



**Charte d'investissement
responsable**

MOT DE LA DIRECTION

Rodolphe Manasterski,
Directeur Général Délégué
Advenis Groupe
Président d'Advenis REIM



Jean-François Chaury,
Directeur Général
Advenis REIM



Ces dernières années ont vu progressivement s'imposer les thématiques écologiques et environnementales dans le débat public. Différents mouvements récents, notamment soutenus par la jeune génération, ont conduit à une prise de conscience généralisée, tant d'un point de vue professionnel que personnel.

En Europe, nous assistons à une convergence inédite entre l'opinion publique, les dirigeants politiques et les leaders économiques. Cette triple volonté permet de penser un nouveau modèle de société, avec une exigence de transparence et de contrôle plus élevée vis-à-vis des gouvernements, des collectivités locales et de l'ensemble des acteurs économiques. Cet impératif concerne aussi bien les moyens mis en œuvre en termes de politique Environnementale, Sociale et de Gouvernance dite « ESG », que leurs résultats.

En raison de sa consommation énergétique, le secteur immobilier est structurellement exposé à ces enjeux. L'application de critères ESG nécessitera des investissements financiers considérables. Directement dans « les actifs immobiliers » pour améliorer leur performance environnementale sur le long-terme, mais également dans le « capital humain » pour la mise en place et le suivi de l'ensemble des initiatives ESG encadrant la performance du secteur immobilier.

Du point de vue de l'investissement immobilier, ce changement de paradigme se traduit par la prise en compte de critères extra-financiers dans les thèses d'investissement des institutionnels et des investisseurs privés. Ces critères favorisent en effet des actifs « propres » gérés par des professionnels qui travailleront, pour leur compte, à l'amélioration continue de la performance environnementale de ces actifs et à la bonne gouvernance des fonds qui les accueillent.

Par ailleurs, le rôle social du secteur immobilier s'affirme à mesure qu'augmente le niveau d'exigence des locataires. Ces derniers souhaitent désormais vivre et travailler dans un bâtiment pensé pour le bien-être de ses occupants et en phase avec son environnement.

Ainsi, sur le long-terme, une convergence s'opère entre critères financiers et extra-financiers. Principalement du fait du surcoût lié à la consommation énergétique d'un actif



non-efficace dans la durée. Mais également en raison de l'intérêt plus marqué vis-à-vis d'un immeuble dont l'élaboration prend en compte le bien-être de ses habitants. Enfin, l'application d'une gouvernance robuste et transparente au niveau d'un actif ou d'un fonds, devient incontournable. Cette convergence a d'ailleurs été renforcée par l'action volontariste des législateurs qui prévoient des pénalités en cas de non-respect des normes environnementales. Par exemple, lors d'une prise à bail, un immeuble « labellisé » sera le plus souvent favorisé par une grande entreprise rendant cet actif plus attractif pour les investisseurs.

Ces tendances de fond renforcent la corrélation entre la valorisation d'un actif et sa performance selon des critères ESG définis. Cela implique également que les investisseurs institutionnels, foncières et sociétés de gestion adaptent leurs critères d'investissement et leur mode de gestion, afin d'intégrer d'emblée l'ensemble de ces paramètres et d'accompagner activement le mouvement vers ce nouveau modèle de société.

Advenis REIM

La très forte croissance de ses encours sous gestion et son positionnement de gestionnaire de SCPI - acquérant notamment des immeubles de bureaux avec des horizons d'investissement longs - procurent à Advenis REIM une responsabilité particulière.

En tant qu'investisseur/gestionnaire, Advenis REIM est devenu un donneur d'ordre de premier plan, le chef d'orchestre d'un écosystème composé de prestataires, partenaires, occupants, salariés d'Advenis REIM. Cette position permet d'encadrer et d'aligner les interventions sur les bâtiments de chaque partie prenante selon des critères ESG. Ces derniers, définis en amont, visent à protéger et valoriser au mieux les actifs gérés avec une vision de long-terme.

Depuis plusieurs mois, Advenis REIM s'est ainsi attelée à établir une charte ESG qui régira l'ensemble de ses choix et de ceux qu'elle promouvra auprès de son écosystème pour une gestion plus responsable.

C'est au moyen d'une matrice de matérialité que huit enjeux majeurs couvrant les piliers Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance ont été identifiés :

- La consommation et l'efficacité énergétique ;
- La sobriété carbone ;
- Les relations investisseurs et la transparence ;
- L'engagement des prestataires ;
- La santé et la sécurité des occupants ;
- Les mobilités durables et multimodalité ;
- La maîtrise des risques et la gestion de la performance ESG ;
- Les labels et certifications

Pour la plupart de ces thématiques, une dizaine de critères ont été définis afin de suivre dans la durée la performance ESG des immeubles et des fonds gérés par Advenis REIM. Ils constituent les indicateurs repères qui articuleront la feuille de route d'Advenis REIM pour chacun de ses actifs, des fonds qu'elle gère et plus globalement pour la société de gestion.

Sous l'impulsion de sa direction, les collaborateurs d'Advenis REIM et du groupe Advenis ont participé à la définition et à la création de cette charte ESG avec beaucoup d'enthousiasme et de détermination. Tous ont conscience de la responsabilité qui leur incombe désormais : faire vivre cette charte en la rendant crédible et fonctionnelle dans la durée afin de construire le portefeuille immobilier le plus efficace possible et participer à leur échelle à bâtir un nouveau modèle prenant en compte les défis environnementaux.



SOMMAIRE

PRÉFACE	5
NOTRE DÉMARCHE D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE	6
LA MISE EN VALEUR DE NOS ENJEUX ESG	7
L'IDENTIFICATION D'ENJEUX SEYANTS POUR CHAQUE PILIER E, S ET G	7
LA CARACTÉRISATION DES ENJEUX PAR NOS PARTIES PRENANTES	7
LA PRIORISATION DES ENJEUX REFLÉTÉE DANS NOTRE MATRICE DE MATÉRIALITÉ	8
LA MATRICE DE MATÉRIALITÉ DES ENJEUX ESG	8
NOTRE PLAN DE PROGRESSION	9
NOS OBJECTIFS D'ACTIONS	9
POUR NOTRE FONDS PHARE EUROVALYS ET NOTRE FONDS INVESTI EN EUROPE DU SUD ELIALYS	10
POUR NOS FONDS DE LA GAMME RENOVALYS	10
NOTRE FEUILLE DE ROUTE	10
NOS OUTILS DE PILOTAGE	11
UNE GRILLE D'ANALYSE DÉDIÉE	11
THÉMATIQUES DE LA GRILLE ESG D'ÉVALUATION DES ACTIFS PAR PILIER	12
UN OUTIL STRUCTURANT	13
UNE ADAPTATION POUR CHACUN DE NOS ACTIFS	13
LE DÉPLOIEMENT DE NOS CRITÈRES ESG	13
UNE ADAPTATION AU CYCLE DE VIE DES ACTIFS ET À LEUR TYPOLOGIE	14
POUR NOS FONDS CHEFS DE FILE EUROVALYS ET ELIALYS	14
POUR NOS FONDS DE LA GAMME RENOVALYS	15
NOTRE TASK FORCE ESG	16
NOTRE ENGAGEMENT AUPRÈS DE NOS PARTIES PRENANTES	17
RENFORCER LE DIALOGUE ET L'ACCOMPAGNEMENT DE NOS LOCATAIRES	18
UN AXE DE TRAVAIL PRIORITAIRE EN 2021	18
UN AXE DE TRAVAIL ACCENTUÉ SUR LES SUJETS ESG	18
CLARIFIER NOTRE ENGAGEMENT AUPRÈS DE NOS PRESTATAIRES	18
UN PREMIER ENGAGEMENT DÉDIÉ À NOS PRINCIPAUX PRESTATAIRES	18
UN ENGAGEMENT PLURIEL	19
ÉTENDRE NOTRE POLITIQUE DE TRANSPARENCE AUX PERFORMANCES ESG	19
NOTRE OBJECTIF HISTORIQUE : INFORMER AU MIEUX NOS CLIENTS	19
LA LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME	19
UN CADRE DÉONTOLOGIQUE FORT	19
UN DISPOSITIF DE CONFORMITÉ SOLIDE	19
UNE POLITIQUE DE CONFIDENTIALITÉ ENCADRÉE	20
L'EXTENSION NATURELLE DE NOTRE POLITIQUE DE TRANSPARENCE AUX PERFORMANCES ESG	20
REPORTINGS	20
CRÉER DES PARTENARIATS QUI ONT DU SENS	20
GLOSSAIRE	21



PRÉFACE

Depuis sa création en 1995, le Groupe Advenis s'est construit avec la vision de devenir un gestionnaire de patrimoine intégré et diversifié maîtrisant et orchestrant l'ensemble des leviers de valeurs pour le compte de ses clients privés et institutionnels.

Détenu majoritairement par la société Inovalis et coté sur le Compartiment C d'Euronext, Advenis est un groupe dont les filiales sont spécialisées dans la conception de produits d'investissement immobilier, le conseil en gestion de patrimoine et la gestion d'actifs immobiliers.

Advenis REIM, société de gestion de portefeuille du groupe Advenis, conçoit et administre une gamme de Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA). Son offre de dix SCPI fiscales et d'entreprise s'adresse à une clientèle à la fois privée et institutionnelle.

Elle étoffe sa gamme de SCPI d'année en année et conforte son ambition européenne. En effet, elle se démarque depuis quatre ans par sa stratégie de diversification européenne avec les lancements consécutifs des SCPI Eurovalys (Allemagne) et Elialys (Europe du Sud).

Le 9 juillet 2021, Advenis REIM a également annoncé le lancement de la SC Advenis Immo Capital, une solution paneuropéenne d'investissement immobilier multi-supports et multi-classes d'actifs disponible uniquement en assurance-vie. Cette nouvelle solution d'épargne immobilière proposée aux investisseurs autorisés sous forme d'unité de compte se veut diversifiée et adaptée à un investissement long terme.

De surcroît, l'offre de gestion immobilière d'Advenis REIM se distingue par une maîtrise de la chaîne de valeur au travers des différentes filiales du groupe Advenis notamment la gestion locative et technique d'un bien.

Au 30 juin 2021, pour l'ensemble de ses fonds gérés, Advenis REIM capitalise plus de 884 M€. Elle détient par le biais de ses fonds 74 immeubles et accompagne quotidiennement 450 locataires. Ses investissements immobiliers représentent 93 % en Europe hors de France et 7 % en France.

Forte de son succès et de son expérience, Advenis REIM se doit d'être exemplaire en tant qu'acteur de l'immobilier de demain.

Signataire, aux côtés de ses pairs, de la « Charte d'engagement en faveur de la gestion ISR en immobilier » de l'ASPIM, elle est convaincue que la prise en considération des enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans ses processus d'investissement et de gestion de ses actifs est une priorité pour assurer leur liquidité, attractivité et valorisation dans le temps.

Dans une démarche de transparence, elle souhaite dans la présente Charte :

- Exposer son intime conviction sur les grands enjeux qui se dressent face à elle dans les années à venir ;
- Partager la démarche engagée coconstruite avec ses équipes et Green Soluce, cabinet de conseil spécialisé dans l'immobilier et la ville durable ;
- Présenter les outils de pilotage mis en place ;
- Clarifier ses objectifs et son ambition.

Cette Charte, centre de gravité de l'approche plus responsable et durable d'Advenis REIM, est mise à disposition des nouveaux collaborateurs et revue en cas de changements significatifs constatés.

Nous vous invitons à la découvrir et vous en souhaitons une bonne lecture.

Notre démarche d'investissement responsable



La mise en valeur de nos enjeux ESG

L'identification d'enjeux seyants pour chaque pilier E, S et G

La première étape, décisive pour la suite de notre démarche, a consisté en l'identification d'enjeux ESG propres à notre activité, en accord avec les différentes stratégies d'investissement de nos fonds.

Une analyse des référentiels de développement durable appliqués à l'immobilier, des réglementations en vigueur et des pratiques de pairs a permis d'identifier 32 enjeux ESG appropriés.

La caractérisation des enjeux par nos parties prenantes

Après ce travail d'identification d'enjeux ESG généraux, une sélection des 18 enjeux les plus pertinents pour Advenis REIM a été réalisée par le comité de pilotage de la démarche.

Ils ont été définis de façon à être :

- Suffisamment précis pour permettre la définition d'objectifs et de critères pertinents et concrets ;
- Suffisamment larges pour englober l'ensemble des problématiques et leviers d'action potentiels.

Une large consultation de parties prenantes internes et externes a ensuite mis en évidence le niveau de priorité de chaque enjeu ESG au regard (i) du niveau de risques et d'opportunités qu'ils représentent pour notre activité et (ii) des attentes des parties prenantes interrogées. En effet, pour nous, penser le développement durable de notre activité, c'est impliquer tout son écosystème : ses participants et ses bénéficiaires. La pertinence de la démarche va partir de leurs besoins et favoriser l'engagement collectif sur le long terme.

1. 4 entretiens qualitatifs ont été menés auprès des équipes fund, asset et property et 4 auprès de nos parties prenantes externes : investisseurs, conseillers en gestion de patrimoine et partenaires.

Au total, 8 entretiens approfondis de 1h ont été réalisés auprès de 12 participants.

2. Une analyse quantitative en ligne a été conduite en parallèle, auprès de l'ensemble de nos collaborateurs.

Des questionnaires ont permis de sonder le niveau d'opportunité, de risque, d'attente et de maturité évalués par les participants concernant la prise en compte des enjeux ESG sélectionnés.

Pour cela, 4 niveaux ont été définis :

- Opportunité : Pas d'opportunité / faible opportunité / opportunité certaine / opportunité à saisir
- Risque : Aucun risque / risque faible / risque élevé / risque majeur
- Attente : Pas d'attente / peu d'attente / attendu / essentiel
- Maturité : Novice / amorce / confirmé / mature

3. Enfin, le panel de consultation a été alimenté par un comparatif opéré auprès de nos pairs de l'écosystème de gestion.



La priorisation des enjeux reflétée dans notre matrice de matérialité

À l'issue de cette consultation, nous avons représenté dans une matrice de matérialité les 18 enjeux ESG définis comme pertinents pour notre activité.

Parmi ces 18 enjeux thématiques mis en lumière, 8 ont été identifiés comme prioritaires à la fois de notre point de vue et de celui de nos parties prenantes :

- La consommation énergétique et l'efficacité énergétique ;
- La sobriété carbone ;
- Les labels et certifications ;
- La santé et la sécurité des occupants ;
- Les mobilités durables et la multimodalité ;
- Les relations investisseurs et la transparence ;
- L'engagement des prestataires ;
- La maîtrise des risques et la gestion de la performance ESG.

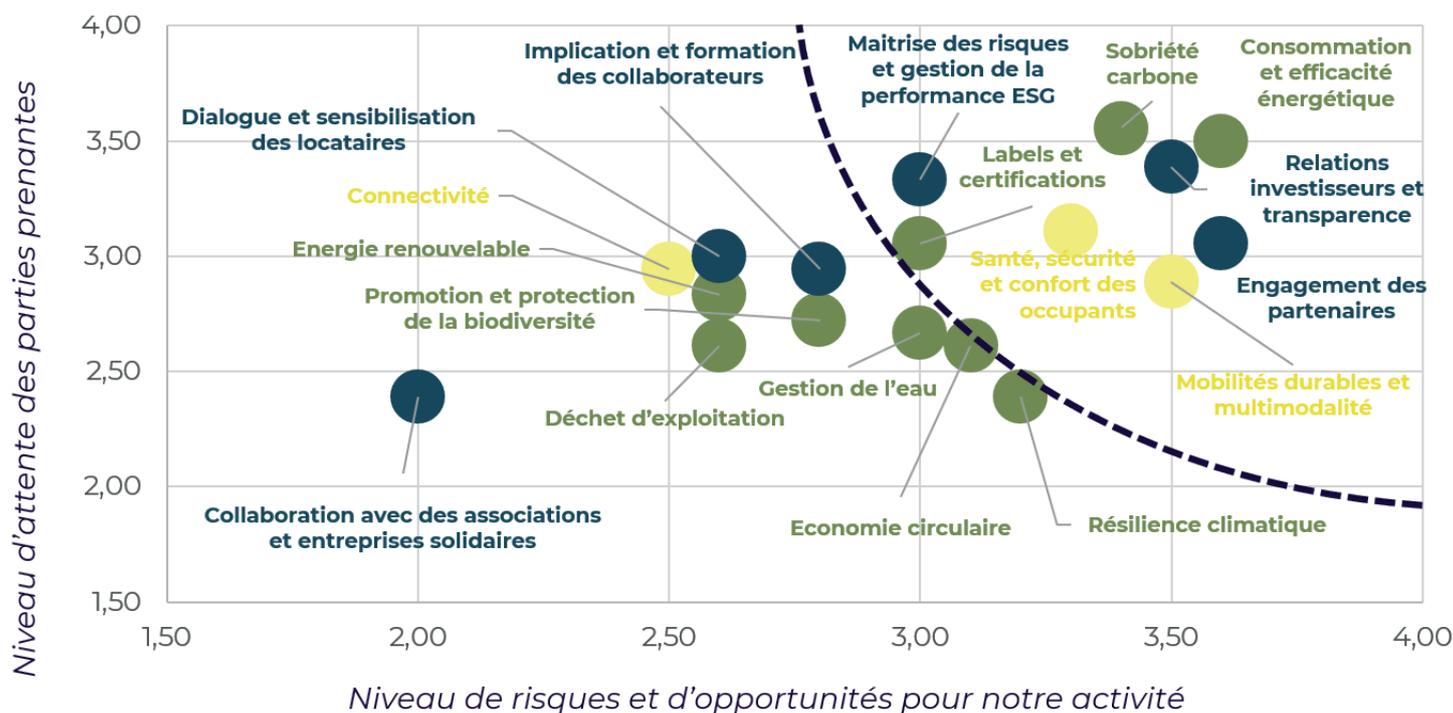
La matrice de matérialité des enjeux ESG

Cette matrice a pour objectif de constituer un outil d'aide à la décision quant aux critères finaux extra-financiers à privilégier et quant aux perspectives ESG à adopter.

Elle a un rôle décisif et complémentaire aux échanges réalisés et aux réunions de travail internes organisées avec les équipes pour bâtir et pérenniser notre démarche ISR.

Notre matrice de matérialité met en perspective le niveau de priorité accordé à chaque enjeu ESG selon nos parties prenantes (axe des ordonnées) avec le niveau de risques et d'opportunités pour l'activité d'Advenis REIM analysés par notre équipe de direction (axe des abscisses).

Matrice de matérialité des enjeux ESG



Légende :

- Environnement
- Social
- Gouvernance

Données au 31/05/2021



Les enjeux environnementaux

Les enjeux liés à l'efficacité énergétique et à la sobriété carbone sont les deux enjeux prioritaires du pilier environnemental pour la société de gestion. En effet, le secteur du bâtiment représente respectivement 36% et 40% des émissions de gaz à effet de serre (GES) et de la consommation d'énergie de l'Union Européenne*. Il est donc essentiel de nous engager en priorité sur ces axes d'amélioration.

Néanmoins, Advenis REIM souhaite avoir une approche holistique des enjeux environnementaux et la biodiversité, la gestion des déchets, la gestion de l'eau, la résilience au dérèglement climatique, les énergies renouvelables et les labels et certifications environnementales sont des enjeux fondamentaux à prendre en considération s'agissant de l'évaluation de la performance environnementale de nos bâtiments.

Les enjeux sociaux

Les enjeux de santé, sécurité et confort des occupants et de mobilités durables, multimodalité sont des enjeux très attendus pour Advenis REIM.

L'immobilier est par nature vecteur de lien social et la crise sanitaire vient renforcer l'importance de la prise en compte de ces enjeux notamment de celui lié à la connectivité.

Les enjeux de gouvernance

Nos engagements liés à la maîtrise des risques et la gestion de la performance ESG ainsi qu'à la transparence envers nos investisseurs sont au premier plan en termes d'enjeux liés à la gouvernance.

L'engagement des parties prenantes demeure un enjeu clé et doit intégrer toutes les parties prenantes : locataires, prestataires principaux et clients.

Notre plan de progression

Advenis a publié son premier rapport Responsabilité Sociale de l'Entreprise (RSE) en 2013. Il a déjà développé des actions de management responsable en matière sociale, environnementale et de mécénat. En s'appuyant sur ces actions déjà mises en œuvre par le groupe, nous souhaitons placer les préoccupations sociales, écologiques et économiques au premier plan dans l'évolution et la gestion de notre parc immobilier.

Nos objectifs d'actions

En 2015, l'Organisation des Nations Unies (ONU) a adopté les 17 Objectifs de Développement Durable (ou ODD) définis comme les priorités pour un développement socialement équitable, sûr d'un point de vue environnemental, économiquement prospère, inclusif et prévisible à horizon 2030.

Nos objectifs à moyen et long terme découlent de ce socle international.

Prenant en considération les conclusions de notre réflexion partagée, nous nous sommes fixés des objectifs à horizon 5 ans pour répondre aux enjeux identifiés. Nous avons décidé d'adapter nos objectifs selon les fonds et le patrimoine gérés.

Nous favorisons donc plutôt une stratégie « best-in-progress ». En effet, cette approche ne se focalise pas sur l'achat de bâtiments à énergie positive car si cette stratégie moderniserait notre parc, elle n'aurait pas d'impact sur notre parc existant souvent doté d'actifs plus énergivores. Nous favorisons donc plutôt la progression de la qualité de notre parc existant.

*Commission européenne – Départements : Énergie – À la une - L'efficacité énergétique des bâtiments - Bruxelles, 17 février 2020



Pour notre fonds phare Eurovalys et notre fonds investi en Europe du sud Elialys

Advenis REIM s'est fixée des objectifs à horizon 5 ans :

- 1.** Déterminer un plan d'action de stabilisation et de réduction des consommations énergétiques et de l'empreinte carbone pour l'ensemble de nos actifs sous gestion sous performants ;
- 2.** Établir un programme de végétalisation et de promotion de la biodiversité sur l'ensemble de notre parc ;
- 3.** Cibler des labels et certifications lors de rénovations significatives (enveloppe du bâtiment, rénovation énergétique, travaux d'isolation) sous réserve des opportunités de CAPEX ;
- 4.** Préparer le déploiement de mesures de santé, sécurité et confort des occupants sur l'ensemble des actifs sous gestion ;
- 5.** Faciliter le raccordement de nos actifs aux nœuds de transports en valorisant les solutions de mobilités décarbonées ;
- 6.** Intégrer une campagne de sensibilisation de nos locataires sur les sujets ESG ;
- 7.** Contractualiser les aspects ESG avec nos gestionnaires.



Pour nos fonds de la gamme Renovalys

Advenis REIM s'est dotée d'objectifs à horizon 5 ans :

- 1.** Préparer le déploiement de mesures de confort des locataires dans nos bâtiments résidentiels ;
- 2.** Intégrer une campagne de sensibilisation de nos locataires sur les sujets ESG ;
- 3.** Contractualiser les aspects ESG avec nos principaux gestionnaires.



Notre feuille de route

Par un arrêté du 8 juillet 2020, le Ministère de l'Economie, des Finances et de la Relance a créé le label ISR dédié aux fonds immobiliers. Il est attribué pour une période de 3 ans renouvelable au terme d'un audit réalisé sur la base du cahier des charges du label par un organisme tiers indépendant spécialement accrédité par le Comité Français d'Accréditation (COFRAC). Les fonds immobiliers labellisés sont ensuite contrôlés sur une base annuelle.



Aujourd'hui, nos fonds sont éligibles à la labellisation ISR et notre ambition est de faire valider la démarche engagée au niveau de la société de gestion en ciblant l'obtention du label ISR pour nos SCPI ouvertes à capital variable à horizon 2022/23.

Nos outils de pilotage

Une grille d'analyse dédiée

Dans le prolongement de la conception de notre matrice de matérialité, nous nous sommes mobilisés pour développer un outil complet de notation de nos actifs immobiliers.

En effet, nous avons conçu une grille d'analyse qui présente :

- Les 3 grands piliers E, S et G ;
- Eux-mêmes subdivisés en 13 thématiques qui intègrent l'ensemble des enjeux de la matrice de matérialité avec une surpondération des thématiques et des critères relatifs aux 8 enjeux prioritaires de cette matrice ;

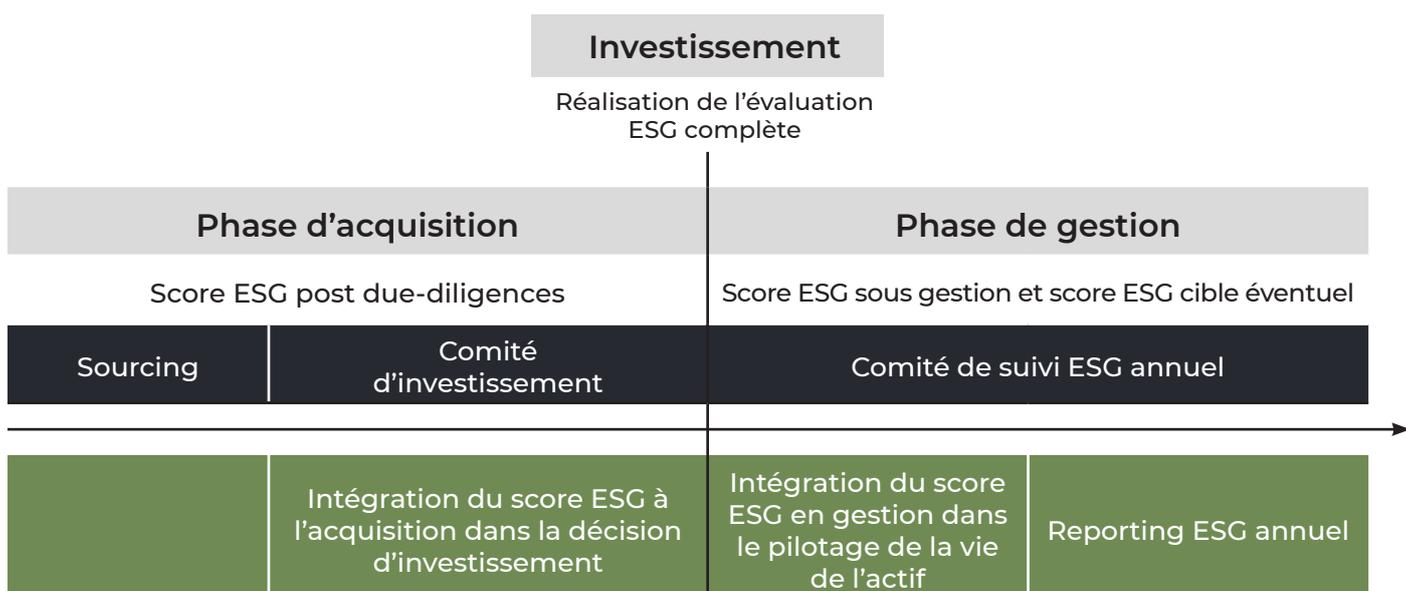
Les 5 enjeux ESG non inclus sont liés à la gouvernance de la démarche ESG dans son ensemble (pilotage, reporting, engagement auprès des parties prenantes) et ne s'appliquent pas à l'échelle des actifs.

- Puis en critères ESG prenant en considération la typologie des actifs en portefeuille : bureaux, bâtiments résidentiels et lots isolés.

Dans ce contexte, a été pris en considération entre une vingtaine et une cinquantaine de critères selon la classe d'actifs concernée.

La grille a été pensée pour suivre le cycle de vie de nos actifs. Elle permet d'obtenir 3 scores ESG différents, un score en phase acquisition (sous réserve du contenu des due-diligences), un score en phase gestion, un score dédié en cas de rénovation formalisé dans un score cible.

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



Thématiques de la grille ESG d'évaluation des actifs par pilier

Environnement



La consommation et l'efficacité énergétique

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



L'énergie renouvelable

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



La sobriété carbone

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



Les certifications et labels

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



La résilience climatique

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



La biodiversité

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



La gestion de l'eau

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



La gestion des déchets et l'économie circulaire

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

Social



La santé, la sécurité et le confort des occupants

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



Les mobilités durables et la multimodalité

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



La connectivité

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

Gouvernance



La relation et le dialogue avec les occupants

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



L'engagement et la sélection de nos prestataires

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



Un outil structurant

L'élaboration de notre grille d'évaluation ESG comporte plusieurs objectifs :

1. L'intégration de critères extra financiers dans le processus d'investissement et de gestion de nos actifs ;
2. L'obtention d'un état des lieux à jour des performances des actifs en portefeuille ;
3. La comparaison de nos actifs entre eux grâce à un score ESG ;
4. La mise en place de plans prévisionnels d'amélioration des actifs pour optimiser leur performance ESG ;
5. Pour chaque actif, le suivi de la progression des différents critères choisis, la possibilité d'avoir une visibilité concrète de l'alignement prévisions/réalité.

Une adaptation pour chacun de nos actifs

La grille d'évaluation permet de définir une note ESG pour chaque actif évalué.

Le profil ESG d'un actif est composé :

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

Les critères présents dans la grille font l'objet de pondérations qui sont alignées avec celles définies par pilier et par critère par le cahier des charges du Label ISR pour les fonds immobiliers*.

Pondérations des piliers E, S et G dans la grille d'évaluation par classe d'actifs (phase gestion)

 Gestion	E	S	G
 Bureaux	52%	23%	25%
 Bâtiments résidentiels	40%	35%	25%
 Lots isolés	36%	35%	29%

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

Le déploiement de nos critères ESG

Sur le terrain, nos critères ESG se révèlent être le moteur clé de notre transition écologique, sociale et de gouvernance.

Effectivement, ils forment ensemble la colonne vertébrale de notre démarche et impulsent un mouvement collectif de recherche, de collecte et de fiabilisation des données.

*Référentiel Label ISR - V2 - 22 juillet 2020



Une adaptation au cycle de vie des actifs et à leur typologie

Selon la typologie des actifs en portefeuille (bureaux, bâtiments résidentiels et lots isolés) et les phases du cycle de vie des actifs (acquisition, gestion et rénovation), les problématiques divergent.

Pour éclaircir ce point, nous avons acté une différenciation des critères entre ceux applicables aux SCPI d'entreprise et ceux applicables aux SCPI fiscales.

Effectivement, les stratégies d'investissement, la qualité des locataires et les moyens d'actions imposent d'adopter une approche différente.

Pour nos fonds chefs de file Eurovalys et Elialys



Dans le processus d'investissement, le profil ESG de chaque actif est déterminé au travers d'un périmètre restreint de la grille d'évaluation au regard des informations disponibles.

Les données récupérées dans le cadre de visites de sites ou de due diligences concernent à titre d'illustration :

- Le système de chauffage et de refroidissement ;
- L'empreinte carbone ;
- Les services et transports de proximité ;
- La connectivité.

Cette évaluation permet d'obtenir un score ESG post due diligences.

Le profil ESG de chaque actif déterminé via cette méthodologie est détaillé dans le comité d'investissement post due-diligences de la société de gestion.

Sous réserve que la phase d'investissement soit finalisée, un score cible est ensuite éventuellement déterminé en intégrant par exemple un plan de travaux, d'action mis en place.

Dans le cadre du processus de gestion, une fois l'actif immobilier en portefeuille, nous suivons le score ESG de chaque actif sur l'ensemble du périmètre de la grille d'évaluation ESG. L'évaluation ESG agrégée au niveau du fonds est ensuite partagée à nos investisseurs dans le cadre du reporting annuel des fonds.

Les critères à renseigner en phase gestion de l'immeuble concernent à titre d'exemple :

- Les données liées aux outils de suivi des consommations ;
- Les moyens de promotion de la biodiversité ;
- Le dialogue avec nos locataires.

Afin de suivre le score ESG de nos actifs dans le temps, nous choisissons de définir à notre convenance et selon ce qui est le plus clair soit :

- un profil ESG historique de l'actif obtenu à partir de la grille utilisée lors de la première analyse ESG pour suivre les performances de l'actif à périmètre constant. C'est un score qui fluctue uniquement en fonction des variations des performances de l'actif ;



- un profil ESG courant obtenu à partir de la grille actualisée dans le temps. C'est un score qui fluctue en prenant en compte les révisions de la grille et les variations des performances de l'actif.

Les évaluations ESG des actifs en portefeuille sont réalisées rétroactivement sur les deux fonds, puis lors de nouvelles acquisitions. Elles sont ensuite revues annuellement.

Par ailleurs, des critères d'évaluation ESG propres à une éventuelle phase de rénovation sont intégrés à la grille de notation. Ils permettent l'évaluation ESG de la phase chantier qui peut avoir un impact environnemental et social significatif dans le cycle de vie d'un actif immobilier.

Pour nos fonds de la gamme Renoyalys



Le niveau de disponibilité et de complexité de récupération des données étant particulièrement variable et chronophage entre un bâtiment résidentiel entier détenu et des lots isolés d'un immeuble, nous ne présentons ici que la méthodologie appliquée aux bâtiments entiers. Les leviers d'actions, notamment dans les parties communes, sont plus conséquents.

Pour des questions de priorisation du déploiement de la démarche ESG, les actifs actuellement en portefeuille dans la gamme Renoyalys, ne seront pas évalués rétroactivement au travers de la grille d'évaluation ESG, seules les nouvelles acquisitions sont à date concernées.

Dans le processus d'investissement, le profil ESG de chaque actif est déterminé au travers d'un périmètre restreint de la grille d'évaluation au regard des informations disponibles.

Cette évaluation permet d'obtenir une note post due diligences.

Le profil ESG de chaque actif déterminé via cette méthodologie est détaillé dans le comité d'investissement post due-diligences de la société de gestion.

Sous réserve que la phase d'investissement soit finalisée, un score ESG cible est ensuite déterminé et viendra alimenter le plan de travaux ou d'action afférent à l'actif.



NOTRE TASK FORCE ESG

Afin de construire une démarche ESG viable et durable, le dialogue et la coopération des équipes et des parties prenantes de la société de gestion sont indispensables.

La clé de notre transition est de continuer à rassembler les multiples acteurs qui interviennent dans notre activité autour d'un projet ESG commun.

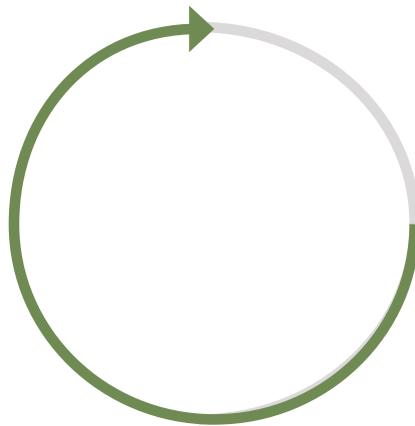
Une démarche soutenue en interne

La démarche d'investissement responsable est :

- Portée par la direction
- Matérialisée par un comité ESG annuel

Une synergie créée pour la collecte, la gestion et la fiabilisation des données

- Travail d'identification et de remontée des informations à notre disposition
- Collecte des données sur les périmètres français, allemands et espagnols en étroite collaboration avec les PM locaux
- Appui de Green Soluce pour la première phase de collecte



Un engagement dynamique des collaborateurs

- Formations et sessions de sensibilisation générales ou ciblées
- Mise à disposition de cette charte auprès des nouveaux collaborateurs

Une transparence affirmée

- Mise à disposition d'un reporting ESG annuel
- Démarche d'actualisation et d'amélioration périodique au regard de la disponibilité des données

**Si vous souhaitez suivre de plus près notre transition ESG,
nous vous invitons à suivre :**

Notre page de communication dédiée sur notre site
www.advenis-reim.com/actualites



NOTRE ENGAGEMENT AUPRÈS DE NOS PARTIES PRENANTES



Afin de valoriser notre complémentarité métier et de décliner notre approche responsable sur toute notre chaîne de valeur, nous nous engageons auprès de nos parties prenantes.

Renforcer le dialogue et l'accompagnement de nos locataires



Un axe prioritaire en 2021

Dans un contexte où les effets de la crise économique ne s'expriment pas encore pleinement, nous entendons renforcer notre proximité avec nos locataires pour prévenir toute érosion de la valeur locative de nos SCPI.

Dans cette perspective, nous avons étoffé nos équipes afin de renforcer notre présence auprès des locataires et élever nos capacités d'analyse.

Dans l'intérêt de nos investisseurs, nous nous préparons à réagir de façon équilibrée et pertinente, voire à être force de proposition, aux éventuelles sollicitations de nos locataires.

Un axe de travail accentué sur les sujets ESG

Nous sommes conscients que remodeler notre parc bâti pour penser développement durable nécessite un chemin long et ambitieux.

Néanmoins, nous comptons poursuivre ce chemin aux côtés et avec nos locataires. La transition de notre parc implique leur participation.

En partant de leurs besoins, en partageant leur vision du bâtiment de demain et en engageant les autres occupants, les locataires constituent la force vive de nos immeubles.

Dans cette optique, sur tout notre parc immobilier, nous souhaitons encourager nos nouveaux locataires à adopter des pratiques et réflexes alignés sur notre ambition durable en développant un guide occupant des bonnes pratiques remis à chaque arrivée de locataire.

Par ailleurs, nous allons poursuivre la sensibilisation de nos locataires sur ces sujets fondamentaux par le biais d'une campagne d'affichage dans nos immeubles.

De surcroît, sur notre parc tertiaire, nous prévoyons d'inclure dans notre réunion annuelle un point ESG afin de relancer les débats sur ces sujets.

Clarifier notre engagement auprès de nos prestataires

Un premier engagement dédié à nos principaux prestataires

Nos prestataires (facility managers et property managers) participent à la performance ESG de nos actifs immobiliers. Proches de nos actifs, nous avons jugé indispensable de les inclure dans notre démarche ESG afin de diminuer, dans la mesure du possible, leur impact environnemental et d'améliorer leur engagement social.

Notre défi est de cerner les enjeux ESG de notre chaîne de valeur et d'inciter nos prestataires à mieux les prendre en compte.



Un engagement pluriel

Nous nous engageons à déployer les leviers d'amélioration suivants :

- L'intégration de clauses ESG dans nos contrats avec nos principaux gestionnaires et facility managers ;
- La signature d'une Charte Fournisseur, qui permettra d'accompagner nos principaux prestataires dans l'amélioration de leurs pratiques. Les avancées de nos prestataires sur la mise en place et le respect de cette Charte seront évaluées par un questionnaire et un suivi annuel dans le cadre du comité annuel d'évaluation prestataires.



Étendre notre politique de transparence aux performances ESG

Notre objectif historique : informer au mieux nos clients

Afin de servir au mieux les intérêts de nos porteurs de parts, nous disposons d'une organisation et d'un dispositif de conformité et de contrôle interne structuré.

La lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme

Conformément à nos obligations en la matière, nous déployons une politique LCB-FT à jour. Nous avons défini un système d'évaluation et de gestion des risques LCB-FT. Conformément aux dispositions du RGAMF, nous avons des procédures visant notamment à (i) identifier et vérifier l'identité de nos clients avant d'établir une relation contractuelle (ii) examiner toute opération qui se présente dans des conditions inhabituelles de complexité et ne paraît pas avoir de justification économique (iii) effectuer les déclarations de soupçon auprès de TRACFIN (iv) conserver une trace écrite des mesures de vigilance mises en œuvre. Nous restons également vigilants sur la provenance et la destination des fonds tant à l'actif qu'au passif des véhicules gérés.

Un cadre déontologique fort

Tous les collaborateurs se voient remettre et prennent connaissance du Code de déontologie de l'ASPIM et du Code interne de déontologie ADVENIS-INOVALIS.

Un dispositif de conformité solide

Nous mettons en œuvre des politiques et procédures efficaces de gestion des risques afin de détecter, mesurer, gérer et suivre en permanence tous les risques liés à la stratégie d'investissement de nos SCPI. Nous procédons à l'identification des risques puis à leur évaluation au regard de leur occurrence et de leur gravité nette. Nous cartographions ensuite ces risques et nous les suivons au travers d'outils de contrôle divers et aux côtés d'acteurs majeurs de notre écosystème.

Une politique de confidentialité encadrée

En tant que responsable de traitement, Advenis REIM informe toute personne concernée ou tout responsable de traitement concerné de la politique de conformité de traitement des données personnelles que nous appliquons dans le cadre de nos activités. Nous nous engageons à faire nos meilleurs efforts afin d'assurer la protection, la confidentialité et la sécurité des données à caractère personnel que nous collectons ou le cas échéant dont nous n'effectuons qu'un traitement dans le cadre des obligations prévues par le Règlement européen relatif à la protection des données personnelles dit «RGPD».



L'extension naturelle de notre politique de transparence aux performances ESG

Reportings

Nous nous engageons à informer nos clients de la performance ESG de nos actifs immobiliers en portefeuille. Dans cet objectif, un reporting ESG annuel sera réalisé sur l'ensemble du portefeuille détenu ainsi qu'un reporting ESG annuel individualisé pour les fonds Eurovalys et Elialys (sous réserve des précisions données dans le point de la présente charte dédié au déploiement de nos critères ESG).

À ce titre, le périmètre des actifs évalués par la grille ESG sera partagé et, pour les fonds Eurovalys et Elialys, les scores ESG obtenus et les scores ESG cibles seront partagés au niveau des fonds et pour une sélection d'actifs.

Un reporting de la performance ESG de l'ensemble des actifs des fonds Elialys et Eurovalys est disponible sur demande.

Créer des partenariats qui ont du sens

Nous nous engageons à soutenir des associations et start-ups à impact positif au travers de dons financiers annuels. Elles seront choisies en cohérence avec nos valeurs, nos engagements et notre activité.



Actifs sous gestion sous performants :

Immeubles ayant une consommation d'énergie finale :

- de plus de 200 kWhEF/m².an (Bureaux);
 - de plus de 250 kWhEF/m².an (Bâtiments résidentiels);
- ou un DPE (Diagnostic de performance énergétique) de niveaux F ou G (Lots isolés).

Approche best-in-class :

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

Approche best-in-progress :

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

ASPIM :

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

CAPEX :

Les CAPEX désignent les dépenses d'investissement d'une société capitalisées au bilan (les dépenses pour les travaux de grande ampleur par exemple (toiture ...)).

Critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (critères ESG) :

Ils recouvrent principalement et synthétiquement dans notre secteur les enjeux environnementaux dont les priorités sont :

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

Due Diligences :

Procédures mises en oeuvre par un vendeur ou un acquéreur dans le but d'analyser la situation (financière, juridique, fiscale...)

historique et prospective d'une société ou plus généralement d'un actif.

Fonds :

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

FIA :

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

Indicateur :

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

ISR :

L'investissement socialement responsable est une démarche consistant à appliquer à l'investissement les principes du développement durable.

Ainsi, le choix d'un investissement ne sera pas uniquement dicté par des considérations financières de court terme mais prendra également en compte des critères extra-financiers, comme par exemple le respect de l'environnement.

Le label ISR :

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

la rénovation de bâti ancien pour atteindre de meilleures normes d'isolation et de performances énergétiques.

Objectifs de Développement Durable (ODD) :

Les objectifs de développement durable sont un appel à l'action de l'ensemble des nations afin de promouvoir la prospérité tout en protégeant la planète. Ils reconnaissent que mettre fin à la pauvreté doit aller de pair avec des stratégies qui développent la croissance économique et répondent à une série de besoins sociaux, notamment l'éducation, la santé, la protection sociale et les possibilités d'emploi, tout en luttant contre le changement climatique et la protection de l'environnement.

Property & Facility management :

Gestion de proximité d'un actif immobilier d'un point de vue administratif, financier, technique ou commercial pour le compte d'un propriétaire ou d'un occupant

RGAMF :

L'AMF publie son règlement général qui fixe les règles et modalités d'application de la loi.

RSE :

La Responsabilité Sociétale des Entreprises désigne la prise en compte par les entreprises, sur base volontaire, et parfois juridique, des enjeux environnementaux, sociaux, économiques et éthiques dans leurs activités.

SCPI :

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

TRACFIN :

Service de renseignement placé sous l'autorité du Ministère de l'Économie, des Finances et de la Relance. Il concourt au développement d'une économie saine en luttant contre les circuits financiers clandestins, le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme. Le Service est chargé de recueillir, analyser et enrichir les déclarations de soupçons que les professionnels assujettis sont tenus, par la loi, de lui déclarer.

Bâtiment à énergie positive (BEPOS) :

Bâtiment qui consomme moins d'énergie qu'il n'en produit.

Biodiversité :

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

Dérèglement climatique :

Modification de la composition chimique de l'atmosphère sous l'effet de l'augmentation de la concentration de certains gaz (notamment le dioxyde de carbone, le méthane ou le protoxyde d'azote).

Développement durable :

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

Ecologie :

Discipline scientifique qui étudie les individus d'une espèce, l'activité qu'elle génère et les conditions environnementales de cette activité.

Emissions de gaz à effet de serre (GES) :

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

Empreinte carbone :

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

Performance environnementale :

Consiste à réduire au maximum les pertes d'énergie tout en limitant l'impact environnemental des actifs.

Unité de compte :

Support d'investissement financier tel que des parts ou des actions de valeurs mobilières ou immobilières (Sicav, actions, obligations, parts de fonds communs de placement, parts de SCI, parts de SCPI).

Disclaimers

Advenis REIM vous informe que les renseignements figurant dans cette charte 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.

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

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

Les contenus figurant sur 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

52 rue Bassano – 75008 Paris

Tél. : 01 78 09 88 34

www.advenis-reim.com



ADVENIS

**Real Estate
Investment Management**