

Note stratégique de la SCPI Eurovalys

Diversifiez votre épargne et investissez durable



Objectifs ESG généraux :

Advenis REIM souhaite proposer un produit d'épargne et d'investissement immobilier « ISR » visant à concilier performance financière et extra-financière en intégrant la prise en compte de critères environnementaux (E), sociaux (S) et de gouvernance (G) dans ses processus d'investissement et de gestion.

Objectifs ESG de nature financière :

Nous sommes conscients que construire un portefeuille immobilier durable sera créateur de valeur pour nos actifs sur le long terme.

Bâtir un nouveau modèle



Renforcer la vision à 360° des actifs



Protéger la qualité et la valeur des actifs sur le long terme



Accroître l'attractivité des actifs du point de vue locataires et marché



Préserver la liquidité des actifs



Prendre en compte des défis, les risques environnementaux et anticiper la réglementation

Objectifs ESG spécifiques :



- Mesure, suivi et réduction des consommations énergétiques des actifs sous performants ;
- Mesure, suivi et maîtrise de l'empreinte carbone des immeubles ;
- Obtention de labels et de certifications.



- Déploiement de mesures de santé, de sécurité et de confort des locataires sur une sélection d'actifs ;
- Développement de dispositifs liés à la promotion des mobilités douces et durables sur une sélection d'actifs.



- Sensibilisation des locataires sur les sujets ESG ;
- Engagement des principaux prestataires.

Ceci est une communication publicitaire. Veuillez-vous référer à la note d'information du FIA et au DIC disponibles sur www.advenis-reim.com avant de prendre toute décision finale d'investissement. Le label ISR de la SCPI Eurovalys a été décerné par AFNOR Certification. Il est valable à dater du 23/02/2022 jusqu'au 22/02/2025. La SCPI labellisée est classée article 8 au sens du Règlement Disclosure. [Cliquez ici](#) pour en savoir plus sur le label ISR, ses modalités d'octroi et la liste des fonds immobiliers labellisés.

Advenis Real Estate Investment Management - Société par actions simplifiée – Capital social 3 561 000 € - 52 rue de Bassano 75008 PARIS France - RCS PARIS 833 409 899 - n° TVA Intracommunautaire FR01833409899 - Société de gestion de FIA immobiliers agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) pour la gestion immobilière (agrément GP 18000011) depuis le 29 juin 2018. Activité de gestion de FIA immobiliers et de conseil en investissements dans les limites de l'agrément de l'AMF. www.advenis-reim.com - SCPI Eurovalys – SCPI d'entreprise à capital variable - 52 rue de Bassano - 75008 Paris - RCS Paris n°810 135 632 - Visa AMF n°18-24 du 24/07/2018 - Notice publiée au BALO le 03/08/2018.



Code de transparence de la SCPI Eurovalys

Juin 2023



PRÉAMBULE	3
1. LISTE DES FONDS CONCERNÉS PAR CE CODE DE TRANSPARENCE	3
2. DONNÉES GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ DE GESTION	3
2.1. NOM DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION EN CHARGE DU FONDS AUQUEL S'APPLIQUE CE CODE	
2.2. QUELS SONT L'HISTORIQUE ET LES PRINCIPES DE LA DÉMARCHE D'INVESTISSEUR RESPONSABLE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ?	
2.3. COMMENT LE FONDS A-T-IL FORMALISÉ SA DÉMARCHE D'INVESTISSEUR RESPONSABLE ?	
2.4. COMMENT EST APPRÉHENDÉE LA QUESTION DES RISQUES / OPPORTUNITÉS ESG DONT CEUX LIÉS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION ?	
2.5. QUELLES SONT LES ÉQUIPES IMPLIQUÉES DANS L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	
2.6. QUELS SONT LES MOYENS INTERNES OU EXTERNES UTILISÉS PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION POUR CONDUIRE ET PRENDRE EN COMPTE L'ANALYSE ESG ?	
2.7. DANS QUELLES INITIATIVES CONCERNANT L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE LA SOCIÉTÉ DE GESTION EST-ELLE PARTIE PRENANTE ?	
2.8. QUEL EST L'ENCOURS TOTAL DES FONDS IMMOBILIERS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION GÉRÉS SELON UNE DÉMARCHE ISR ?	
2.9. QUEL EST LE POURCENTAGE DES ENCOURS IMMOBILIERS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION GÉRÉS SELON UNE DÉMARCHE ISR RAPPORTÉ AUX ENCOURS IMMOBILIERS TOTAUX SOUS GESTION ?	
2.10. QUELS SONT LES FONDS ISR OUVERTS AU PUBLIC GÉRÉS PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION ?	
3. DONNÉES GÉNÉRALES SUR LE FONDS ISR IMMOBILIER PRÉSENTÉ DANS CE CODE	8
3.1. QUEL(S) EST (SONT) LE(S) OBJECTIF(S) RECHERCHÉ(S) PAR LA PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ESG AU SEIN DU FONDS ?	
3.2. QUELS SONT LES MOYENS INTERNES ET EXTERNES UTILISÉS POUR L'ÉVALUATION ESG DES ACTIFS IMMOBILIERS FORMANT L'UNIVERS D'INVESTISSEMENT DU FONDS ?	
3.3. QUELS CRITÈRES ESG SONT PRIS EN COMPTE PAR LE FONDS ?	
3.4. QUELS PRINCIPES ET CRITÈRES LIÉS AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES SONT PRIS EN COMPTE PAR LE FONDS ?	
3.5. QUELLE EST LA MÉTHODOLOGIE D'ANALYSE ET D'ÉVALUATION ESG DES ACTIFS IMMOBILIERS (CONSTRUCTION, ÉCHELLE D'ÉVALUATION...) ?	
3.6. À QUELLE FRÉQUENCE EST RÉVISÉE L'ÉVALUATION ESG DES ACTIFS IMMOBILIERS ?	
4. PROCESSUS DE GESTION	14
4.1. COMMENT LES RÉSULTATS DE LA RECHERCHE ESG SONT-ILS PRIS EN COMPTE DANS LA CONSTRUCTION DU PORTEFEUILLE ?	
4.2. COMMENT LES CRITÈRES RELATIFS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE SONT-ILS PRIS EN COMPTE DANS LA CONSTRUCTION DU PORTEFEUILLE ?	
4.3. COMMENT SONT PRIS EN COMPTE LES ACTIFS PRÉSENTS DANS LE PORTEFEUILLE DU FONDS NE FAISANT PAS L'OBJET D'UNE ANALYSE ESG ?	
4.4. LE PROCESS D'ÉVALUATION ESG ET / OU PROCESSUS DE GESTION A-T-IL CHANGÉ DANS LES DOUZE DERNIERS MOIS ?	
4.5. LE FONDS CONTRIBUE-T-IL AU DÉVELOPPEMENT DE L'ÉCONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE (CF. ARTICLE L. 3332-17-1 DU CODE DU TRAVAIL) ?	
4.6. LE FONDS INVESTIT-IL DANS DES OPC ?	
5. CONTRÔLES ESG	15
5.1. QUELLES SONT LES PROCÉDURES DE CONTRÔLES INTERNES ET/OU EXTERNES MISES EN PLACE PERMETTANT DE S'ASSURER DE LA CONFORMITÉ DU PORTEFEUILLE PAR RAPPORT AUX RÈGLES ESG FIXÉES POUR LA GESTION DU FONDS ?	
6. MESURES D'IMPACT ET REPORTING ISR	17
6.1. COMMENT EST ÉVALUÉE LA QUALITÉ ESG DU FONDS ?	
6.2. QUELS INDICATEURS D'IMPACT ESG SONT UTILISÉS PAR LE FONDS ?	
6.3. QUELS SONT LES SUPPORTS MEDIA PERMETTANT D'INFORMER LES INVESTISSEURS SUR LA GESTION ISR DU FONDS ?	
6.4. LA SOCIÉTÉ DE GESTION PUBLIE-T-ELLE LES RÉSULTATS DE SA POLITIQUE D'ENGAGEMENT VIS-À-VIS DES PARTIES PRENANTES CLÉS DU FONDS ?	



PRÉAMBULE

Ce code de transparence a été établi en suivant les objectifs fixés par l'ASPIM. Il est adapté du code de transparence de l'AFG et du FIR afin qu'il puisse s'appliquer aux FIA en Immobilier. Il a vocation à :

- Améliorer la lisibilité et la transparence de la démarche du fonds ISR immobilier vis-à-vis des investisseurs, épargnants et de toute autre partie prenante.
- Contribuer au renforcement d'une auto-régulation plus pro-active favorisant le développement et la promotion des fonds ISR immobiliers par la mise en place d'un cadre commun fédérateur de bonnes pratiques de transparence.

1. LISTE DES FONDS CONCERNÉS PAR CE CODE DE TRANSPARENCE

Nom du fonds	Type de fonds	Siège société	Immatriculation	Agrément AMF
SCPI Eurovalys	Société Civile de Placement Immobilier à capital variable	52 rue de Bassano 75008 Paris	RCS Paris n° 810 135 632	Visa n°18-24 du 24/07/2018

Stratégie dominante	Classes d'actifs principales	Zone géographique	Labels	Liens documentation
Best in progress	- Bureaux - Commerces	- Allemagne - Europe	ISR	- Plaquette de présentation - DIC - Note d'Information - Rapport annuel de gestion - Bulletin périodique d'information - Note stratégique - Rapport ISR

La SCPI n'a pas de politique d'exclusion.

2. DONNÉES GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

2.1. Nom de la société de gestion en charge du fonds auquel s'applique ce Code

Nom	Advenis Real Estate Investment Management (Advenis REIM)
Groupe d'appartenance	Advenis SA
Forme juridique	Société par Actions Simplifiée (SAS) de droit français
Immatriculation RCS	Paris n° 833 409 899
Siège social	52 rue de Bassano - 75008 PARIS
Capital	3 561 000 euros
Agrément AMF	GP 18000011 du 29 juin 2018
Objet social (extrait)	Activité de gestion de FIA immobiliers et de conseil en investissements dans les limites de l'agrément de l'AMF
N° TVA Intracommunautaire	FR01833409899
Direction	Rodolphe Manasterski (Président) Jean-François Chaury (Directeur général)
Téléphone	01 78 09 88 34
E-mail	contact@advenis.com
Site internet	www.advenis-reim.com

2.2. Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ?

1995 : Le groupe Advenis s'est construit avec la vision de devenir un gestionnaire de patrimoine intégré et diversifié maîtrisant et orchestrant l'ensemble des leviers de valeurs pour le compte de ses clients. Ses filiales sont spécialisées dans la conception de produits d'investissement immobilier, le conseil en gestion de patrimoine et la gestion d'actifs immobiliers.

2013 : Advenis publie son premier rapport RSE impulsant une dynamique et des actions de management responsable dans toutes ses filiales.

2016 : Forte de son succès et en cohérence avec les actions développées par le groupe, Advenis REIM souhaite insuffler le changement en tant qu'acteur de l'immobilier de demain. Elle est convaincue que la prise en considération des enjeux ESG est une priorité pour assurer la qualité, l'attractivité et la liquidité des actifs immobiliers gérés et ainsi leur valeur dans le temps. À ce titre, la société de gestion signe la « Charte d'engagement en faveur du développement de la gestion ISR en immobilier » de l'ASPIM, et se mobilise pour une intégration progressive de critères ESG dans sa stratégie d'investissement et de gestion en faveur d'une approche plus responsable et durable.

Début 2021 : Advenis REIM s'engage dans la concrétisation de sa démarche d'investisseur responsable afin de contribuer, aux côtés de tous les autres acteurs financiers, à un secteur immobilier plus sobre et résilient. Dans cet objectif, elle commence un travail d'identification et de priorisation de ses enjeux ESG pour ses activités d'investissement et de gestion, en s'appuyant sur une large consultation de parties prenantes internes et externes. Cette analyse de matérialité constitue la colonne vertébrale de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion. En effet, elle a permis d'identifier des enjeux prioritaires qui constituent le socle de toute notre démarche ISR (charte, cycles de formation, outils d'analyse, orientation de la collecte des données, reportings).

Fin 2021 : La société de gestion renforce son ambition et sa démarche en partageant sa Charte d'investissement responsable. Nouveau point de repère essentiel pour l'écosystème d'Advenis REIM, elle constitue la référence de sa gestion responsable et durable.

Page du site internet dédiée à l'investissement responsable :

- <https://www.advenis-reim.com/nos-engagements>

Pages complémentaires abritant les sujet ESG :

- <https://www.advenis-reim.com/actualites> ;
- <https://www.advenis-reim.com/scpi-rendement-fiscal> ;
- <https://www.advenis-reim.com/scpi-politique-es>

2.3. Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?

À partir de juin 2021 : Collecte des données, utilisation des outils d'analyse développées, constitution de la documentation.

Octobre 2021 : Les plans d'actions par actif sont arrêtés. Un inventaire complet récapitule l'ensemble des notes (acquisition, gestion et cibles) des actifs du portefeuille calculées et présente la note actuelle ESG de l'ensemble du portefeuille, la note cible ESG de l'ensemble du portefeuille et enfin, les points de progression attendus.

Janvier 2022 : Mobilisation des équipes de la société de gestion lors des audits réalisés par le certificateur.

Février 2022 : AFNOR Certification annonce que la SCPI Eurovalys gérée par Advenis REIM obtient la labellisation ISR.

Toutes les informations liées à la politique d'investissement responsable d'Advenis REIM et de ses fonds sont disponibles sur : [advenis-reim.com](https://www.advenis-reim.com).



2.4. Comment est appréhendée la question des risques/opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?

La matrice de matérialité qui s'articule autour des 3 piliers E, S et G identifie, hiérarchise et cartographie les enjeux ESG majeurs pour Advenis REIM. Elle met en perspective le niveau de priorité accordé à chaque enjeu selon ses parties prenantes (axe des ordonnées) avec le niveau de risques et d'opportunités pour son activité analysée par l'équipe de direction de la société de gestion (axe des abscisses).

Par ailleurs, elle fait apparaître la « résilience climatique » c'est-à-dire le niveau d'exposition aux risques climatiques physiques (inondations, vagues de chaleur, altérations des sols...) et la capacité à s'y adapter et à anticiper ces risques comme un enjeu fondamental par rapport au niveau de risques et d'opportunités pour l'activité d'Advenis REIM. Effectivement, bien que le niveau d'attente des parties prenantes pour cet enjeu soit relativement faible, il constitue un risque important pour l'activité de la société de gestion.

D'autres part, la société de gestion intègre les risques de durabilité dans ses processus de prise de décision en matière d'investissement. Elle est soumise à trois types de risques : les risques physiques, les risques de transition et les risques de contentieux ou de responsabilité liés aux facteurs environnementaux :

Catographie de risque	Libellé du risque	Description du risque et impacts	Occurrence du risque	Gravité nette du risque	Eléments de mesure, suivi et gestion du risque
7. Risque de durabilité	"Dégradation à destruction de l'actif immobilier"	Risque de perte du fait de la vulnérabilité des actifs immobiliers aux conséquences du changement climatique	Occasionnelle	Fort	"Comité d'investissement pré Due-Diligences (questionnaire synthétique ESG, swot analysis) / Environnemental et technical Due Diligences / Comité d'investissement post Due-Diligences (poche dédiée BP/CAPEX)"
7. Risque de durabilité	Toxicité de certains métaux	Risque de perte du fait d'une mauvaise estimation de certaines propriétés intrinsèques des actifs immobiliers (amiante, plomb)	Rare	Moyen	DTA / Comité d'investissement pré DueDiligences / Audits techniques
7. Risque de durabilité	"Augmentation de la pollution (air, eau...) et des incidents de pollution"	"Risque de perte lié à l'accélération de la pollution (pouvant impacter la relocation) "	Occasionnelle	Faible	Audit phase I, phase II, phase II/ Due diligence en phase d'acquisition
7. Risque de durabilité	"Perte ou dégradation de la biodiversité"	Risque d'accélération de la perte de biodiversité à l'échelle de l'actif (pouvant impacter la relocation)	Rare	Faible	"Due diligence en phase d'acquisition / Comité investissement / Actions en faveur de la biodiversité / Mandat d'un prestataire spécifique"
7. Risque de durabilité	"Renforcement des exigences réglementaires"	Risque de perte liés à la non conformité à la réglementation durabilité (pouvant entraîner une perte de valeur de l'actif, une impossibilité de relouer)	Rare	Fort	Veille réglementaire
8. Risque de transition	"Augmentation des coûts de maintenance"	"Risque lié à l'augmentation des coûts ESG de gestion et de maintenance de l'immeuble"	Occasionnelle	Moyen	"Comité d'investissement post Due-Diligences (poche dédiée BP/CAPEX)"
8. Risque de transition	"Transition vers une énergie moins carbonée et plus"	Risque de perte lié aux conditions de financement et de refinancement de la transition énergétique	Très rare	Moyen	Veille réglementaire



2.5 Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?

La démarche ISR est pilotée par :

- Le Directeur Général de la société de gestion, membre du comité de direction d'Advenis REIM. Il préside le comité ESG annuel ;
- La Responsable ISR hiérarchiquement rattachée au comité exécutif du groupe Inovalis-Advenis (7 ans d'expérience en développement durable) et son équipe ;
- La Responsable du Fund Management et ses équipes.

Les équipes impliquées dans la démarche sont :

- La Direction ;
- Le Département Conformité et Contrôle interne (responsable de la conformité et du contrôle interne avec 3 ans d'expérience sur l'ISR) ;
- Les principaux Property Managers ;
- Le Département Développement Durable ;
- Les équipes commerciales et marketing.

2.6 Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?

Moyens internes :

La collecte et la complétude des grilles sont assurées par les property managers et supervisées par le comité de pilotage ISR. Au regard des évaluations obtenues, des plans prévisionnels d'actions sont arrêtés dotés d'un budget, intégrés dans les outils de gestion des funds managers et suivis.

L'équipe DD & ISR, s'est renforcée en 2023 avec l'arrivée d'une nouvelle collaboratrice dédiée à l'ISR.

Outils à disposition :

- Outil Cloud partagé de suivi des preuves.

Moyens externes :

Pour la première phase de collecte amorcée en juin 2021, les équipes internes ont été accompagnées dans la prise en compte de l'analyse ESG dans leurs activités par Green Soluce.

Les équipes de Green Soluce en collaboration avec le comité de pilotage ont également dispensé une formation à l'ISR aux équipes impliquées dans la démarche le 29 avril 2021 sur une durée de 2h30.

Le suivi de la prise en compte de l'analyse est audité annuellement par un prestataire externe indépendant et par le certificateur.

Finalement, la société de gestion est également accompagnée par le leader européen de la solution SaaS pour la performance ESG de l'immobilier. La prestation consiste en la mise en place d'une plateforme collaborative à laquelle les équipes ont accès et qui permet de collecter, fiabiliser et analyser la donnée pour en obtenir des indicateurs et score ESG. Cet outil est particulièrement mis à profit pour les données énergétiques.

Outils à disposition :

- Plateforme de collecte, fiabilisation et analyse de donnée ISR/ESG.



2.7 Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la société de gestion est-elle partie prenante ?

Advenis REIM adhère depuis 2016 à la « Charte d'engagement en faveur du développement de la gestion ISR en immobilier » de l'ASPIM et se mobilise depuis pour développer une approche de son portefeuille plus responsable et durable.

Par ailleurs, en s'engageant opérationnellement dans la concrétisation de sa démarche ISR elle contribue, aux côtés de ses pairs, à un secteur immobilier plus sobre et résilient. Elle est partie prenante d'un tournant international, européen et national vers un développement conciliant efficacité économique, équité sociale et soutenabilité environnementale.

Via Advenis, la société de gestion est également membre de l'OID.

Enfin, elle souhaite créer des partenariats qui ont du sens. Elle s'engage dans sa charte d'investissement responsable à soutenir des associations et start-ups à impact positif au travers de la conclusion de partenariats. Elles seront choisies en cohérence avec ses valeurs, ses engagements et son activité.

2.8 Quel est l'encours total des actifs ISR de la société de gestion ?

Au 31/12/2022, la SCPI Eurovalys et Elialys représentent : 1 112 405 700€ d'actifs sous gestion.

2.9. Quel est le pourcentage des actifs ISR de la société de gestion rapporté aux encours totaux sous gestion ?

(Article 173-VI)

La valeur d'expertise HD des immeubles dans lesquels la SCPI Eurovalys et Elialys ont investi directement ou indirectement s'élève au 31/12/2022 à 1 112 405 700€ soit 89 % de l'actif sous gestion géré selon une démarche ISR.

2.10. Quels sont les fonds ISR ouverts au public gérés par la société de gestion ?



Fonds	Stratégie dominante	Classes d'actifs principales	Zone géographique	Labels	Liens documentation
SCPI Eurovalys	Best in progress	- Bureaux - Commerces	- Allemagne - Europe	ISR	- Plaquette de présentation - DIC - Note d'Information - Rapport annuel de gestion - Bulletin périodique d'information - Note stratégique - Rapport ISR
SCPI Elialys	Best in progress	- Bureaux - Commerces	- Espagne - Portugal - Italie - Europe	ISR	- Plaquette de présentation - DIC - Note d'Information - Rapport annuel de gestion - Bulletin périodique d'information - Note stratégique - Rapport ISR

3. DONNÉES GÉNÉRALES SUR LE FONDS ISR IMMOBILIER PRÉSENTÉ DANS CE CODE

3.1. Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein du fonds ?

Objectifs ESG généraux :

Advenis REIM souhaite proposer un produit d'épargne et d'investissement immobilier « ISR » visant à concilier performance financière et extra-financière en intégrant la prise en compte de critères environnementaux (E), sociaux (S) et de gouvernance (G) dans ses processus d'investissement et de gestion.

Objectifs ESG de nature financière :

Aujourd'hui, la forte demande à l'investissement ne génère pas encore de décote sur les actifs non conformes aux nouveaux standards ESG. Toutefois, dans un souci d'anticipation des principaux enjeux de l'immobilier de demain et de maîtrise des risques, la prise en compte de critères ESG est essentielle.

Bâtir un nouveau modèle

- Prendre en compte les défis, les risques environnementaux et anticiper la réglementation ;
- Renforcer la vision à 360° des actifs ;
- Protéger la qualité et la valeur des actifs sur le long terme ;
- Accroître l'attractivité des actifs du point de vue locataires et marché ;
- Préserver la liquidité des actifs.



Objectifs ESG spécifiques :

Objectifs environnementaux :

- Mesure, suivi et réduction des consommations énergétiques pour l'ensemble des actifs sous performants ;
- Mesure, suivi et maîtrise de l'empreinte carbone des immeubles ;
- Obtention de labels et de certifications.

Objectifs sociaux :

- Déploiement de mesures de santé, de sécurité et de confort des locataires sur une sélection d'actifs ;
- Développement de dispositifs liés à la promotion des mobilités douces et durables sur une sélection d'actifs.

Objectifs en matière de gouvernance :

- Sensibilisation des locataires sur les sujets ESG ;
- Engagement des principaux prestataires.

3.2. Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du fonds ?

L'évaluation ESG des actifs immobiliers se fonde sur une grille d'évaluation. Elle a été réalisée en collaboration étroite avec les équipes d'Advenis REIM et les property managers à partir d'un benchmark de pairs, de l'expertise de Green Soluce et des référentiels de place (certification environnementale, certification bien-être, recommandations du label ISR, OID). La typologie des actifs, leur emplacement et leur cycle de vie ont été pris en compte pour la sélection des critères et la définition des niveaux d'évaluation associés.

3.3. Quels critères ESG sont pris en compte par le fonds ?

Afin de noter chaque actif selon ses performances ESG (Environnement, Social, Gouvernance), Advenis REIM a défini une grille d'évaluation ESG notant chaque actif de 0 à 100. Elle est organisée en :

- 3 grands piliers E, S et G ;
- Eux-mêmes subdivisés en 13 thématiques ;



Environnement



La consommation et l'efficacité énergétique

concernent les consommations d'énergie du bâtiment qui doivent être mesurées en KWh d'énergie primaire ou finale. La capacité des équipements du bâtiment à limiter les consommations d'énergie est également évaluée.



L'énergie renouvelable

porte sur l'utilisation ou la production d'énergie renouvelable (EnR). Il peut s'agir d'énergie solaire, éolienne, du recours à la biomasse ou à la géothermie et concerner des consommations d'énergie d'origine renouvelable ou de production in-situ.



La sobriété carbone

désigne la maîtrise et la réduction des émissions de gaz à effet de serre.



Les certifications et labels

portent sur l'obtention de labels ou de certifications environnementales (HQE, LEED, BBC par exemple).



La résilience climatique

correspond au niveau d'exposition aux risques climatiques physiques (inondations, vagues de chaleur, altérations des sols) d'un bâtiment et sur sa capacité à s'y adapter et à anticiper ces risques.



La biodiversité

porte sur la protection de la diversité du monde vivant : création d'espaces végétalisés et préservation de l'écosystème (choix d'espèces adaptées, nichoirs et ruches).



La gestion de l'eau

concerne la préservation des ressources en eau, notamment la mesure et le suivi des consommations, la réutilisation des eaux grises et la récupération des eaux de pluie.



La gestion des déchets et l'économie circulaire

portent sur la mesure et la réduction des déchets produits par les locataires et lors de chantiers.

Social



La santé, la sécurité et le confort des occupants

portent sur la santé des locataires dans leurs activités au sein et à proximité du bâtiment, leur sécurité et leur confort au quotidien (qualité de l'air intérieur, confort visuel, niveau sonore, services proposés).



Les mobilités durables et la multimodalité

concernent la proximité du bâtiment aux transports en commun, l'accès des occupants à une variété de modes de transport ainsi que la promotion des mobilités douces (ensemble des déplacements non motorisés) et des mobilités durables.



La connectivité

porte sur le niveau et la qualité de la connectivité internet (présence de la fibre optique, par exemple).

Gouvernance



La relation et le dialogue avec les occupants

consistent à sensibiliser les locataires à l'importance d'améliorer la performance environnementale des bâtiments et à les impliquer dans le processus opérationnel.



L'engagement et la sélection de nos principaux prestataires

portent sur la collaboration avec nos principaux prestataires au regard de leur politique d'engagement et de leur adhésion à notre démarche durable.

- Puis en une cinquantaine de critères ESG sur le périmètre bureaux.

En phase d'acquisition, une sélection restreinte de critères est appliquée pour évaluer le bâtiment et avoir un premier aperçu de sa performance ESG.

Comme requis par le cahier des charges du label ISR Immobilier, la part de chaque pilier E, S et G dans la notation finale respecte les seuils attendus par pilier. Celle-ci varie selon la typologie d'actif :



Piliers	Fourchette de pondérations - Label ISR immobilier	Fourchette de pondérations - Ensemble de classes d'actifs
Environnement	30 % à 60 %	50 % à 55 %
Social	20 % à 50 %	21 % à 28 %
Gouvernance	20 % à 30 %	21 % à 25 %

3.4. Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le fonds ?

La SCPI Eurovalys prend la mesure des enjeux liés aux changements climatiques, à la fois au regard de la réduction et de l'adaptation à ce dérèglement.

La réduction du changement climatique concerne les émissions de gaz à effet de serre et l'adaptation concerne la capacité des actifs à faire face aux conséquences du changement climatique.

Les critères liés aux changements climatiques pris en compte par le fonds sont les suivants (liste non exhaustive) :

- La consommation d'énergie finale réelle du bâtiment en exploitation (en kWh_{EF}/m²/an) ;
- La part d'énergies renouvelables produite et utilisée sur site ;
- L'empreinte carbone du bâtiment en exploitation (émissions de CO₂ en kgeqCO₂/m²/an) ;
- L'intégration d'un mapping des risques climatiques existants et futurs des actifs ;
- Le potentiel de réchauffement global (GWP) des fluides de refroidissement présents sur le site (en KgeqCO₂) ;
- Existe-t-il un dialogue annuel entre les locataires et le propriétaire incluant les questions de développement durable (ex : réunion du comité de développement durable, webinaire numérique, informations par courrier...) ? Ce critère est lié à la sensibilisation des locataires aux enjeux de développement durable comme le changement climatique.

La prise en compte de ces critères est un moyen de répondre aux risques physiques (définis comme l'exposition aux conséquences physiques directement induites par le dérèglement climatique) et de transition (définis comme l'exposition aux évolutions induites par la transition vers une économie bas-carbone). Cela constitue également un vivier d'opportunités favorisant une économie bas-carbone.

La consommation d'énergie finale réelle du bâtiment en exploitation en kWh_{EF}/m²/an est calculée à partir des factures énergétiques (électricité et chauffage) des locataires et des parties communes sur une année. La somme de ces consommations énergétiques est divisée par la surface du bâtiment. Toutes ces informations sont compilées dans un tableau récapitulatif des consommations d'énergies finales par mois pour chaque locataire et pour les parties communes et calculant la consommation d'énergie finale réelle du bâtiment en exploitation en kWh_{EF}/m².an.

L'empreinte carbone du bâtiment en exploitation (émissions de CO₂ en kgeqCO₂/m²/an) est calculée à partir de la consommation d'énergie finale réelle du bâtiment en exploitation en kWh_{EF}/m²/an et de l'intensité carbone de l'énergie utilisée en kgeqCO₂/kWh. L'intensité carbone diffère en fonction du type d'énergie utilisé (électricité, gaz naturel...) du mix énergétique du pays et du fournisseur d'énergie.

Le potentiel de réchauffement global (GWP) des fluides de refroidissement présents sur le site est renseigné dans la grille d'évaluation ESG selon des valeurs définies par l'ADEME¹. À chaque type de fluide correspond un potentiel de réchauffement global.



3.5. Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...)?

Les données collectées, fiabilisées et le relevé des preuves afférent à chaque actif du portefeuille constituent la première richesse actionnant la notation ESG complète des actifs. En effet, la grille d'évaluation ESG développée par Advenis REIM, Green Soluce et les property managers constituent une compilation réfléchie et ordonnée de la remontée de ces différentes données.

Cette grille d'évaluation pour chaque actif en portefeuille intègre les trois piliers E, S, G et se décompose en thématiques puis en critères spécifiques.

1°/ Les critères ESG

La grille comprend une cinquantaine de critères répartis sur les piliers Environnement, Social et Gouvernance.

Ces critères sont :

- Quantitatifs ;
- Qualitatifs (Yes/No) ;

Ils font l'objet de pondérations (au sein de chacun des piliers E, S ou G) alignées avec celles attendues par le cahier des charges du label ISR.

Les pondérations ont été attribuées de sorte que :

- Les critères qui sont également des indicateurs de performance obligatoires du label ISR soient compris entre 10 et 30 % de leur pilier ;
- Les autres critères ne dépassent pas 30 %.

Enfin, les critères sont définis, justifiables, dotés de références et de sources très précises.

Ils s'alignent à la fois sur les objectifs fixés, les résultats de la matrice de matérialité et les bonnes pratiques du secteur.

Les pondérations des piliers pourront évoluer à la marge, en restant durablement alignées sur celles attendues par le label ISR, en conservant une pondération plus importante du pilier « E ».

La grille utilisée en phase d'acquisition ne reprend qu'une partie des critères (une vingtaine).

¹Source : <https://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/observatoire-gaz-fluores-donnees2016-201709-rapport.pdf>



La pondération des critères obligatoires à reporter suivent les pondérations suivantes selon la typologie d'actifs :

Piliers	Critères obligatoires	Fourchette de pondération de chaque critère obligatoire dans le domaine concerné
E	La consommation d'énergie finale réelle du bâtiment en exploitation (en kWhEF/m ² /an)	13 % à 17 %
	L'empreinte carbone du bâtiment en exploitation (émissions de CO2 en kgeqCO2/m ² /an)	15 % à 18%
S	La présence d'un système pour mesurer et/ou améliorer la qualité de l'air	8 % à 14 %
	La proximité des transports publics (moins de 500m)	11 % à 13 %
G	L'intégration de clauses ESG dans les contrats signés avec les prestataires de services ? (pour les parties communes)	13 % à 14 %

2°/ La notation d'un actif à l'aide de ces critères

La grille d'évaluation permet de définir une note ESG (score en phase gestion ou current score) pour chaque actif en portefeuille évalué.

Le profil ESG d'un actif est composé :

- D'une note globale sur 100 et ;
- D'une note sur chacun des piliers E, S et G également sur 100.

Lorsque l'actif n'est pas encore en portefeuille, la complétude de la grille « acquisition » permet d'obtenir une note ESG (score en phase acquisition ou provisional score).

Si cette évaluation ESG en année 0 fait ressortir une note supérieure à la note seuil, celui-ci devient un actif best-in class et à ce titre, il devra a minima maintenir au-dessus de la note seuil sur un horizon de 3 ans.

A contrario, si elle fait ressortir une note inférieure à la note seuil, l'objectif est que sur un horizon de 3 ans, l'évaluation progresse de + 20 points ou qu'elle atteigne la note seuil, au travers de la mise en place d'un panel de plans d'action.

Une fois l'actif évalué (complètement ou partiellement), des plans d'actions sont prévus, intégrés dans le budget et dans le business plan du fonds. Ils ont aussi une place dans la grille et permettent de calculer une note ESG cible (ou target score).

La note seuil est définie de la façon suivante selon la typologie d'actif :

- 59/100 pour les actifs de bureau,
- 58/100 pour les actifs hôtel,
- 57/100 pour les actifs logistique/industrie,
- 58/100 pour les actifs commerce,
- 58/100 pour les actifs local d'activité.



3.6. À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?

1/ Révision de l'évaluation ESG par actif

La notation des actifs est revue annuellement.

2/Révision des dispositifs de notation ESG

Les outils d'analyse sont également revus annuellement.

4. PROCESSUS DE GESTION

4.1. Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

La société ne pratique pas de politique d'exclusion sur des critères relevant de l'ISR.

Elle mise sur la progression de ses actifs et adopte donc une stratégie best-in-progress.

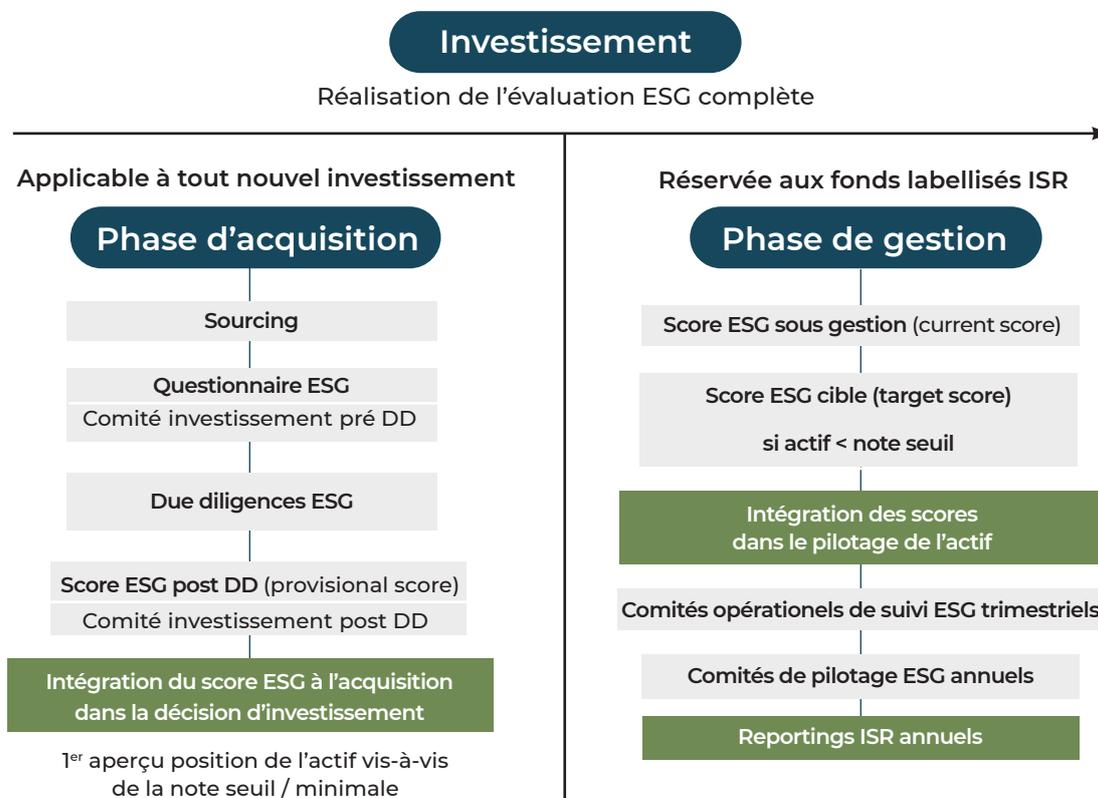
Sur le long terme, le fonds souhaite faire progresser 100 % des actifs détenus sur les plans E, S et G.

Sur le court terme, dans 3 ans, la cible est soit :

1. l'atteinte de la note seuil/minimale fixée par chaque portefeuille ou ;
2. une amélioration de 20 points par rapport à la note initiale ESG du portefeuille immobilier.

Une poche indépendante pourra cependant intégrer des actifs best-in-class. .

La prise en compte de l'ESG dans notre activité d'investissement et de gestion



4.2. Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Cf. 3.4 du présent document.

4.3. Comment sont pris en compte les actifs immobiliers présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ?

Tous les actifs immobiliers sont a priori pris en compte dans l'analyse ESG selon les modalités de ce code.

Toutefois, des cas particuliers peuvent survenir par exemple :

- Certains actifs n'ont pas encore d'analyse ESG car ils ont été acquis récemment ;
- Certains actifs n'ont pas encore d'analyse ESG car ils sont en cours d'arbitrage.

Pour les fonds éligibles au label ISR, ces cas particuliers sont classés dans les 10 % du patrimoine autorisés à ne pas être analysés ESG.

Le reste de l'actif du fonds constitué de placements de trésorerie et assimilés ne fait pas l'objet d'une évaluation ESG.

4.4. Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?

Au cours des douze derniers mois, Advenis REIM n'a pas modifié son process d'évaluation ESG ni son processus de gestion. Cependant des grilles ESG pour des actifs hôteliers, de logistique et de commerce ont été créées.

4.5. Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ?

Non à date le fonds ne contribue pas au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail).

4.6. Le fonds investissent-ils dans des OPC ?

Non à date le fonds n'investit pas dans des OPC.

5. Contrôles ESG

5.1. Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du fonds ?

Contrôle de premier niveau

Des mesures de contrôle de premier niveau sont prévues :

En phase acquisition

- Phase Pré Due-Diligences
- Les équipes Fund/Asset :
 - vérifient la complétude, l'adéquation et la qualité de la documentation recueillie ;
 - vérifient à chaque comité d'investissement que le questionnaire ESG requis est formalisé.



- Le comité de pilotage ISR :
 - vérifie la tenue à jour de la documentation nécessaire ;
 - contrôle que la documentation ISR du fonds est respectée.
 - Phase Post Due-Diligences
- Les équipes Fund/Asset :
 - vérifient à chaque comité d'investissement qu'une première évaluation du profil ESG de l'actif (à l'aide de la grille « acquisition » qui ne reprend qu'une partie des critères) est effectuée ;
 - vérifient à chaque comité d'investissement que la grille intègre les premiers plans prévisionnels d'actions chiffrés (reprise des éléments intégrés dans le CAPEX) en stratégie best in progress.

Ainsi, est vérifié le fait que soit inclus dans chaque comité d'investissement post due-diligences :

- (i) en annexe 1 une copie de la grille d'évaluation « acquisition » incluant les premiers plans prévisionnels d'actions chiffrés en stratégie best in progress, le provisional score et éventuellement des conclusions liées ;
- (ii) en annexe 2 une copie du BP mis à jour au regard de ces nouvelles estimations.

De surcroît, ils s'assurent, pour une meilleure gestion des risques, de la cohérence entre les devis pour le plan d'action et les budgets.

- Le comité opérationnel ESG :
 - s'assure de l'avancement de la documentation ;
 - vérifie les premiers plans d'action en cas de stratégie best-in-progress ;
 - contrôle la cohérence entre les plans d'action et les budgets ;
 - contrôle les évaluations ESG en phase de due-diligences.
- Le comité de pilotage ISR :
 - vérifie la tenue à jour de la documentation nécessaire ;
 - contrôle la mise en place des plans d'actions et vérifie leur compatibilité avec les objectifs ESG recherchés, les devis et les budgets alloués ;
 - contrôle que la documentation ISR du fonds est respectée.

En phase gestion

- Les équipes Fund/Asset :
 - vérifient la complétude, l'adéquation et la qualité de la documentation recueillie ;
 - vérifient que le current score de l'actif en année 0 est calculé (intégrant le périmètre complet des critères) ;
 - vérifient que le target score est calculé et les plans d'action implémentés en stratégie best in progress ;
 - vérifient que le plan de CAPEX est complété en stratégie best in progress et mis à jour en fonction des potentiels nouveaux constats dans la grille ;
 - vérifient le reporting annuel proposé.
- Le comité opérationnel ESG :
 - s'assure de l'avancement de la documentation ;
 - vérifie la mise en place des plans d'action en cas de stratégie best-in-progress ;

² Source : <https://www.adb.fr/sites/default/files/assets/documents/observatoire-gaz-fluores-donnees2016-201709-rapport.pdf>



- contrôle la cohérence entre les devis pour les plans d'action et les budgets ;
 - s'assure de la mise en place de nouveaux outils ;
 - vérifient la complétude et la qualité du reporting ISR.
- Le comité de pilotage ISR :
 - vérifie la complétude, l'adéquation et la qualité du reporting ISR ;
 - contrôle que la documentation ISR du fonds est respectée ;
 - contrôle le suivi des objectifs ESG recherchés ;
 - contrôle la tenue à jour de la documentation nécessaire ;
 - contrôle l'avancement des plans d'actions ;
 - contrôle la mise en place des nouveaux outils.

Contrôle de second niveau

Dans le cadre du plan de contrôle annuel , l'objectif est de s'assurer de la conformité du fonds aux exigences du label ISR. Une fiche de contrôle annuel formalise ce suivi.

Contrôle par le certificateur

Annuellement lors des audits réalisés par l'organisme de certification :

- Rappel du plan de contrôle et de surveillance du Label ISR :
 - Pour une non-conformité mineure, le plan d'action établi doit être mis en oeuvre dans un délai maximum de six mois. La vérification de la mise en oeuvre des actions correctives sera faite à l'audit de suivi suivant ; une non-conformité mineure doit être levée à l'audit suivant, sinon elle sera requalifiée en non-conformité majeure.
 - Pour une non-conformité majeure, la vérification de la mise en oeuvre des actions correctives doit être effective sous trois mois ; une non-conformité majeure doit être levée dans les trois mois, ou devra être reclassée en non-conformité grave. La vérification de la mise en conformité donne lieu à la réalisation d'un audit de suivi complémentaire, documentaire ou sur place si nécessaire, centré sur la non-conformité.
 - Pour une non-conformité grave, la vérification de la mise en oeuvre des actions correctives doit être effective sous 3 mois. Détectée en audit initial, la non-conformité grave bloque la certification et nécessite la réalisation

6. MESURES D'IMPACT ET REPORTING

6.1. Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ?

La qualité ESG du fonds est évaluée annuellement grâce une note ESG du fonds. Elle correspond à la moyenne des scores des actifs composant le fonds.

À partir de 2023, Advenis REIM s'engage à informer ses clients sur l'évolution de la performance ESG de ses fonds Elialys et Eurovalys. Dans cet objectif, un rapport ISR annuel dédié à chaque fonds sera publié sur le site de la société de gestion dans la rubrique « documentation ».

Dans ce rapport, un inventaire sélectif récapitulera les notes de certains actifs calculées par fonds et présentera



la note actuelle ESG de l'ensemble du portefeuille, la note cible ESG de l'ensemble du portefeuille et enfin, les points de progression constatés. Un inventaire complet récapitulant l'ensemble des scores peut être également disponible sur demande.

6.2. Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le fonds ?

Les indicateurs d'impact ESG utilisés par la SCPI Eurovalys sont les suivants :

Piliers	Thématiques	Indicateurs
E	Consommation et efficacité énergétique	Consommations d'énergie (kWhEF/m ² /an)
	Énergie renouvelable	Part des actifs utilisant des énergies renouvelables (%)
	Sobriété au carbone	Emissions de GES (kgeq CO ₂ /m ² /an)
	Labels et certifications	Part des actifs ayant reçu une ou plusieurs certifications (ou label) (%)
	Biodiversité	Part des actifs ayant mis en place des mesures pour préserver/promouvoir la biodiversité (%)
S	Mobilités durables et multimodalités	Part des actifs ayant des bornes de recharge pour véhicules électriques dans ou à proximité du bâtiment (%)
	Santé, sécurité et confort des habitants	Part des actifs ayant mis en place des initiatives visant à améliorer le confort des occupants du bâtiment (espaces de détente / de repos, salle de sport...) (%)
	Connectivité	Part des actifs étant équipés de la fibre optique et/ou du wifi dans les parties communes (%)
G	Dialogue et sensibilisation des locataires	Part des locataires sensibilisés (guide d'utilisateur, comité vert, webinaire...) (%)
	Engagement des prestataires de service	Part des actifs dont les contrats prestataires incluent des clauses ESG (%)



6.3. Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du fonds ?

Les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du fonds sont les suivants :

Nom du document	Moyen de diffusion	Fréquence de diffusion
La démarche générale ESG d'Advenis REIM	www.advenis-reim.com	Annuelle
La méthodologie ISR	www.advenis-reim.com	Annuelle
Bulletin périodique d'information	www.advenis-reim.com	Réglementairement semestriel et non plus trimestriel mais pour lequel nous réalisons toujours des bulletins à chaque trimestre pour vous tenir informé de l'évolution de votre SCPI.
Le rapport annuel de gestion du fonds	www.advenis-reim.com	Annuelle
Le reporting ISR du fonds	www.advenis-reim.com	Annuelle

Les questions relatives à la démarche ISR de la SCPI peuvent être adressées à contact@advenis.com. Les équipes d'Advenis REIM seront ravies d'y répondre.

En tant que société de gestion, Advenis REIM doit respecter le principe de la primauté des intérêts de ses clients. Pour ce faire, elle a établi un dispositif de gestion des réclamations clients dans le cadre de ses activités. Ce dispositif a pour vocation de traiter de manière efficace, transparente et égale les réclamations des clients potentiels ou existants conformément aux exigences réglementaires édictées par l'article 318-10 du Règlement Général de l'AMF. On entend par réclamation une déclaration actant du mécontentement du client envers le professionnel. Une demande d'information, d'avis, de clarification, de service ou de prestation n'est pas une réclamation.

Ainsi en cas de mécontentement ou de difficultés rencontrées concernant le produit, son initiateur ou son vendeur, le client peut contacter son conseiller habituel ou nous faire part de sa réclamation :

- En utilisant le formulaire contact sur le site www.advenis-reim.com ;
- Ou par courrier adressé à Advenis Real Estate Investment Management – Service Conformité – 52 rue de Bassano 75008 Paris ;
- Ou par courrier électronique à reclamation.associes@advenis.com ;
- Ou par téléphone au 01 78 09 88 34.

Si un différend persiste, le souscripteur peut saisir la Médiation de l'AMF - 17, place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02.

Ces informations sont également disponibles dans chaque Document d'informations clés (DIC) produit.

6.4. La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ?

À partir de 2023, Advenis REIM s'engage à informer ses clients sur les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés. Dans cet objectif, un rapport ISR annuel dédié à chaque fonds sera publié sur le site de la société de gestion dans la rubrique « documentation ».



GLOSSAIRE

Approche best-in-class : Elle consiste à investir dans des actifs sur-performants (ou les meilleurs actifs) dans leur secteur sur les plans environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Approche best-in-progress : Elle consiste à investir dans des actifs ayant un fort potentiel d'amélioration sur les plans environnementaux, sociaux et de gouvernance. Ils ne sont pas forcément les meilleurs de l'univers en matière ESG.

AFG : L'Association Française de la Gestion financière représente et défend les intérêts des professionnels de la gestion de portefeuille pour compte de tiers. Elle réunit tous les acteurs du métier de la gestion d'actifs, qu'elle soit individualisée sous mandat ou collective via les Organismes de placement collectif (OPC). Ses membres sont les sociétés de gestion de portefeuille, entrepreneuriales ou filiales de groupes bancaires ou d'assurance, français et étrangers.

ASPIM : L'Association française des Sociétés de Placement Immobilier promeut, représente et défend les intérêts de ses adhérents, les gestionnaires de fonds d'investissement alternatif (FIA) en immobilier.

Biodiversité : Ensemble des milieux naturels, des formes de vie et toutes les relations et interactions qui existent entre les organismes vivants eux-mêmes et ces organismes et leurs milieux de vie.

Critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (critères ESG) : Ils recouvrent principalement et synthétiquement dans notre secteur :

- les enjeux environnementaux dont les priorités sont :
 - La lutte contre le réchauffement climatique ;
 - La préservation des ressources et de l'écosystème vivant ;
- les enjeux sociaux c'est-à-dire tous les enjeux ayant une dimension sociale, dont les impacts touchent les occupants finaux, de manière plus ou moins directe ;
- et enfin les enjeux de gouvernance liés à l'engagement des locataires et des parties prenantes de l'immeuble et à la gestion de l'immeuble pour améliorer ses performances ESG.

Développement durable : Terme apparu au cours des décennies 80-90 dans le rapport Brundtland préconisant « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ». En 92, le Sommet de la Terre officialise la notion et celle de ses trois piliers : économie, écologie et social c'est-à-dire un développement économiquement efficace, socialement équitable et écologiquement soutenable.

DIC : Le Document d'informations clés contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il aide à comprendre en quoi consiste le produit, quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés et aide à le comparer à d'autres produits.

Émissions de gaz à effet de serre (GES) : On distingue les gaz à effet de serre naturellement présents dans l'atmosphère (qui emprisonnent les rayons du soleil stabilisant la température à la surface de la planète à un niveau raisonnable) de ceux émis/rajoutés en grande quantité dans l'atmosphère par l'Homme (gaz issus des énergies fossiles, méthane, protoxyde d'azote).

Empreinte carbone : Mesure des émissions de carbone générées directement et indirectement par habitant.

FIA : Les fonds d'investissement alternatifs en immobilier sont des véhicules d'investissement collectif relevant de la directive AIFM (directive 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs), agréés ou déclarés à l'autorité des marchés financiers (AMF) et dont l'actif est majoritairement investi en biens immobiliers. Ces FIA regroupent les FIA « par nature », expressément listés dans le code monétaire et financier (CMF) (que sont les SCPI et les OPCI) et les FIA « par objet » (ou « Autres FIA ») qui sont des véhicules d'investissement collectif non-expressément listés dans le CMF mais qui répondent à la définition de FIA au sens de la directive AIFM.

FIR : Le Forum pour l'investissement responsable est une association loi de 1901 basée à Paris. Considérant la prise en compte de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance comme génératrice d'impacts positifs pour les entreprises et la société, le FIR a pour unique objet social de promouvoir l'investissement socialement responsable (ISR)

et ses bonnes pratiques au niveau national et européen, afin d'encourager les acteurs à intégrer les problématiques de développement durable dans leur processus d'investissement.

Fonds : Un fonds est un organisme de détention collectif d'actifs financiers géré par une structure spécialement réglementée et agréée à cet effet : une société de gestion.

Indicateur : Un indicateur est un outil d'évaluation et d'aide à la décision, élaboré à partir d'un élément mesurable ou appréciable permettant de considérer l'évolution d'un processus par rapport à une référence.

ISR : L'investissement socialement responsable est une démarche consistant à appliquer à l'investissement les principes du développement durable. Ainsi, le choix d'un investissement ne sera pas uniquement dicté par des considérations financières de court terme mais prendra également en compte des critères extra-financiers, comme le respect de l'environnement.

Le label ISR : Créé en 2016 par le Ministère de l'Economie et des Finances, il souhaite permettre aux épargnants, ainsi qu'aux investisseurs professionnels, de distinguer les fonds d'investissement mettant en œuvre une méthodologie robuste d'investissement socialement responsable (ISR), aboutissant à des résultats mesurables et concrets. Depuis 2020, les FIA et notamment les fonds immobiliers (SCPI et OPCI) sont éligibles au label. Dans ce dernier cas, le label permet notamment de distinguer les fonds finançant la rénovation de bâti ancien pour atteindre de meilleures normes d'isolation et de performances énergétiques.

Note seuil : La note seuil permet de distinguer les actifs best-in-class des actifs best-in progress. Elle est construite avec une évaluation de chaque critère au-dessus de la réglementation ou au-dessus de pratiques de marché.

OPCI : L'OPCI est un fonds de placement investi en majorité dans l'immobilier à destination des institutionnels et des particuliers.

OPPCI : L'OPPCI est un Organisme Professionnel de Placement Collectif en Immobilier destiné aux investisseurs qualifiés définis par l'AMF.

RSE : La responsabilité sociétale des entreprises également appelée responsabilité sociale des entreprises est définie par la commission européenne comme l'intégration volontaire par les entreprises de préoccupations sociales et environnementales à leurs activités commerciales et leurs relations avec les parties prenantes.

SCPI : Structure hybride, à la fois société et fonds d'investissement. Comme sa dénomination l'indique, c'est une société civile immobilière (qui peut procéder à une offre au public de ses parts sociales) et c'est également un FIA, au sens de la directive AIFM, régulé par l'AMF.



Disclaimers

Advenis REIM vous informe que les renseignements figurant dans ce code de transparence ne sont donnés qu'à titre indicatif et n'emportent aucun engagement juridique ni accord contractuel de la part de la société de gestion. Elle vous avise qu'elle a déployé ses meilleurs efforts pour vous fournir des informations en langage clair et compréhensible, exactes et mises à jour afin de vous permettre, en tant qu'investisseur, de comprendre au mieux la manière dont les critères ESG sont pris en compte dans ses propres processus d'investissement et de gestion. Elle se réserve le droit de les corriger, à tout moment et sans préavis.

Votre décision d'investir doit impérativement tenir compte de toutes les caractéristiques et de tous les objectifs financiers et extra financiers des fonds tels que décrits dans la documentation réglementaire visée par l'AMF disponible sur www.advenis-reim.com. Les labels ISR des SCPI Elialys et Eurovalys ont été décernés par AFNOR Certification. Ils sont valables à dater du 23/02/2022 jusqu'au 22/02/2025. Les SCPI labellisées sont classées article 8 au sens du Règlement Disclosure. Cliquez ici pour en savoir plus sur le label ISR, ses modalités d'octroi et la liste des fonds immobiliers labellisés.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'analyse ESG repose sur une campagne de collecte de données annuelle auprès de différentes parties prenantes de la société de gestion ce qui implique un risque sur la disponibilité et sur la qualité des données collectées.

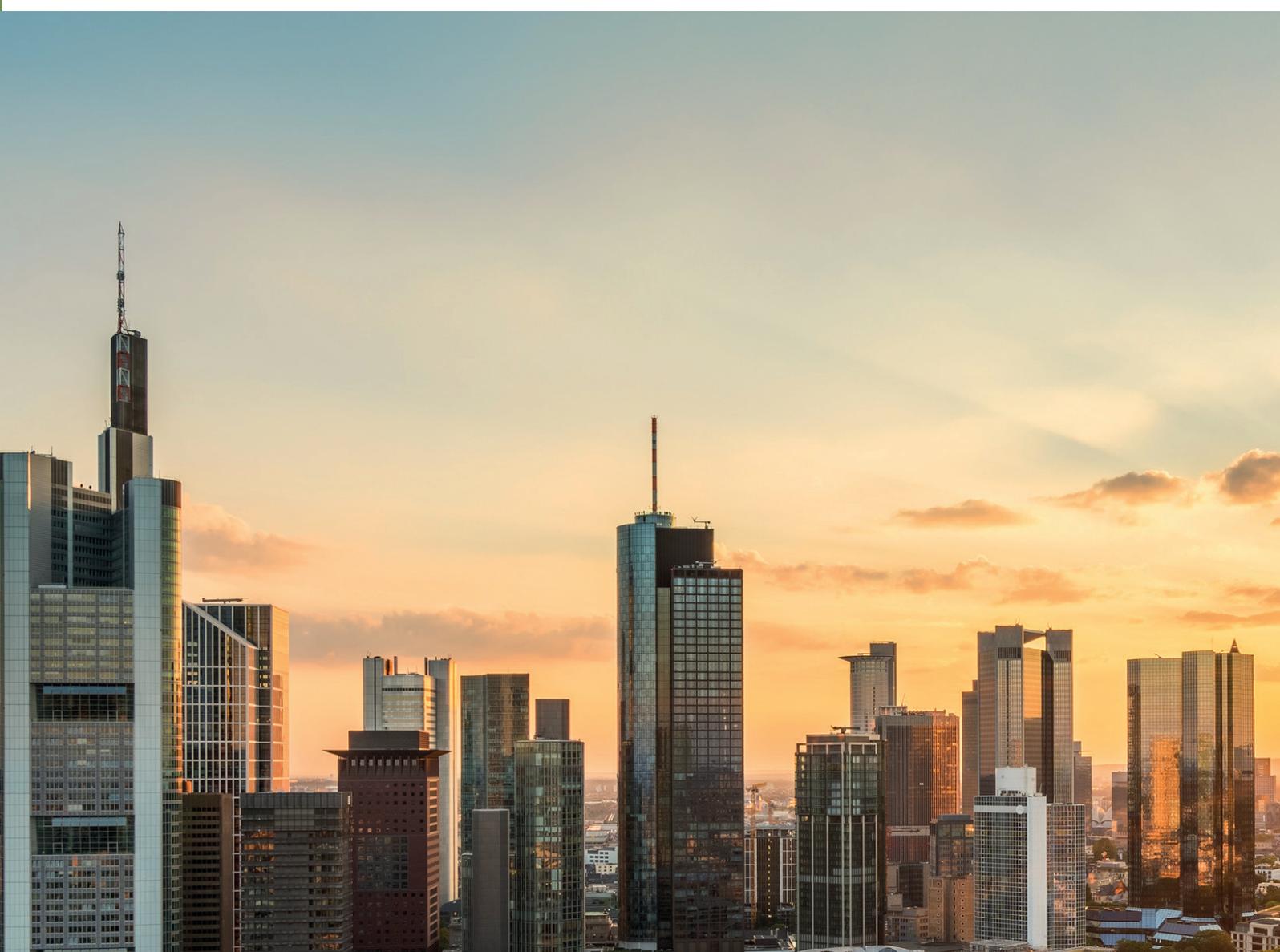
Les informations diffusées dans ce code de transparence ne peuvent en aucun cas être considérées comme une offre, une sollicitation de souscription ou de vente des produits de la société de gestion, ni comme une incitation à la souscription ou la vente desdits produits en France. Elles ne peuvent également constituer un conseil en investissement ou une recommandation sur des investissements spécifiques.

Il est rappelé que les produits d'Advenis REIM comportent un risque de perte en capital, que le montant du capital investi n'est pas garanti et que les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Nous vous invitons à consulter notre site advenis-reim.com pour obtenir tous les détails et risques afférents à chacun de ces produits.

Les contenus figurant sur ce code de transparence sont la propriété exclusive d'Advenis REIM et de ses rédacteurs. Toute diffusion, en tout ou partie, du contenu de ce code de transparence sur quelque support ou par tout procédé que ce soit est interdite sans l'accord préalable d'Advenis REIM. Les noms, logos ou slogans identifiant les produits d'Advenis REIM sont la propriété exclusive de celle-ci et ne peuvent être utilisés sans son accord préalable.

Advenis Real Estate Investment Management - 52 rue de Bassano – 75008 Paris-Agrément AMF n° GP 18000011- S.A.S. au capital de 3 561 000,00 € - RCS Paris n° 833 409 899 – Code APE 6630Z - TVA Intracommunautaire FR 018334098999 - Activité de gestion de FIA immobiliers et de conseil en investissements dans les limites de l'agrément de l'AMF.

SCPI Eurovalys - SCPI d'entreprise à capital variable - 52 rue de Bassano - 75008 Paris - RCS Paris n°810 135 632 - Visa AMF n°18-24 du 24/07/2018 - Notice publiée au BALO le 03/08/2018.



Advenis Real Estate Investment Management

52 rue Bassano – 75008 Paris

Tél. : 01 78 09 88 34

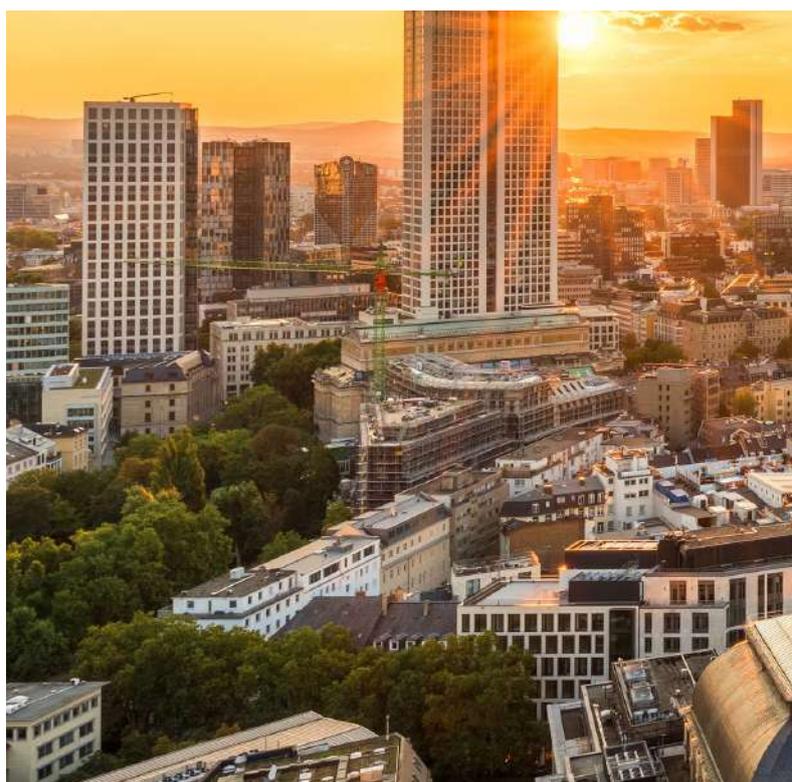
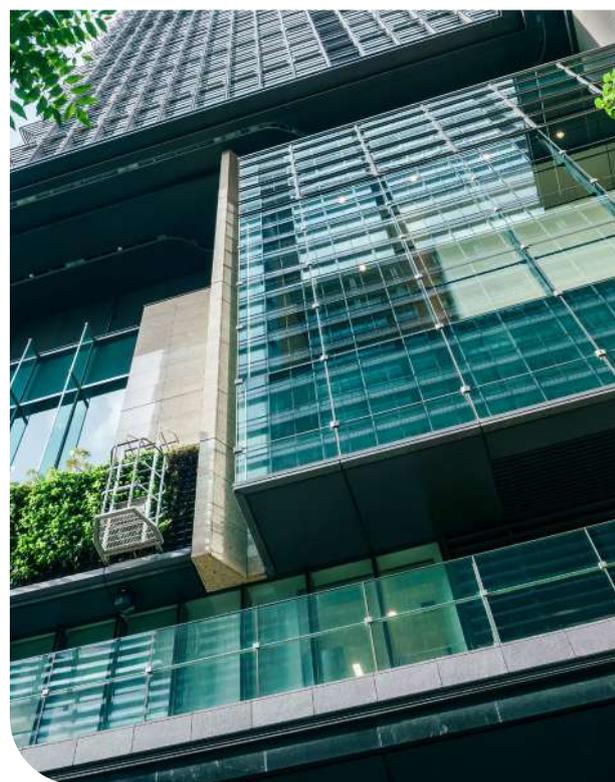
www.advenis-reim.com



ADVENIS

Real Estate
Investment Management

RAPPORT D'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE



LA POLITIQUE RSE DU GROUPE INOVALIS ADVENIS..... 3

LE LABEL ISR..... 4

LA STRATÉGIE ESG DU FONDS..... 4

NOTRE POLITIQUE D'ENGAGEMENT DES PARTIES PRENANTES..... 6

LE SUIVI DE LA PERFORMANCE GLOBALE DU PORTEFEUILLE..... 7

PERFORMANCE DÉTAILLÉE DU PORTEFEUILLE..... 14

LEXIQUE..... 29





Clara LEPRI
Responsable Développement
Durable Groupe
Responsable ISR

LA POLITIQUE RSE DU GROUPE INOVALIS ADVENIS

« Depuis sa création, le Groupe Inovalis Advenis s'est construit avec la vision de devenir un gestionnaire de patrimoine intégré et diversifié maîtrisant et orchestrant l'ensemble des leviers de valeurs pour le compte de ses clients privés et institutionnels. La définition de la politique RSE du groupe Inovalis Advenis s'érige sur les fondations d'une volonté collective et s'élève à la mesure de décisions participatives. »

Dans un souci d'efficacité et de cohérence avec notre vision 360 du secteur de l'immobilier, cette démarche RSE s'adresse le plus largement possible à l'ensemble des parties prenantes : Clients, Partenaires, Collaborateurs, Prestataires et Fournisseurs.

Notre stratégie RSE repose sur 3 piliers :

- 1 Impact environnemental**
S'engager vers la transition écologique
Consiste à mesurer et réduire notre impact environnemental pour tendre vers une trajectoire plus sobre et durable.
- 2 Impact social**
S'unir pour répondre aux enjeux sociaux d'aujourd'hui et de demain
Tient compte de la qualité du dialogue social et des conditions dans lesquelles évoluent nos collaborateurs et occupants des immeubles (bien-être, santé, ...).
- 3 Impact organisationnel**
Agir ensemble pour un secteur plus responsable
Consiste à intégrer la RSE dans l'organisation du groupe pour la rendre la plus responsable possible. Central dans notre démarche qui se veut collaborative, ce pilier permet de lier les intérêts de notre groupe à celui de ses parties prenantes.



Les enjeux prioritaires identifiés par analyse de matérialité, sont :

- La sobriété énergétique
- L'énergie
- La communication et l'efficacité du dialogue social
- L'engagement des parties prenantes
- L'intégration des enjeux RSE dans notre stratégie Groupe

LA POLITIQUE RSE À L'ÉCHELLE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Depuis 2020, la société Advenis REIM est engagée dans une approche durable de la gestion de fonds d'investissement. Sa charte d'investissement responsable décrit les orientations stratégiques de la société de gestion à la fois en termes d'investissement et de gestion de ses actifs afin de leur assurer une protection et une valorisation dans le temps. L'année 2022 a principalement été marquée par l'obtention du label ISR pour les deux fonds Eurovalys et Elialys. En 2023, l'objectif de la société de gestion est de poursuivre la mise en œuvre des plans d'actions ESG (Environnement, Social, Gouvernance) et du suivi de la performance extra-financière.



REPUBLIQUE FRANÇAISE

LE LABEL ISR

Le label ISR, créé en 2016 par le Ministère de l'Economie et des Finances a pour objectif de permettre aux investisseurs de distinguer les fonds d'investissement mettant en œuvre une méthodologie robuste d'investissement socialement responsable (ISR), basée sur des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (E, S et G). Les fonds immobiliers y sont éligibles depuis 2020 avec la déclinaison du référentiel dédié au secteur immobilier.

LA SCPI EUROVALYS ET LE LABEL ISR

La SCPI Eurovalys a obtenu le label ISR en février 2022, concrétisant ainsi sa démarche responsable, initialement formalisée par la publication de la Charte d'Investissement Responsable d'Advenis REIM.

La stratégie de la SCPI Eurovalys est de contribuer à la transition vers une ville durable, au travers de l'amélioration de la performance ESG de ses actifs. Le label ISR de la SCPI Eurovalys a été décerné par AFNOR Certification. Il est valable à dater du 23/02/2022 jusqu'au 22/02/2025. La SCPI labellisée est classée article 8 au sens du Règlement Disclosure. Cliquez ici pour en savoir plus sur le label ISR, ses modalités d'octroi et la liste des fonds immobiliers labellisés : <https://www.lalabelisr.fr/>

LA STRATÉGIE ESG DU FONDS

En vue de répondre à l'objectif de transition porté par Eurovalys, Advenis REIM a identifié les enjeux E, S et G permettant de démontrer l'amélioration des actifs sous gestion.

- Environnement : mesure, suivi et réduction des consommations énergétiques des actifs sous performants et mesure, suivi et maîtrise de l'empreinte carbone des immeubles
- Social : favoriser la santé et le bien-être des occupants ainsi que les solutions de mobilités douces et durables
- Gouvernance : sensibiliser les locataires et les principaux prestataires de service aux enjeux ESG

La stratégie de la SCPI Eurovalys consiste à investir dans des actifs ne nécessitant pas de rénovations majeures outre les améliorations contribuant à augmenter leur performance ESG (Core+).

Cette stratégie est formalisée par une politique d'investissement et de gestion intégrant des critères et des objectifs ESG, ainsi qu'une grille d'évaluation des actifs.

Advenis REIM a défini sa note seuil à 59/100 au travers de benchmarks existants, de l'état du portefeuille et des ambitions ESG du fonds.

Advenis a identifié deux cas de figure dans la gestion des actifs :

- Note ESG initiale < note seuil, cas des actifs dits « best-in-progress »
- Note ESG initiale > note seuil, cas des actifs dits « best-in-class »

Dès l'acquisition

En amont d'une acquisition, les équipes en charge des investissements réalisent une évaluation ESG initiale de l'actif durant la phase de due-diligence. Le score obtenu est présenté au comité d'investissement et est intégré dans la décision d'investissement.

Cette évaluation initiale, complétée à l'issue de l'acquisition, permet d'anticiper les plans d'actions et les CAPEX à mettre en place sur la phase de gestion afin d'atteindre la note seuil ou l'augmentation de 20 points de la note ESG initiale de l'actif.

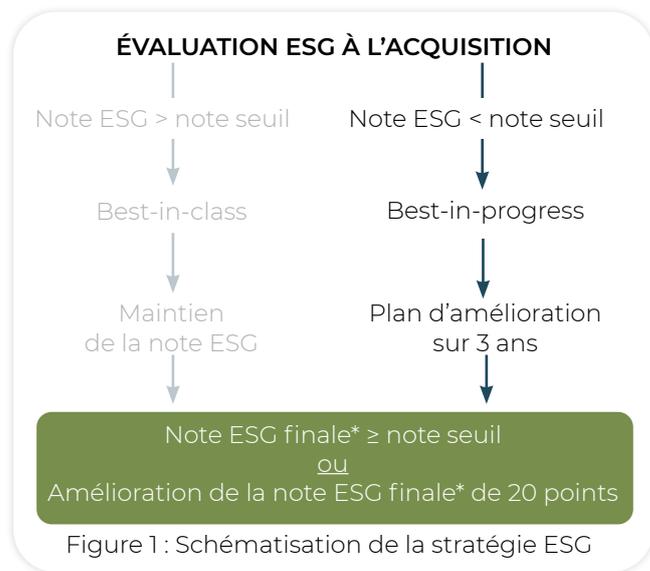
À l'issue de la phase d'acquisition, l'évaluation ESG complète de l'actif permet de déterminer si l'actif entre dans la catégorie « best-in-progress » ou « best-in-class ». Durant la première année de détention de l'actif, le plan d'action ESG est validé en cohérence avec la catégorie à laquelle il appartient.

Tout au long de la gestion des actifs

Durant la phase de gestion des actifs inclus dans la SCPI Eurovalys, Advenis REIM se mobilise pour l'amélioration de la performance ESG des actifs sous gestion. Un suivi régulier est mis en place en suivant la comitologie suivante :

- Des comités ISR trimestriels au cours desquels est analysé le niveau de progression de la note ESG des actifs de la SCPI.
- Un comité annuel au cours duquel l'évaluation annuelle de chaque actif est présentée, et le plan d'action est ajusté par rapport aux actions déjà engagées et celles restantes.

La notation ESG présentée lors du comité annuel est celle présentée dans le présent reporting et également celle présentée lors de l'audit de suivi ISR.



La méthodologie ISR de la SCPI Eurovalys est disponible dans la « [méthodologie ESG](#) » de la société de gestion qui figure parmi les documents disponibles sur le site internet.

(*) à l'issue du cycle de certification de 3 ans.

LA MESURE DE LA PERFORMANCE ESG : NOTRE GRILLE D'ÉVALUATION

Advenis REIM a été accompagnée par un cabinet de conseil externe pour l'élaboration de la grille d'évaluation ESG utilisée pour l'évaluation des actifs du fonds Eurovalys. Est associé à cette grille un système de pondération prenant en compte les exigences du label ISR et les ambitions de la société de gestion. Cette grille inclut une cinquantaine de critères répartis sur 12 thématiques ayant traités aux sujets E, S et G.

ENVIRONNEMENT

- Consommation et efficacité énergétique
- Énergies renouvelables
- Sobriété carbone
- Résilience climatique
- Labels et certifications
- Biodiversité
- Ressources en eau
- Gestion des déchets et économie circulaire

SOCIAL

- Santé, sécurité et confort des occupants
- Mobilité durable et multimodalité
- Connectivité des actifs

GOVERNANCE

- Dialogue et sensibilisation des locataires
- Engagement des prestataires de services

LA MOBILISATION DE RESSOURCES HUMAINES ET TECHNIQUES AU SERVICE DE L'ESG

En tant que filiale du groupe Inovalis Advenis, la stratégie ESG d'Advenis REIM s'appuie sur des éléments définis au niveau du groupe. La société de gestion a également déployé des processus qui lui sont propres.

Au niveau du groupe :

La société de gestion bénéficie du support du service développement durable du groupe Inovalis Advenis. Le service intervient de manière transverse sur toutes les filiales du groupe. Cela permet donc de fournir un accompagnement métier ESG complet à Advenis REIM. Une taskforce dédiée au développement durable en interne a été développée pour porter la démarche d'Advenis et encourager l'engagement des collaborateurs.

Au niveau d'Advenis REIM :

La démarche de labellisation ISR est pilotée par :

- Le Directeur Général de la société de gestion
- La Directrice du Fund Management de la société de gestion
- La Responsable du Développement Durable du groupe

Tous les collaborateurs ont été sensibilisés aux enjeux ESG dans le cadre de la labellisation ISR du fonds. Des comités opérationnels trimestriels dédiés à l'ISR sont organisés en présence du Directeur Général de la société de gestion, des gérants et de la responsable ISR pour le suivi de l'avancement de la démarche.

Un cabinet de conseil a accompagné la société de gestion dans l'initialisation de la démarche ISR, puis dans la mise en conformité réglementaire en résultant. La collecte des données est en cours d'automatisation grâce à la mise en place par un prestataire externe d'un outil digital sur l'ensemble du patrimoine. Celui-ci permet de fiabiliser et d'améliorer la qualité du suivi de la notation ESG.

NOTRE POLITIQUE D'ENGAGEMENT DES PARTIES PRENANTES

De manière à valoriser sa complémentarité métier et de décliner son approche responsable sur toute sa chaîne de valeur, Advenis REIM mène pour sa SCPI Eurovalys une politique d'engagement adressée aux parties prenantes.

Les locataires

- Signature de baux intégrant des clauses ESG
- Implication des occupants dans la collecte des données, notamment énergétiques, concernant l'actif et nécessaires au calcul de sa performance
- Développement d'un guide à destination des occupants couvrant les bonnes pratiques à mettre en œuvre pour l'occupation du bâtiment (ex : écogestes, connaissance du bâtiment...)
- Réalisation d'une campagne de sensibilisation de l'ensemble des locataires sur les sujets environnementaux
- Mise en place d'un plan d'action intégrant des actions de sobriété de la part des occupants

Au cours de l'année 2022, 24 baux contenant des annexes ESG ont été signés avec des locataires des immeubles du fonds. Ils représentent environ 14% des locataires totaux des immeubles du portefeuille au 31/12/2022. Il s'agit majoritairement de baux de nouveaux locataires ou de baux renouvelés mais également d'ajout d'annexes à des baux en cours.

RAPPORT ISR EUROVALYS 2022

Les prestataires

- Intégration de clauses ESG dans les contrats des gestionnaires property managers et facility managers
- Implication formalisée des gestionnaires property managers dans les processus de démarche de labellisation ISR (reporting, évaluation de la performance des actifs, ...)
- Signature de contrats prohibant l'utilisation de produits phytosanitaires pour la maintenance des espaces verts

100% des immeubles du portefeuille Eurovalys au 31/12/2022 sont couverts par un contrat de Property Management qui comporte des clauses ESG. 10 des 33 immeubles sont également couverts par un contrat de Facility Management contenant des clauses ESG, cela représente 45% des immeubles sur lesquels le locataire n'a pas la charge du Facility Management (22 immeubles).

Les investisseurs

- Mise à disposition des clients d'informations sur la performance ESG des actifs immobiliers en portefeuille

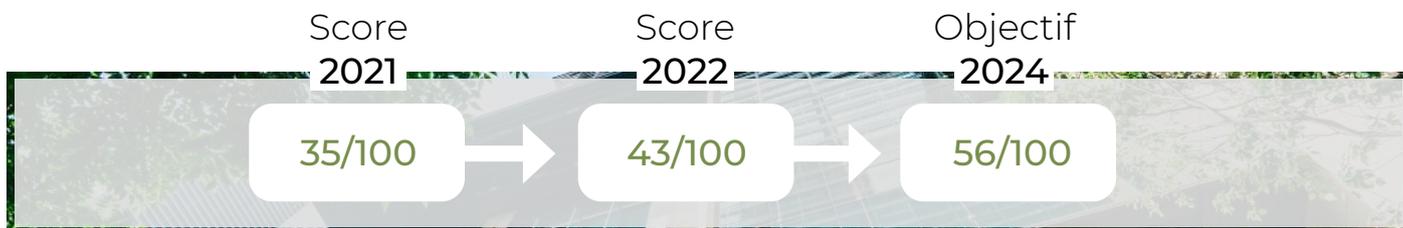
100% des associés de la SCPI Eurovalys sont informés, dans la documentation qui leur est communiquée, de la stratégie ESG du fonds. Ils recevront tous ce présent rapport d'investissement socialement responsable intégré au rapport annuel du fonds.

NB : les données en vert sont le résultat de la mise en œuvre de notre politique d'engagement des parties prenantes sur la période du 01/01/2022 au 31/12/2022

LE SUIVI DE LA PERFORMANCE GLOBALE DU PORTEFEUILLE

Pour suivre la performance du fonds Eurovalys et des actifs qui le composent, Advenis REIM a mis en place deux mesures de la performance :

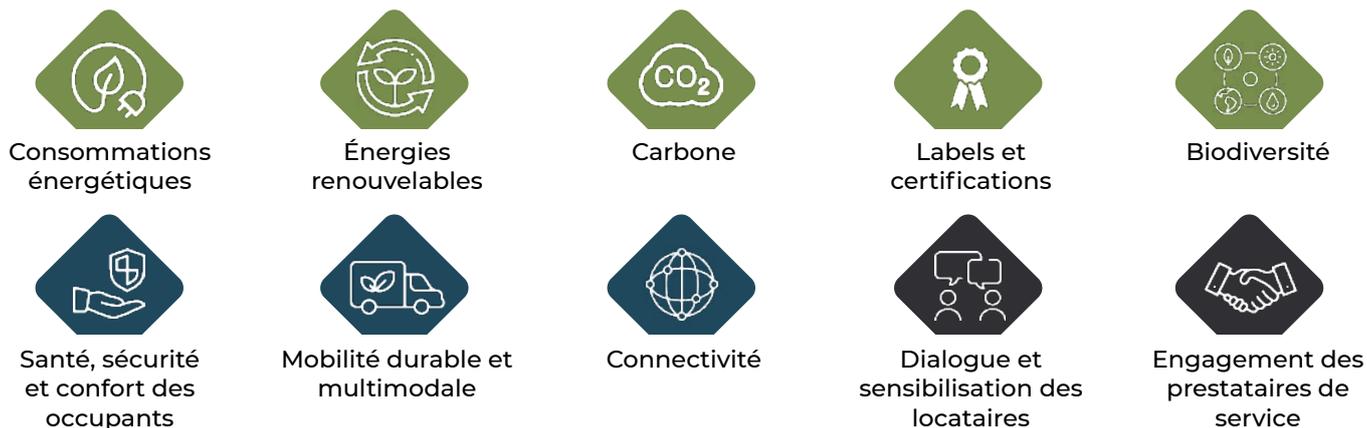
- Une grille d'analyse ESG des actifs composée d'une cinquantaine de critères d'évaluation permettant de calculer le **score ESG par immeuble**. Le score ESG du fonds est obtenu en calculant la moyenne des scores pondérée selon la surface des actifs.



- Un ensemble de **10 indicateurs de suivi** de la performance ESG du fonds.

Advenis REIM a identifié 10 indicateurs couvrant les sujets E, S et G pour suivre la performance de la SCPI Eurovalys dans le cadre de sa labellisation ISR. Ces indicateurs sont suivis de manière annuelle sur l'ensemble du portefeuille.

Les résultats de chaque indicateur proviennent des résultats obtenus sur chaque actif, pondérés selon la surface des immeubles.



Le taux de couverture des indicateurs est de 100 % sur le portefeuille des actifs bénéficiant d'une année complète de gestion par Advenis REIM. Les deux derniers actifs acquis seront donc intégrés dans le rapport 2023.



CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES

RÉSULTATS 2022

172,8 kWhF/m²*

↓ - 5kWh/m² par rapport à 2021



Indicateur : Consommations énergétiques (kWhEF/m².an)

Les consommations d'énergie (tout type de fluides) sont collectées pour tous les actifs du portefeuille. Un partenariat avec une société spécialisée dans la collecte fiable de données énergétiques a pour but d'automatiser et fiabiliser la collecte. Dans l'attente de la finalisation de la mise en place de la collecte automatisée, la valeur présentée se fonde sur des données de 2019 (période pré-covid 19). À titre indicatif, le facteur de conversion de l'énergie primaire en énergie finale pour l'électricité en Allemagne est de 1,8 (BMWSB, 2023).

Actions engagées

- Déploiement d'ampoules LED sur une partie du patrimoine.
- Réalisation de 5 audits énergétiques en 2022, qui permettront de construire un plan d'action de sobriété énergétique dès 2023.

(*) Cet indicateur a été calculé sur la base de données estimées, soit à partir de certificats de performance énergétique, soit à partir des consommations de 2019. La variation du résultat par rapport à celui de 2021 est donc uniquement la conséquence de l'ajout d'un nouvel actif dans le portefeuille.



ÉNERGIES RENOUVELABLES

RÉSULTATS 2022

77 %

↗ + 16 points de pourcentage
par rapport à 2021

Indicateur : Part des actifs utilisant de l'électricité renouvelable

Cet indicateur suit la part d'actifs disposant de sources de production d'électricité renouvelable sur site, ainsi que l'approvisionnement en électricité verte pour les parties communes.

Actions engagées

- Signature de nouveaux contrats d'électricité pour une fourniture en électricité renouvelable sur les parties communes.

Cet indicateur souligne une surperformance par rapport au taux de disponibilité des énergies renouvelables dans le mix Allemand du référentiel publié par l'Agence Internationale de l'Énergie dans l'*Energy Policy Review 2020*.



RÉSULTATS 2022

37 kgCO₂e/m² *

+ 0,6 kgCO₂e/m²
par rapport à 2021

Indicateur : Émissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO₂e/m².an)

Le calcul de cet indicateur est réalisé à partir des ressources et des consommations énergétiques. Il tient compte des consommations d'énergie tous fluides, tout fluide, tout usage, et tout lieu confondu. Les facteurs d'émissions utilisés sont ceux communiqués par les fournisseurs d'énergie ou par défaut ceux de l'ADEME sur les scopes 1&2.

Exemple d'actions engagées

- Efforts réalisés sur les consommations d'énergies.
- Conversion de certains contrats en électricité renouvelable ayant une intensité carbone plus faible que la moyenne du mix électrique allemand.



(*) Cet indicateur a été calculé sur la base de données énergétiques estimées, soit à partir de certificats de performance énergétique, soit à partir des consommations de 2019. La variation du résultat par rapport à celui de 2021 est donc uniquement la conséquence de l'ajout d'un nouvel actif dans le portefeuille.



LABELS
ET CERTIFICATIONS

RÉSULTATS 2022

3 %

= résultat identique
à celui de 2021

Indicateur : Part des actifs ayant reçu une ou plusieurs certifications ou labels

Les certifications et labels acceptés dans le cadre de cet indicateur sont les labels d'exploitation (HQE Exploitation, BREEAM-in-Use, LEED-EB, DGNB-in-Use, ISO 14001, ISO 50001) et de construction (HQE, BREEAM, LEED, DGNB).

Action engagée

- Réalisation d'un premier audit énergétique sur un immeuble qui selon les prévisions de la société de gestion pourrait être labelisé d'ici 2025.



BIODIVERSITÉ

RÉSULTATS 2022

78 %

+ 78 points de pourcentage
par rapport à 2021

Indicateur : Part des actifs ayant mis en place des mesures de préservation / promotion de la biodiversité

La SCPI Eurovalys s'efforce de déployer sur ses actifs des mesures de préservation de la biodiversité locale en lien avec les bonnes pratiques ou des recommandations d'experts (écologues ou associations).

Actions engagées

- Installation de 24 hôtels à insectes.



SANTÉ, SÉCURITÉ ET CONFORT DES OCCUPANTS

RÉSULTATS 2022

56 %

+ 4 points de pourcentage
par rapport à 2021

Indicateur : Part des actifs ayant mis en place des initiatives visant à améliorer le confort des occupants du bâtiment

La SCPI Eurovalys s'efforce de déployer sur ses actifs des mesures de promotion du confort et de la santé des occupants, comme le suivi de la qualité de l'air intérieur, l'amélioration de la luminosité, la mise à disposition de salles de pause, etc.



MOBILITÉ DURABLE ET MULTIMODALE

RÉSULTATS 2022

93 %

+ 2 points de pourcentage
par rapport à 2021

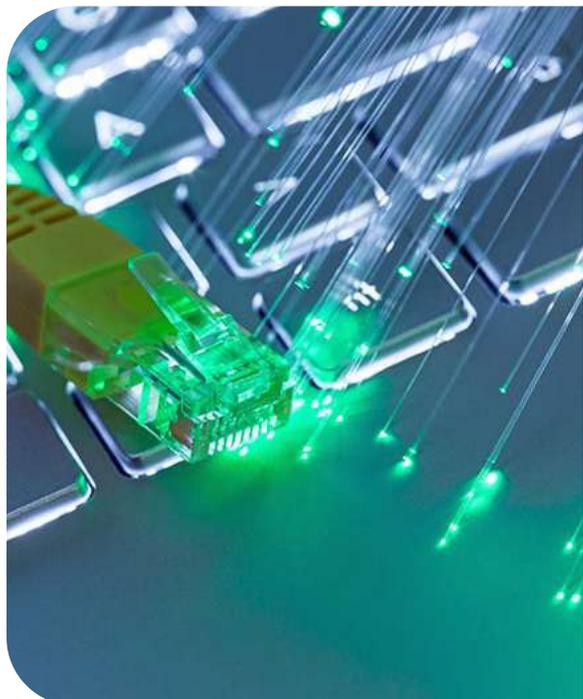
Indicateur : Part des actifs favorisant la mobilité alternative et douce

Une grande part des actifs sont situés à proximité d'une borne de recharge pour les véhicules électriques. Ces points de recharge sont installés à l'initiative des propriétaires ou locataires.

Pour les cyclistes, des parkings sécurisés peuvent être mis à disposition ainsi que des vestiaires et espaces de douches.

Actions engagées

- Installation de bornes de recharge pour voitures et vélos électriques.
- Installation de parkings à vélos sécurisés.



CONNECTIVITÉ

RÉSULTATS 2022

71 %

+ 3 points de pourcentage
par rapport à 2021

Indicateur : Part des actifs équipée de fibre optique et/ou du WIFI

Certains des immeubles sont équipés de fibre optique qui garantit un accès à internet efficace. Le wifi est parfois disponible dans les parties communes des immeubles, à disposition des visiteurs et occupants.

Cet indicateur témoigne d'une surperformance par rapport au taux de disponibilité de la fibre en Allemagne d'après les données de Stratista.



DIALOGUE ET SENSIBILISATION DES LOCATAIRES

RÉSULTATS 2022

10 %

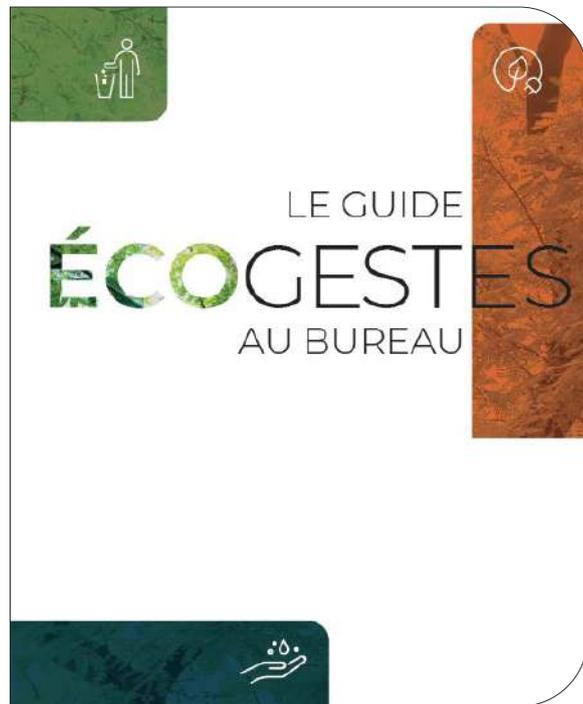
+ 5 points de pourcentage
par rapport à 2021

Indicateur : Part des actifs dont les locataires sont sensibilisés aux enjeux ESG

Des actions d'échanges entre les locataires et le bailleur sont organisées tel que des comités verts et des webinaires. Ces initiatives permettent de sensibiliser les locataires à la maîtrise de leur impact et des consommations énergétiques.

Actions engagées

- Intégration d'annexes environnementales dans les baux des locataires concernés au moment des renouvellements ou de l'arrivée de nouveaux locataires au fur et à mesure.



ENGAGEMENT DES PRESTATAIRES DE SERVICE

RÉSULTATS 2022

72 %

+ 52 points de pourcentage
par rapport à 2021

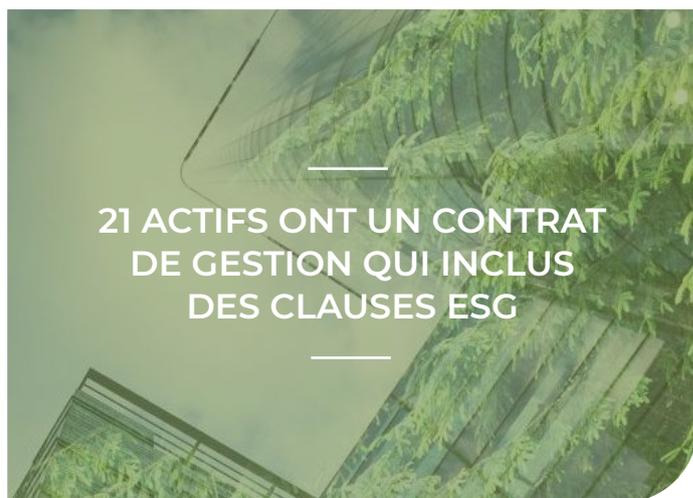
Indicateur : Part des contrats prestataires incluant des clauses ESG

Les prestataires intervenant sur les actifs sont parties prenantes de l'atteinte des objectifs E, S et G par la SCPI Eurovalys.

Actions engagées

- Formation des prestataires à l'ESG.
- 100 % des contrats des property managers intègrent des clauses ESG.
- Signature de contrats de Facility Management intégrant des clauses ESG.

LES ACTIONS PHARES DE 2022



PERFORMANCE DÉTAILLÉE DU PORTEFEUILLE

Le label ISR a pour objectif de garantir la transparence des données communiquées aux associés. En application de la norme du label, la société de gestion présente dans ce rapport annuel les 5 actifs les plus performants en termes d'ESG, les 5 actifs les moins performants et les 5 actifs les plus importants en valeur. Deux actifs ont obtenu le même score et se positionnent à égalité à la cinquième position des meilleurs scores. Pour ne pas avoir recours à une sélection arbitraire, la catégorie des actifs les plus performants comprend donc 6 immeubles.

Les actifs les plus performants



Les actifs les plus importants en termes de valeur



Les actifs les moins performants



POING

L'immeuble de Munich Poing est l'actif du fonds ayant atteint le meilleur score ESG en 2022. Déjà parmi les actifs les plus performants en 2021, les deux actions réalisées en 2022 et celles prévues en 2023 et 2024 ont pour objectif de le maintenir dans cette catégorie des 5 actifs les plus performants en 2025.



FICHE D'IDENTITÉ

Adresse :
Im Technologiepark 2-8, 85586 Munich
Acquisition : 2017
Surface : 12 816 m²
Construction : 2020
Valeur d'acquisition hors droit : 24 500 000,00 €
Typologie : Bureaux

NOTE ESG 2022

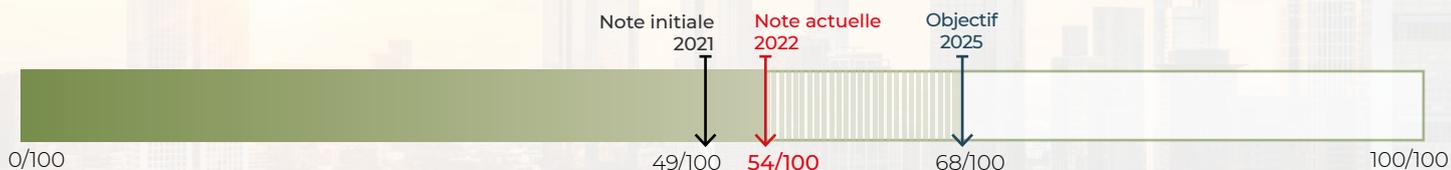
54 / 100

E : 61 / 100

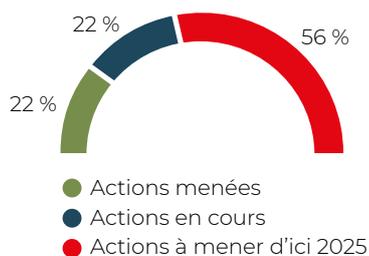
S : 64 / 100

G : 34 / 100

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



LES ACTIONS



Principales actions menées :

- Intégration de clauses ESG dans les principaux contrats de prestation
- Installation d'un hôtel à insectes

Principales actions planifiées :

- Diffusion d'un guide éco-gestes au bureau
- Déploiement d'éclairages LED

INDICATEURS

	2021	2022
Consommations d'énergie (kWhEF/m ² .an)	165,97	165,97
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO ₂ e/m ² .an)	8,04	8,04
Utilisation d'énergies renouvelables en parties communes	✓	✓
Mesures de préservation/ promotion de la biodiversité	✗	✓
Bornes de recharge pour véhicules électriques	✓	✓
Sensibilisation des locataires	✗	✗
Clauses ESG dans les contrats des prestataires	✗	✓

NIEDERRAD

L'immeuble de Francfort Niederrad appartient à deux catégories : celles des actifs de plus grande valeur et celle des actifs les plus performants. Il affichait déjà une performance au dessus de la moyenne du fonds en 2021 et poursuit sa trajectoire de progression parmi les actifs les plus performants.



FICHE D'IDENTITÉ

Adresse :
Herriotstrasse 3, 60528 Francfort

Acquisition : 2017

Surface : 13 662 m²

Construction : 1985

Valeur d'acquisition hors droit : 42 500 000 €

Typologie : Bureaux

NOTE ESG 2022

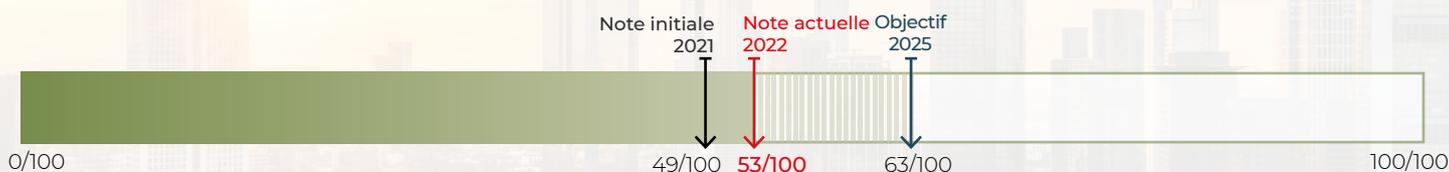
53 / 100

E : 64 / 100

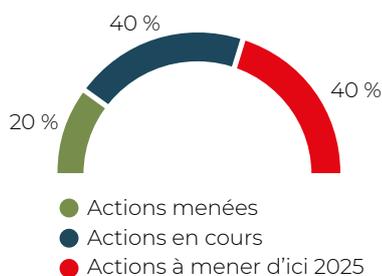
S : 64 / 100

G : 21 / 100

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



LES ACTIONS



Principale action menée :

- Intégration de clauses ESG dans les contrats avec les principaux prestataires

Principales actions planifiées :

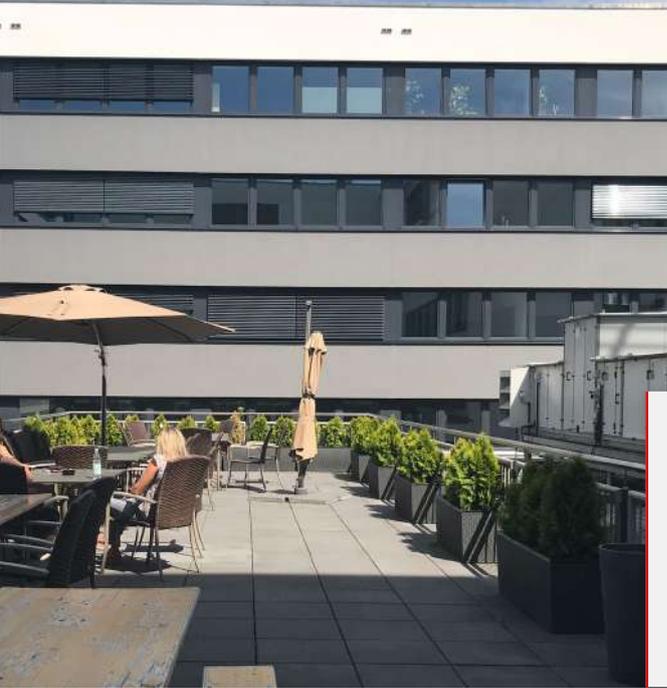
- Signature d'annexes environnementales intégrées dans les baux des locataires
- Mise en place d'une communication ESG annuelle avec les locataires

INDICATEURS

	2021	2022
Consommations d'énergie (kWhEF/m ² .an)	184,84	184,84
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO ₂ e/m ² .an)	11,09	11,09
Utilisation d'énergies renouvelables en parties communes	✓	✓
Mesures de préservation/ promotion de la biodiversité	✗	✓
Bornes de recharge pour véhicules électriques	✓	✓
Sensibilisation des locataires	✗	✗
Clauses ESG dans les contrats des prestataires	✗	✓

GAIMERSHEIM

En 2021, l'immeuble de Gaimersheim ne faisait pas partie des immeubles les plus performants du portefeuille Eurovalys. En 2022, 50 % des actions prévues d'ici 2025 ont déjà été réalisées et ces efforts conséquents ont permis d'augmenter significativement son score ESG. Cette progression importante s'inscrit dans la trajectoire ambitieuse définie pour cet actif.



FICHE D'IDENTITÉ

Adresse :
Dr Ludwig Krauss Strasse 6, 85080 Gaimersheim

Acquisition : 2017

Surface : 9 152 m²

Construction : 2020

Valeur d'acquisition hors droit : 25 542 842 €

Typologie : Bureaux

NOTE ESG 2022

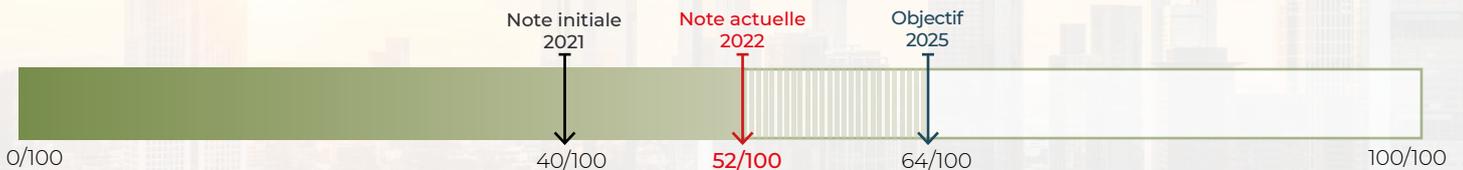
52 / 100

E : 59 / 100

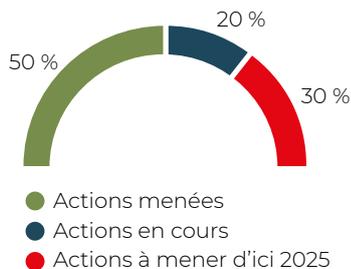
S : 56 / 100

G : 34 / 100

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



LES ACTIONS



Principales actions menées :

- Réalisation d'un audit énergétique
- Installation d'un système d'économie d'eau dans les sanitaires

Principales actions planifiées :

- Optimisation du système de gestion technique du bâtiment
- Mise en place d'une communication ESG annuelle avec les locataires

INDICATEURS

	2021	2022
Consommations d'énergie (kWhEF/m ² .an)	102,65	102,65
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO ₂ e/m ² .an)	24,56	24,56
Utilisation d'énergies renouvelables en parties communes	✓	✓
Mesures de préservation/ promotion de la biodiversité	✗	✓
Bornes de recharge pour véhicules électriques	✓	✓
Sensibilisation des locataires	✗	✗
Clauses ESG dans les contrats des prestataires	✗	✓

WÜRZBURG

En 2021, l'immeuble de Würzburg affichait déjà une performance au dessus de la moyenne du fonds Eurovalys. En 2023 et 2024 il poursuivra sa trajectoire en finalisant les deux actions déjà initiées et en déployant trois nouvelles mesures.



FICHE D'IDENTITÉ

Adresse :
Unterdürrbacher Straße, 76187 Würzburg

Acquisition : 2021

Surface : 6 593 m²

Construction : 2020

Valeur d'acquisition hors droit : 21 556 000 €

Typologie : Bureaux

NOTE ESG 2022

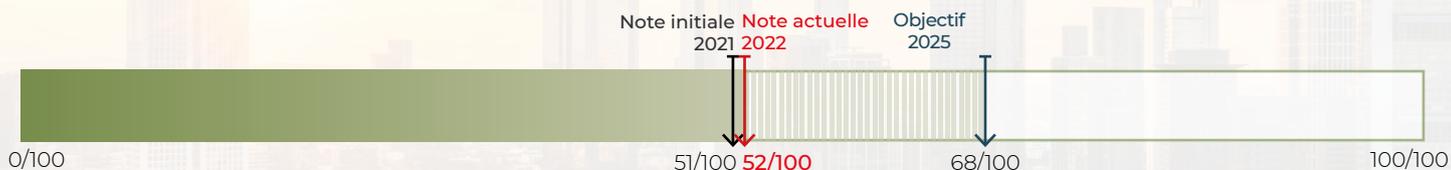
52 / 100

E : 66 / 100

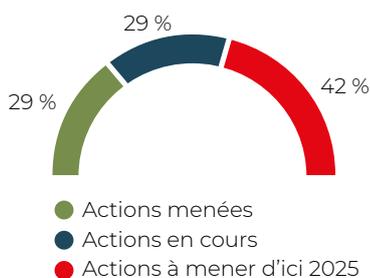
S : 58 / 100

G : 10 / 100

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



LES ACTIONS



Principales actions menées :

- Mise en place d'un nouveau contrat d'énergie renouvelable
- Installation d'un hôtel à insectes

Principales actions planifiées :

- Signature d'un contrat d'entretien des espaces verts zéro-phyto
- Diffusion d'un guide éco-gestes aux locataires

INDICATEURS

	2021	2022
Consommations d'énergie (kWhEF/m ² .an)	45,00	45,00
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO ₂ e/m ² .an)	24,68	24,68
Utilisation d'énergies renouvelables en parties communes	✓	✓
Mesures de préservation/ promotion de la biodiversité	✗	✗
Bornes de recharge pour véhicules électriques	✓	✓
Sensibilisation des locataires	✗	✗
Clauses ESG dans les contrats des prestataires	✗	✓

NEU-ISENBURG

En 2022 plus de 60 % du plan d'action de l'immeuble de Neu-Isenburg a été mis en place. Ces efforts conséquents ont permis à cet actif d'améliorer son score ESG de 14 points, l'une des plus importantes progression du portefeuille. Il s'agit de l'actif le plus proche de son objectif de 2025 avec seulement 5 points restants à obtenir.



FICHE D'IDENTITÉ

Adresse :
Wilhelm Fay Strasse 11, 63263 Neu-Isenburg

Acquisition : 2016

Surface : 6 097 m²

Construction : 2009

Valeur d'acquisition hors droit : 14 155 000 €

Typologie : Bureaux

NOTE ESG 2022

50 / 100

E : 66 / 100

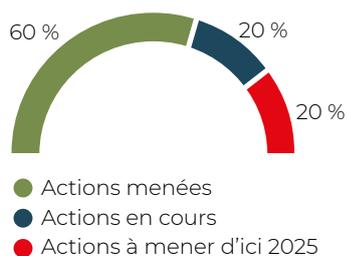
S : 48 / 100

G : 21 / 100

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



LES ACTIONS



Principales actions menées :

- Analyse de l'exposition de l'actif aux risques climatiques
- Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques

Principales actions planifiées :

- Déploiement d'éclairages LED
- Signature d'annexes environnementales intégrées dans les baux des locataires

INDICATEURS

	2021	2022
Consommations d'énergie (kWheF/m ² .an)	80,94	80,94
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO ₂ e/m ² .an)	20,87	20,87
Utilisation d'énergies renouvelables en parties communes	✓	✓
Mesures de préservation/ promotion de la biodiversité	✗	✓
Bornes de recharge pour véhicules électriques	✓	✓
Sensibilisation des locataires	✗	✗
Clauses ESG dans les contrats des prestataires	✗	✓

MÜLHEIM

En 2021, l'immeuble de Mulheim ne comptait pas parmi les immeubles les plus performants du portefeuille Eurovalys. Sa progression de 15 points, la plus élevée des actifs du fonds, s'inscrit dans la trajectoire ambitieuse définie pour cet actif qui se maintiendra dans cette catégorie de performance en 2025.



FICHE D'IDENTITÉ

Adresse :
Luxemburger Allee 4, 45481 Mülheim an der Ruhr

Acquisition : 2020

Surface : 16 584 m²

Construction : 1995

Valeur d'acquisition hors droit : 31 840 000 €

Typologie : Bureaux

NOTE ESG 2022

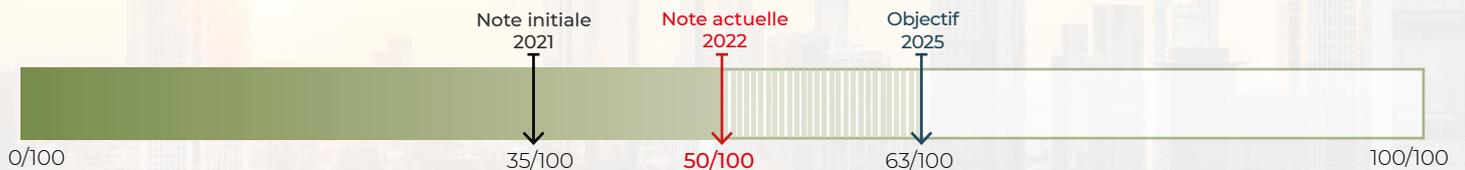
50 / 100

E : 59 / 100

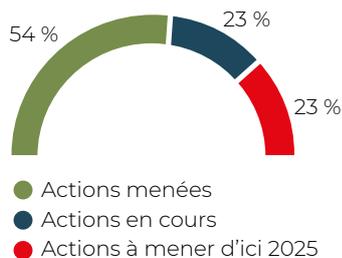
S : 52 / 100

G : 31 / 100

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



LES ACTIONS



Principales actions menées :

- Signature d'un nouveau contrat d'énergie renouvelable
- Installation de systèmes d'économie d'eau dans les sanitaires

Principales actions planifiées :

- Déploiement d'éclairages LED
- Réalisation d'un audit énergétique

INDICATEURS

	2021	2022
Consommations d'énergie (kWhEF/m ² .an)	189,21	189,21
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO ₂ e/m ² .an)	47,09	47,09
Utilisation d'énergies renouvelables en parties communes	✗	✓
Mesures de préservation/ promotion de la biodiversité	✗	✓
Bornes de recharge pour véhicules électriques	✓	✓
Sensibilisation des locataires	✗	✗
Clauses ESG dans les contrats des prestataires	✗	✓

WOLFSBURG B

L'immeuble de Wolfsburg Birnbaumstücke est l'actif de plus grande valeur et de plus grande surface du portefeuille en 2022. Quatre actions ont été réalisées sur cet immeuble, lui permettant d'atteindre une note supérieure à la moyenne du fonds.



FICHE D'IDENTITÉ

Adresse :
Birnbaumstücke 5, 38448 Wolfsburg

Acquisition : 2020

Surface : 35 154 m²

Construction : 2016

Valeur d'acquisition hors droit : 88 750 000 €

Typologie : Bureaux

NOTE ESG 2022

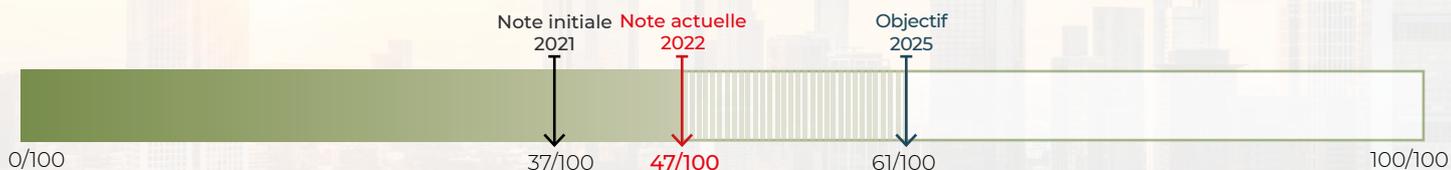
47 / 100

E : 64 / 100

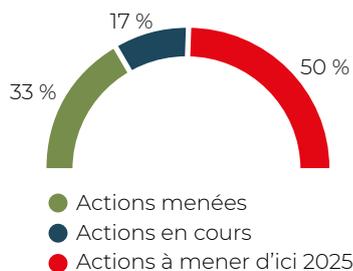
S : 44 / 100

G : 14 / 100

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



LES ACTIONS



Principales actions menées :

- Réalisation d'un audit énergétique
- Analyse de l'exposition de l'actif aux risques climatiques

Principales actions planifiées :

- Obtention d'une certification environnementale
- Diffusion d'un guide éco-gestes aux locataires

INDICATEURS

	2021	2022
Consommations d'énergie (kWhEF/m ² .an)	130,77	130,77
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO ₂ e/m ² .an)	30,61	30,61
Utilisation d'énergies renouvelables en parties communes	✓	✓
Mesures de préservation/ promotion de la biodiversité	✗	✓
Bornes de recharge pour véhicules électriques	✓	✓
Sensibilisation des locataires	✗	✗
Clauses ESG dans les contrats des prestataires	✗	✓

PLATTLING

L'immeuble de Plattling a obtenu une note ESG de près de 14 % plus élevée que celui de 2021. Cette progression est due à la mise en place de deux actions en 2022 et elle se poursuivra jusqu'à son score cible avec les 6 actions suivantes programmées.



FICHE D'IDENTITÉ

Adresse :
Am Biberberg, 94447 Plattling
Acquisition : 2021
Surface : 12 387 m²
Construction : 2021
Valeur d'acquisition hors droit : 43 357 861 €
Typologie : Bureaux

NOTE ESG 2022

42 / 100

E : 57 / 100

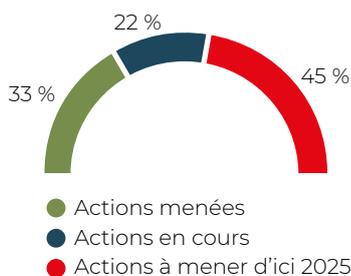
S : 36 / 100

G : 14 / 100

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



LES ACTIONS



Principales actions menées :

- Intégration de clauses ESG dans les principaux contrats de prestation
- Installation d'un hôtel à insectes

Principales actions planifiées :

- Signature d'un nouveau contrat d'énergie renouvelable
- Mise en place d'une communication ESG annuelle avec les locataires

INDICATEURS

	2021	2022
Consommations d'énergie (kWhEF/m ² .an)	142,00	142,00
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO ₂ e/m ² .an)	42,74	42,74
Utilisation d'énergies renouvelables en parties communes	✗	✓
Mesures de préservation/ promotion de la biodiversité	✗	✓
Bornes de recharge pour véhicules électriques	✓	✓
Sensibilisation des locataires	✗	✗
Clauses ESG dans les contrats des prestataires	✗	✓

NEUBIBERG



L'actif de Neubiberg présente une évolution qui s'inscrit dans la tendance moyenne de celle du fonds. En 2022, deux actions ont été déployées et neuf sont encore à réaliser d'ici 2025.



FICHE D'IDENTITÉ

Adresse :
Lilienthalstrasse 7 - 19, 85579 Munich
Acquisition : 2018
Surface : 24 199 m²
Construction : 2000
Valeur d'acquisition hors droit : 54 981 226€
Typologie : Bureaux

NOTE ESG 2022

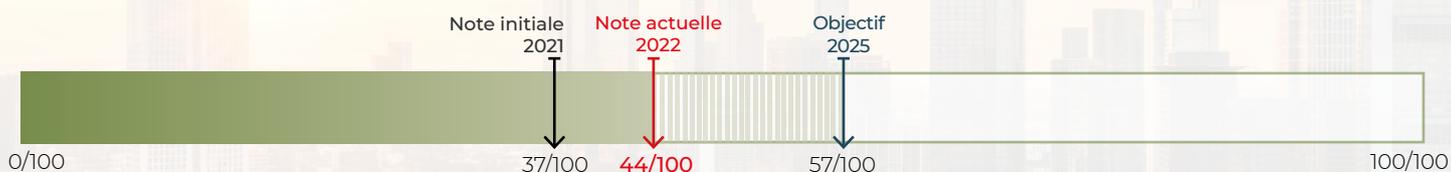
44 / 100

E : 52 / 100

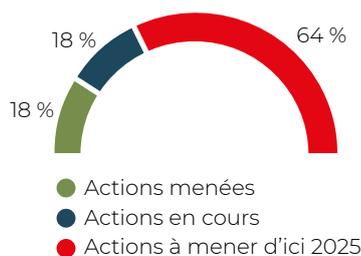
S : 56 / 100

G : 17 / 100

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



LES ACTIONS



Principales actions menées :

- Analyse de l'exposition de l'actif aux risques climatiques
- Installation d'un hôtel à insectes

Principales actions planifiées :

- Signature d'un nouveau contrat d'énergie renouvelable
- Signature d'un contrat d'entretien des espaces verts zéro-phyto

INDICATEURS

	2021	2022
Consommations d'énergie (kWhEF/m ² .an)	192,27	192,27
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO ₂ e/m ² .an)	45,54	45,54
Utilisation d'énergies renouvelables en parties communes	✓	✗
Mesures de préservation/ promotion de la biodiversité	✗	✓
Bornes de recharge pour véhicules électriques	✓	✓
Sensibilisation des locataires	✗	✗
Clauses ESG dans les contrats des prestataires	✗	✗

FELDKIRCHEN

L'immeuble de Feldkriehen appartient à deux catégories : celle des actifs de plus grande valeur et celle des actifs les moins performants. Il affichait déjà une performance en-dessous de la moyenne du fonds en 2021 mais le plan d'action prévu jusqu'en 2025 est parmi le plus ambitieux du fonds avec 24 points de progression attendus.



FICHE D'IDENTITÉ

Adresse :
Kapellenstrasse 12, 85622 Munich

Acquisition : 2019

Surface : 17 124 m²

Construction : 2006

Valeur d'acquisition hors droit : 45 340 000€

Typologie : Bureaux

NOTE ESG 2022

36 / 100

E : 36 / 100

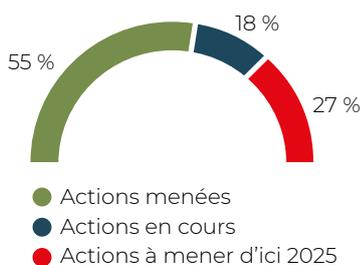
S : 52 / 100

G : 21 / 100

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



LES ACTIONS



Principales actions menées :

- Réalisation d'un audit énergétique
- Signature d'un contrat d'entretien des espaces verts zéro-phyto

Principales actions planifiées :

- Optimisation du système de Gestion Technique du Bâtiment
- Déploiement d'éclairages LED

INDICATEURS

INDICATEURS	2021	2022
Consommations d'énergie (kWhEF/m ² .an)	211,00	211,00
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO ₂ e/m ² .an)	56,5	56,5
Utilisation d'énergies renouvelables en parties communes	✗	✓
Mesures de préservation/ promotion de la biodiversité	✗	✓
Bornes de recharge pour véhicules électriques	✓	✓
Sensibilisation des locataires	✗	✗
Clauses ESG dans les contrats des prestataires	✗	✓

RATINGEN

L'actif de Ratingen affiche une progression de 20 % de son score ESG mais reste parmi les actifs dont la performance est en-dessous de la moyenne du fonds. Cependant, le plan d'action prévu jusqu'en 2025 est parmi les plus ambitieux du fonds avec 27 points de progression attendus qui lui feront dépasser la moyenne du fonds.



FICHE D'IDENTITÉ

Adresse :
Balcke Duerr Allee 2, 40882 Ratingen
Acquisition : 2019
Surface : 6 769 m²
Construction : 2008
Valeur d'acquisition hors droit : 15 171 294 €
Typologie : Bureaux

NOTE ESG 2022

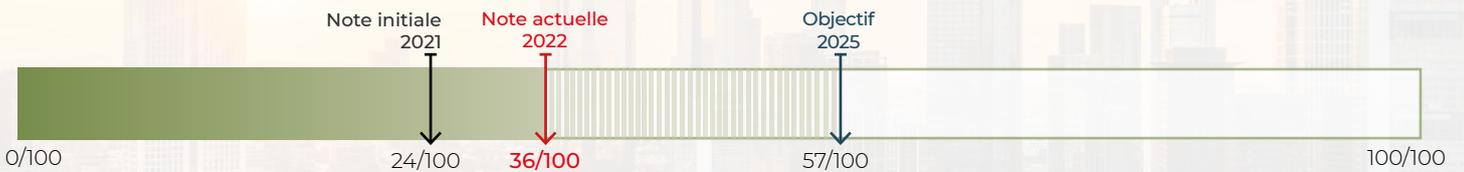
36 / 100

E : 59 / 100

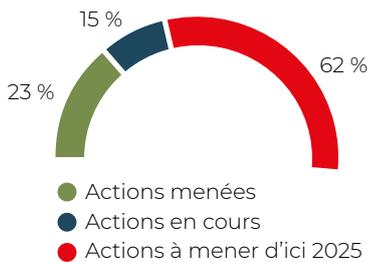
S : 12 / 100

G : 7 / 100

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



LES ACTIONS



Principales actions menées :

- Signature d'un nouveau contrat d'énergie renouvelable
- Analyse de l'exposition de l'actif aux risques climatiques

Principales actions planifiées :

- Mise en place d'un parking à vélos
- Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques

INDICATEURS

	2021	2022
Consommations d'énergie (kWhEF/m ² .an)	80,91	80,91
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO ₂ e/m ² .an)	21,25	21,25
Utilisation d'énergies renouvelables en parties communes	✗	✓
Mesures de préservation/ promotion de la biodiversité	✗	✓
Bornes de recharge pour véhicules électriques	✗	✗
Sensibilisation des locataires	✗	✗
Clauses ESG dans les contrats des prestataires	✗	✗

NORDERSTEDT

La majorité des actions prévues sur l'immeuble de Norderstedt relève des plans d'actions 2023/2024. Cet immeuble est parmi les plus anciens du portefeuille ce qui explique en partie un plan de progression relativement plus long que pour d'autres actifs dont les leviers d'amélioration sont plus aisés à déployer.



FICHE D'IDENTITÉ

Adresse :
Schützenwall 1, 22844 Norderstedt

Acquisition : 2021

Surface : 20 900 m²

Construction : 1967

Valeur d'acquisition hors droit : 28 000 000 €

Typologie : Bureaux

NOTE ESG 2022

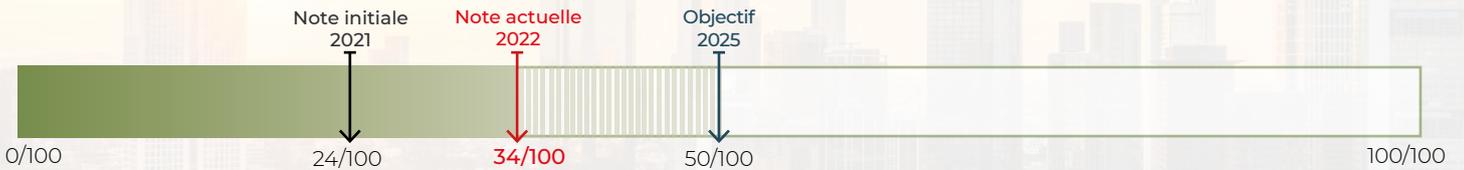
34 / 100

E : 38 / 100

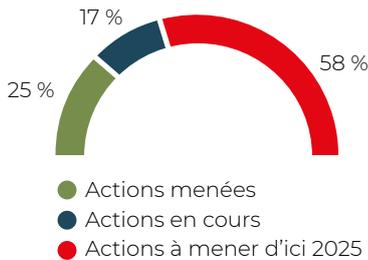
S : 56 / 100

G : 7 / 100

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



LES ACTIONS



Principales actions menées :

- Installation d'un hôtel à insectes
- Renouvellement du contrat d'énergie renouvelable

Principales actions planifiées :

- Déploiement d'éclairages LED
- Signature d'un contrat d'entretien des espaces verts zéro-phyto

INDICATEURS

	2021	2022
Consommations d'énergie (kWhEF/m ² .an)	317,60	317,60
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO ₂ e/m ² .an)	77,17	77,17
Utilisation d'énergies renouvelables en parties communes	✓	✓
Mesures de préservation/ promotion de la biodiversité	✗	✓
Bornes de recharge pour véhicules électriques	✓	✗
Sensibilisation des locataires	✗	✗
Clauses ESG dans les contrats des prestataires	✗	✗

SOSENHEIM

Le score ESG de l'actif Francfort Sossenheim en 2021 était déjà parmi les 5 plus faibles du portefeuille Eurovalys. En 2022, plus de la moitié des actions a déjà été réalisée, lui permettant une progression de plus de 16 points de pourcentage de son score en seulement un an.



FICHE D'IDENTITÉ

Adresse :
Wilhem Fay Strasse 11, 65936 Francfort

Acquisition : 2019

Surface : 12 083 m²

Construction : 2004

Valeur d'acquisition hors droit : 31 000 000 €

Typologie : Bureaux

NOTE ESG 2022

33 / 100

E : 39 / 100

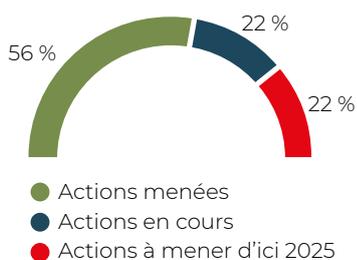
S : 44 / 100

G : 10 / 100

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



LES ACTIONS



Principales actions menées :

- Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques
- Déploiement d'éclairages LED

Principales actions planifiées :

- Mesure et analyse de la qualité de l'air
- Signature d'annexes environnementales intégrées dans les baux des locataires

INDICATEURS

	2021	2022
Consommations d'énergie (kWhEF/m ² .an)	770,54	770,54
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO ₂ e/m ² .an)	129,88	129,88
Utilisation d'énergies renouvelables en parties communes	✓	✓
Mesures de préservation/ promotion de la biodiversité	✗	✓
Bornes de recharge pour véhicules électriques	✓	✓
Sensibilisation des locataires	✗	✗
Clauses ESG dans les contrats des prestataires	✗	✓

GELSENKIRCHEN

Le score ESG de l'actif de Gelsenkirchen en 2021 était déjà parmi les 5 plus faibles du portefeuille Eurovalys. En 2022, plus de la moitié des actions a été réalisée ou initiée. Les actions restant à entreprendre lui permettront d'atteindre en 2025 une progression de plus de 82 points de pourcentage par rapport à sa note ESG initiale.



FICHE D'IDENTITÉ

Adresse :
Ahstrasse 22, 45879 Gelsenkirchen

Acquisition : 2020

Surface : 12 215 m²

Construction : 1973

Valeur d'acquisition hors droit : 15 500 000 €

Typologie : Bureaux

NOTE ESG 2022

30 / 100

E : 33 / 100

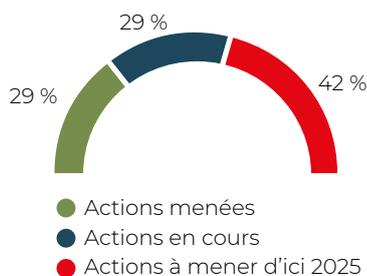
S : 48 / 100

G : 7 / 100

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



LES ACTIONS



Principales actions menées :

- Signature d'un contrat d'énergie renouvelable
- Analyse de l'exposition de l'actif aux risques climatiques

Principales actions planifiées :

- Intégration de clauses ESG dans les principaux contrats de prestation
- Déploiement d'éclairages LED

INDICATEURS

	2021	2022
Consommations d'énergie (kWhEF/m ² .an)	203,10	203,10
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO ₂ e/m ² .an)	49,82	49,82
Utilisation d'énergies renouvelables en parties communes	✗	✓
Mesures de préservation/ promotion de la biodiversité	✗	✗
Bornes de recharge pour véhicules électriques	✓	✓
Sensibilisation des locataires	✗	✗
Clauses ESG dans les contrats des prestataires	✗	✗

LEXIQUE

Approche best-in-class : L'approche best-in-class consiste à investir dans des actifs qui sont sur-performants dans leur secteur sur les plans environnemental, social et de gouvernance.

Approche best-in-progress : L'approche best-in-progress consiste à investir dans des actifs ayant un fort potentiel d'amélioration sur les plans environnemental, social et de gouvernance.

CAPEX : Abréviation issue du terme anglais Capital Expenditure, les CAPEX désignent les dépenses d'investissement d'une entreprise capitalisées au bilan

ESG : L'ESG désigne les critères Environnementaux, Sociaux et de bonne Gouvernance qui sont utilisés pour analyser et évaluer la prise en compte du développement durable et des enjeux de long terme dans les investissements.

Facteur de conversion de l'énergie primaire en énergie finale : Ce facteur est un indicateur permettant d'identifier la perte d'énergie entre le moment où elle est produite et le moment de sa consommation. Il s'agit donc du rapport entre l'énergie primaire, potentiellement contenue dans les différentes sources d'énergie, et l'énergie finale, consommée et facturée à l'utilisateur. Ce coefficient permet de connaître la quantité d'énergie totale nécessaire pour obtenir 1 kWh d'énergie finale.

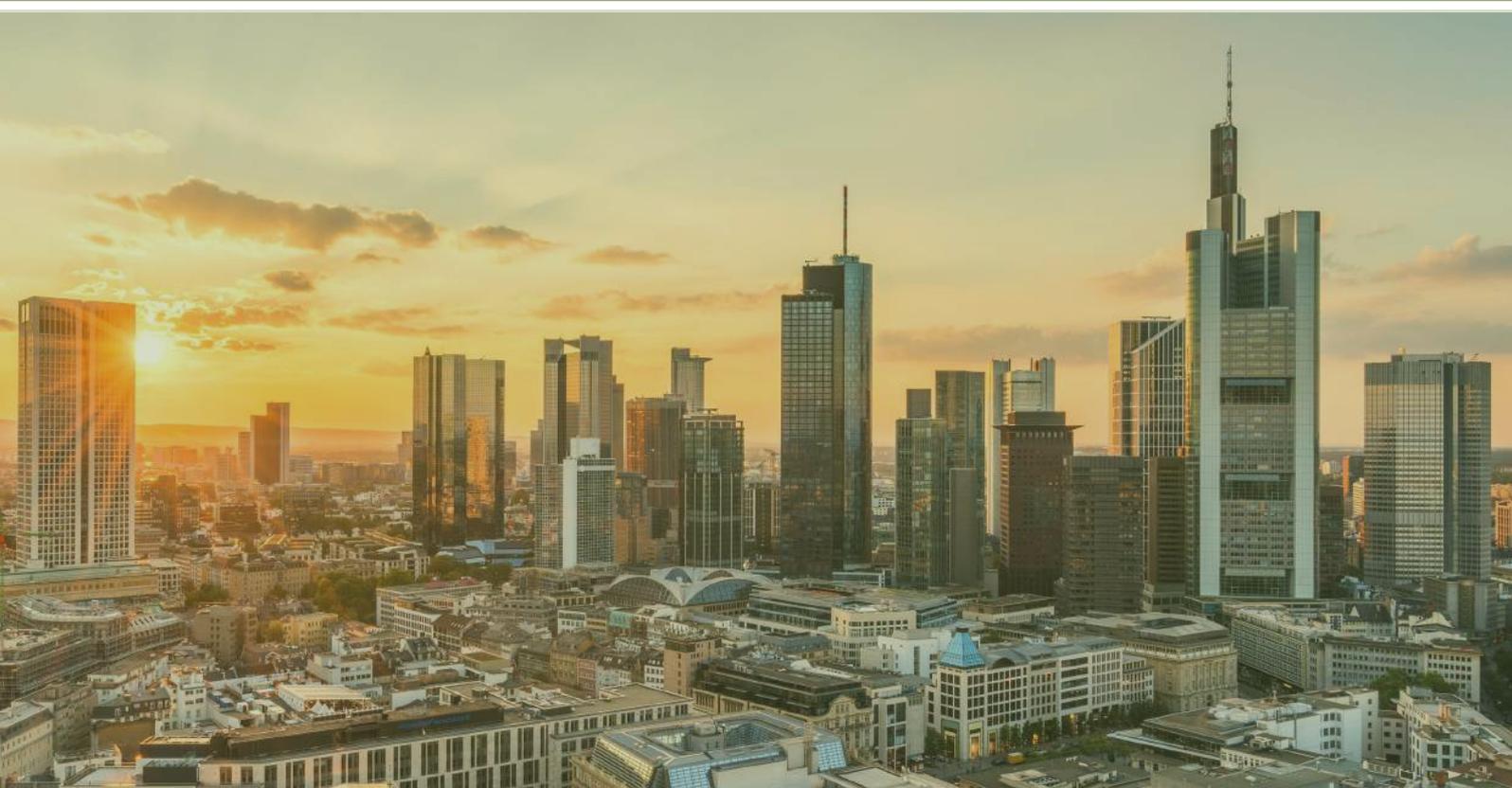
Fonds : Un fonds est un organisme de détention collective d'actifs financiers géré par une structure spécialement réglementée et agréée à cet effet : une société de gestion.

Indicateur : Un indicateur est un outil d'évaluation et d'aide à la décision, élaboré à partir d'un élément mesurable ou appréciable permettant de considérer l'évolution d'un processus par rapport à une référence.

ISR : L'Investissement Socialement Responsable consiste à intégrer de façon systématique et traçable des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) à la gestion financière.

RSE : La Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE) également appelée Responsabilité Sociale des Entreprises est définie par la Commission européenne comme l'intégration volontaire par les entreprises de préoccupations sociales et environnementales à leurs activités commerciales et leurs relations avec les parties prenantes.

Scopes : les mots scope 1, scope 2 ou scope 3 sont employés dans le cadre de bilan d'émissions de gaz à effet de serre ou « bilan carbone ». Ils désignent le périmètre au sein duquel sont étudiées les émissions de gaz à effet de serre de l'organisation ou du produit en question, le scope 1 étant le périmètre le plus restreint, le scope 3 le plus large.



DISCLAIMERS

Advenis REIM vous informe que les renseignements figurant dans ce rapport ISR ne sont donnés qu'à titre indicatif et n'emportent aucun engagement juridique ni accord contractuel de la part de la société de gestion. Elle vous avise qu'elle a déployé ses meilleurs efforts pour vous fournir des informations en langage clair et compréhensible, exactes et mises à jour afin de vous permettre, en tant qu'investisseur, de comprendre au mieux la manière dont les critères ESG sont pris en compte dans ses propres processus d'investissement et de gestion. Elle se réserve le droit de les corriger, à tout moment et sans préavis.

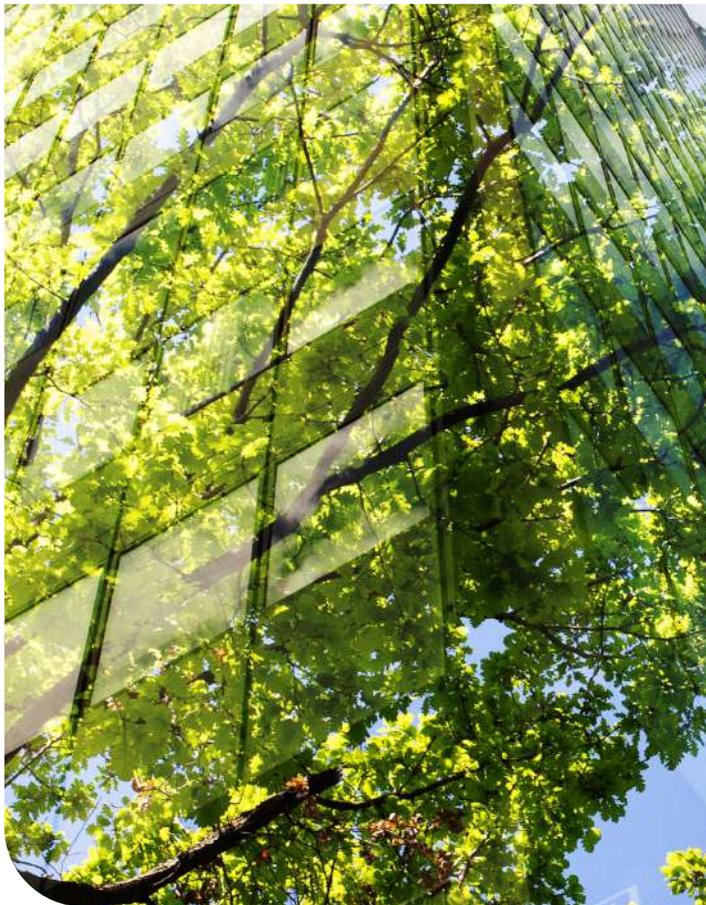
Votre décision d'investir doit impérativement tenir compte de toutes les caractéristiques et de tous les objectifs financiers et extra financiers des fonds tels que décrits dans la documentation réglementaire visée par l'AMF disponible sur www.advenis-reim.com. Les labels ISR des SCPI Elialys et Eurovalys ont été décernés par AFNOR Certification. Ils sont valables à compter du 23/02/2022 et jusqu'au 22/02/2025. Les SCPI labellisées sont classées article 8 au sens du Règlement Disclosure. Pour en savoir plus sur le label ISR, ses modalités d'octroi et la liste des fonds immobiliers labellisés, consultez le site : www.llabelisr.fr.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'analyse ESG repose sur une campagne de collecte de données annuelle auprès de différentes parties prenantes de la société de gestion ce qui implique un risque sur la disponibilité et sur la qualité des données collectées.

Les informations diffusées dans ce rapport ISR ne peuvent en aucun cas être considérées comme une offre, une sollicitation de souscription ou de vente des produits de la société de gestion, ni comme une incitation à la souscription ou la vente desdits produits en France. Elles ne peuvent également constituer un conseil en investissement ou une recommandation sur des investissements spécifiques.

Il est rappelé que les produits d'Advenis REIM comportent un risque de perte en capital, que le montant du capital investi n'est pas garanti et que les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Nous vous invitons à consulter notre site www.advenis-reim.com pour obtenir tous les détails et risques afférents à chacun de ces produits.

Les contenus figurant sur ce rapport ISR sont la propriété exclusive d'Advenis REIM. Toute diffusion, en tout ou partie, du contenu de ce rapport ISR sur quelque support ou par tout procédé que ce soit est interdite sans l'accord préalable d'Advenis REIM. Les noms, logos ou slogans identifiant les produits d'Advenis REIM sont la propriété exclusive de celle-ci et ne peuvent être utilisés sans son accord préalable.



Advenis Real Estate Investment Management

52 rue Bassano – 75008 Paris

Tél. : 01 78 09 88 34

www.advenis-reim.com





Modèle d'information précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa du règlement (UE) 2020/852

Nom du produit : SCPI EUROVALYS

Identifiant de l'entité juridique : SCPI00004069

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de listes d'activités économiques durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

Oui

Non

Il réalisera un minimum d'investissements durables avec un objectif environnemental : ___%

Il promeut des caractéristique Environnementales/Sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas un objectif d'investissement durable, il réalisera un minimum de ___% d'investissements durables

dans des activités économiques qualifiées de durables sur le plan environnemental selon la Taxinomie de l'UE

avec un objectif environnemental dans des activités économiques qualifiées de durables sur le plan environnemental selon la Taxinomie de l'UE

dans des activités économiques qui ne sont pas qualifiées de durables sur le plan environnemental selon la Taxinomie de l'UE

avec un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas qualifiées de durables sur le plan environnemental selon la Taxinomie de l'UE

avec un objectif social

Il réalisera un minimum d'investissements durables avec un objectif social : ___%

Il promeut des caractéristiques E/S, mais **ne réalisera pas d'investissements durables**



Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

Les caractéristiques environnementales et sociales promues par le fonds sont les suivantes :

- Caractéristiques environnementales : mesure, suivi et réduction des consommations énergétiques des actifs sous performants, mesure, suivi et maîtrise de l'empreinte carbone des immeubles du portefeuille et obtention de labels et certifications.
- Caractéristiques sociales : mise en place de mesure de santé, de sécurité et de confort pour les occupants sur une sélection d'actifs, promotion de solutions de mobilités douces et durables sur une sélection d'actifs.

Le fond Eurovalys ne dispose pas d'indice de référence.

Les **indicateurs de durabilité** servent à vérifier si les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.



Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesure l'atteinte de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?

Les indicateurs de durabilité retenus pour chacune des caractéristiques présentées ci-dessus sont les suivants :

- Indicateurs environnementaux :

- Consommation d'énergie ;
- Part des actifs utilisant des énergies renouvelables ;
- Emissions de gaz à effet de serre ;
- Part des actifs possédant une ou des certification(s) et label(s).

- Indicateurs sociaux :

- Part des actifs ayant mis en place des initiatives visant à améliorer le confort des occupants du bâtiment (espaces de détente / de repos, salle de sport...);
- Part des actifs ayant des bornes de recharge pour véhicules électriques dans ou à proximité du bâtiment;
- Part des actifs étant équipés de la fibre optique et/ou du wifi dans les parties communes.

Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser et comment l'investissement durable contribue-t-il à ces objectifs?

La SCPI Eurovalys n'a pas d'objectif d'investissement durable.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social?

La SCPI Eurovalys ne comprend pas d'investissement durable.

- Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération?

N/A

- Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée:

N/A

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus causer de préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux.



Ce produit financier tient-il compte des principaux impacts négatifs sur les facteurs de durabilité ?

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Oui

Advenis REIM prend en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité, conformément à l'annexe 1, tableau 1 du règlement (UE) 2022/1288. Ces informations peuvent être consultées sur notre site internet dans le document «Déclaration relative aux principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité».

Non



Quelle est la stratégie d'investissement suivie par ce produit financier ?

La **stratégie d'investissement** guide les décisions d'investissement, fondées sur des paramètres tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

La stratégie d'investissement de la SCPI EUROVALYS est de constituer et détenir sur le long terme un patrimoine immobilier locatif composé d'actifs variés (commerces, bureaux, résidentiel...) localisés essentiellement en France, Espagne, Portugal Italie et à titre exceptionnel dans d'autres pays d'Europe. Cette stratégie d'investissement intègre une composante extra-financière déployée dès l'acquisition des actifs, puis de manière continue tout au long de la période de détention des actifs, jusqu'à leur arbitrage. Une approche Best-in-Progress recherchant l'amélioration de la note ESG globale de la poche d'actifs immobiliers d'au moins 20 points en 3 ans a été adoptée.

Les pratiques de **bonne gouvernance** comprennent les structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

- **Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisée pour sélectionner les investissements permettant d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?**

La SCPI EUROVALYS ne pratique pas de politique d'exclusion liée à la composante extrafinancière qu'elle cultive.

- **Quel est le taux minimum engagé pour réduire la portée des investissements considérés avant l'application de cette stratégie d'investissement ?**

Non applicable.

- **Quelle est la politique d'évaluation des pratiques de bonne gouvernance des entreprises bénéficiaires d'investissements ?**

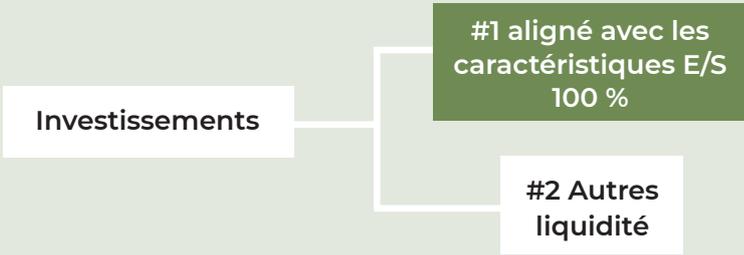
Non applicable dans la mesure où la SCPI n'a pas pour le moment pris de participations dans des sociétés



Quelle est l'allocation d'actifs prévue pour ce produit financier ?

L'**allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

La SCPI EUROVALYS a pour objectif la constitution et la détention active d'un portefeuille d'actifs de bureau basés essentiellement en Allemagne et à 100% dans l'Union Européenne, dont 90% viseront à répondre aux caractéristiques environnementales et sociales promues par la SCPI.



Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage:

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;

- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;

- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

Comment l'utilisation de produits dérivés atteint-elle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

Non applicable.



Dans quelle mesure minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE⁽¹⁾ ?

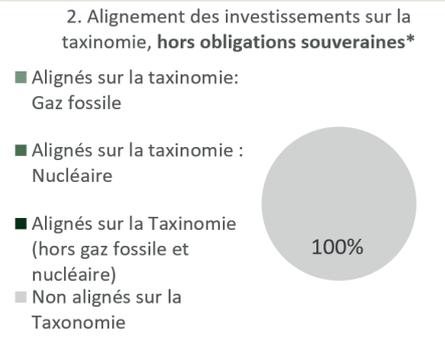
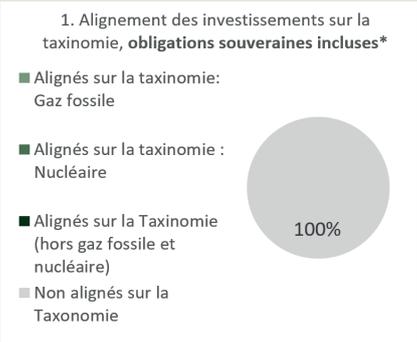
La SCPI Eurovalys ne comprend pas d'investissement durable.

Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE ?

Oui : Dans le gaz fossile Dans l'énergie nucléaire

Non

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

¹ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique («atténuation du changement climatique») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE - voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Quelle est la part minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes?

La proportion minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes fixé par la SCPI est de 0 %.



Quelle est la part minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE?

La SCPI Eurovalys ne comprend pas d'investissement durable.



Quelle est la part minimale d'investissements durables sur le plan social?

La SCPI Eurovalys ne comprend pas d'investissement durable.



Quels investissements sont inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

La SCPI EUROVALYS se réserve la possibilité que 10% de son portefeuille ne fasse pas l'objet d'une évaluation ESG, notamment pour des actifs récemment acquis ou en cours d'arbitrage.



Un indice spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut?

La société de gestion n'a pas désigné d'indice de référence au sens du règlement SFDR. Pour suivre la performance du fonds Eurovalys et des actifs qui le composent, Advenis REIM a mis en place une grille d'évaluation ESG permettant d'obtenir un score ESG noté sur 100. Ce score est ensuite comparé à une note seuil au sens du label ISR qui permet de déterminer si la stratégie de gestion des actifs suit une approche « Best-in-class » ou « Best-in-progress ».

- Comment l'indice de référence est-il en permanence aligné sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier?
N/A
- Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il garanti en permanence?
N/A
- En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent?
N/A
- Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?
N/A



Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit?

Des informations plus spécifiques sur le produit sont disponibles sur le site internet de la société de gestion rubrique « documentation » : [Advenis REIM \(advenis-reim.com\)](http://advenis-reim.com).



Avertissement :

Les informations qui vous sont fournies dans cette annexe ont été rédigées à partir de projets de standards techniques qui pourront évoluer dans le temps. Dans l'hypothèse d'une évolution, une mise à jour de l'annexe sera réalisée et portée à votre connaissance via le site internet de la société de gestion. Advenis REIM vous informe qu'elle a déployé ses meilleurs efforts pour vous fournir des informations en langage clair et compréhensible, exactes et mises à jour afin de vous permettre, en tant qu'investisseur, de comprendre au mieux la manière dont les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier sont prises en compte dans ses propres processus. Elle se réserve le droit de les corriger, à tout moment et sans préavis.

SCPI Eurovalys : 52 rue de Bassano, 75008 Paris. RCS Paris n°810 135 632. Visa SCPI n°18-24 du 24/07/2018. Code ISIN : SCPI00004069. Advenis REIM: S.A.S au capital de 3 561 000, 00 €, 52 rue de Bassano, 75008 Paris. RCS Paris 833 409 899. Agrément AMF n° GP 18000011 du 29 juin 2018.

Date de dernière mise à jour : 6 septembre 2023