ADVENIS
Real Estate
Investment Management



Code de transparence de la SCPI Eurovalys

Juin 2023

Label ISR
INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SOMMAIRE

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 ?

GLOSSAIRE 20

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.

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/ Duediligence 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 ne 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 règlementation ;
- 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 lefonds ?

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 changement climatique, 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 kWhEF/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 kWhEF/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 récapitulant les 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 kWhEF/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 kWhEF/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'ADEME [1]. 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).

[1] *Source : 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/m²/an)	13 % à 17 %
	L'empreinte carbone du bâtiment en exploitation (émissions de CO2 en kgeqCO2/m²/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 maintenu 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.

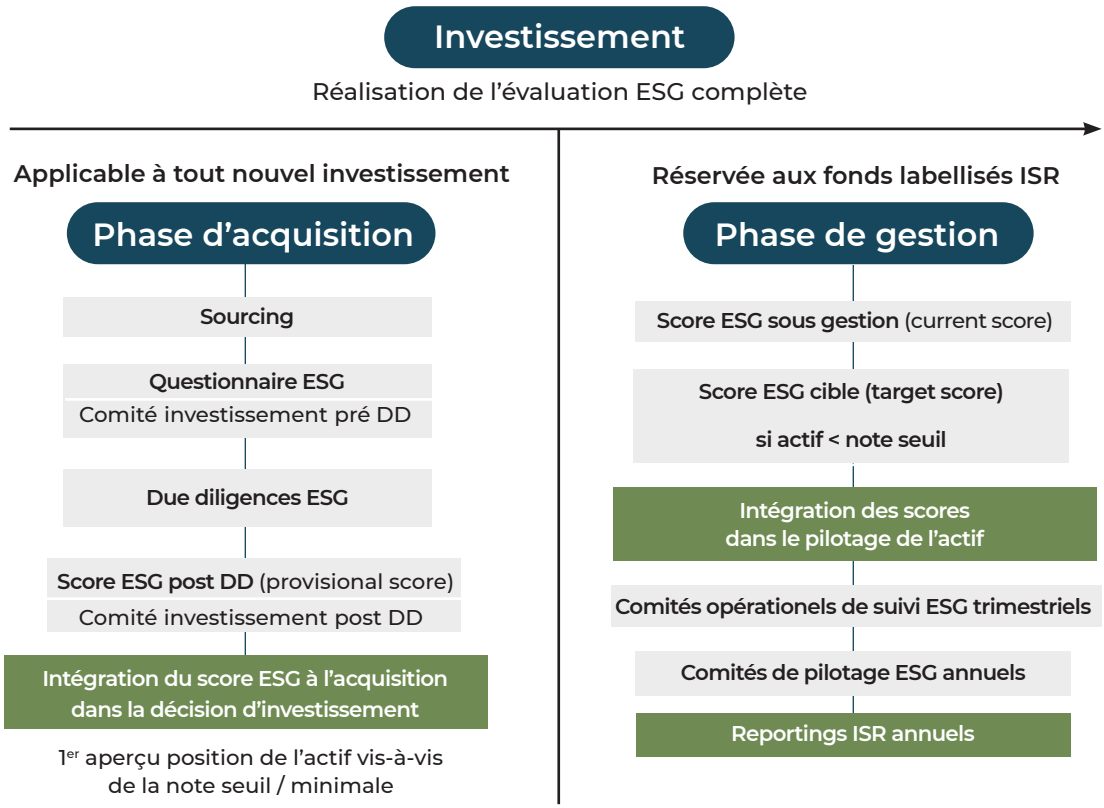
Sur le long terme, le fonds souhaite faire progresser 100 % des actifs détenus sur les plans E, S et G.

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.

<u>En phase gestion</u>

- 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.ademe.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/m²/an)
	Énergie renouvelable	Part des actifs utilisant des énergies renouvelables (%)
	Sobriété au carbone	Emissions de GES (kgeq CO2/m²/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 partie 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 règlementaires 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 apparut 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 règlementaire 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