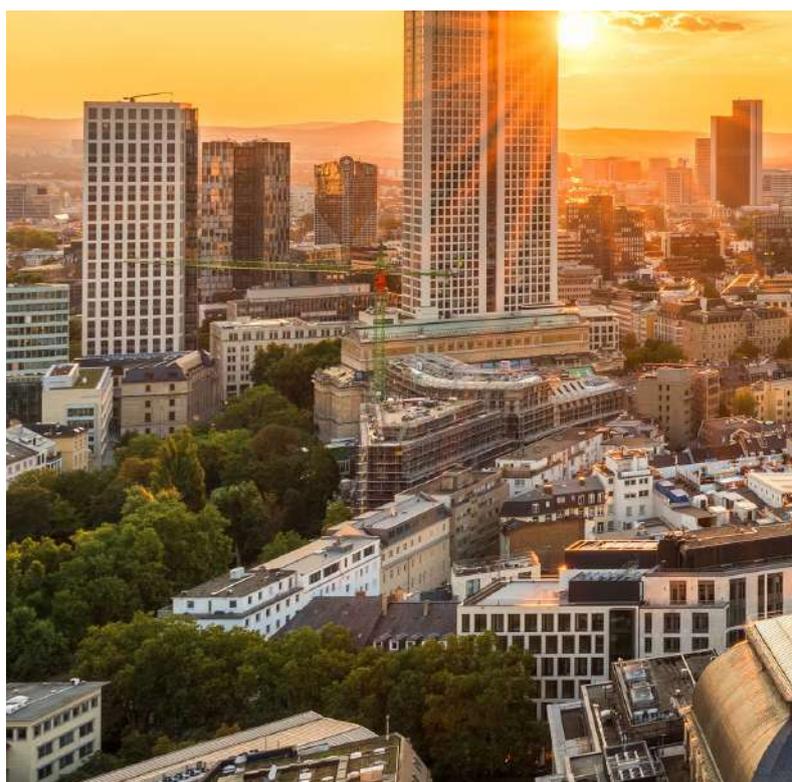
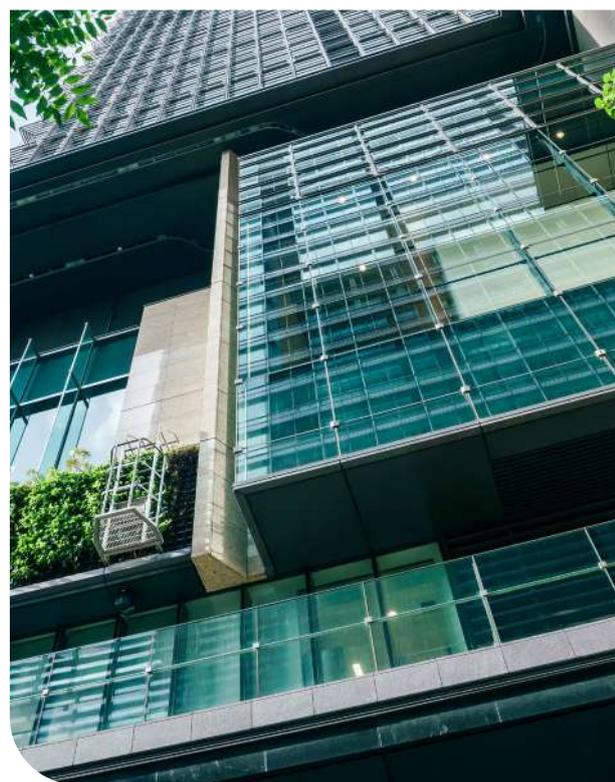


RAPPORT D'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE



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

LE LABEL ISR..... 4

LA STRATÉGIE ESG DU FONDS..... 4

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

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

PERFORMANCE DÉTAILLÉE DU PORTEFEUILLE..... 14

LEXIQUE..... 29





Clara LEPRI
Responsable Développement
Durable Groupe
Responsable ISR

LA POLITIQUE RSE DU GROUPE INOVALIS ADVENIS

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

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

Notre stratégie RSE repose sur 3 piliers :

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



Les enjeux prioritaires identifiés par analyse de matérialité, sont :

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

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

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



REPUBLIQUE FRANÇAISE

LE LABEL ISR

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

LA SCPI EUROVALYS ET LE LABEL ISR

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

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

LA STRATÉGIE ESG DU FONDS

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

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

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

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

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

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

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

Dès l'acquisition

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

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

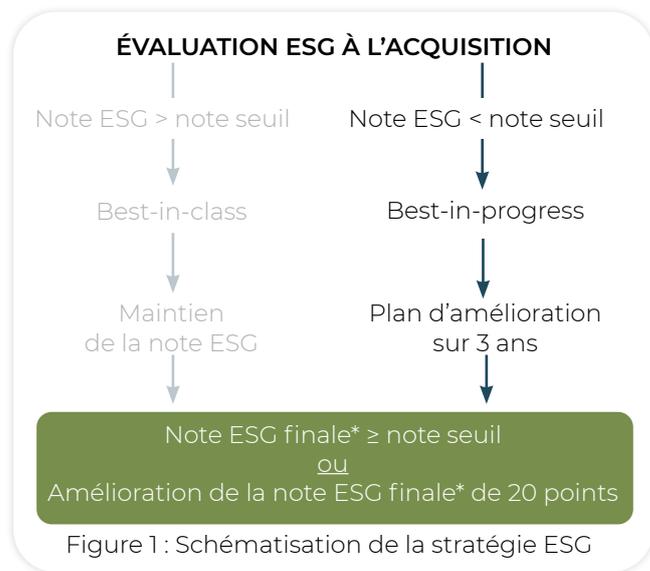
À l'issue de la phase d'acquisition, l'évaluation ESG complète de l'actif permet de déterminer si l'actif entre dans la catégorie « best-in-progress » ou « best-in-class ». Durant la première année de détention de l'actif, le plan d'action ESG est validé en cohérence avec la catégorie à laquelle il appartient.

Tout au long de la gestion des actifs

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

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

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



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

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

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

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

ENVIRONNEMENT

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

SOCIAL

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

GOVERNANCE

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

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

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

Au niveau du groupe :

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

Au niveau d'Advenis REIM :

La démarche de labellisation ISR est pilotée par :

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

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

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

NOTRE POLITIQUE D'ENGAGEMENT DES PARTIES PRENANTES

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

Les locataires

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

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

RAPPORT ISR EUROVALYS 2022

Les prestataires

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

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

Les investisseurs

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

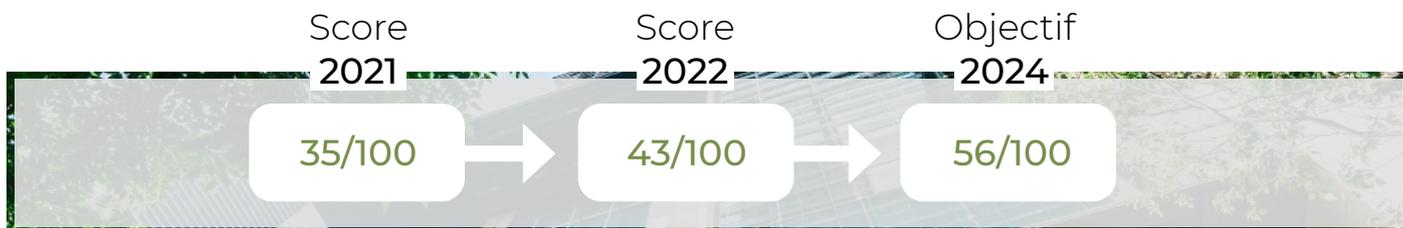
100% des associés de la SCPI Eurovalys sont informés, dans la documentation qui leur est communiquée, de la stratégie ESG du fonds. Ils recevront tous ce présent rapport d'investissement socialement responsable intégré au rapport annuel du fonds.

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

LE SUIVI DE LA PERFORMANCE GLOBALE DU PORTEFEUILLE

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

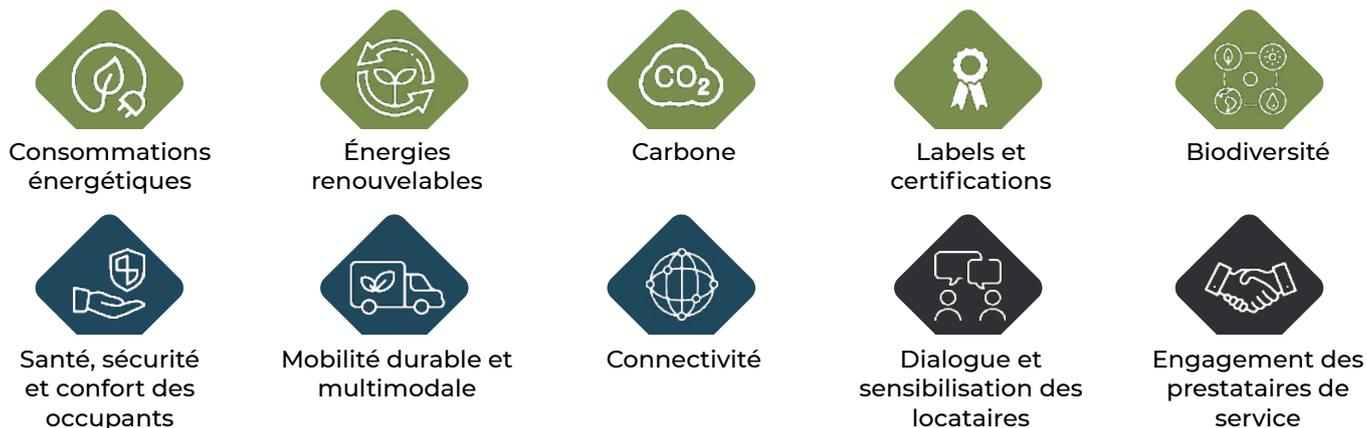
- Une grille d'analyse ESG des actifs composée d'une cinquantaine de critères d'évaluation permettant de calculer le **score ESG par immeuble**. Le score ESG du fonds est obtenu en calculant la moyenne des scores pondérée selon la surface des actifs.



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

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

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



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



CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES

RÉSULTATS 2022

172,8 kWhF/m²*

↓ - 5kWh/m² par rapport à 2021



Indicateur : Consommations énergétiques (kWhEF/m².an)

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

Actions engagées

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

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



ÉNERGIES RENOUVELABLES

RÉSULTATS 2022

77 %

↗ + 16 points de pourcentage
par rapport à 2021

Indicateur : Part des actifs utilisant de l'électricité renouvelable

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

Actions engagées

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

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



RÉSULTATS 2022

37 kgCO₂e/m² *

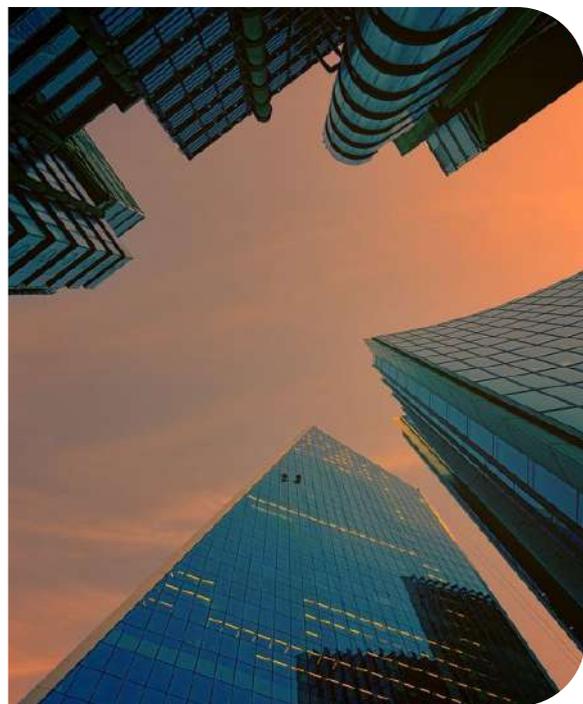
+ 0,6 kgCO₂e/m²
par rapport à 2021

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

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

Exemple d'actions engagées

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



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



RÉSULTATS 2022

3 %

= résultat identique
à celui de 2021

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

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

Action engagée

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



BIODIVERSITÉ

RÉSULTATS 2022

78 %

+ 78 points de pourcentage
par rapport à 2021

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

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

Actions engagées

- Installation de 24 hôtels à insectes.



SANTÉ, SÉCURITÉ ET CONFORT DES OCCUPANTS

RÉSULTATS 2022

56 %

+ 4 points de pourcentage
par rapport à 2021

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

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



MOBILITÉ DURABLE ET MULTIMODALE

RÉSULTATS 2022

93 %

+ 2 points de pourcentage
par rapport à 2021

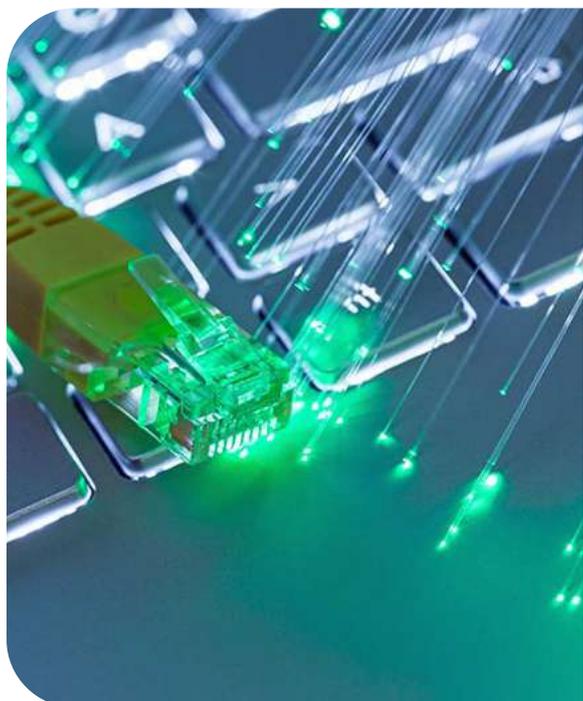
Indicateur : Part des actifs favorisant la mobilité alternative et douce

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

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

Actions engagées

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



CONNECTIVITÉ

RÉSULTATS 2022

71 %

+ 3 points de pourcentage
par rapport à 2021

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

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

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



DIALOGUE ET SENSIBILISATION DES LOCATAIRES

RÉSULTATS 2022

10 %

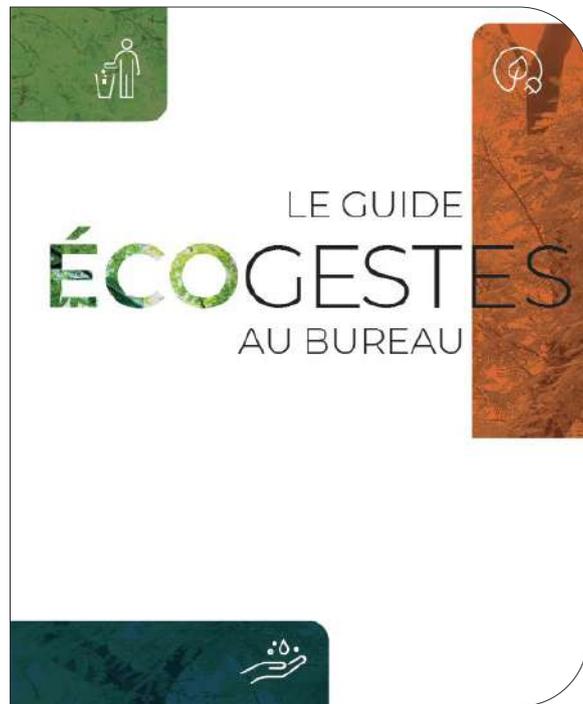
+ 5 points de pourcentage
par rapport à 2021

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

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

Actions engagées

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



ENGAGEMENT DES PRESTATAIRES DE SERVICE

RÉSULTATS 2022

72 %

+ 52 points de pourcentage
par rapport à 2021

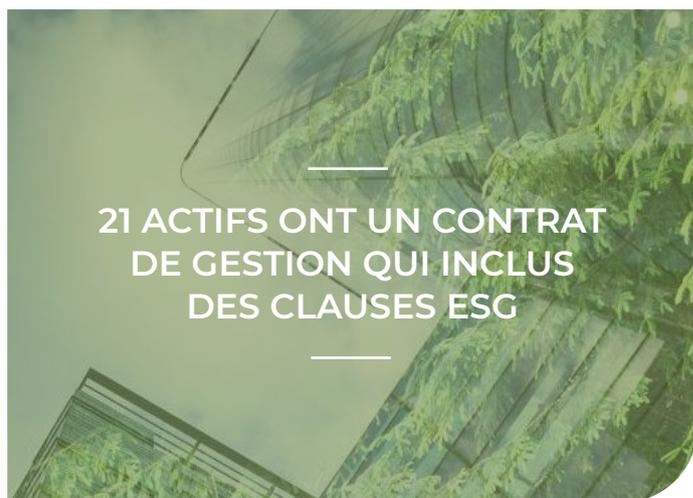
Indicateur : Part des contrats prestataires incluant des clauses ESG

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

Actions engagées

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

LES ACTIONS PHARES DE 2022



PERFORMANCE DÉTAILLÉE DU PORTEFEUILLE

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

Les actifs les plus performants



Les actifs les plus importants en termes de valeur



Les actifs les moins performants



POING

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



FICHE D'IDENTITÉ

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

NOTE ESG 2022

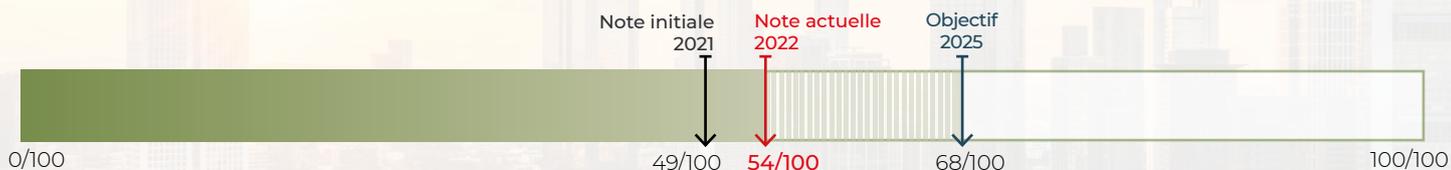
54 / 100

E : 61 / 100

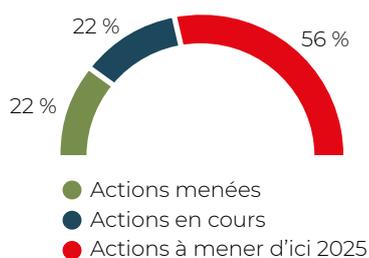
S : 64 / 100

G : 34 / 100

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



LES ACTIONS



Principales actions menées :

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

Principales actions planifiées :

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

INDICATEURS

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

NIEDERRAD

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



FICHE D'IDENTITÉ

Adresse :
Herriotstrasse 3, 60528 Francfort

Acquisition : 2017

Surface : 13 662 m²

Construction : 1985

Valeur d'acquisition hors droit : 42 500 000 €

Typologie : Bureaux

NOTE ESG 2022

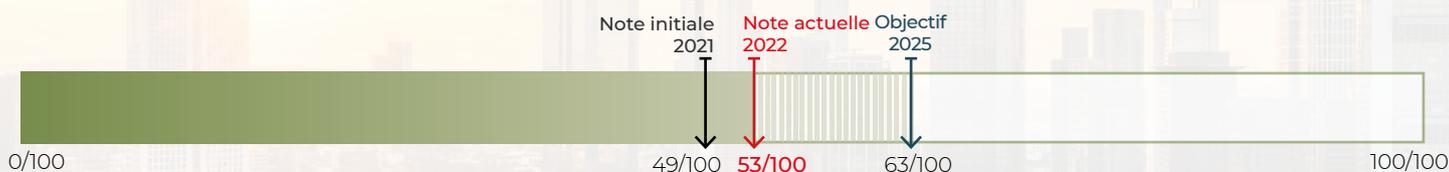
53 / 100

E : 64 / 100

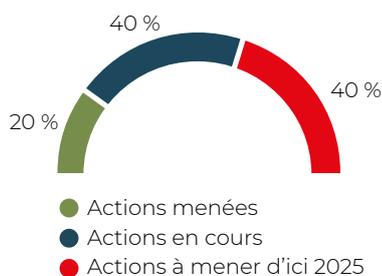
S : 64 / 100

G : 21 / 100

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



LES ACTIONS



Principale action menée :

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

Principales actions planifiées :

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

INDICATEURS

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

GAIMERSHEIM



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



FICHE D'IDENTITÉ

Adresse :
Dr Ludwig Krauss Strasse 6, 85080 Gaimersheim

Acquisition : 2017

Surface : 9 152 m²

Construction : 2020

Valeur d'acquisition hors droit : 25 542 842 €

Typologie : Bureaux

NOTE ESG 2022

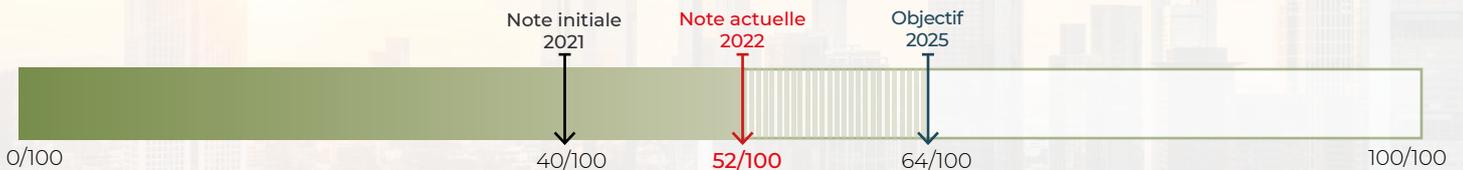
52 / 100

E : 59 / 100

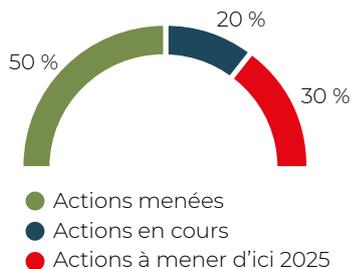
S : 56 / 100

G : 34 / 100

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



LES ACTIONS



Principales actions menées :

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

Principales actions planifiées :

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

INDICATEURS

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

WÜRZBURG

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



FICHE D'IDENTITÉ

Adresse :
Unterdürrbacher Straße, 76187 Würzburg

Acquisition : 2021

Surface : 6 593 m²

Construction : 2020

Valeur d'acquisition hors droit : 21 556 000 €

Typologie : Bureaux

NOTE ESG 2022

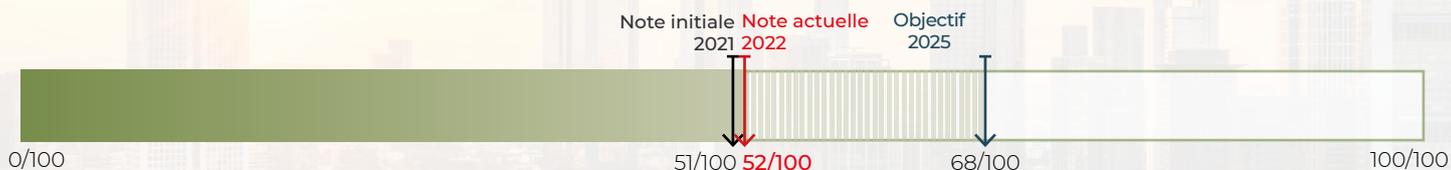
52 / 100

E : 66 / 100

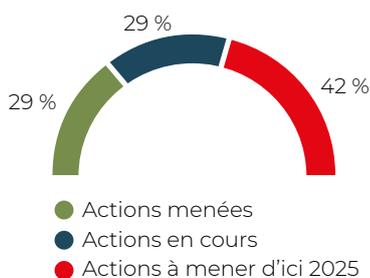
S : 58 / 100

G : 10 / 100

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



LES ACTIONS



Principales actions menées :

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

Principales actions planifiées :

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

INDICATEURS

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

NEU-ISENBURG

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



FICHE D'IDENTITÉ

Adresse :
Wilhelm Fay Strasse 11, 63263 Neu-Isenburg

Acquisition : 2016

Surface : 6 097 m²

Construction : 2009

Valeur d'acquisition hors droit : 14 155 000 €

Typologie : Bureaux

NOTE ESG 2022

50 / 100

E : 66 / 100

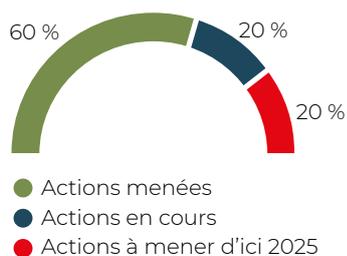
S : 48 / 100

G : 21 / 100

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



LES ACTIONS



Principales actions menées :

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

Principales actions planifiées :

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

INDICATEURS

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

MÜLHEIM



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



FICHE D'IDENTITÉ

Adresse :
Luxemburger Allee 4, 45481 Mülheim an der Ruhr

Acquisition : 2020

Surface : 16 584 m²

Construction : 1995

Valeur d'acquisition hors droit : 31 840 000 €

Typologie : Bureaux

NOTE ESG 2022

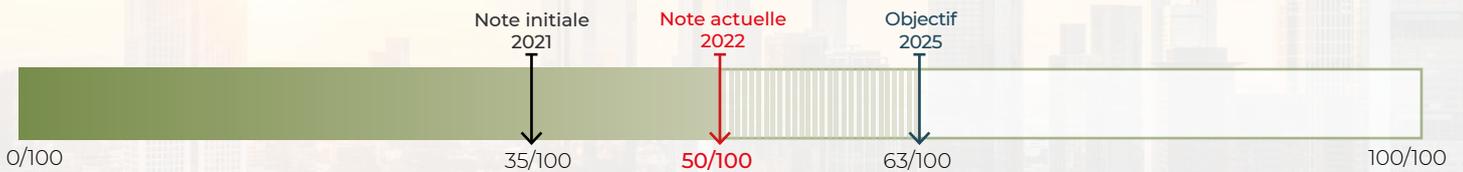
50 / 100

E : 59 / 100

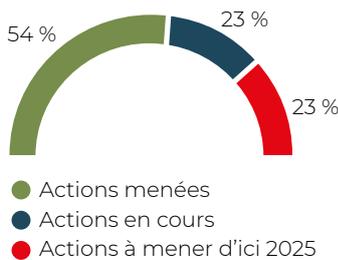
S : 52 / 100

G : 31 / 100

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



LES ACTIONS



Principales actions menées :

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

Principales actions planifiées :

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

INDICATEURS

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

WOLFSBURG B

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



FICHE D'IDENTITÉ

Adresse :
Birnbaumstücke 5, 38448 Wolfsburg

Acquisition : 2020

Surface : 35 154 m²

Construction : 2016

Valeur d'acquisition hors droit : 88 750 000 €

Typologie : Bureaux

NOTE ESG 2022

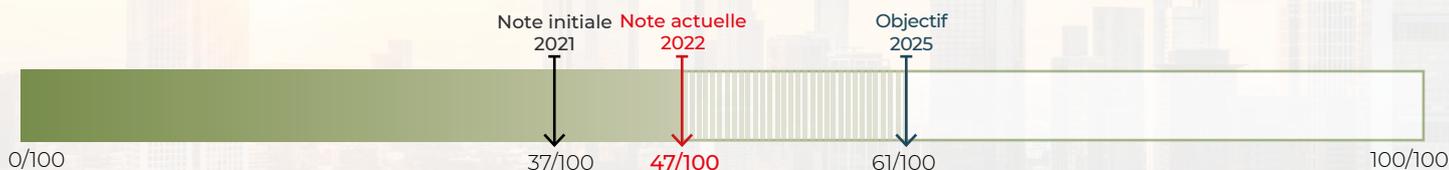
47 / 100

E : 64 / 100

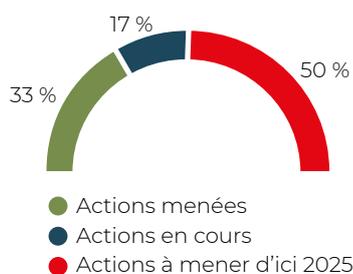
S : 44 / 100

G : 14 / 100

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



LES ACTIONS



Principales actions menées :

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

Principales actions planifiées :

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

INDICATEURS

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

PLATTLING

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



FICHE D'IDENTITÉ

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

NOTE ESG 2022

42 / 100

E : 57 / 100

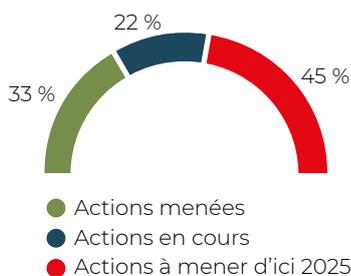
S : 36 / 100

G : 14 / 100

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



LES ACTIONS



Principales actions menées :

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

Principales actions planifiées :

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

INDICATEURS

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

NEUBIBERG



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



FICHE D'IDENTITÉ

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

NOTE ESG 2022

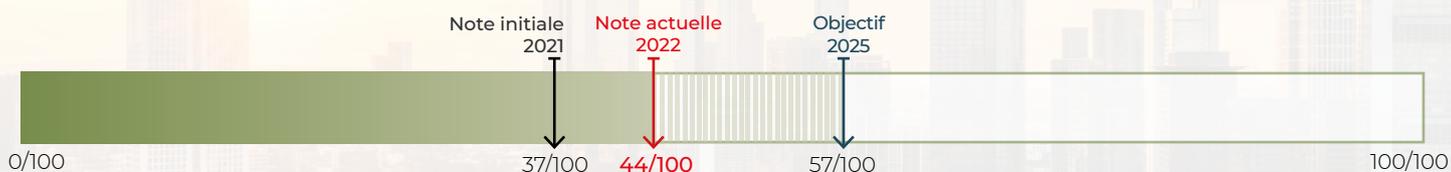
44 / 100

E : 52 / 100

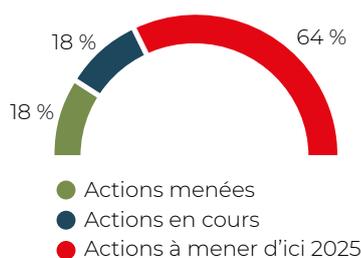
S : 56 / 100

G : 17 / 100

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



LES ACTIONS



Principales actions menées :

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

Principales actions planifiées :

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

INDICATEURS

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

FELDKIRCHEN

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



FICHE D'IDENTITÉ

Adresse :
Kapellenstrasse 12, 85622 Munich

Acquisition : 2019

Surface : 17 124 m²

Construction : 2006

Valeur d'acquisition hors droit : 45 340 000€

Typologie : Bureaux

NOTE ESG 2022

36 / 100

E : 36 / 100

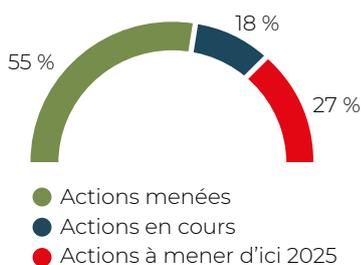
S : 52 / 100

G : 21 / 100

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



LES ACTIONS



Principales actions menées :

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

Principales actions planifiées :

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

INDICATEURS

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

RATINGEN

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



FICHE D'IDENTITÉ

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

NOTE ESG 2022

36 / 100

E : 59 / 100

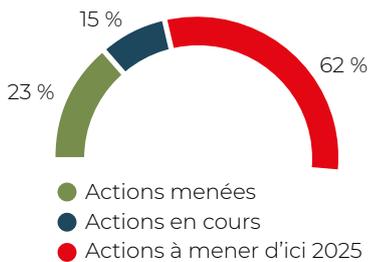
S : 12 / 100

G : 7 / 100

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



LES ACTIONS



Principales actions menées :

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

Principales actions planifiées :

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

INDICATEURS

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

NORDERSTEDT

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



FICHE D'IDENTITÉ

Adresse :
Schützenwall 1, 22844 Norderstedt

Acquisition : 2021

Surface : 20 900 m²

Construction : 1967

Valeur d'acquisition hors droit : 28 000 000 €

Typologie : Bureaux

NOTE ESG 2022

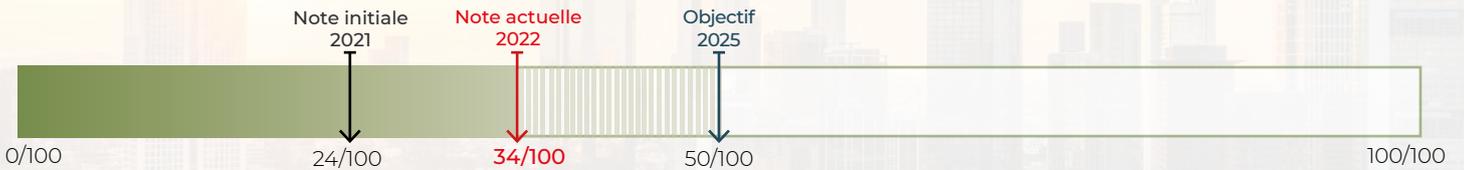
34 / 100

E : 38 / 100

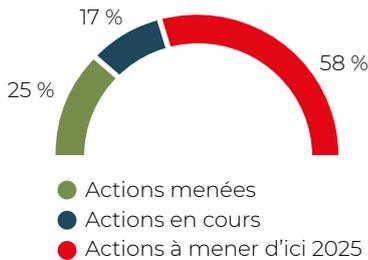
S : 56 / 100

G : 7 / 100

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



LES ACTIONS



Principales actions menées :

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

Principales actions planifiées :

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

INDICATEURS

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

SOSENHEIM

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



FICHE D'IDENTITÉ

Adresse :
Wilhem Fay Strasse 11, 65936 Francfort

Acquisition : 2019

Surface : 12 083 m²

Construction : 2004

Valeur d'acquisition hors droit : 31 000 000 €

Typologie : Bureaux

NOTE ESG 2022

33 / 100

E : 39 / 100

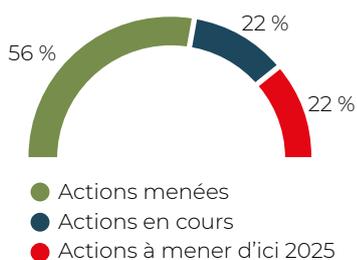
S : 44 / 100

G : 10 / 100

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



LES ACTIONS



Principales actions menées :

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

Principales actions planifiées :

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

INDICATEURS

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

GELSENKIRCHEN

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



FICHE D'IDENTITÉ

Adresse :
Ahstrasse 22, 45879 Gelsenkirchen

Acquisition : 2020

Surface : 12 215 m²

Construction : 1973

Valeur d'acquisition hors droit : 15 500 000 €

Typologie : Bureaux

NOTE ESG 2022

30 / 100

E : 33 / 100

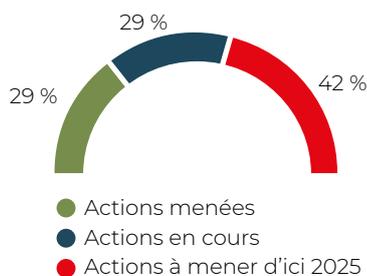
S : 48 / 100

G : 7 / 100

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



LES ACTIONS



Principales actions menées :

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

Principales actions planifiées :

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

INDICATEURS

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

LEXIQUE

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

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

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

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

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

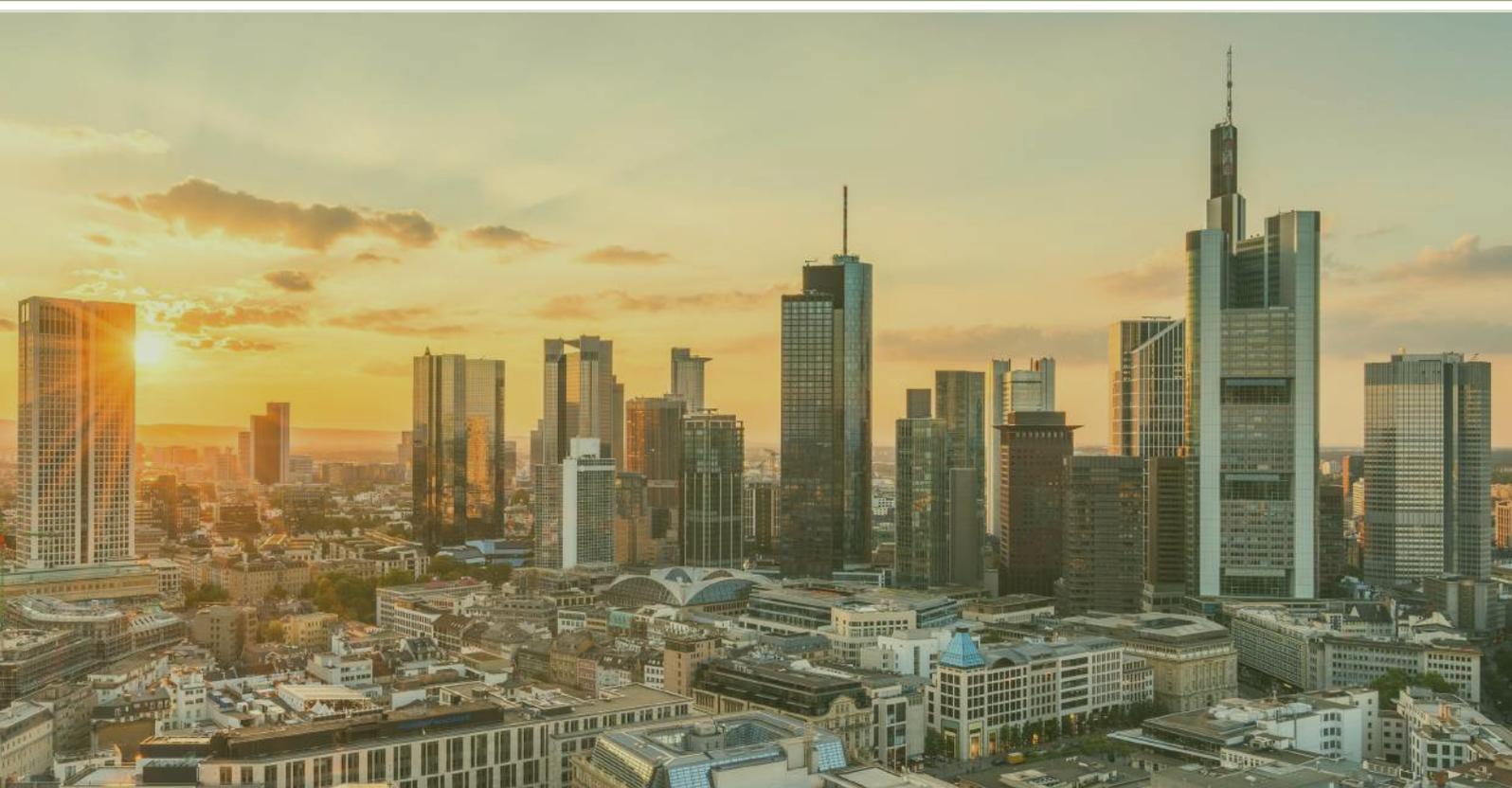
Fonds : Un fonds est un organisme de détention collective d'actifs financiers géré par une structure spécialement réglementée et agréée à cet effet : une société de gestion.

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

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

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

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



DISCLAIMERS

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

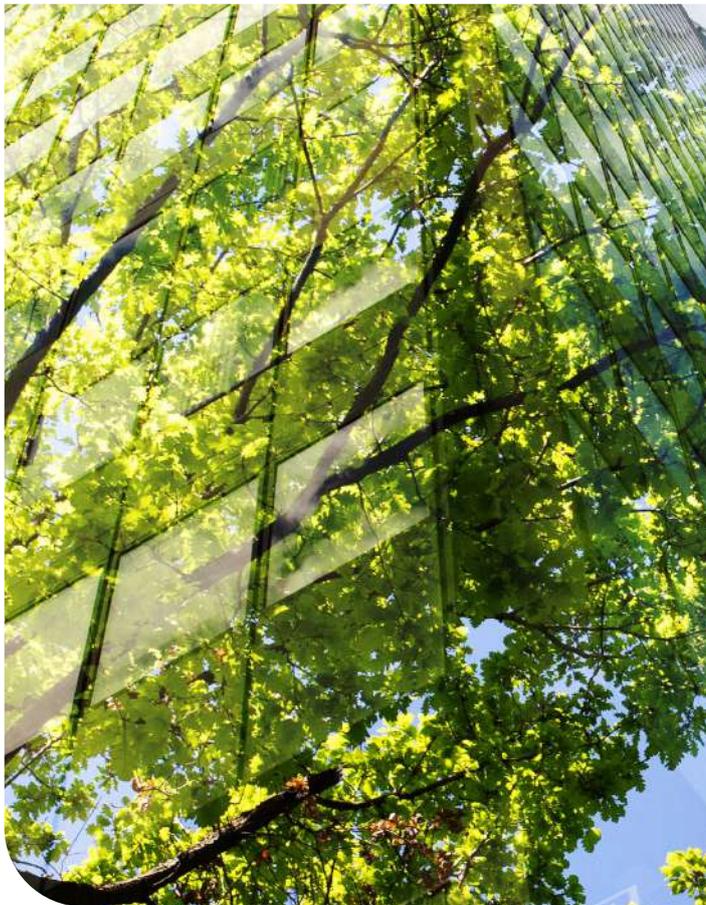
Votre décision d'investir doit impérativement tenir compte de toutes les caractéristiques et de tous les objectifs financiers et extra financiers des fonds tels que décrits dans la documentation réglementaire visée par l'AMF disponible sur www.advenis-reim.com. Les labels ISR des SCPI Elialys et Eurovalys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

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

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

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

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



Advenis Real Estate Investment Management

52 rue Bassano – 75008 Paris

Tél. : 01 78 09 88 34

www.advenis-reim.com

