

ETERNAM

Déclaration relative aux principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité

Exercice 2025

Déclaration relative aux principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité

ETERNAM – EXERCICE 2025

1. RESUME

Conformément à l'article 4 du Règlement (UE) 2019/2088 (« Règlement SFDR »), la présente déclaration formalise la consolidation des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité d'ETERNAM,

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 Alcyon 2, Proxima Vie et Proxima Invest (seuls fonds Article 8 détenant des actifs au 31 décembre 2025) au titre de la période de référence allant du 1er janvier au 31 décembre 2025.

2. 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 :

- Activités liées aux énergies fossiles (Obligatoire) ;
- Inefficacité énergétique (Obligatoire) ;
- Empreinte carbone (Optionnel) ;
- Surexploitation des ressources naturelles (Optionnel) ;
- Artificialisation des sols (Optionnel).

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.**

Indicateurs d'incidences négative sur la durabilité (Indicateurs obligatoires pour les actifs immobiliers)		Elément de mesure	Incidences 2022	Incidences 2023	Incidences 2024	Incidences 2025	Taux de couverture de la donnée en 2025	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
Combustibles fossiles	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%	N/A	0%	0% (1)	100%	La SC pourra investir dans des actifs liés aux énergies fossiles uniquement lorsqu'il s'agit de 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	ETERNAM s'engage à poursuivre ses investissements dans des actifs liés aux énergies fossiles uniquement lorsqu'il s'agit de locaux d'activités, et à condition que cette exposition demeure inférieure à 4% de la valeur totale du portefeuille. Eternam s'engage à enclencher des

Indicateurs d'incidences négative sur la durabilité (Indicateurs obligatoires pour les actifs immobiliers)		Elément de mesure	Incidences 2022	Incidences 2023	Incidences 2024	Incidences 2025	Taux de couverture de la donnée en 2025	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
								complète de cette activité impliquée dans les 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.	mesures de réduction de son exposition liée à la présence de cuve de stockage de gaz propane dans les cuisines d'un actif hôtelier. A ce titre, la société de gestion prévoit de travailler activement avec les locataires exploitant ces cuisines afin de planifier le remplacement progressif des équipements au gaz par des systèmes à induction ou électriques basse consommation.
Efficacité Energétique	18. Exposition aux actifs énergétiques non efficaces	Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores (i.e. affichant un DPE C ou supérieur)	78%	N/A	72%	69% (1)	83%	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. Pour ce faire, plusieurs objectifs ont été fixés : 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 29% d'actifs certifiés en 2026. Ces certifications permettant aux actifs concernés d'atteindre des hauts niveaux de performance environnementale. Assurer une relation de proximité avec ses locataires en s'engageant à

Indicateurs d'incidences négative sur la durabilité (Indicateurs obligatoires pour les actifs immobiliers)		Elément de mesure	Incidences 2022	Incidences 2023	Incidences 2024	Incidences 2025	Taux de couverture de la donnée en 2025	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
									collecter 100% des réclamations formulées par les locataires via le concours des Property Managers.

3. AUTRES INDICATEURS RELATIFS AUX PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ

3.1. Indicateurs climatiques et autres indicateurs relatifs à l'environnement

Indicateurs d'incidences négative sur la durabilité (indicateur optionnel)		Elément de mesure	Incidences 2022	Incidences 2023	Incidences 2024	Incidences 2025	Taux de couverture de la donnée	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%	N/A	40,3%	11% (1)	99%	ETERNAM s'est engagée dans une démarche de promotion du tri des déchets afin de favoriser l'économie circulaire.	ETERNAM souhaite poursuivre sa démarche de promotion du tri des déchets afin de favoriser l'économie circulaire. 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. Pour l'exercice 2026, l'objectif fixé est de maintenir un taux supérieur à 80% d'actifs équipés d'un système de tri des déchets et/ou couverts par un contrat de recyclage, pour les biens dont la gestion opérationnelle n'est pas déléguée à un prestataire.

(1) Au titre de cette année de mise en œuvre, l'identification de ses principales incidences négatives (PAI) se concentre exclusivement sur la poche « immobilier direct » des fonds Alcyon 2, Proxima Vie et Proxima Invest (les seuls classés Article 8 au sens du Règlement SFDR dans le portefeuille géré par Eternam).

La gestion opérationnelle de ces actifs peut être déléguée à des prestataires. Au 31 décembre 2025, date à laquelle les incidences ci-dessus sont arrêtées, ces actifs représentaient 58,9% des encours du fonds Proxima Vie et 58,7% de ceux du fonds Proxima Invest,

Proxima Invest étant un fonds nourricier de Proxima Vie, ces actifs sont identiques et ont été consolidés sans double comptage.

4. DESCRIPTION DES POLITIQUES VISANT À IDENTIFIER ET HIÉRARCHISER LES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ

ETERNAM reconnaît pleinement que ses activités d'investissement immobilier, qu'elles soient directes ou indirectes, sont susceptibles d'engendrer des impacts tant positifs que négatifs sur les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). Dans le cadre de sa politique d'investissement globale axée sur la durabilité, la société assure le suivi des Principales Incidences Négatives (PAI) via une méthodologie rigoureuse, orientée en priorité vers la préservation de l'environnement.

Pour structurer sa démarche, ETERNAM a développé une cartographie des PAI spécifiquement adaptée au secteur de l'immobilier. Ce travail initial s'est appuyé sur une veille sectorielle et réglementaire continue, permettant d'isoler les grands défis extra-financiers du marché.

La priorisation de ces incidences a été opérée selon un processus rigoureux en deux étapes :

- Chaque incidence a d'abord été analysée de manière absolue en combinant sa probabilité d'occurrence et la sévérité de son impact (appréciée selon son ampleur, sa portée et son caractère réversible), sans prise en compte des mesures d'atténuation déjà en place.
- Une seconde analyse a été menée afin d'intégrer l'effet des actions correctives déjà déployées par ETERNAM. Cette étape a permis de formaliser le niveau de priorité réel et net pour chaque indicateur.

L'aboutissement de cette politique a conduit à la sélection des trois indicateurs clés présentés dans le tableau ci-dessus. Ce choix reflète la stratégie d'investissement actuelle d'ETERNAM tout en intégrant de manière pragmatique les critères de qualité et de disponibilité des données extra-financières disponibles sur le marché.

En raison des difficultés techniques de collecte d'informations généralisées à l'ensemble des acteurs de la place, ETERNAM ne dispose pas, à ce jour, de la transparence nécessaire pour restituer ces indicateurs sur :

- Les investissements indirects (SCPI/Usufruit)
- Les opérations de financement liée à la dette privée.

ETERNAM s'engage activement à déployer les ressources matérielles et humaines nécessaires afin d'optimiser la collecte des données, d'étendre le scope d'analyse et d'harmoniser le suivi de ses incidences négatives sur l'ensemble des fonds classés Article 8 de son portefeuille dès l'exercice 2026.

5. 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 Délégué, 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.

6. 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.

7. COMPARAISON HISTORIQUE (EXERCICE 2024 VS 2025)

L'analyse comparative des Principales Incidences Négatives (PAI) entre les exercices 2024 et 2025 met en évidence une évolution globalement positive de la trajectoire extra-financière du portefeuille d'actifs immobiliers d'ETERNAM.

En ce qui concerne **l'exposition aux énergies fossiles** via les actifs immobiliers, la part des investissements impliqués se maintient à 0% au 31 décembre 2025, stable par rapport à 2024. Cette année a toutefois été marquée par une meilleure remontée des données, permettant de couvrir 100% du portefeuille et de confirmer avec certitude absolue cette absence d'exposition.

Pour rappel, ETERNAM maintient une politique de gestion particulièrement stricte sur cet indicateur : cette exposition aux énergies fossiles est normalement tolérée s'il s'agit de locaux d'activités accueillant de la distribution d'énergies fossiles (dans la limite de 4% de la valeur totale du portefeuille global).

Dans le cadre du portefeuille hôtelier actuellement en exploitation (Alcyon 2), l'exposition mesurée provient spécifiquement des équipements de restauration. Sur le plan environnemental, le propane est une énergie fossile dont la combustion génère des gaz à effet de serre. Cependant, la cuve présente sur site étant destinée exclusivement à la consommation de la cuisine de l'établissement, cet actif ne relève pas de la catégorie des « actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage ou la production d'énergies fossiles » au sens de la réglementation. Il s'agit d'un bâtiment utilisant une énergie fossile pour ses besoins opérationnels. Eternam maintient le suivi de cet impact, celui-ci étant déjà intégré via les indicateurs d'intensité énergétique et d'émissions de GES globales du portefeuille.

Sur le plan de **l'efficacité énergétique**, la part des investissements dans des actifs immobiliers jugés énergivores (affichant un DPE de classe C ou supérieure) enregistre une baisse encourageante, passant de 72% en 2024 à 69% en 2025. Cette évolution est le reflet direct d'une augmentation significative du volume de données collectées et d'une meilleure transparence sur les DPE du portefeuille. Cette trajectoire s'inscrit dans le cadre de la démarche active de réduction de l'empreinte environnementale menée par la société de gestion pour se conformer aux exigences du Décret Tertiaire, et s'appuie notamment sur des objectifs de certification environnementale (telles que HQE, BRREAM ou LEED) pour les actifs concernés.

Enfin, l'indicateur optionnel relatif à **la gestion des déchets** affiche une progression pour l'exercice 2025. La part des actifs non équipés d'un système de tri ou dépourvus de contrat de recyclage a chuté, passant de 40,4% en 2024 à seulement 11% au 31 décembre 2025. Ce net recul valide la stratégie d'économie circulaire d'ETERNAM, matérialisée par des campagnes de sensibilisation actives auprès des locataires et un déploiement opérationnel rigoureux assuré par les équipes.

ETERNAM

