



**Rapport Article 29 de la Loi
Energie et Climat 2022**

Sommaire

A. Démarche générale d'Advenis REIM sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance	2
1. Intégration ESG dans la politique et la stratégie d'investissement.....	2
2. Communication en matière d'ESG auprès des investisseurs.....	3
3. Adhésion de l'organisme à une charte, un label sur la prise en compte de critères ESG.....	4
B. Moyens internes déployés par l'entité	4
1. Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées à la prise en compte des critères ESG.....	4
2. Actions menées en vue d'un renforcement des capacités internes de l'entité.....	5
C. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance au niveau de la gouvernance de l'entité	6
1. Connaissances, compétences et expérience des instances de gouvernance.....	6
2. Inclusion des facteurs ESG dans la politique de rémunération.....	6
3. Intégration des facteurs ESG dans le règlement interne du conseil d'administration	7
4. Loi Rixain	7
D. Stratégie d'engagement	7
1. Périmètre des entreprises concernées par la stratégie d'engagement.....	7
2. Présentation de la politique de vote et Bilan.....	7
3. Politique d'engagement des parties prenantes et bilan de la stratégie mise en œuvre.....	7
E. Taxonomie européenne et combustibles fossiles	8
F. Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de l'Accord de Paris.....	9
1. Objectif quantitatif à horizon 2030.....	9
2. Méthodologie utilisée	9
3. Indicateur, complémentarité entre la méthodologie d'évaluation retenue et les autres indicateurs sur les critères ESG utilisés plus largement dans la stratégie d'investissement et actions de suivi.....	10
4. Sortie progressive du charbon et des hydrocarbures non-conventionnels.....	10
G. Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité.....	10
1. Mesure du respect des objectifs figurant dans la Convention sur la diversité biologique adoptée le 5 juin 1992 et analyse de la contribution à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité	10
2. Indicateur d'empreinte biodiversité	11
H. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques.....	11
1. Processus d'identification, d'évaluation, de priorisation et de gestion des risques	11
2. Description des principaux risques.....	11
3. Fréquence de la revue du cadre de gestion des risques.....	13
4. Plan d'action visant à réduire l'exposition de l'entité aux principaux risques en matière ESG.....	14
5. Evolution des choix méthodologiques et résultats.....	14
I. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement Disclosure (SFDR)	14



Conformément à l'article 29 de la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat et plus précisément à l'article D533-16-1 qu'il contient, les sociétés de gestion et notamment Advenis REIM sont tenus de publier des informations sur leurs démarches et moyens déployés concernant les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) ainsi que sur leur stratégie bas carbone, la préservation de la biodiversité et la gestion de leurs risques ESG.

A. Démarche générale d'Advenis REIM sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance

Advenis Real Estate Investment Management (REIM) est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers pour la gestion de FIA (soumission intégrale aux dispositions de la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs).

Au 31 décembre 2022, les portefeuilles gérés par Advenis REIM se composent comme suit :

	SCPI Eurovalys	SCPI Elialys	SC advenis Immo Capital	SCPI Renovalys	Total
Encours sous gestions en €	1 051 720 700	60 685 000	14 112 222	122 413 746	1 248 931 668
Part en pourcentage des encours en €	84,21%	4,86%	1,13%	9,80%	100,00%
Classification SFDR	Produit article 8	Produit article 8	Produit article 6	Produit article 6	
Prise en compte des caractéristiques ESG	Oui	Oui	Non	Non	

Le règlement Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) a établi des règles générales pour le reporting extra-financier et impose de nouvelles obligations de transparence. Ainsi, il vise à améliorer la comparabilité des enjeux ESG entre les produits financiers. Plusieurs niveaux de transparence sont possibles pour les produits financiers :

- Article 6 : Produit qui ne promeut pas de caractéristiques ESG et n'a pas d'objectif d'investissement durable.
- Article 8 : Produit qui promeut des caractéristiques ESG. Les fonds labellisés ISR sont classés dans cette catégorie.
- Article 9 : Produit qui a un objectif d'investissement durable.

1. Intégration ESG dans la politique et la stratégie d'investissement

Advenis REIM est convaincue depuis de nombreuses années que la prise en considération des enjeux ESG est une priorité pour garantir la qualité, l'attractivité, la liquidité des actifs immobiliers ainsi que leur valeur dans le temps. La société de gestion est notamment signataire depuis 2016 de la « Charte d'engagement en faveur du développement de la gestion ISR (Investissement Socialement Responsable) en immobilier » portée par l'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM). Advenis REIM est également membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) et de l'ASPIM et participe activement aux différents groupes de travail, ateliers et conférences organisés.



En 2021, Advenis REIM a également adopté une charte d'investissement socialement responsable qui reflète les engagements et les principes directeurs de la société en matière de durabilité et de responsabilité sociale et a publié une méthodologie ESG qui définit les modalités opérationnelles d'intégration de l'ESG à la stratégie d'investissement des fonds labellisés ISR. Ces deux documents sont disponibles dans la section engagement du site internet de la société de gestion, dont l'adresse est la suivante : <https://www.Advenis-reim.com/nos-engagements>

Advenis REIM intègre la prise en compte de critères ESG pour ses fonds Eurovalys et Elialys et a concrétisé son engagement en 2022 par l'obtention du label ISR (Investissement Socialement Responsable).

Le label ISR est un label d'état créé en 2016 par le Ministère de l'Economie et des Finances avec 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). Il est attribué pour une période de 3 ans renouvelable au terme d'un audit réalisé par un organisme tiers indépendant spécialement accrédité par le Comité Français d'Accréditation (COFRAC). Les fonds immobiliers labellisés sont ensuite contrôlés sur une base annuelle. Le label ISR occupe la première place en Europe en nombre de fonds labellisés et en termes d'encours.

L'approche d'investissement responsable d'Advenis REIM repose sur la prise en compte des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) identifiés comme prioritaires par la société de gestion et ses parties prenantes dans les décisions d'investissement.

Préalablement à toute acquisition, les équipes responsables des investissements procèdent à une évaluation ESG préliminaire de l'actif lors de la phase de due diligence reposant sur une vingtaine de critères.

Les critères que nous pouvons par exemple retrouver dans cette grille ESG préliminaires sont :

- Environnement : la performance énergétique et les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments, l'utilisation d'énergie renouvelable, les certifications et/ou labels, la biodiversité, la gestion de l'eau et des déchets.
- Social : le confort et la sécurité des occupants, l'accessibilité du site, la mobilité durable et la connectivités des actifs.
- Gouvernance : la prise en considération des enjeux environnement par les locataires.

Les conclusions ainsi obtenues sont exposées au sein des comités d'investissement et prises en considération lors des décisions d'investissement.

En phase de gestion, cette évaluation initiale est ensuite complétée et réalisée annuellement. L'évaluation ESG prend alors en compte une cinquantaine de critères. Des mesures sont entreprises et des investissements en capital (CAPEX) sont engagés, en vue d'améliorer, ou a minima, maintenir la performance ESG de l'actif.

2. Communication en matière d'ESG auprès des investisseurs

Tout au long de l'exercice 2022, Advenis REIM a respecté l'ensemble de ses obligations de transparence à l'égard de ses investisseurs. Cette démarche de communication est d'ailleurs essentielle dans l'instauration et le maintien de la relation de confiance que la société entretient avec les clients de son groupe d'appartenance.

A ce titre, l'ensemble des publications réglementaires auxquelles Advenis REIM est assujettie au titre de ses obligations en lien avec la thématique de la finance durable ont été publiées sur son site internet. Advenis REIM communique auprès de ses investisseurs via les supports suivants :

- Section du site internet dédiée aux engagements ESG d'Advenis REIM,
- Charte d'investissement socialement responsable intégrant la politique d'engagement,
- Bulletins semestriels et rapports annuels des fonds ISR,



- Code de transparence des fonds ISR,
- Documentations précontractuelles et périodiques des fonds labellisés ISR,
- Rapport 29 LEC.

L'ensemble de ces documents sont disponibles sur le site internet de la société de gestion.

Advenis REIM et son groupe d'appartenance ne sont actuellement pas assujettis aux obligations de reporting extra-financiers (CSRD, NFRD) en raison du fait qu'ils se situent en dessous de seuils d'application de nature réglementaire sur l'exercice 2022.

3. Adhésion de l'organisme à une charte, un label sur la prise en compte de critères ESG

Advenis REIM est signataire de la Charte d'engagement en faveur du développement de la gestion ISR en immobilier de l'ASPIM. Dans le cadre de cette charte, Advenis REIM s'engage à :

- Définir, expliciter et communiquer aux investisseurs la politique de prise en compte des critères ESG,
- Elaborer un processus durable d'amélioration des performances ESG,
- Communiquer des progrès et/ou des réalisations obtenues dans le cadre d'un reporting annuel,
- Communication des plans d'actions adéquats.

Advenis REIM est membre de l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable). L'ambition de l'OID est de réunir des professionnels privés et publics sur l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier. En être membre permet à Advenis REIM de partager et d'échanger sur la prise en compte du développement durable dans le secteur de l'immobilier. Nous participons donc aux différents groupes de travail, ateliers et conférences sur les sujets du développement durable et de l'innovation et faisons régulièrement usage des centres de ressources et des outils.

Advenis est également mécène du programme ESREI (European Sustainable Real Estate Initiative) dédié aux analyses et développement d'outils concernant l'immobilier européen. L'OID est pionnier en Europe dans cette initiative et ce mécénat nous permet de soutenir ce programme et de partager notre expérience ainsi que certaines de nos données pour améliorer la connaissance et les pratiques à l'échelle européenne.

Finalement, comme mentionné plus haut, deux des fonds portés par la société de gestion Advenis REIM, Elialys et Eurovalys, ont obtenu le label ISR en 2022 (labellisation décernée par AFNOR Certification. Validité jusqu'au 22/02/2025).

B. Moyens internes déployés par l'entité

1. Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées à la prise en compte des critères ESG

Ressources financières

Les ressources financières allouées à l'intégration des critères ESG sont principalement affectées aux fonds Eurovalys et Elialys. Des investissements en capital (CAPEX) sont dédiés à la mise en œuvre de plans d'action ESG sur les actifs concernés. Ces dépenses englobent principalement des audits énergétiques et des plans d'action visant à améliorer l'efficacité énergétique, l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques, ainsi que des équipements favorisant la biodiversité sur les sites concernés.



Ressources humaines

Advenis REIM s'appuie sur une équipe dédiée au développement durable et à l'investissement socialement responsable (DD & ISR) pour la mise en place de sa démarche ESG.

Fin 2022, l'équipe DD & ISR était composée de deux collaborateurs dont la responsable ISR des deux fonds labellisés ISR Eurovalys et Elialys. Leur rôle principal consiste à définir les stratégies de gestion et d'investissement durable, assurer le suivi et le respect des engagements en matière d'ESG, notamment pour les fonds labellisés ISR, ainsi que de produire les rapports requis. Ils sont également sollicités pour accompagner les équipes opérationnelles dans leurs prises de décision et apporter une compréhension plus technique et approfondie des enjeux ESG.

En 2022 l'équipe d'Advenis REIM était composée de 17,22 ETP. Les gérants des fonds labellisés (3 ETP) consacrent en moyenne 15% de leur temps à l'ESG ce qui représente environ 2,6% de l'effectif total d'Advenis REIM au 31/12/2022. Cette valeur ne prend pas en compte l'équipe dédiée à l'ESG qui est hiérarchiquement rattachée au groupe d'appartenance de la société de gestion.

La responsable ISR possède une expérience professionnelle et une formation appropriée, et dispose de plus de sept ans d'expérience dans le domaine du développement durable.

Dans la pratique, la mise en œuvre et le suivi de la démarche ISR sont déployés par les équipes suivantes :

- L'équipe ESG pour le pilotage et le contrôle de la bonne exécution.
- Les gérants pour la définition des plans d'actions adaptés et l'intégration de ceux-ci dans les budgets.
- Les property Managers pour la mise en œuvre effective des plans d'action.
- Les équipes marketing pour la communication et la transparence envers les investisseurs.
- Le département conformité et contrôle interne pour le contrôle de la conformité des publications et du reporting avec les attentes du régulateur et du labellisateur pour les produits concernés.

Par ailleurs, Advenis s'appuie ponctuellement et en fonction des besoins sur des ressources humaines externes. Une société de conseil en immobilier a accompagné la société de gestion pour se conformer aux exigences réglementaires croissantes en matière de labellisation ISR des fonds Eurovalys et Elialys, en particulier en ce qui concerne les réglementations extra-financières.

Outils techniques et informatiques

L'équipe de développement durable a développé en interne des outils, notamment des grilles d'évaluation ESG des actifs. Celles-ci sont présentées dans la méthodologie ESG de la société de gestion, publiée sur la page engagements de son site internet.

Par ailleurs, la société de gestion est accompagnée par le leader européen des solutions logicielles en tant que service (SaaS) pour la performance ESG dans le secteur immobilier. Cette prestation consiste à mettre en place une plateforme collaborative accessible à l'ensemble des équipes susmentionnées dans le paragraphe ci-dessus. Cette plateforme permet de collecter, fiabiliser et analyser les données afin d'obtenir des indicateurs et des scores ESG. Cet outil est particulièrement mis à profit pour évaluer la performance énergétique des actifs.

2. Actions menées en vue d'un renforcement des capacités internes de l'entité

Afin de renforcer les capacités internes de l'entité, le groupe Advenis a décidé d'internaliser son expertise en recrutant sa responsable développement durable au début de l'année 2022. Un



nouveau collaborateur a intégré l'équipe fin 2022. L'équipe DD & ISR, se renforcera également en 2023 avec l'arrivée d'une nouvelle collaboratrice dédiée à l'ISR.

En 2022, les équipes d'Advenis REIM ont également pu suivre une formation sur la thématique du label ISR immobilier pour les SCPI Elialys et Eurovalys.

C. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance au niveau de la gouvernance de l'entité

1. Connaissances, compétences et expérience des instances de gouvernance

La société de gestion a mis en place la comitologie suivante pour les fonds labellisés ISR :

- **Un comité opérationnel ESG** a lieu tous les trimestres et est animé par le service DD & ISR sous la présidence du Directeur Général. Ce comité suit l'avancement des travaux relatifs à la documentation, à la mise en place du plan d'action, aux évaluations ESG lors de la phase de due diligence, ainsi qu'aux nouveaux outils. Tous les éléments techniques évalués et présentés par l'équipe Développement Durable sont expliqués de manière claire afin de garantir leur compréhension par l'ensemble des collaborateurs présents.
- **Un comité ESG annuel** présidé par le Directeur Général préside le comité ESG. Il permet notamment de vérifier le reporting ISR, de suivre les objectifs ESG et de mettre à jour la méthodologie et les outils ESG. Son rôle est d'assurer une supervision globale de la démarche ESG des fonds et de son avancement présenté annuellement à l'auditeur du label ISR.

Les membres des comités opérationnels ESG disposent chacun d'une expérience dans le domaine de l'ESG :

- Directeur Général : Possède une expérience de 2 ans en tant que dirigeant d'une société de gestion mettant en œuvre une démarche ESG engageante.
- Directrice du fund management : Dispose de 2 ans d'expérience dans la gestion de fonds intégrant une démarche ESG forte.
- Gérants des SCPI labellisées : Cumulent 2 ans d'expérience dans la gestion de fonds intégrant une démarche ESG pour les SCPI labellisées.
- Responsable ISR : Bénéficie de 7 ans d'expérience dans le domaine de la durabilité.

Ces membres apportent leur expérience, leur expertise et leurs connaissances spécifiques pour garantir la pertinence et l'efficacité de la démarche ESG mise en place par la société de gestion.

Les membres ci-dessus participent aussi aux comités annuels et l'équipe de property management, le Directeur juridique, la RCCI et la Secrétaire générale sont également présents. Les gérants des autres produits d'investissement sont invités à titre facultatif.

2. Inclusion des facteurs ESG dans la politique de rémunération

Aujourd'hui, la politique de rémunération d'Advenis REIM n'intègre pas les risques en matière de durabilité. Cependant, cela pourrait prochainement faire partie des actions mises en place dans le cadre de la démarche Investissement Socialement Responsable (ISR) d'Advenis REIM.

Advenis REIM tient cependant compte des risques inhérents à ses activités. Plus particulièrement, Advenis REIM vise à assurer une cohérence entre les comportements des professionnels qu'elle emploie et ses objectifs à long terme, à les dissuader de prendre des risques jugés excessifs et inacceptables par l'entreprise. Ainsi, cette politique vise à interdire tout mode de rémunération susceptible de créer des risques excessifs pour Advenis REIM.



3. Intégration des facteurs ESG dans le règlement interne du conseil d'administration

À ce jour, le règlement interne du conseil d'administration d'Advenis REIM ne prévoit pas l'intégration de facteurs ESG.

4. Loi Rixain

L'article L. 533-22-2-4 du code monétaire et financier, prévoit que les sociétés de gestion privées « définissent un objectif de représentation équilibrée des femmes et hommes parmi les équipes, organes et responsables chargés de prendre des décisions d'investissement ».

En conformité avec cet article, Advenis REIM s'est fixée pour objectif de maintenir la parité existante au sein de la société de gestion entre hommes et femmes parmi ses équipes, organes et responsables chargés de prendre des décisions d'investissement.

Sur l'exercice 2022, Advenis REIM avait un ratio Femme/Homme de 11,17/6,05.

D. Stratégie d'engagement

1. Périmètre des entreprises concernées par la stratégie d'engagement

Dans le cadre de la labellisation de ses fonds Eurovalys et Elialys, une stratégie d'engagement des parties prenantes intervenants sur les actifs sous gestion a été mise en place avec : les locataires, les principaux prestataires de services, les collaborateurs et les investisseurs.

2. Présentation de la politique de vote et Bilan

Les fonds d'investissements alternatifs (FIA) ne sont pas concernés par l'exercice du droit de vote.

3. Politique d'engagement des parties prenantes et bilan de la stratégie mise en œuvre

Advenis REIM s'est dotée d'une charte ISR lui permettant d'encadrer et d'aligner les interventions de chaque partie prenante selon les critères ESG identifiés, de manière à protéger et à valoriser au mieux les actifs gérés avec une vision sur le long terme.

Les parties prenantes d'Advenis REIM ont été consultées dès les étapes initiales de développement de la charte ISR. Ils sont donc intégrés à notre stratégie d'investissement responsable depuis sa genèse.

Pour les fonds labellisés ISR, la stratégie d'engagement repose sur les éléments suivants :

En ce qui concerne les locataires :

Advenis REIM reconnaît l'importance de l'implication des locataires pour contribuer à la transition de son parc immobilier. Dans cette optique, la société a mis en place un guide destiné aux utilisateurs de bureaux des fonds Eurovalys et Elialys, comprenant notamment des exemples de gestes écologiques visant à promouvoir une utilisation raisonnée des ressources et de l'énergie. Ces guides ont été envoyés à la quasi-totalité de nos locataires en 2023.

Par ailleurs, lors du renouvellement des baux ou de nouveaux baux, l'ajout d'une annexe environnementale formalise l'engagement des locataires envers les questions de durabilité, les incitant ainsi à agir, promouvoir et améliorer la durabilité des actifs immobiliers d'Advenis REIM. Fin 2022, ces annexes avaient été signées par 7% des locataires totaux des immeubles Elialys et 14% des locataires totaux des immeubles Eurovalys. Fin 2024, l'objectif est d'obtenir les annexes ESG signées sur l'ensemble de ses fonds labellisés ISR.



En ce qui concerne les prestataires de services :

Advenis REIM s'engage à encourager ses prestataires de services à intégrer des critères durables dans la réalisation de leurs services, ainsi que dans ceux de leurs sous-traitants, en adoptant une vision à long terme.

Advenis REIM inclut des clauses ESG dans les contrats de gestion conclus avec les property managers, et travaille actuellement à généraliser cette pratique à l'ensemble des facility managers, dans le but d'instaurer une approche durable dans la gestion des actifs. Fin 2022, 100% des contrats avec les property managers avaient été signés concernant les fonds Eurovalys et Elialys. La société de gestion a formalisé l'implication des property managers dans les démarches de labellisation ISR, qui sont notamment impliqués dans le reporting et l'évaluation de la performance ESG des actifs.

En ce qui concerne les collaborateurs :

Advenis REIM met à profit le dialogue et la coopération au sein de ses équipes pour construire une démarche ESG solide et durable. Ainsi, la société engage ses collaborateurs par le biais de sessions de sensibilisation générales ou ciblées, ainsi que par la mise à disposition de documents tels que la charte d'investissement socialement responsable.

En ce qui concerne les investisseurs :

Advenis REIM s'engage à assurer la transparence envers ses investisseurs concernant l'évolution de la performance ESG de ses deux fonds labellisés ISR, Elialys et Eurovalys, à travers la publication d'un rapport ISR annuel dédié à chaque fonds.

4. Décisions prises en matière de stratégie d'investissement

La société n'a pas adopté de politique d'exclusion pour ses investissements sur des critères relevant de l'ISR. La société de gestion applique une approche d'investissement dite « Best in Progress ». Elle consiste à investir dans des actifs ayant un fort potentiel d'amélioration sur les plans environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Dès la phase d'acquisition, le score ESG de l'actif est pris en compte, et des actions visant à améliorer la performance ESG de l'actif sont identifiées et intégrées aux plans d'investissement en capital (CAPEX).

En phase d'exploitation les CAPEX prioritaires sont intégrés au budget pluriannuel et font l'objet d'un suivi trimestriel. Pour les fonds labellisés ISR, le suivi de ces investissements CAPEX est réalisé conjointement au suivi de la performance ESG des actifs.

E. Taxonomie européenne et combustibles fossiles

Le règlement européen 2020/852 sur la taxonomie européenne établit un processus en trois étapes afin de qualifier les activités de « durables » :

1. Déterminer l'éligibilité, c'est-à-dire évaluer le caractère durable de l'activité et son appartenance à l'une des 70 activités économiques couvertes.
2. Évaluer l'alignement, c'est-à-dire vérifier la contribution substantielle à au moins un des six objectifs environnementaux, ne pas nuire à un autre objectif environnemental (DNSH : Do not Significantly Harm) et respecter des garanties minimums.
3. Calculer et publier les indicateurs de performance extra-financière.

Advenis REIM est, de par son activité, 100% éligible à l'activité « Acquisition et propriété de bâtiments ». Cependant, dû au manque d'exhaustivité des données et au manque de données récentes complètes, la société n'est aujourd'hui pas en mesure de collecter les données permettant de calculer la part des encours alignés avec la taxonomie européenne.



Advenis REIM ne possède aucun encours dans le secteur des combustibles fossiles.

F. Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de l'Accord de Paris

1. Objectif quantitatif à horizon 2030

Advenis REIM intègre dans son fonctionnement les exigences réglementaires relatives à la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) et à la performance énergétique.

Pour ses fonds labellisés ISR, Advenis REIM a notamment défini comme objectif environnemental, la mesure, le suivi et la réduction des consommations énergétiques des actifs sous-performants et la mesure, le suivi et la maîtrise de l'empreinte carbone des immeubles sous gestion considérés comme sous-performants par la société :

- A l'acquisition la performance énergétique des actifs est évaluée au travers de la grille ESG et un plan d'action visant à l'amélioration de la performance énergétique des actifs est produit pour favoriser la gestion durable des actifs.
- En exploitation, Advenis REIM a une politique gestion qui vise à intégrer le critère de consommation et efficacité énergétiques dans son plan d'action.

Afin de renforcer le suivi des consommations d'énergie, des émissions de gaz à effet de serre (GES) et des mesures de réduction, un outil automatisé de collecte et d'analyse des consommations énergétiques a été mis en place à la fin de l'année 2022 pour les fonds Eurovalys et Elialys.

Le premier Bilan carbone du Groupe a par ailleurs été réalisé sur l'activité de l'année 2022. Il porte sur les scopes 1, 2 et 3, c'est-à-dire sur les émissions directes et indirectes de l'ensemble des activités du groupe. Le résultat de ce dernier sera publié d'ici la fin de l'année 2023.

2. Méthodologie utilisée

Afin d'aligner ses émissions de CO2 avec les objectifs internationaux de l'Accord de Paris, Advenis REIM s'appuie sur le Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM). L'outil CRREM indique les seuils annuels d'émission de CO2 en kgCO2/m².an, de consommation énergétique en kWh/m².an, et d'émission de GES en kgCO2e/m².an à ne pas dépasser pour conserver une trajectoire de décarbonation 1,5°. Les plafonds sont déterminés par pays et par typologie de bâtiment. L'approche utilisée par l'outil est celle du bâtiment dans son ensemble. Les champs d'application 1 et 2 sont pris en compte, le champ d'application 3 n'est pris en compte qu'en ce qui concerne l'utilisation de l'énergie par les locataires ainsi que le carbone incorporé en ce qui concerne les rénovations.

Tableau 1 : exemple des objectifs CRREM en France, Allemagne et Espagne pour les immeubles de bureaux

Année	Intensité de GES pour les bâtiments de bureaux en France	Intensité de GES pour les bâtiments de bureaux en Allemagne	Intensité de GES pour les bâtiments de bureaux en Espagne
2025	17,7	37,0	17,0
2030	10,4	21,6	10,2
2050	1,7	0,9	1,4



3. Indicateur, complémentarité entre la méthodologie d'évaluation retenue et les autres indicateurs sur les critères ESG utilisés plus largement dans la stratégie d'investissement et actions de suivi.

La société de gestion mettra en place, les actions nécessaires pour atteindre et conserver un niveau d'émissions de GES inférieurs aux seuils annuels fixés par l'outil. Ainsi, d'ici 2030 les émissions de gaz à effet de serre d'Eurovalys ne devront pas dépasser 21,6 kgCO₂e/m².an et celles d'Elialys ne devront pas dépasser 10,2 kgCO₂e/m².an.

Chaque année, la société de gestion contrôlera que ces fonds Eurovalys et Elialys suivent la stratégie de décarbonation de l'outil CREEM.

Les résultats d'émissions de gaz à effet de serre 2022 sont :

- pour Eurovalys de 37 kgCO₂e/m².an¹ avec un seuil CREEM de 48 kgCO₂e/m².an.
- pour Elialys de 28,09 kgCO₂e/m².an¹ avec un seuil CREEM de 22 kgCO₂e/m².an.

Afin de réduire ses émissions de gaz à effet de serre, Advenis REIM a mené sur l'année 2022 des actions diverses d'économies d'énergie et de décarbonation de l'énergie. Il s'agit notamment de :

- remplacement les éclairages par des LED à haut rendement énergétique dans plusieurs de ses actifs,
- programmation et/ou installation des gestions techniques de bâtiment (GTB),
- souscription à des contrats d'électricité verte.

D'autres actions sont prévues dans les prochains mois et prochaines années. Notamment, pour la SCPI Elialys, le remplacement d'une chaudière au fioul par un système aérothermique devrait permettre de réduire ses émissions à environ 22 kgCO₂e/m².an.

4. Sortie progressive du charbon et des hydrocarbures non-conventionnels

Advenis REIM ne détient ni ne gère d'encours dans le secteur du charbon et des hydrocarbures non-conventionnels.

G. Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité.

1. Mesure du respect des objectifs figurant dans la Convention sur la diversité biologique adoptée le 5 juin 1992 et analyse de la contribution à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité

La convention sur la diversité biologique met en avant trois objectifs majeurs :

- La conservation de la diversité biologique.
- L'utilisation durable de la biodiversité.
- Le partage juste et équitable des avantages issus de l'exploitation des ressources naturelles.

Advenis REIM est conscient que la perte et le déclin de la biodiversité est un enjeu de durabilité important, notamment sur un patrimoine bâti.

¹ 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 société de gestion intègre de ce fait des critères liés à la biodiversité dans l'évaluation et la gestion de ses fonds labellisés ISR :

- La présence d'espaces verts intérieurs ou extérieurs.
- La maintenance responsable des espaces verts, en particulier l'absence de produits phytosanitaires. Cela passe par la signature d'une clause par l'équipe de maintenance.
- Des mesures de préservation de la biodiversité, tels que l'installation d'hôtels à insectes sur les espaces verts de nos actifs.

2. Indicateur d'empreinte biodiversité

Afin de réduire ses impacts sur la biodiversité, Advenis REIM suivra annuellement son indicateur d'empreinte biodiversité : la part des actifs disposant d'un abri pour la faune locale (en pondération surfacique).

Au 31 décembre 2022, cet indice de biodiversité était de 70% pour le fonds Eurovalys et de 0% pour le fonds Elialys. Au global, l'indice de biodiversité en pondération surfacique de la société Advenis REIM est de 67%.

D'ici 2030, l'objectif de la société est d'atteindre une couverture d'abris pour la faune locale de 75% pour ses fonds labellisés. Cet objectif s'inscrit dans la continuité du plan d'action mis en place dans le cadre du label ISR de ses deux fonds.

H. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques.

Le Règlement Disclosure (UE) 2019/2088 établit les exigences en matière de transparence pour l'intégration des risques de durabilité dans les produits financiers. Il définit un risque en matière de durabilité ainsi : « un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement »

Conformément au Règlement Disclosure (UE) 2019/2088, Advenis REIM intègre les risques de durabilité dans ses processus de prise de décision en matière d'investissement.

L'intégration concerne tous les fonds de la société de gestion.

1. Processus d'identification, d'évaluation, de priorisation et de gestion des risques

Le processus de gestion des risques a été amorcé par l'identification des risques ESG les plus pertinents pour l'entreprise, qui ont ensuite été ajoutés à la cartographie des risques d'Advenis REIM en 2022.

Ces risques ont été évalués en fonction de leur importance et des procédures de suivi et d'évaluation correspondantes ont été mises en place. Ces procédures peuvent prendre différentes formes, telles que des audits internes ou externes réalisés lors de l'acquisition ou de la gestion des actifs.

2. Description des principaux risques

Advenis REIM est soumis à trois types de risques : les risques physiques, les risques de transition et les risques de contentieux ou de responsabilité liés aux facteurs environnementaux :

Les risques physiques :

Les risques physiques sont définis comme l'exposition aux conséquences physiques des facteurs environnementaux, tels que le changement climatique ou la perte de biodiversité. Au sein d'Advenis REIM, les risques suivants ont été identifiés et évalués :

- Le risque de la dégradation voire la destruction de l'actif immobilier :



Il existe actuellement un risque de perte du fait de la vulnérabilité des actifs immobiliers aux conséquences du changement climatique. Ce risque exogène est, bien qu'occasionnel, caractérisé par une gravité forte pour la société.

Afin de déterminer l'ampleur de ce risque sur nos actifs, nous avons fait appel à un prestataire externe qui a procédé à une analyse de risque portant sur 58% de nos actifs labellisés. Des analyses complémentaires sont en cours de réalisation à partir de l'outil Bat-ADAPT, développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) dont Advenis est membre.

Cette analyse des risques a été menée selon plusieurs scénarios du GIEC :

- Le scénario catastrophique (RCP 8.5)
- Le scénario de transition (RCP 4.5)
- Le scénario ambitieux (RCP2.6)

Une évaluation de chaque risque a été menée, en tenant compte des différents scénarios possibles afin de déterminer leur impact global sur la société de gestion.

Ces risques sont intrinsèquement liés à la localisation géographique des actifs sous-jacents. En effet, les phénomènes météorologiques varient en fonction de la région où se trouve le bâtiment et de son exposition spécifique au sein de cette même région.

Les principaux risques identifiés pour nos actifs (bureaux) sont les tempêtes extratropicales, la grêle, les secousses et les tornades. Le risque de tempête est caractérisé pour la grande majorité de nos actifs par une intensité moyenne soit entre 81 et 160km/h. Les risques de grêle, secousses et tornades sont également caractérisés par une intensité moyenne. Le risque de secousses est établi selon les conditions du sous-sol.

Afin de réduire ces risques, chaque actif fait l'objet d'une analyse préliminaire en matière d'ESG, qui influence la décision d'investissement. Cette analyse est complétée par une évaluation des risques pour la majorité des actifs labellisés, et Advenis REIM vise à généraliser cette évaluation à l'ensemble des actifs labellisés d'ici la fin de l'année 2023.

Les autres risques physiques identifiés sont :

- L'augmentation de la pollution (air, eau...) et des incidents de pollution.

Ce risque émergent est caractérisé par l'accélération de la pollution pouvant impacter la relocation. Ce risque exogène est occasionnel et à une gravité faible pour la société. Pour diminuer ce risque des systèmes de mesures et/ou d'amélioration de la qualité de l'air et de l'eau sont mis en place dans plusieurs de nos actifs.

- La perte ou la dégradation de la biodiversité.

Ce risque émergent est caractérisé par l'accélération de la perte de biodiversité à l'échelle de l'actif pouvant impacter une relocation. Cependant ce risque est rare et aurait une gravité faible pour la société. Pour préserver la biodiversité de ces actifs, Advenis REIM met en place sur certains de ses actifs des mesures en faveur d'espaces verts comme la plantation d'arbres, la maintenance responsable notamment sans l'utilisation de produits phytosanitaires et/ou l'installation d'hôtels à insectes sur les parcelles.

- La toxicité de certains métaux.

Ce risque émergent est caractérisé par une perte financière du fait d'une mauvaise estimation de certaines propriétés intrinsèques des actifs immobiliers (amiante, plomb). Ce risque endogène est rare et à une gravité moyenne pour la société. Pour atténuer ces risques, chaque nouvel actif fait l'objet d'une due diligence technique avant chaque investissement.



Estimation quantitative de l'impact du risque :

L'exposition aux conséquences physiques des facteurs environnementaux des risques physiques peut entraîner des coûts supplémentaires pour la société de gestion. En effet l'ADEME indique qu'une augmentation de température de 1°C entraîne une surconsommation énergétique de 7%. D'après le GIEC, la température de la surface du globe s'est élevée de 1,1 °C par rapport à la période préindustrielle. Le GIEC estime que le réchauffement de la planète atteindra 1,5 °C dès le début des années 2030. Ainsi d'ici 2030, la surconsommation énergétique liée à l'augmentation de température pourra être de 2,8% sur l'ensemble des actifs d'Advenis REIM. Advenis REIM n'utilise pas aujourd'hui d'outils de modélisation de l'impact financier des principaux risques de durabilité car ces modèles semblent peu pertinents pour le secteur immobilier.

Le risque de contentieux ou de responsabilités liés aux facteurs environnementaux :

Ce risque est notamment lié au renforcement des exigences réglementaires. En effet, la société de gestion doit suivre de nombreuses réglementations en matière de durabilité. La non-conformité à ces dernières pourrait entraîner une perte de valeur de l'actif, voire une impossibilité de relouer l'actif. Pour faire face à ce risque, le service développement durable d'Advenis se tient régulièrement informé des nouvelles réglementations en vigueur.

Estimation quantitative de l'impact du risque :

Advenis REIM n'utilise pas aujourd'hui d'outils de modélisation de l'impact financier des principaux risques de durabilité car ces modèles semblent peu pertinents pour le secteur immobilier.

Les risques de transition :

Les risques de transition sont définis comme la vulnérabilité face aux changements induits par la transition écologique. La société de gestion est notamment confrontée à l'augmentation des coûts ESG liés à la gestion et à l'entretien des bâtiments. Ce risque interne est occasionnel et présente une gravité modérée pour l'entreprise. Advenis REIM est également exposé au risque de perte liée aux conditions de financement et de refinancement de la transition énergétique. Ce risque endogène est très rare et présente une gravité moyenne pour la société.

Estimation quantitative de l'impact du risque :

La loi française a divulgué un tableau d'échéance performance énergétique minimale à suivre pour pouvoir continuer de louer un logement en France. Ainsi :

- à partir du 1er janvier 2023, les actifs devront avoir une consommation d'énergie (chauffage, éclairage, eau chaude, ventilation, refroidissement, etc.), exprimée en énergie finale, inférieure à 450 kWhEF/m²/an.
- à partir du 1er janvier 2025, les actifs devront au moins avoir la classe F du DPE ;
- à partir du 1er janvier 2028, les actifs devront au moins avoir la classe E du DPE ;
- à partir du 1er janvier 2034, les actifs devront au moins avoir la classe D du DPE.

Advenis REIM prendra en considération ces éléments dans ses décisions de gestion de portefeuille et de programmations de rénovations.

3. Fréquence de la revue du cadre de gestion des risques

La cartographie des risques est revue annuellement par notre risk manager.



4. Plan d'action visant à réduire l'exposition de l'entité aux principaux risques en matière ESG

Pour l'ensemble des actifs gérés par Advenis REIM, des plans d'action sont élaborés, comprenant des budgets chiffrés et une hiérarchisation des mesures d'amélioration. Ces plans garantissent une compréhension claire des risques identifiés et déterminent les meilleures actions à entreprendre afin de réduire l'impact environnemental du portefeuille. Les budgets alloués à ces mesures sont répartis sur plusieurs années, en cohérence avec les priorités déterminées.

5. Evolution des choix méthodologiques et résultats

Advenis REIM révisé à minima annuellement ses choix méthodologiques. Cette révision a lieu au cours d'un ou plusieurs comités trimestriels.

I. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement Disclosure (SFDR)

Les SCPI Eurovalys et Elialys ont obtenu le label ISR en 2022 et sont considérés comme des fonds « article 8 » au sens du Règlement Disclosure (SFDR).

La part des encours représentée par ces fonds en date de fin 2022 s'élevait à : 1 112 405 700€, représentant 89% des actifs sous gestion

A ce jour, la SGP ne dispose d'aucun produit défini comme « article 9 » au sens du règlement SFDR.



Disclaimers :

Advenis REIM 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 principales incidences négatives sont prises en compte dans ses propres processus d'investissement.

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.

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.

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.

Advenis Real Estate Investment Management

52 rue Bassano – 75008 Paris

Tél. : 01 78 09 88 34

Email : contact@advenis.com

www.advenis-reim.com



ADVENIS

Real Estate
Investment Management

