce jour dans l'alignement Taxonomique.

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 % pour les trois fonds classés Article 8 SFDR.

- Proxima Vie : 0 % d'exposition aux énergies fossiles (taux de couverture : 100 %)
- Proxima Invest : 0 % d'exposition aux énergies fossiles (taux de couverture : 100 %)
- Alcyon 2 : 0 % d'exposition aux énergies fossiles (taux de couverture : 100 %)

6. Alignement objectifs global

6.1. Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de 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.

Dans ce cadre, Eternam est soumis à cette obligation réglementaire. Sur le fonds Proxima Vie (Proxima Invest), Eternam pilote directement la démarche en centralisant toutes les données de consommation et en s'occupant des déclarations sur OPERAT. Pour les autres fonds, ce suivi est directement géré par leur operating partners.

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.

- Actif à usage tertiaire situé en France, d'une surface > 1000m² (Proxima Vie et Alcyon 2)

Pour les actifs à usage tertiaire situés sur le territoire français d'une surface supérieure à 1000 m², l'alignement à la Stratégie Nationale Bas Carbone passe par le respect du Décret Eco-Energie Tertiaire (DEET) (dit « Décret tertiaire »). Cette réglementation impose les objectifs suivants :

- Soit un niveau de consommation d'énergie finale réduit (exprimé en kWh/m²/an) : de -40 % en 2030, de -50 % en 2040, de -60 % en 2050, par rapport à une consommation énergétique de référence qui ne peut être antérieure à 2010 ;
- Soit un niveau de consommation d'énergie finale fixé en valeur absolue, en fonction de la consommation énergétique des bâtiments nouveaux de leur catégorie.

Ces objectifs peuvent être modulés en fonction de contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales relatives aux bâtiments concernés, d'un changement de l'activité exercée dans ces bâtiments ou du volume de cette activité, ou de coûts manifestement disproportionnés des actions par rapport aux avantages attendus en termes de consommation d'énergie finale.

L'alignement de la stratégie aux Accords de Paris pour ces actifs à usage tertiaire de plus de 1000 m² passera par le respect des exigences du décret Eco Energie Tertiaire en s'appuyant sur des indicateurs de consommations tous fluides tous usages en énergie finale par m² et par an.

Pour l'année 2025, les actifs français tertiaire détenus par Eternam au 31.12.2025 concernés par ce décret sont toujours en cours d'analyse. Il ne sera pas possible de donner un pourcentage du patrimoine concerné.

Pour les prochains exercices, Eternam souhaite publier la part de son patrimoine soumise au Décret Eco Energie Tertiaire (DEET), ainsi que le pourcentage d'actifs déjà alignés avec les objectifs de réduction à l'horizon 2030.

- Actifs à usage tertiaire d'une surface < 1000 m² situés en France

Les actifs à usage tertiaire situés sur le territoire français d'une surface inférieure à 1000 m² ne sont pas concernés par le Décret tertiaire.

- Actifs situés à l'étranger (au sein de l'UE) – Proxima Vie (dont un actif est situé à l'étranger dans l'UE)

Les pays de l'UE ayant l'obligation de mettre en place des réglementations afin de respecter l'accord de Paris, ETERNAM s'engage à respecter ces réglementations locales.

6.2. Stratégie de réduction des 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 pourra investir dans des actifs liés aux locaux d'activités accueillant exclusivement de la distribution d'énergies fossiles, à condition que cette exposition demeure inférieure à 4 % de la valeur totale du portefeuille.

Dans la continuité de ses engagements ESG, Eternam mettra à disposition des investisseurs un plan de transition clair et détaillé, lorsque cela sera possible, visant une sortie complète de la distribution d'énergies fossiles dans un délai maximal d'un an.

Ce plan, lorsqu'il sera établi, précisera les objectifs à atteindre, les étapes clés, la trajectoire progressive de réduction de l'exposition aux énergies fossiles, ainsi que les moyens mobilisés. Ce plan sera élaboré en conformité avec la Directive (UE) 2022/2264, qui impose aux sociétés concernées de publier des informations précises sur leur stratégie de transition.

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 2025, cela concerne 29 % des actifs du fonds Proxima Vie (Proxima Invest). Ces certifications permettant aux actifs concernés d'atteindre des hauts niveaux de performance environnementale. Eternam va poursuivre sa démarche de certification pour l'année 2026 pour le fonds Proxima Vie.

7. Alignement objectifs biodiversité

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

A ce jour, Eternam n'a pas formalisé d'objectif chiffré de réduction de son impact global sur la biodiversité à l'horizon 2030. Néanmoins, l'entreprise intègre cet enjeu dans ses grilles d'évaluation ESG, spécifiquement pour 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 adaptés 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 évalués 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.

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 énergétique des futurs actifs en acquisition.

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 (Task Force on Climate-related Financial Disclosure) pour la qualification et la cotation de ses risques ESG.

Conformément à la réglementation, la SGP a mis en place une cartographie des risques ESG. Cet outil permet d'anticiper et d'identifier les incidences des risques, tout en y associant des indicateurs pertinents. L'exploitation de cette cartographie aide à cibler, parmi les veilles réglementaires et sectorielles, les risques ESG spécifiques auxquels les actifs immobiliers des fonds sont exposés. Elle permet ensuite de hiérarchiser ces risques en tenant en compte des mesures de couverture déjà déployées par le SGP.

Après avoir été identifiés, les risques sont évalués de manière à les prioriser et à engager des actions sur ceux désignés comme les plus importants. C'est ainsi que quatre risques les plus importants ont été identifiés (8.3).

Concernant l'analyse globale des risques physiques et climatiques (tels que l'érosion côtière, les vagues de chaleur, la sécheresse ou les inondations), ces facteurs sont discutés et pris en compte de manière transversale, mais ne font pas systématiquement l'objet d'une analyse spécifique ni d'une cartographie détaillée à l'échelle de tout le portefeuille. L'évaluation de ces risques s'appuie sur les données issues de l'Etat des Risques et Pollutions (ERP) lorsque la situation de l'actif le requiert. Néanmoins, pour certains actifs clés, une analyse de résilience a été menée à l'aide de l'outil Bat'ADAPT.

8.3. Précisions 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 s'inscrit dans l'ambition globale de la Stratégie Nationale Bas Carbone, qui vise la neutralité carbone de la France à l'horizon 2050. Ce cadre réglementaire et fiscal incite fortement à réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES). Alors que la fiscalité carbone est déjà une réalité, son renforcement attendu dans les années à venir – porté notamment par l'augmentation constante du prix du carbone – représentera un enjeu financier majeur pour la valorisation et l'exploitation des actifs.

Risques liés au climat : Le changement climatique renforce 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.

Risques liés à la biodiversité : L'immobilier interagit directement avec les écosystèmes, notamment à travers l'exploitation des sols et l'empreinte de ses bâtiments. Sur le plan financier et opérationnel, ce risque se matérialise pour Eternam par un durcissement réglementaire majeur comme l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) fixé par la Loi Climat & Résilience ou les exigences de transparence de Art. 29 de la Loi Energie-Climat. Le non-respect de ces cadres fait peser un risque de sanction, tandis que le décalage avec les attentes extra-financières des investisseurs engendre un risque de réputation et de marché, pouvant freiner la collecte et la valorisation des actifs.

8.4. Plan d'amélioration continue

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

- Étendu ses due diligences ESG a 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

