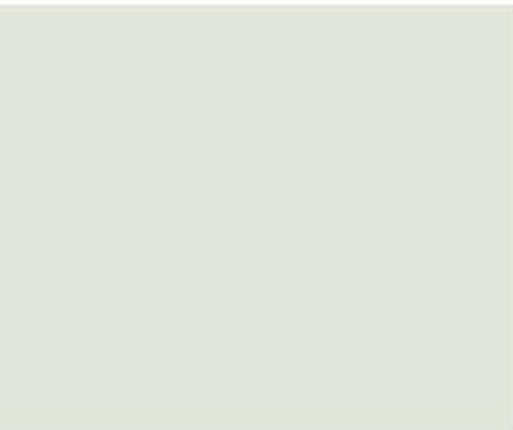




# **Rapport Article 29 de la Loi Energie et Climat 2024**



# SOMMAIRE

<b>DÉMARCHE GÉNÉRALE D'ADVENIS REIM SUR LA PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITÉ DE GOUVERNANCE .....</b>	<b>3</b>
Intégration ESG dans la politique et la stratégie d'investissement.....	4
Communication en matière d'ESG auprès des investisseurs.....	4
Adhésion de l'organisme à une charte, un label sur la prise en compte de critères ESG.....	5
<b>MOYENS INTERNES DÉPLOYÉS PAR L'ENTITÉ.....</b>	<b>5</b>
Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées à la prise en compte des critères ESG...7	
Actions menées en vue d'un renforcement des capacités internes de l'entité.....	6
<b>DÉMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITÉ DE GOUVERNANCE AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE DE L'ENTITÉ .....</b>	<b>6</b>
Connaissances, compétences et expérience des instances de gouvernance.....	6
Inclusion des facteurs ESG dans la politique de rémunération .....	7
Intégration des facteurs ESG dans le règlement interne du conseil d'administration.....	7
Loi Rixain.....	7
<b>STRATÉGIE D'ENGAGEMENT .....</b>	<b>8</b>
Périmètre des entreprises concernées par la stratégie d'engagement .....	8
Présentation de la politique de vote et Bilan.....	8
Politique d'engagement des parties prenantes et bilan de la stratégie mise en œuvre.....	8
Décisions prises en matière de stratégie d'investissement.....	9
<b>TAXONOMIE EUROPÉENNE ET COMBUSTIBLES FOSSILES.....</b>	<b>9</b>
<b>STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS INTERNATIONAUX DE L'ACCORD DE PARIS .....</b>	<b>9</b>
Objectif quantitatif à horizon 2030.....	9
Méthodologie utilisée.....	10
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 .....	11
Sortie progressive du charbon et des hydrocarbures non-conventionnels.....	13
<b>STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIÉS À LA BIODIVERSITÉ .....</b>	<b>14</b>
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.....	14
Indicateur d'empreinte biodiversité.....	14
<b>DÉMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITÉ DE GOUVERNANCE DANS LA GESTION DES RISQUES .....</b>	<b>15</b>
Processus d'identification, d'évaluation, de priorisation et de gestion des risques.....	15
Description des principaux risques.....	15
Fréquence de la revue du cadre de gestion des risques.....	18
Plan d'action visant à réduire l'exposition de l'entité aux principaux risques en matière ESG.....	18
Evolution des choix méthodologiques et résultats.....	18
<b>LISTE DES PRODUITS FINANCIERS MENTIONNÉS EN VERTU DE L'ARTICLE 8 ET 9 DU RÈGLEMENT DISCLOSURE (SFDR).....</b>	<b>18</b>

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 et plus précisément du code monétaire et financier, 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 et Autres 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 2024, les portefeuilles gérés par Advenis REIM se composent comme suit :

	SCPI Eurovalys	SCPI Elialys	SCPI Eden	SC Advenis Immo Capital	Ensemble des SCPI Renovalys	Total
Encours sous gestions en €	1 125 128 700	98 850 000	3 700 000	28 492 218	114 546 800	1 370 717 718
Part en pourcentage des encours en €	82,1 %	7,2 %	0,3 %	2,1 %	8,4 %	100,00 %
Classification SFDR	Produit article 8	Produit article 8	Produit article 8	Produit article 6	Produit article 6	
Prise en compte des caractéristiques ESG	Oui	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.

Les principaux objectifs ESG des fonds classés article 8 sont les suivants :

### Objectifs ESG spécifiques :



#### Objectifs environnementaux

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



#### Objectifs sociaux

- Déploiement de mesures de santé, de sécurité des occupants ;
- Développement de dispositifs liés à la promotion des mobilités douces et durables.



#### Objectifs en matière de gouvernance

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

## **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). Depuis décembre 2024, Advenis REIM commercialise un nouveau fonds, la SCPI Eden, classée article 8 selon la même méthodologie que les fonds Eurovalys et Elialys.

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. 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<sup>1</sup>.

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 connectivité 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) peuvent être 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 2024, Advenis REIM a rempli 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 ses clients.

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,

---

<sup>1</sup> Selon le panorama des labels européens de finance durable édition 2025 publié par Novethic et la caisse des dépôts groupe.

- 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 2024.

### 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.

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. Validité jusqu'au 22/02/2028.

## 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 labellisés soit en 2024 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 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. En 2024, 1 486 063 € ont été dépensés par Advenis REIM pour les besoins de l'ESG, ce qui représente 17,18 % des charges de la société de gestion sur l'année.

#### Ressources humaines

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

Fin 2024, l'équipe DD & ISR était composée de quatre collaborateurs dont la responsable ISR des fonds labellisés ISR, une chargée de mission ESG dédié à Advenis REIM et deux alternantes. 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 2024 l'équipe d'Advenis REIM était composée en moyenne de 21,2 ETP. Les gérants des fonds labellisés (2 ETP) consacrent en moyenne 5 % de leur temps à l'ESG, la directrice des fonds labellisés consacre en moyenne 3 % de son temps à l'ESG et l'analyste fund management consacre en moyenne 3 % de son temps à l'ESG en moyenne ce qui représente

environ 0,8 % de l'effectif total d'Advenis REIM au 31/12/2024. 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 huit 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 groupe pour le pilotage et le contrôle de la bonne exécution.
- Les gérants de la société de gestion pour la définition des plans d'actions adaptés (en étroite collaboration avec l'équipe ESG) et l'intégration de ceux-ci dans les budgets.
- Les property Managers groupe pour la mise en œuvre effective des plans d'action.
- Les équipes marketing groupe pour la communication et la transparence envers les investisseurs.
- Le département conformité et contrôle interne de la société de gestion pour la conformité des publications et le contrôle du respect des engagements extra-financiers contractuels pris.

Par ailleurs, AdvenisREIM peut s'appuyer ponctuellement et en fonction des besoins sur des ressources humaines externes. En 2024, une société de conseil en ESG a ainsi accompagné la société de gestion dans le renouvellement de sa stratégie ISR en vue du nouveau cycle de labellisation ISR de 2025 à 2028 des fonds Eurovalys et Elialys et de l'obtention du label ISR pour son fonds Eden.

## 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 mentionnées 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, une chargée de mission ESG en 2023 et deux alternantes dont une dédiée à l'ISR en 2024.

Afin de renforcer les capacités internes de l'entité, la chargée de mission ESG a suivi et obtenu la certification CESGA d'analyste ESG en 2024.

En 2024, 100% des collaborateurs présents en date de dispense des formations ont suivi ces dernières. Les gérants ont suivi une formation qui portait sur la biodiversité. L'équipe Back and Middle office a quant à elle suivi une formation généraliste sur le label ISR. Finalement, l'équipe de conformité a suivi une formation sur les textes MIFID II, SFDR et Taxonomie européenne.

## 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 démarche ISR est pilotée par :

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

Ce pilotage s'articule autour d'une comitologie ESG/ISR pour les fonds labellisés ISR :

**Un comité opérationnel ESG trimestriel** 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 diligences, 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.

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

- Directeur Général : Possède une expérience de 4 ans en tant que dirigeant d'une société de gestion mettant en œuvre une démarche ESG engageante.
- Directrice du fund management : Dispose de 4 ans d'expérience dans la gestion de fonds intégrant une démarche ESG forte.
- Gérants des SCPI labellisées : Cumulent 4 ans d'expérience dans la gestion de fonds intégrant une démarche ESG pour la SCPI labellisée Elialys et 1 an pour la SCPI labellisée Eurovalys.
- Responsable ISR : Bénéficie de 8 ans d'expérience dans le domaine de la durabilité.
- Chargée de mission ESG : Cumule 2 ans d'expérience dans le suivi de missions ISR et a obtenu la certification d'analyste ESG CESGA.

**Un comité ESG annuel** présidé par le Directeur Général. 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. Il permet notamment de vérifier le reporting ISR, de suivre les objectifs ESG et de mettre à jour la méthodologie et les outils ESG. Un récapitulatif des décisions prises lors de ces comités est ensuite envoyé à l'ensemble des participants et signé par ces derniers.

Les membres de ces comités 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 des comités opérationnels ESG cités ci-dessus participent aux comités annuels avec les équipes 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

Advenis REIM dispose d'une politique de rémunération des professionnels/ collaborateurs de la société de gestion. L'objectif de cette procédure est de définir les principes de rémunérations en vigueur au sein de la société de gestion en conformité avec les dispositions relatives à la rémunération issues des textes règlementaires. Elle favorise une gestion saine et efficace

du risque, n'encourage pas une prise de risque excessive et comprend des mesures visant à éviter au maximum les conflits d'intérêts.

### **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.

En moyenne en 2024, sur tous ses collaborateurs, Advenis REIM avait un ratio Femme/Homme de 9,53/11,67.

Au 31 décembre 2024, au sein de son comité de direction, Advenis REIM avait un ratio Femme/Homme de 0/3.

## **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 Eurovalys et Elialys, 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. En 2024, les nouveaux locataires de surfaces de bureaux ont également reçu leur guide.

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 2024, ces annexes avaient été signées par 76 % des locataires dont la surface louée est significative, c'est-à-dire qui est supérieure à 5 % de la surface totale de l'immeuble, pour le fonds Elialys et 50 % des locataires dont la surface louée est significative pour le fonds Eurovalys.

#### **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 (prestataires de rang 1) des fonds labellisés, et travaille actuellement à généraliser cette pratique à l'ensemble des facility managers de ces mêmes fonds, dans le but d'instaurer une approche durable dans la gestion de ses actifs. Fin 2024, 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. Fin 2024, 100 % des immeubles sur lesquels Advenis REIM a la charge du Facility Management étaient couverts par un contrat de Facility Management contenant des clauses ESG pour le fonds Elialys et 92 % pour le fonds Eurovalys

#### En ce qui concerne les collaborateurs :

Advenis REIM encourage 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.

100 % des associés des fonds Eurovalys et Elialys ont reçu les rapports ISR afférents à l'exercice 2024 intégrés sous forme de QR code au rapport annuel des fonds. Ces derniers sont également disponibles sur notre site internet

## 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 » pour l'ensemble de ses portefeuilles labellisés ISR. 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 (UE) 2020/852, dit Taxonomie européenne, est le référentiel européen permettant de classer une activité économique comme « durable » sur le plan environnemental. Il établit un processus en trois étapes :

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. Evaluer 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, par son activité, 100 % éligible à l'activité 7.7 « Acquisition et propriété de bâtiments ». Pour contribuer substantiellement à l'objectif d'atténuation du changement climatique les actifs construits après 2020 doivent avoir un DPE A ou faire partie du top 15 % des immeubles les plus performants. Depuis l'an dernier certains de nos actifs sont DPE A mais Advenis REIM n'est pas aujourd'hui en mesure de prouver le DNSH. Ainsi, le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE du fonds est aujourd'hui publié à 0 % comme l'année précédente. Les modalités de calcul de l'alignement du fonds nécessitent aujourd'hui de s'appuyer sur des données réelles et non estimées. Cependant, il nous est à ce jour encore très compliqué d'obtenir cette donnée, ce qui contribue à ce taux d'alignement très faible.

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 article 8, Advenis REIM a notamment défini comme objectif environnemental, la mesure, le suivi et la maîtrise 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 de gestion qui vise à intégrer le critère de consommation et d'efficacité énergétique dans son plan d'action.

D'ici 2030, Advenis REIM se fixe l'objectif d'aligner le portefeuille de ses fonds labellisés avec les objectifs de l'Accord de Paris. L'objectif ainsi fixé a pour but de limiter le réchauffement climatique à un niveau inférieur à 1,5°C par rapport au niveau préindustriel.

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 Bilan carbone du Groupe Inovalis-Advenis est réalisé depuis 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. Voici les éléments considérés dans les différents scopes :

- Scope 1 : carburant de la flotte automobile et fluides frigorigènes utilisés dans les systèmes de refroidissement des bureaux d'Advenis REIM.
- Scope 2 : électricité et réseaux de chaleur des bureaux d'Advenis REIM.
- Scope 3 : consommation énergétique des immeubles du patrimoine, fluides frigorigènes utilisés dans les systèmes de refroidissement des immeubles du patrimoine, achats de matériels, déplacement des collaborateurs et production de déchets quotidiens.

En 2024, le bilan carbone pour Advenis REIM montre un total de 16 408 tCO<sub>2</sub>e dont plus de 90% correspondent au scope 3. En effet la majorité des émissions de CO<sub>2</sub> sont dues aux consommations énergétiques et aux fluides frigorigènes des immeubles du patrimoine.

## 2. Méthodologie utilisée

Afin d'aligner ses émissions de CO<sub>2</sub> avec les objectifs internationaux de l'Accord de Paris, Advenis REIM s'appuie sur l'outil CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) et plus particulièrement la version 2.05 datant du 06/03/2024 de ce dernier. Le modèle CRREM s'appuie sur les trajectoires d'émissions mondiales pour déterminer les objectifs de réduction annuels du secteur immobilier dans l'Union Européenne. Il indique ainsi les seuils annuels d'émission de CO<sub>2</sub> en kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>\*an et de consommation énergétique en kWh/m<sup>2</sup>\*an à ne pas dépasser pour conserver une trajectoire de décarbonation de 1,5°C. 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'applications 1, 2 et 3 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 par les rénovations

*Tableau 1 : Les objectifs CRREM en Allemagne, Espagne et Portugal par typologies sont les suivants :*

**Fonds Eurovalys - Allemagne :**

Année	Intensité de GES pour les bâtiments de bureaux en Allemagne	Intensité de GES pour les bâtiments industriels en Allemagne	Pro rata d'intensité pour le portefeuille du fonds Eurovalys (33 actifs à majorité)
-------	---	--	---

			bureaux et 3 actifs à majorité industriels)
2024	39,6	11,3	37,3
2030	21,2	6,0	19,9
2035	10,4	3,0	9,7
2040	3,3	0,9	3,1
2045	1,4	0,4	1,4
2050	0,6	0,2	0,5

#### Fonds Elialys - Espagne/Portugal :

Année	Intensité de GES pour les bâtiments de bureaux en Espagne	Intensité de GES pour les hôtels en Espagne	Intensité de GES pour les bâtiments industriels au Portugal	Intensité de GES pour les bâtiments de santé au Portugal	Pro rata d'intensité pour le portefeuille du fonds Elialys (8 actifs à majorité bureaux, 1 hôtel, 1 actif a majorité industriel, 1 actif santé)
2024	16,7	21,7	5,5	26,1	17,0
2030	9,0	11,7	2,8	13,3	9,1
2035	4,6	5,9	1,4	6,4	4,6
2040	1,7	2,1	0,5	2,3	1,7
2045	0,9	1,1	0,3	1,3	0,9
2050	0,6	0,7	0,2	0,8	0,6

Pour permettre à l'outil de fonctionner, les différents paramètres suivants sont à renseigner :

- Le nom de l'actif,
- L'année de reporting,
- La période de reporting (mois de départ et nombre de mois à analyser),
- Le nom de l'entité,
- Les données relatives à la localisation de l'actif,
- Le type d'actif,
- La présence d'un système de climatisation,
- L'ensemble de l'énergie achetée pour le bâtiment (électricité, gaz, fioul, réseau de chaleur ou de refroidissement urbain ou autre),
- Les fuites de fluides frigorigènes,
- L'électricité renouvelable achetée pour le bâtiment ou produite sur place ainsi que la méthode de reporting,
- Tout plan d'action permettant de réduire les émissions futures.

Concernant la méthode de calcul des émissions de CO2 pour l'électricité renouvelable, deux méthodes sont possibles :

- Une méthodologie basée sur la localisation (« location-based »),
- Une méthodologie basée sur le marché (« market-based »).

Advenis REIM a fait le choix de l'approche basée sur le marché qui calcule les émissions de CO2 en reflétant les émissions de l'électricité que l'entreprise a délibérément choisie au contraire d'une approche basée sur la localisation qui tient compte de l'intensité moyenne des émissions des réseaux sur lesquels la consommation d'énergie a lieu.

L'outil se charge ensuite de calculer les émissions de CO2 de chaque actif sur la base de facteurs d'émission définis par l'outil par défaut ou renseignés selon les sources renseignées par l'utilisateur. Des graphes permettent ensuite d'observer à l'échelle de l'actif ou du/des fonds la performance de nos actifs par rapport à la trajectoire 1,5°C ainsi que la date « d'échouage » des actifs c'est-à-dire la date à partir de laquelle les actifs seront moins performants que la trajectoire.

### 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

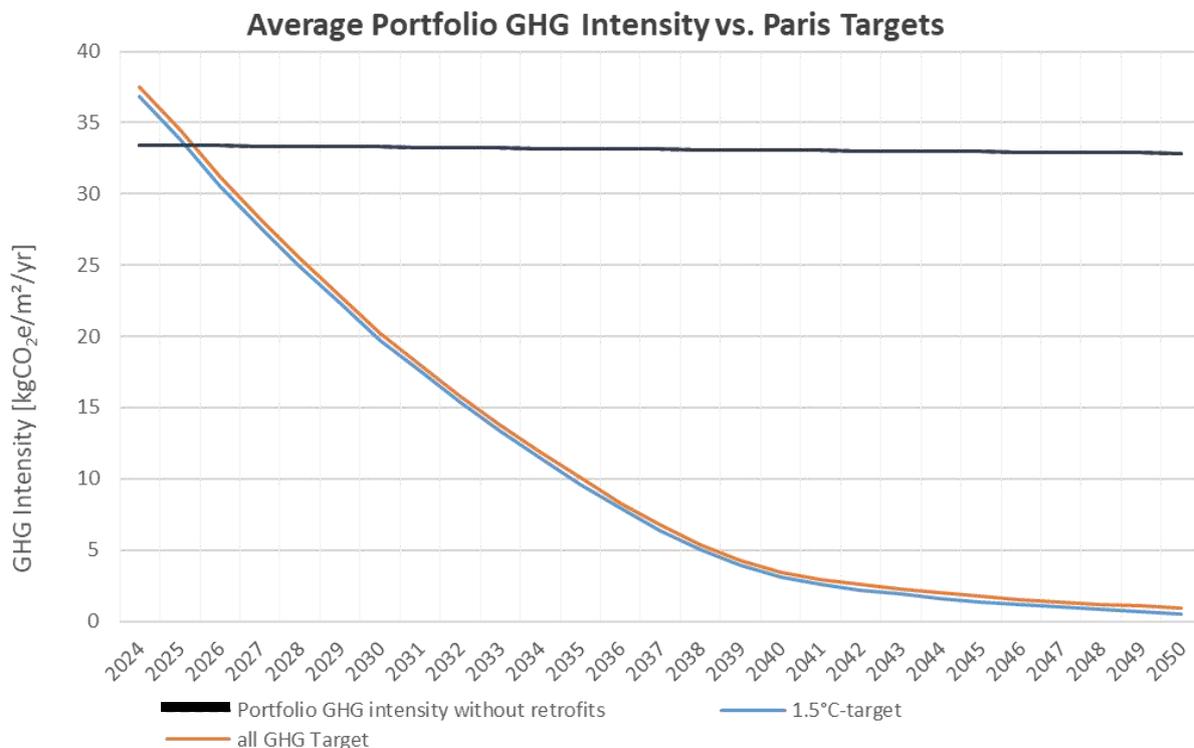
En l'état de la composition des fonds actuelle, la société de gestion mettra en place, les actions nécessaires pour atteindre et conserver un niveau d'émissions de GES inférieur aux seuils annuels fixés par l'outil jusqu'en 2050 avec une réévaluation tous les 5 ans dès 2025. Ainsi, d'ici 2030 l'ensemble des émissions de gaz à effet de serre d'Eurovalys ne devront pas dépasser 19,9kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>.an et celles d'Elialys ne devront pas dépasser 9,1 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>.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 2024 sont :

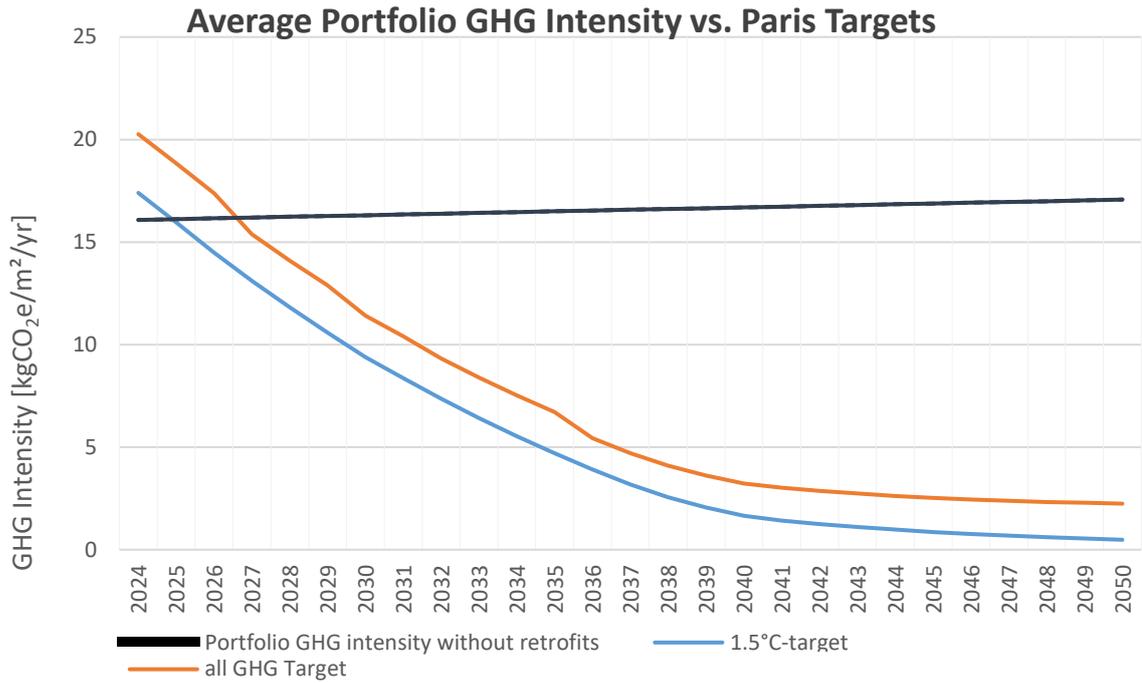
- Pour Eurovalys de 33,41 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>.an<sup>2</sup> avec un seuil CREEM pour l'année 2024 de 37,3 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>.an.

Les émissions de gaz à effet de serre du fonds Eurovalys ont été calculées à partir de 53% de données réelles et de 47% de données estimées à partir des données collectées sur l'année précédente et à partir du benchmark de performance énergétique publié par la société Deepki.



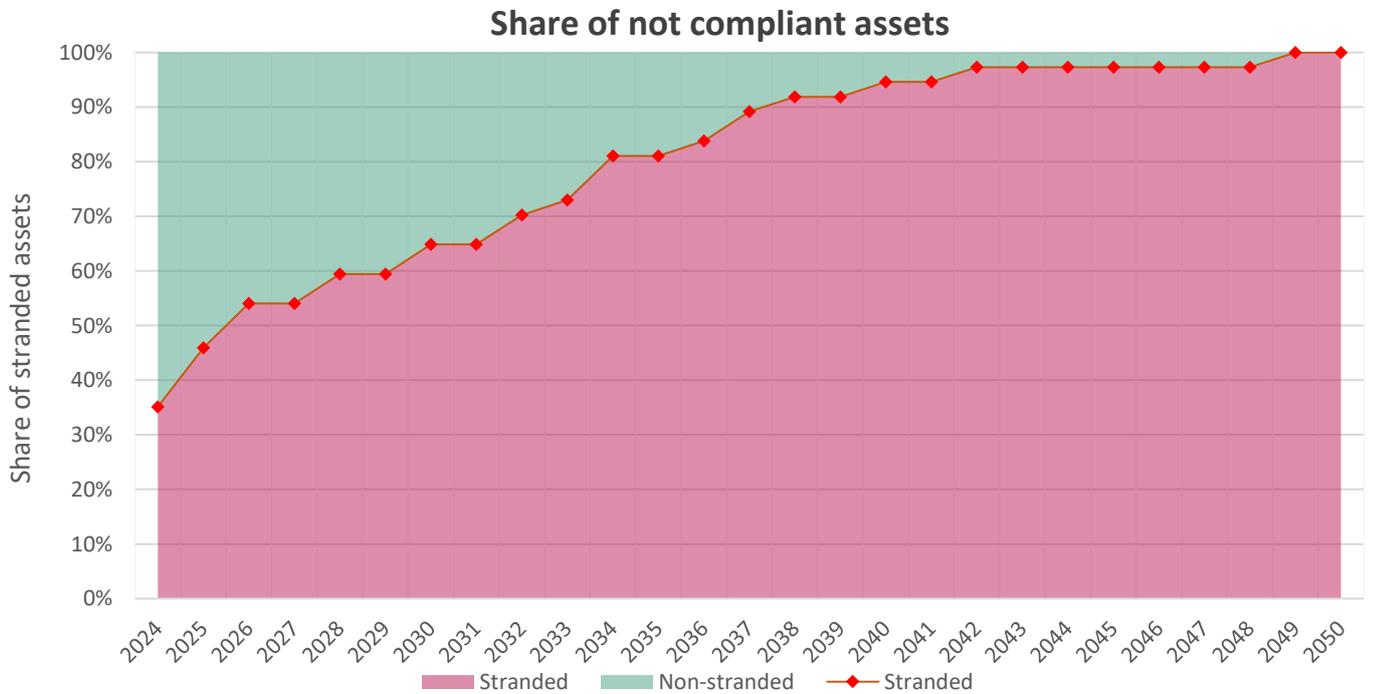
- Pour Elialys de 16,50 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>.an<sup>1</sup> avec un seuil CREEM pour l'année 2024 de 17,0kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>.an.

Les émissions de gaz à effet de serre du fonds Elialys ont été calculées à partir de 75% de données réelles et 25% de données estimées à partir des données collectées sur l'année précédente et à partir du benchmark de performance énergétique publié par la société Deepki.

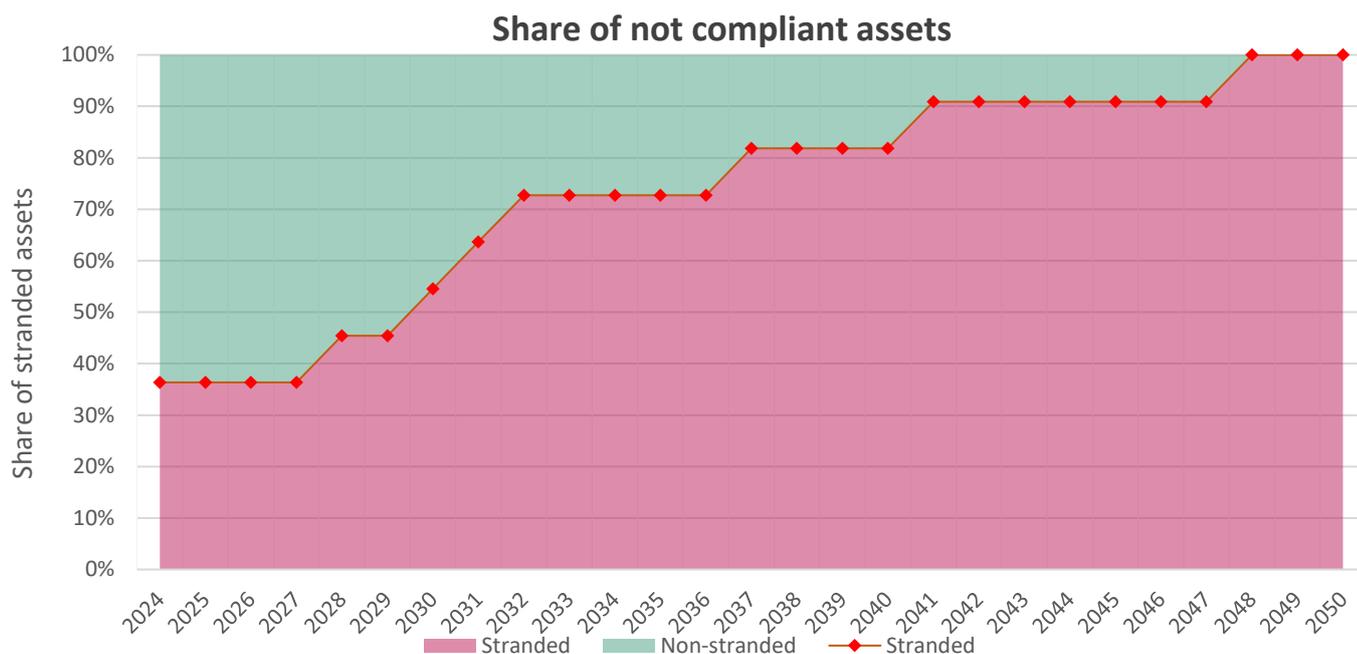


Advenis REIM suit également le nombre d'actifs échoués (stranded assets) tous les ans de manière à mettre en place un plan d'action de réduction carbone en priorité sur ces derniers :

Pour Eurovalys



Pour Elialys :



Afin de réduire ses émissions de gaz à effet de serre, Advenis REIM a mené sur l'année 2024 des actions diverses d'économies d'énergie et de décarbonation de l'énergie. Il s'agit notamment de :

- Installation de 4 gestions techniques de bâtiment (GTB) dans 4 actifs du fonds Elialys et remplacement d'1 GTB dans un actif du fonds Eurovalys.
- Souscription à un nouveau contrat d'énergie renouvelable (à 60 % d'énergie éolienne) dans les parties communes de 23 des actifs du fonds Eurovalys et dans 1 actif du fonds Elialys.
- Installation de 13 nouvelles bornes de recharge électriques réparties dans 4 actifs du fonds Eurovalys et de 11 nouvelles bornes de recharge électrique réparties dans 4 actifs du fonds Elialys.
- Remplacement du système de refroidissement d'un actif du fonds Elialys par un système moins émissif.
- Installation de panneaux photovoltaïques dans un actif du fonds Elialys.

D'autres actions sont prévues dans les prochains mois et prochaines années.

## 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. La part des encours dans des entreprises actives dans les combustibles fossiles est donc pour :

- La gamme de fonds Renovalys : 0 % ;
- Eurovalys : 0 % ;
- Elialys : 0 % ;
- La société civile Advenis Immo Capital : 0 %.

## 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. La société a notamment défini les principales pressions de son secteur d'activité sur la biodiversité :

- La participation au changement climatique,
- La pollution lumineuse,
- La pollution des sols potentielle via l'utilisation de produits phytosanitaires sur ses espaces verts.

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 sur 100 % de son patrimoine.

Avant même l'acquisition de nouveaux actifs dans les fonds labellisés, la présence d'espaces verts intérieurs et extérieurs est analysée et prise en compte dans la décision d'investissement.

En gestion, les fonds Eurovalys et Elialys tentent de réduire leur pression sur la biodiversité en prenant en compte les critères suivants :

- Installation d'abris pour la faune locale : l'objectif est de mettre en place des mesures de la préservation de la biodiversité telles que l'installation d'hôtels à insectes sur les espaces verts de nos actifs.
- Sensibilisation des parties prenantes : Cela passe par la signature d'une clause par l'équipe de maintenance interdisant l'utilisation de produits phytosanitaires.

### **2. Indicateur d'empreinte biodiversité**

Afin de réduire ses impacts sur la biodiversité, Advenis REIM suivra annuellement ses indicateurs d'empreinte biodiversité :

- La part des actifs disposant d'un abri pour la faune locale (en pondération surfacique) :

Au 31 décembre 2024, cet indice de biodiversité était de 70 % pour le fonds Eurovalys et de 37 % pour le fonds Elialys. Au global, l'indice de biodiversité en pondération en valeur de la société Advenis REIM est de 60 %.

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

- La part des actifs sur lesquels la société de gestion missionne son property manager de piloter une prestation de facility manager en intégrant au contrat des clauses d'engagement de non-utilisation de produits phytosanitaire. Cela s'applique aux actifs non résidentiels et en multi-location détenus en direct :

Au 31 décembre 2024, cet indice de biodiversité était de 92 % pour le fonds Eurovalys et de 100 % pour le fonds Elialys. Au global, l'indice de biodiversité en pondération en valeur de la société Advenis REIM est de 92 %.

D'ici 2030, l'objectif de la société est d'atteindre une couverture de 100% de contrats FM signés par nos PM contenant des clauses d'engagement de non-utilisation de produits phytosanitaires.

## III. 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 a minima pour ses fonds labellisés.

### **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. Ils sont depuis revus tous les ans. Ces risques ont été évalués en fonction de leur importance et des procédures de suivi et d'évaluation correspondantes ont été mises en place.

### **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 durabilité sociaux et de gouvernance :

#### **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 réalisé des études d'exposition 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 3 scénarios du GIEC :

- Le scénario Business-as-usual (RCP 8.5)
- Le scénario intermédiaire (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.

Nous avons réalisé une analyse des risques climatiques selon 4 aléas grâce à l'outil Bat-ADAPT sur l'ensemble de nos actifs :

Chaleurs :

Le modèle d'analyse de l'exposition climatique à l'aléa "Chaleurs" sur l'Europe s'appuie sur 4 indicateurs climatiques :

- Nombre de jours avec une température supérieure à 35°C
- Changement dans les températures maximales (°C)
- Changement dans les maximums des températures maximales (°C)
- Nombre de degrés-jour de refroidissement

Précipitations et inondations :

Le modèle d'analyse de l'exposition climatique à l'aléa "Précipitations et inondations" sur l'Europe s'appuie sur 1 indicateur climatique :

- Ecart du maximum des précipitations quotidiennes (RX1DAY)

Grands froids :

L'analyse de l'exposition climatique à l'aléa "Grands froids" sur l'Europe s'appuie sur 2 indicateurs climatiques :

- Le nombre de jours de gel
- Les degrés jours de chauffage

Sécheresse et retrait et gonflement des argiles :

L'analyse de l'exposition climatique à l'aléa "Sécheresses et RGA" sur l'Europe s'appuie sur 2 indicateurs climatiques :

- L'évolution de la sécheresse du sol par rapport à la période de référence (1971 à 2010).
- Le niveau de risque associé au pourcentage d'argile dans le sol (Cet indicateur ne varie pas en fonction des horizons temporels et scénarios climatiques).

L'ensemble des informations obtenues via ces indicateurs permettent d'évaluer l'exposition climatique des zones de chacun de nos actifs sur un barème de 5 niveaux : très faible, faible, moyen, haut, très haut. Pour cela nous nous appuyons sur le modèle d'analyse d'exposition climatique sur l'Europe effectué par l'outil Bat-ADAPT.

Les principaux risques (très haut et haut) identifiés pour nos actifs sont la chaleur pour les fonds Eurovalys et Elialys et les précipitations et inondations pour le fonds Eurovalys.

- 47% des actifs du fonds Eurovalys ont un risque de chaleur fort.
- 78% des actifs du fonds Eurovalys ont un risque de précipitation fort ou très fort.
- 100% des actifs du fonds Elialys ont un risque de chaleur fort ou très fort.

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 post acquisition pour l'ensemble des actifs des fonds labellisés afin de mettre en place des actions correctives si nécessaire.

Pour pallier le risque de chaleur, à date :

- 18% des actifs du fonds Eurovalys soumis à un risque fort ont une toiture végétalisée. Le recours à la végétalisation des toits est considéré comme une stratégie efficace pour renforcer la résilience des bâtiments face au réchauffement climatique, en préservant le bâtiment des variations thermiques particulièrement durant les épisodes caniculaires, et en jouant un rôle régulateur lors de fortes pluies en maîtrisant l'écoulement des eaux pluviales.
- 100% des actifs du fonds Eurovalys soumis à un risque fort et 91% des actifs du fonds Elialys soumis à un risque fort ou très fort sont équipés de dispositifs de protection solaire. Le recours judicieux à des systèmes de protection solaire permet de protéger la structure du bâtiment durant l'été, tout en préservant les bénéfices des rayons solaires pendant l'hiver.
- 94% des actifs du fonds Eurovalys soumis à un risque fort et 64% des actifs du fonds Elialys soumis à un risque fort ou très fort ont de la végétalisation aux abords du bâtiment. Les arbres, haies ou arbustes vont offrir aux bâtiments avoisinants les avantages des services écosystémiques fournis par la verdure, particulièrement en ce qui concerne l'atténuation de la température ou de la qualité de l'air. De plus, cela contribuera à maintenir les cycles naturels de l'eau en préservant les capacités d'absorption du sol. C'est une solution efficace pour réduire l'effet d'îlot de chaleur urbaine (augmentation de la température dans les zones urbaines par rapport aux régions rurales) et le désagrément thermique des résidents durant la saison estivale. En effet, les arbres offrent de l'ombre aux bâtiments

et infrastructures environnantes, contribuent à réduire la chaleur de l'air en renvoyant les rayons solaires, et refroidissent les zones extérieures en libérant l'humidité du sol dans l'atmosphère via l'évapotranspiration.

- 29% des actifs du fonds Eurovalys soumis à un risque fort et 82% des actifs du fonds Elialys soumis à un risque fort ou très fort sont équipés de systèmes d'optimisation du temps d'utilisation des équipements (GTB) : L'optimisation du temps d'utilisation des équipements contribue à réduire la hausse de la température à l'intérieur du bâtiment, assurant ainsi le confort thermique de ses occupants pendant la saison estivale.

Pour pallier le risque de précipitation, à date :

- 18% des actifs du fonds Eurovalys soumis à un risque fort ont une toiture végétalisée.
- 96% des actifs du fonds Eurovalys soumis à un risque fort et 64% des actifs du fonds Elialys soumis à un risque fort ou très fort ont de la végétalisation aux abords du bâtiment.

#### 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.

#### Pour le risque de chaleur / grand froid :

L'ADEME<sup>2</sup> indique qu'une augmentation de température de 1°C entraîne une surconsommation énergétique de 7%. D'après le GIEC<sup>3</sup>, la température de la surface du globe s'est élevée de 1,1 °C par rapport à la période préindustrielle. Le GIEC<sup>4</sup> 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. Cependant le programme de recherche Peseta III139 estime que la baisse de demande en chauffage compensera l'augmentation des besoins en climatisation conduisant à une baisse de la demande énergétique annuelle de 5 % à l'horizon 2050 selon le scénario + 2 °C, et de 27 % en fin de siècle si le réchauffement dépasse + 3 °C. Cette recherche montre que dans l'ensemble, la consommation en électricité à l'horizon 2050 devrait être équivalente à la consommation actuelle.

#### Pour le risque d'inondation :

La Caisse Centrale de Réassurance a réalisé en partenariat avec Météo-France une étude portant sur l'impact du changement climatique sur le coût des catastrophes naturelles à horizon 2050. Si l'on retient le scénario intermédiaire (RCP 4.5), les inondations devraient entraîner une augmentation du coût moyen annuel de 15 % d'ici à 2050. Si l'on prend également en compte l'évolution des enjeux assurés ce coût devrait augmenter de 38 % d'ici à 2050.

#### Pour le risque sécheresse et RGA :

Selon la même étude réalisée par la Caisse Centrale de Réassurance en partenariat avec Météo-France, si l'on retient le scénario intermédiaire (RCP 4.5), la sécheresse géotechnique devrait entraîner une augmentation du coût moyen annuel de 83 % d'ici à 2050. Si l'on prend également en compte l'évolution des enjeux assurés ce coût devrait augmenter de 103 % d'ici à 2050.

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.

Ainsi en résumé :

Principaux risques de nos fonds	% des actifs des fonds Eurovalys et Elialys présentant une exposition forte aux aléas climatiques	Impact financier d'ici 2050	Principales actions adaptatives mises en place
Chaleur	60 %	+ 0 %	Toitures végétalisées/ Dispositifs de protection solaire/ Ventilation naturelle/ Végétalisation des abords du bâtiment/

<sup>2</sup> Selon l'infographie « Comment mieux se chauffer » publiée par l'ADEME.

<sup>3</sup> Selon le 6ème rapport du GIEC publié le 20 mars 2023

<sup>4</sup> Selon l'étude de la CCR « conséquences du changement climatique sur le coût des catastrophes naturelles en France à horizon 2050 » parue en septembre 2023.

			Equipements à faible émission de chaleur et régulation et optimisation du temps d'utilisation des équipements
Grand froid	0 %	+ 0 %	
Précipitations et inondations	60 %	+ 15 %	Toitures végétalisées/ Végétalisation des abords du bâtiment
Sécheresse et RGA	2 %	+ 83 %	

#### - Le risque d'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. L'agence Européenne pour l'environnement indique que « La prévention reste le moyen le plus efficace et le moins coûteux de garantir des sols sains, ainsi qu'une eau et un air plus purs, sur le long terme. »<sup>5</sup>.

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 sur le périmètre labellisé. De plus, Advenis REIM pour ses fonds labellisés tend à avoir sur l'ensemble de ses actifs des espaces de gestion des déchets et des contrats ESG avec ses facility manager intégrant une clause de maintenance responsable excluant notamment l'utilisation de produits phytosanitaires. Ce risque exogène est rare et à une gravité moyenne pour la société.

#### 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.

- Le risque de perte lié à l'évolution et au renforcement des exigences réglementaires : 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. Ce risque exogène est occasionnel et présente une gravité moyenne pour l'entreprise.

- Risque lié à l'augmentation des coûts ESG de gestion et de maintenance de l'immeuble.
- Dans le cadre du maintien du label ISR, l'implication des property manager augmente et le coût de la mise en place d'actions ESG augmente également.

**Pour faire face à ce risque**, nous mettons en place un plan d'action ESG dans l'ensemble de nos actifs des fonds labellisés ISR pour améliorer les performances de nos bâtiments en essayant d'anticiper les futures réglementations.

- Ce risque endogène est courant et présente une gravité moyenne pour l'entreprise. Le risque de perte lié aux conditions de financement et de refinancement de la transition énergétique.

**Pour faire face à ce risque**, nous mettons en place un plan d'action ESG dans le but d'avoir des actifs plus performants que la moyenne sur les piliers E, S et G.

Ce risque exogène 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. <sup>6</sup>Ainsi :

<sup>5</sup> Selon l'article « La pollution des sols et des terres : généralisés, nocive et croissante » publié le 02/03/2021 et dernièrement modifié le 29/08/2023 sur le site de l'agence Européenne pour l'environnement.

<sup>6</sup> Selon l'article « diagnostic de performance énergétique - DPE » publié le 23 mai 2018 et mis à jour le 21 mars 2024 sur le site du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires.

- 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/m<sup>2</sup>/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 a minima labellisés et de programmations de rénovations.

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 durabilité :

### Sociaux

- Le risque de présence de substances dangereuses dans les actifs immobiliers (amiante, plomb, ...) : la présence de substances dangereuses peut impacter la santé des locataires. Ce risque endogène est rare et présente une gravité forte pour l'entreprise.

**Pour faire face à ce risque**, des due diligence technique sont systématiquement conduites avant l'acquisition d'un actif.

- Le risque de perte en attractivité locative et de dégradation de l'immeuble :

Le manque d'éclairage la nuit et/ou des cambriolages/vols fréquents peuvent créer un sentiment d'insécurité chez les locataires.

**Pour faire face à ce risque**, les systèmes de sécurité de l'immeuble sont répertoriés dans le cadre du label ISR et de nouveaux peuvent être installés si cela nous semble nécessaire.

Ce risque exogène est occasionnel et présente une gravité forte pour l'entreprise.

### De Gouvernance :

- Le risque de contentieux lié à la non-conformité avec la réglementation de durabilité :

Cela peut entraîner une perte de valeur de l'actif, une impossibilité de relouer ou même altérer la réputation de la société de gestion.

**Pour faire face à ce risque**, les évolutions réglementaires sont régulièrement présentées aux gérants des actifs concernés lors de comités opérationnels ESG.

Ce risque exogène est rare et présente une gravité moyenne pour l'entreprise.

- Le risque de controverses réputationnelles ou juridiques :

**Pour faire face à ce risque**, les fonds labellisés ISR sont audités annuellement dans le cadre du label ISR et des KYC des locataires sont systématiquement réalisés à l'acquisition d'un nouvel actif.

Ce risque exogène est rare et présente une gravité moyenne pour l'entreprise.

### 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.

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

La société de gestion a mis en place, dans le cadre de son processus d'investissement et de désinvestissement, un comité d'investissement pleinement impliqué dans la prévention, le contrôle et le suivi des risques.

A minima un fois par an, un Comité des Risques est tenu en présence :

- De la fonction permanente de Gestion des Risques,
- Du RCCI,
- Du Directeur Général,

- De l'équipe de gestion.

Ce comité permet la remontée des principaux événements de la période ainsi qu'un suivi du niveau de risque des véhicules d'investissements aux dirigeants de la Société.

La Société de Gestion a, de plus, mis en place un Comité Annuel de Conformité et Contrôle Interne ayant pour objet de présenter à la Direction l'ensemble des travaux réalisés par le service conformité sur l'exercice écoulé.

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

Pour l'ensemble des actifs gérés sur le périmètre labellisé 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 opérationnels trimestriels.

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

Les SCPI Eurovalys, Elialys et Eden sont classés « article 8 » au sens du Règlement Disclosure (SFDR).

La part des encours représentée par ces fonds en date de fin 2024 s'élevait à : 1 227 678 700 représentant 89,56 % 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 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](http://www.advenis-reim.com).

Les labels ISR des SCPI Elialys, Eurovalys et Eden ont été décernés par AFNOR Certification. Ils sont valables à dater du 23/02/2022 jusqu'au 22/02/2028 pour les fonds Elialys et Eurovalys et à dater du 04/02/2025 jusqu'au 03/02/2028 pour le fonds Eden. 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](http://advenis-reim.com) pour obtenir tous les détails et risques afférents à chacun de ces produits.

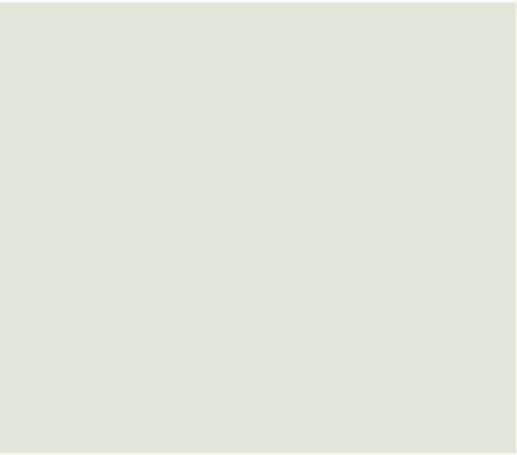
Les contenus figurant sur cette charte sont la propriété exclusive d'Advenis REIM et de ses rédacteurs. Toute diffusion, en tout ou partie, du contenu de cette charte sur quelque support ou par tout procédé que ce soit est interdite sans l'accord préalable d'Advenis REIM. Les noms, logos ou slogans identifiant 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 - S.A.S.** au capital de 3 561 000,00 € -- 52 rue de Bassano 75008 Paris France – RCS Paris 833 409 899 – Code APE 6630Z – TVA Intracommunautaire FR 018334098999 – Société de Gestion de Portefeuille – Agrément AMF n° GP 18000011 du 29 juin 2018.

SCPI Elialys - 52 rue de Bassano - 75008 Paris RCS Paris n° 850 103 391. Visa SCPI n° 19-08 du 26/04/2019. Dépositaire : CACEIS - 92130 Issy les Moulineaux. Code ISIN : SCPI00004519.

SCPI Eurovalys - 52 rue de Bassano - 75008 Paris RCS Paris n°810 135 632 Visa SCPI n°18-24 du 24/07/2018. Dépositaire : CACEIS - 92130 Issy les Moulineaux. Code ISIN : SCPI00004069.

SCPI Eden - 52 rue de Bassano - 75008 Paris. RCS Paris n° 934 638 081 Visa SCPI n° 24-28 en date du 26 novembre 2024. Dépositaire : CACEIS Bank. Code ISIN : FR001400SCN0.



Advenis Real Estate Investment Management

52 rue Bassano - 75008 Paris

Tél. : 01 78 09 88 34

Email : [contact@advenis.com](mailto:contact@advenis.com)

[www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com)