



# Méthodologie ESG

22 avril 2024



<b>1 - LES OBJECTIFS RECHERCHES PAR LA DEMARCHE ISR</b>	<b>3</b>
1.1 - LES OBJECTIFS ESG GÉNÉRAUX	
1.2 - LES OBJECTIFS ESG	
1.2.1 – OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX	
1.2.2 – OBJECTIFS SOCIAUX	
1.2.2 – OBJECTIFS DE GOUVERNANCE	
<b>2 - MÉTHODOLOGIE D'ANALYSE ET DE NOTATION DES ACTIFS IMMOBILIERS</b>	<b>4</b>
2.1 - OUTILS ET MÉTHODE D'ANALYSE ESG	
2.1.1 - PRÉSENTATION DE LA GRILLE D'ÉVALUATION ESG	
(1) MÉTHODOLOGIE DE CONSTRUCTION	
(2) CHOIX DES CRITÈRES D'ÉVALUATION ET PONDÉRATION	
(3) DÉTERMINATION DE LA NOTE SEUIL	
2.1.2 - LISTE NOMINATIVE DES SOURCES D'INFORMATIONS UTILISÉES	
2.1.3 - MOYENS HUMAINS CONSACRÉS EN INTERNE À L'ANALYSE ESG	
(1) TAILLE ET NIVEAU D'EXPERTISE	
(2) ACTIONS DE FORMATION	
(3) COMMUNICATION EN INTERNE	
2.2 - STRATÉGIE DE SÉLECTION ET DE GESTION DES ACTIFS EN PRENANT EN COMPTE LES CRITÈRES ESG	
2.2.1 - À L'ACQUISITION	
2.2.2 - EN PHASE GESTION	
<b>3 – ÉVALUATION ESG DES ACTIFS ET PLANS D'AMÉLIORATION</b>	<b>13</b>
3.1 – ÉVALUATION ESG DES ACTIFS	
(MÉTHODOLOGIE ET PART DES ACTIFS ÉVALUÉS)	
3.2 – PLANS D'AMÉLIORATION POUR LES ACTIFS « BEST-IN-PROGRESS »	
3.3 – MAINTIEN DE LA NOTE POUR LES ACTIFS « BEST-IN-CLASS »	
3.4 – ÉVOLUTION DE LA GRILLE D'ÉVALUATION ESG DANS LE TEMPS	
<b>4 - TRANSPARENCE RENFORCÉE</b>	<b>15</b>
4.1 - POLITIQUE DE COMMUNICATION	
4.1.1 - REPORTING ESG	
(1) ÉVALUATION DE LA QUALITÉ ET SÉLECTION DES INDICATEURS DE PERFORMANCE ESG DES FONDOS	
(2) PROCÉDURES (MOYENS HUMAINS, PÉRIODICITÉ, CADRAGE DES INFORMATIONS DANS LE REPORTING, CHARGÉ DE REPORTING ET PROCESS DE VALIDATION)	
4.1.2 - AUTRES VECTEURS DE COMMUNICATION	
4.1.3 - TRAITEMENT DES QUESTIONS/RÉCLAMATIONS	
4.2 - POLITIQUE DE GESTION DES RISQUES ESG	
4.2.1 - ORGANISATION DU CONTRÔLE INTERNE	
(1) PLAN DE CONTRÔLE ESG	
(2) POLITIQUE DE GESTION DES RISQUES ESG	
<b>GLOSSAIRE</b>	<b>21</b>

# 1 - LES OBJECTIFS RECHERCHÉS PAR LA DÉMARCHE ISR

## 1.1 - Les objectifs ESG généraux

À l'instar des États européens qui coordonnent leurs politiques énergétiques et leurs stratégies de décarbonation, les acteurs financiers s'engagent et interrogent ensemble la dimension extra-financière de leurs activités d'investissement et de gestion.

À travers sa démarche d'investissement responsable, Advenis Real Estate Investment Management (REIM), le spécialiste de l'épargne immobilière paneuropéenne, s'inscrit dans cette approche et contribue, aux côtés de ses pairs, à développer un secteur immobilier plus sobre et résilient.

Advenis REIM propose deux produits d'épargne et d'investissement immobilier « ISR » visant à concilier performance financière et extra-financière en intégrant la prise en compte de critères environnementaux (E), sociaux (S) et de gouvernance (G) dans ses processus d'investissement et de gestion.

## 1.2 - Les objectifs ESG

Pour nos fonds labellisés ISR Eurovalys Elialys :

### Objectifs environnementaux :

- Mesure, suivi et réduction 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 et de confort des locataires sur une sélection d'actifs ;
- Développement de dispositifs liés à la promotion des mobilités douces et durables sur une sélection d'actifs.

### Objectifs en matière de gouvernance :

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

Retrouvez ces objectifs et plus encore dans la note stratégique de la SCPI disponible sur la page « documentation » du site : [advenis-reim.com](http://advenis-reim.com).



## 2 - MÉTHODOLOGIE D'ANALYSE ET DE NOTATION ESG DES ACTIFS IMMOBILIERS

### 2.1 - Outils et méthode d'analyse ESG

#### 2.1.1 - Présentation de la grille d'évaluation ESG

##### (I) Méthodologie de construction

Le développement de la grille d'évaluation ESG des actifs s'est inscrit dans le prolongement de la conception de l'analyse de matérialité.

La matrice de matérialité, s'appuyant sur une large consultation de parties prenantes internes et externes, constitue la colonne vertébrale de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion. En effet, elle a permis d'identifier des enjeux prioritaires qui constituent le socle de toute notre démarche ISR (charte, cycles de formation, outils d'analyse, orientation de la collecte des données, reportings).

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

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 matrice de matérialité sera revue si une typologie d'actif autre que celle de bureau venait à prendre une place significative dans le portefeuille.

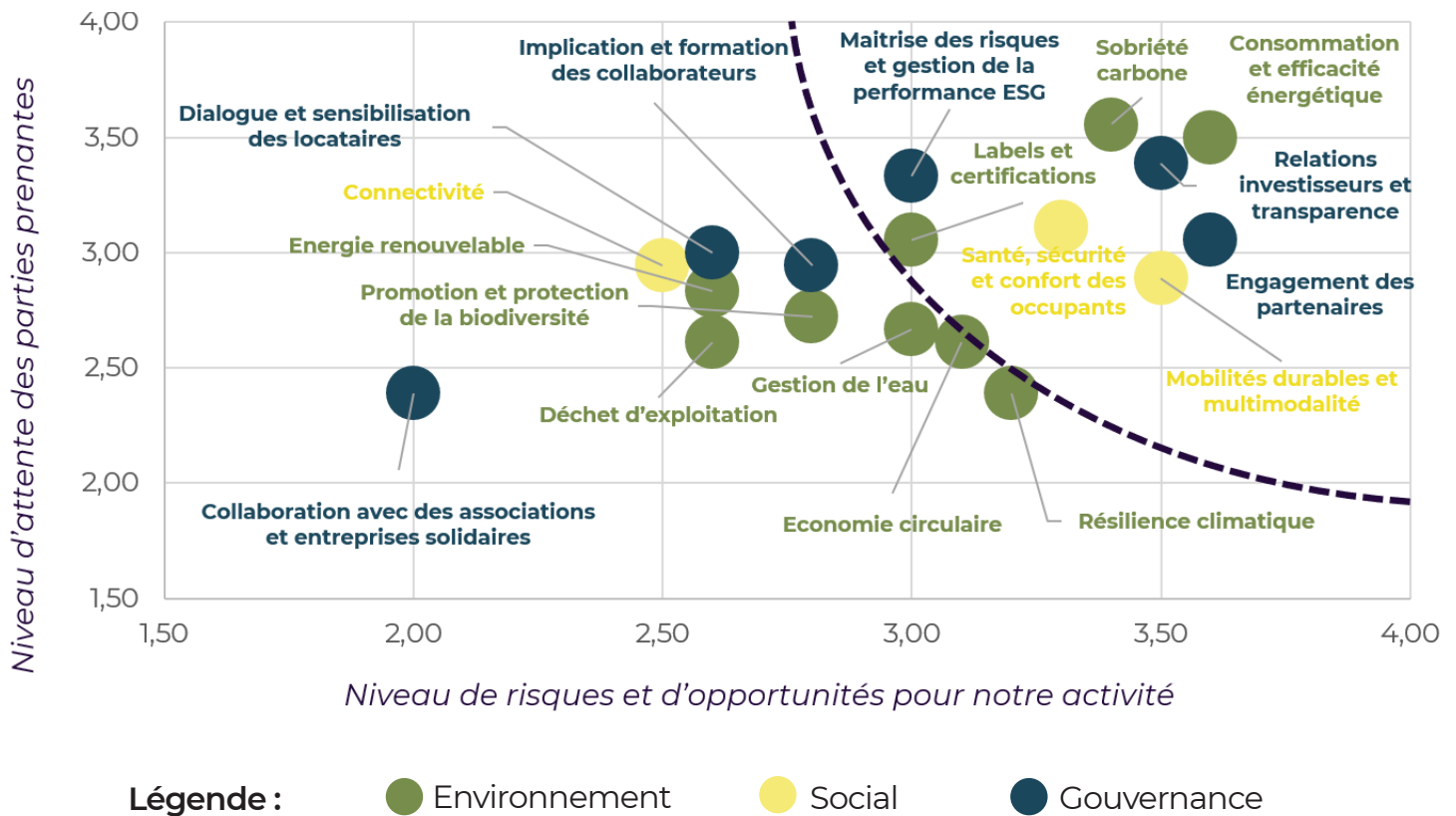
À l'issue de cette consultation, nous avons représenté dans une matrice de matérialité les 18 enjeux ESG définis comme pertinents pour notre activité.

**Parmi 18 enjeux thématiques mis en évidence, 8 ont été identifiés comme prioritaires à la fois du point de vue d'Advenis REIM et de celui des 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.



## Matrice de matérialité des enjeux ESG



Données au 31/05/2021

À l'aide de ce socle fondamental, une grille d'évaluation ESG Excel des actifs a été construite. Elle a été réalisée en collaboration étroite avec les équipes d'Advenis REIM et les property managers à partir d'un benchmark de pairs, de l'expertise de Green Soluce (le consultant externe sollicité) et des référentiels de place (certification environnementale, certification bien-être, recommandations du label ISR, OID). La typologie des actifs, leur emplacement et leur cycle de vie ont été pris en compte pour la sélection des critères et la définition des niveaux d'évaluation associés.

Les actifs sont ainsi évalués selon une grille de critères qui correspondent aux enjeux étudiés lors de l'analyse de matérialité. Parmi ces 18 enjeux pertinents, 5 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. Les critères d'évaluation de la grille reposent donc sur les 13 autres enjeux : nos 13 thématiques d'évaluation ESG.

La grille est alors constituée des éléments suivants :

- 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 ;
- Puis en critères ESG prenant en considération la typologie des actifs en portefeuille.

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



## Environnement



### La consommation et l'efficacité énergétique

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



### L'énergie renouvelable

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



### La sobriété carbone

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



### Les certifications et labels

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



### La résilience climatique

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



### La biodiversité

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



### La gestion de l'eau

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



### La gestion des déchets et l'économie circulaire

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

## Social



### La santé, la sécurité et le confort des occupants

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



### Les mobilités durables et la multimodalité

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



### La connectivité

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

## Gouvernance



### La relation et le dialogue avec les occupants

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



### L'engagement et la sélection de nos principaux prestataires

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



La grille a été pensée pour suivre le cycle de vie des actifs. Elle permet d'obtenir 3 scores ESG différents, un score en phase acquisition (ou provisional score) calculé sur le périmètre « acquisition » de la grille doté d'un nombre plus réduit de critères ESG, un score en phase gestion (current score) calculé sur le périmètre complet de la grille, un score intégrant les plans d'action en cas de stratégie best in progress formalisé dans un score cible (target score). Les actifs immobiliers sont notés de 0 à 100.

Advenis REIM s'est assurée que la grille d'analyse ESG des actifs respecte les exigences du référentiel du label ISR. 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. À la date d'initiation de la démarche ESG des fonds Eurovalys et Elialys, l'intégralité du portefeuille est constituée de bâtiments de bureaux. Cependant le fonds pourra être amené à intégrer des actifs des actifs hôteliers, de logistique / locaux d'activité, industriels ou de commerce.. La pondération des grilles a été adaptée à chaque classe d'actifs en phase de gestion en fonction de référentiels établis en interne :

Piliers	Fourchette de pondérations - Label ISR immobilier	Fourchette de pondérations - Ensemble de classes d'actifs
Environnement	30 % à 60 %	52 à 55 %
Social	20 % à 50 %	21 à 27 %
Gouvernance	20 % à 30 %	21 à 25 %

## (2) Choix des critères d'évaluation et pondérations

La grille comprend une cinquantaine de critères sur le périmètre bureaux répartis sur les piliers Environnement, Social et Gouvernance.

Ces critères sont :

- Quantitatifs ;
- Qualitatifs (Yes/No) ;
- Catégoriels.

Ils font l'objet de pondérations (au sein de chacun des piliers E, S ou G) alignées avec celles attendues par le cahier des charges du label ISR. Les pondérations ont été attribuées de sorte que :

- Les critères qui sont également des indicateurs à reporter obligatoires du label ISR soient compris entre 10 et 30 % de leur pilier ;
- Les autres critères ne dépassent pas 30 %.

Enfin, les critères sont définis, justifiables, dotés de références et de sources très précises.

Ils s'alignent à la fois sur les objectifs fixés, les résultats de la matrice de matérialité et les bonnes pratiques du secteur.

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

La grille utilisée en phase d'acquisition ne reprend qu'une partie des critères (une vingtaine).



Les critères qui constituent également des indicateurs obligatoires à reporter suivent les pondérations adaptées à chaque classe d'actifs suivantes :

Piliers	Critères obligatoires	Fourchette de pondération de chaque critère obligatoire dans le domaine concerné
E	La consommation d'énergie finale réelle du bâtiment en exploitation (en kWhEF/m <sup>2</sup> /an)	13 à 17 %
	L'empreinte carbone du bâtiment en exploitation (émissions de CO <sub>2</sub> en kgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an)	14 à 18 %
S	La présence d'un système pour mesurer et/ou améliorer la qualité de l'air	11 à 14 %
	La proximité des transports publics (moins de 500m)	11 à 13 %
G	L'intégration de clauses ESG dans les contrats signés avec les prestataires de services ? (pour les parties communes)	13 à 17 %

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 ».

**Remarque :** Tous les actifs immobiliers sont a priori pris en compte dans l'analyse ESG.

**Toutefois, des cas particuliers peuvent survenir par exemple :**

- Certains actifs n'ont pas encore d'analyse ESG car ils ont été acquis récemment ;
- Certains actifs n'ont pas encore d'analyse ESG car ils sont en cours d'arbitrage.

Dans le cadre de la labellisation ISR, ils sont classés dans les 10 % du patrimoine qui peuvent ne pas être analysés ESG.

Le reste de l'actif des fonds constitué de placements de trésorerie et assimilés ne fait pas non plus l'objet d'une évaluation ESG.

### (3) Détermination de la note seuil

**La note seuil (ou minimale) permet de distinguer :**

- les actifs « Best-in-class » : actifs sur-performants dans leur secteur sur les plans environnementaux, sociaux et de gouvernance. Ces actifs ont une note ESG supérieure à la note seuil.
- les actifs « Best-in progress » : 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. Ces actifs ont une note ESG inférieure à la note seuil.

Advenis REIM a défini les notes seuils de chaque classe d'actif à l'aide de référentiels internes. Elles sont construites avec une évaluation de chaque critère au-dessus de la réglementation ou au-dessus de pratiques de marché.





### Ont été utilisées par exemple les références suivantes (liste non-exhaustive) :

- Le Baromètre de l'immobilier responsable 2022 de l'OID ;
- Les Baromètres de la Performance énergétique et environnementale des bâtiments 2022 et 2023 de l'OID ;
- L'étude Green Soluce – IEIF 2021 « ESG trends in Real Estate Investment - Best practices, drivers and challenges in Europe » ;
- Le Baromètre de la Certification Environnementale™ 2020 de Green Soluce ;
- Les référentiel des certifications suivantes : HQE, BREEAM, WELL...

La note seuil est fixée pour les actifs de bureaux à 59/100.

La note seuil est fixée pour les actifs d'hôtellerie à 59/100.

La note seuil est fixée pour les actifs industriels à 57/100.

La note seuil est fixée pour les actifs logistiques / «local d'activité» à 57,5/100.

La note seuil est fixée pour les actifs de commerce à 57,5/100.

Si l'évaluation ESG en année 0 fait ressortir une note supérieure à la note seuil, celui-ci devient un actif best-in class et à ce titre, il devra être minima maintenu au-dessus de la note seuil sur un horizon de 3 ans.

A contrario, si elle fait ressortir une note inférieure à la note seuil, l'objectif est que sur un horizon de 3 ans, l'évaluation progresse de + 20 points ou qu'elle atteigne la note seuil, au travers de la mise en place d'un panel de plans d'action.

Une fois l'actif évalué (complètement ou partiellement), des plans d'actions sont prévus, intégrés dans le budget et dans le business plan du fonds. Ils ont aussi une place dans la grille et permettent de calculer une note ESG cible (ou target score).

À date, 100 % des actifs sont en-dessous de la note seuil et suivent, en cohérence, une approche « Best-in-progress ».

Cette note seuil pourra être amenée à évoluer au regard de la progression des actifs en portefeuille.

### 2.1.2 - Liste nominative des sources d'informations utilisées

- Le référentiel du Label ISR - V2 - 22 juillet 2020 ;
- Le Baromètre de l'immobilier responsable, 2022 de l'OID ;
- Le Baromètre de la Performance énergétique et environnementale des bâtiments, 2022 de l'OID ;
- La fiche thématique ESG – Santé et sécurité des occupants, 2019 de l'OID ;
- La fiche Fluides Frigorigènes et comptabilité carbone, 2019 de l'OID ;
- Overview of sustainable real estate in Spain, Janvier 2023, OID ;
- Overview of sustainable real estate in Germany, Janvier 2023, OID ;
- L'index ESG 2023, Deepki ;
- Le benchmark de la plateforme Deepki ;
- La consultation publique sur le projet de mise à jour du PNCE 2023-2030, 2023 du Ministère de la transition écologique et du challenge démographique ;
- GBCe Country report 2021, on the status of sustainable Building in Spain, GBCe, 2022 ; Green building council Espana ;
- Documento basico HS, Juin 2022, Ministère des transports, de la mobilité et agence d'urbanisme ;
- Documento basico HE, Juin 2022, Ministère des transports, de la mobilité et agence d'urbanisme ;
- Le déploiement de la fibre optique dans le monde, Statista, 2022 ;
- Renewable 2020 - Analysis, IEA ;
- Investment market green buildings; market focus 2022, BNP Paribas Real Estate ;
- Ordonnance sur la qualité de l'eau destinée à la consommation humaine (ordonnance sur l'eau potable - TrinkwV), Juin 2023, Ministère fédéral de la justice ;
- Politique d'évaluation de la qualité de l'air intérieur, Mars 2020, Ministère fédéral du Climat, de l'Environnement, de l'Énergie, de la Mobilité, de l'Innovation et de la Technologie ;
- Regional charging infrastructure requirements in Germany through 2030, ICCT, 2020 ;
- Disposicion 8447 del BOE num. 121 de 2021, ministère de la présidence, relations avec les tribunaux et mémoire démocratique ;



- Mieux connaître le marché allemand - secteur de l'énergie, Chambre de commerce française ;
- Global Sustainable Building Index, 2016, Baker McKenzie ;
- CTE 2022
- Le rapport Energy efficiency in the building stock – statistics and analyses, 2018 de dena (German Energy Agency) ;
- Chauffage et refroidissement : part de l'énergie verte Espagne 2005-2016, Statista, 2023 ;
- La Directive 2010/31/UE sur la performance énergétique des bâtiments ;
- Étude Green Soluce, IEIF, 2021 « ESG trends in Real Estate Investment - Best practices, drivers and challenges in Europe » ;
- Webinaire "Les réseaux de chaleur du futur en Allemagne", Juin 2021, GTAI (Germany trade and invest)
- Les réseaux en Europe, Observatoire des réseaux de chaleur et de froid ;
- Les référentiels des certifications et labels suivants : NF HQE, BREEAM, LEED, DGNB WELL, PassivHaus, WiredScore, BiodiverCity ;
- Le site de l' ES-SO (European Solar Shading Organisation) ;
- Le site de d'ADEME ;
- Le Baromètre de la Certification Environnementale™, 2020 de Green Soluce ;
- Portail de la direction générale des douanes et droits indirects, site de la république française.
- Le site du centre de l'information sur l'eau.
- La norme Allemande norme DIN 1989 ;
- La section gestion des déchets du site Umwelt Bundesamt, 2014 ;
- BOE num. 89 de 13 avril 2013, ministère de la présidence ;
- Site de nextbike deutschland ;
- Site bike share map madrid ;
- Rapport annuel green bond 2021 de Berlin Hyp
- Electricity map
- L'article "Commerce: la réputation et les avis clients premiers critères de choix pour les internautes", BFM Business, 2021
- L'article "The Unexpected Benefits of In-store Public Wifi", British independent retailers association, 2017.
- L'article « Commerce de détail : les critères de sélection d'un emplacement », bpifrance, 2022.
- L'article « Comment bien protéger son commerce ? », companeo.
- L'article "The importance of customer comfort for retail stores", retail technology innovation hub, 2020.
- Le bilan énergétique des Centres Commerciaux actuel, Wikimemoires.
- Le site de Mid-Atlantic controls corp, catégorie Shopping Mall Building Automation Systems.
- L'étude "Energy efficiency trends and policies", Odyssee-Mure, Mars 2021.
- Projet de recherche "Energy consumption of the tertiary sector (trade, commerce and services) in Germany for the years 2011 to 2013", Fraunhofer, Février 2015.
- L'article « L'importance des avis clients et de l'e-réputation en hôtellerie », Diadao,
- L'étude "Corning Fiber to the Room Networks. An In-depth Analysis Plotting. A Course for the Future", Engineering Plus / CompAdvise / Qypsys, 2018.
- L'article "Radisson to provide electric vehicle charging points at 300 hotels across Europe", business traveller, 2023.
- L'article « Comment répondre aux attentes des clients « haut de gamme » ? », booking.com, 2022.
- La vidéo « Transportation's Impact on Tourism », Study.com.
- L'article « Qu'est-ce qu'un bon hôtel ? : matériel, accueil et localisation », Gite-shiatsu, 2018.
- L'article "BREEAM for Hotels Promoting Sustainable Tourism and Hospitality", utilities one, 2023.
- L'arrêté du 29 décembre 2021 fixant les normes et la procédure de classement en hôtels de tourisme
- L'étude « Green lodging trends report 2022 », Greenview / World Travel & Tourism Council.
- L'étude « Biodiversité : mon hôtel agit - Guide pour une utilisation durable des ressources biologiques », UICN / Accor / International Hotel & Restaurant Association.
- L'article "Building Management System for Hotels: The Key to Efficient Operations and Guest Satisfaction", Know your building / Medium, 2023.
- L'article "Sustainability in Hospitality: Lighting", OCCA, 2022.
- L'article « Sécurité industrielle - Protection d'usines et grands sites de production », Vs-sécurité.
- L'article « Déchets d'activités économiques (DAE) : de quoi parle-t-on ? », Optigede / Ademe.
- Junge, L., Adam, N., Morris, J.C. et al. Building a Biodiversity-Positive Circular Economy: the Potential of Recycling Using Industrial Symbiosis. Circ.Econ.Sust. 3, 2037–2060 (2023).
- L'article « Éclairage pour la logistique et l'industrie », Sylvania lighting.
- Le site IEA, Système énergétique – industrie.
- L'article « Building Management System Market by Software (Facility, Security, Energy, Emergency,



Infrastructure Management), Service (Professional, Managed), Application (Residential, Commercial, Industrial), and Geography – Global Forecast to 2023”, MarketsandMarkets.

- L'article "GTB Bâtiments industriels", Industrie40.fr / Gimelec.
- L'étude "Energy efficiency opportunities for warehousing and logistics companies", Carbon trust.
- La figure "Typical energy consumption breakdown in an office building [6] 3", ResearchGate.
- L'article « Pourquoi et comment rendre les bâtiments de la Supply Chain plus durables ? », Marc ESPOSITO, Directeur Innovation de GSE / SprintProject, 2023.
- L'article « Quand les locaux d'activité deviennent logistique urbaine (bilan 2019) », CBRE, 2020.
- L'article "The role of digital connectivity in industry 4.0", utility magazine, 2023.

### 2.1.3 - Moyen humains consacrés en interne à l'analyse ESG

#### (1) Taille et niveau d'expertise

##### La démarche ISR est pilotée par :

- Le Directeur Général de la société de gestion, membre du comité de direction d'Advenis REIM. Il préside le comité ESG annuel ;
- La Responsable ISR directement rattachée au comité exécutif et en charge de l'analyse ESG (issue d'une formation ingénieur en énergie avec 7 ans d'expérience en développement durable) et son équipe ;
- La Responsable du Fund Management et ses équipes.

##### Les équipes impliquées dans la démarche sont :

- La Direction ;
- Le Département Conformité et Contrôle interne (responsable de la conformité et du contrôle interne) ;
- Les principaux Property Managers ;
- Le Département Développement Durable dont une personne chargée de mission ESG issue d'une école de commerce (3 ans d'expérience), et un alternant en formation de management du développement durable ;
- Les équipes commerciales et marketing.

Un comité ESG se tient à fréquence annuel et associe le comité de pilotage à certaines équipes impliquées dans la démarche. Il a pour mission de :

- Vérifier la complétude, l'adéquation et la qualité du reporting ISR ;
- Suivre les objectifs ESG recherchés ;
- Acter la révision de la méthodologie et des outils d'analyse ESG ;
- Suivre la tenue à jour de la documentation nécessaire ;
- Suivre la mise en place des plans d'actions ;
- Discuter de la mise en place de nouveaux outils ;
- Présenter les nouvelles réglementations, actualités sur le sujet ;
- Présenter la synthèse des mises à jours méthodologiques.

Un comité opérationnel ESG se tient à fréquence trimestrielle et associe le comité de pilotage à certaines équipes impliquées dans la démarche. Il a pour objectif d'examiner :

- L'avancement de la documentation ;
- La mise en place du plan d'action ;
- La cohérence entre les devis pour le plan d'action et les budgets ;
- Les évaluations ESG en phase due dil ;
- La mise en place de nouveaux outils ;
- La revue de la méthodologie ESG.

#### (2) Actions de formation

Dès le début de la démarche les équipes ont été formées et sensibilisées sur la collecte et le remplissage des grilles.

Les sujets de formation dispensés peuvent aussi bien être des sujets généralistes ESG, réglementaires ou techniques. Les publics visés sont l'équipe de fund managers, les équipes de gestion des risques et de conformité et le back et middle office.



En complément les collaborateurs de la société de gestion bénéficient régulièrement de contenus diffusés par le groupe auquel elle appartient (bilan carbone, semaine du développement durable...)

### **(3) Communication en interne**

Toute la communication établie suite à la labellisation ISR et des différents comités (opérationnels et annuels) fera l'objet d'une communication interne auprès des équipes de la société de gestion avec également un échange questions / réponses afin de sensibiliser et de maintenir un niveau de communication optimum sur les actions menées sur le portefeuille immobilier de la société de gestion et de ses différents FIA.

## **2.2 - Stratégie de sélection et de gestion des actifs en prenant en compte les critères ESG**

### **2.2.1 - À l'acquisition**

Lorsqu'une opportunité est repérée par un gérant et présentée lors du premier comité d'investissement, un premier questionnaire sommaire permet de déterminer dans les grandes lignes la qualité ESG de l'immeuble.

À l'ouverture de la data room fournie par le vendeur, le profil ESG de l'actif est précisé via la complétude la grille « acquisition »

À ce stade, les données récupérées concernent à titre d'illustration :

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

Cette première évaluation permet d'obtenir une note ESG (score en phase acquisition ou provisional score).

Lors du comité d'investissement destiné à décider de l'achat de l'actif, sont examinés :

- La grille « acquisition » et le score en phase acquisition acté ;
- Les premiers plans prévisionnels d'actions chiffrés (reprise des éléments intégrés dans le BP et le CAPEX) si l'actif est intégré dans la stratégie best-in-progress.

Ces éléments pris en considération, le comité prend la décision ou non d'investir dans cet actif et donc de l'intégrer au portefeuille « gestion ».

### **2.2.2 - En phase gestion**

Une fois l'actif en portefeuille :

- (i) le score en phase gestion (current score) de l'actif en année 0 est calculé (intégrant le périmètre complet des critères) ;
- (ii) le score cible est arrêté (target score) (qui n'a de sens que comparé à une grille complète (remplie en périmètre gestion) ;
- (iii) le plan de capex est complété en fonction des potentiels nouveaux constats réalisés.

Les property et facility managers mettent en œuvre, supervisés par les équipes de la société de gestion, les plans d'actions arrêtés afin de faire évoluer la note ESG du portefeuille tous les ans.

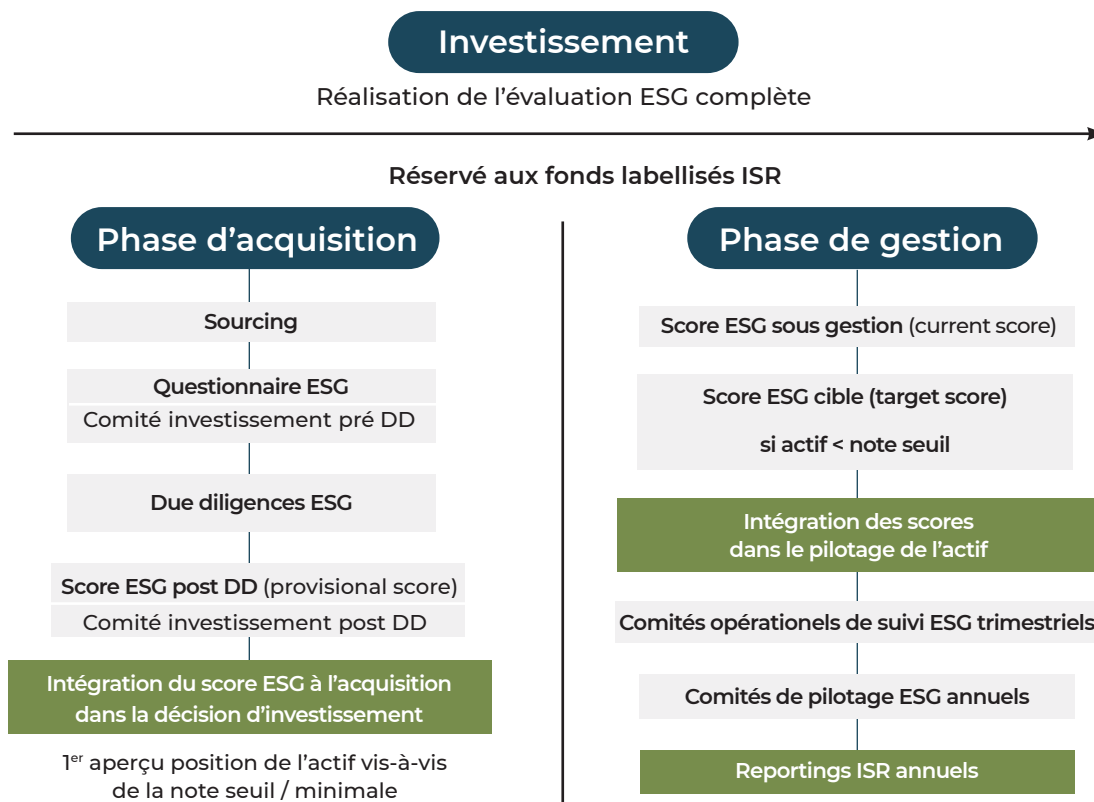
Le suivi de cet avancement est constaté dans le cadre des :

- comités opérationnels trimestriels (réunissant notamment la direction et les équipes fund/asset) ;
- comités annuels (réunissant notamment la direction et les équipes fund/asset) ;
- contrôles (quotidien en interne, annuels par un auditeur externe et par l'auditeur de l'AFNOR Certification).

L'actif est intégré au portefeuille évalué après un an de détention pour garantir la complétude des données et la bonne intégration des process.



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



## 3 - ÉVALUATION ESG DES ACTIFS ET PLANS D'AMÉLIORATION

### 3.1 – Évaluation ESG des actifs (Méthodologie et part des actifs évalués)

Les données collectées, fiabilisées et le relevé des preuves afférents à chaque actif du portefeuille constituent la première richesse actionnant la notation ESG complète des actifs. En effet, la grille d'évaluation ESG développée par Advenis REIM, le consultant externe et les property managers constituent une compilation réfléchie et ordonnée de la remontée de ces différentes données.

Cette grille d'évaluation complétée pour chaque actif en portefeuille intègre les trois piliers E, S, G et se décompose en thématiques puis en critères spécifiques.

#### Elle comporte plusieurs objectifs :

- L'intégration de critères extra financiers dans le processus d'investissement et de gestion de nos actifs ;
- L'obtention d'un état des lieux à jour des performances ESG des actifs en portefeuille ;
- La comparaison de nos actifs entre eux (lorsque c'est possible) grâce à un score ESG ;
- La mise en place de plans d'action sur un panel d'actifs pour optimiser leur performance ESG ;

Elle permet de définir une note ESG pour chaque actif évalué (sauf exception citées ci-dessous).

#### Le profil ESG d'un actif est composé :

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

#### La grille d'analyse ESG suit le cycle de vie des actifs et permet d'obtenir 3 scores différents :

- Un score en phase acquisition (provisional score) (via la complétude de la grille acquisition).
- Un score en phase gestion (current score) (intégrant le périmètre complet des critères) ; Il constitue la note en année 0 de l'actif et est mis à jour annuellement.
- Un score cible est arrêté (target score) (qui n'a de sens que comparé à une grille complète (remplie en périmètre gestion)).



Tous les actifs immobiliers sont a priori pris en compte dans l'analyse ESG.

**Toutefois, des cas particuliers peuvent survenir par exemple :**

- Certains actifs n'ont pas encore d'analyse ESG car ils ont été acquis récemment ;
- Certains actifs n'ont pas encore d'analyse ESG car ils sont en cours d'arbitrage.

Dans le cadre de la labellisation ISR, ils sont classés dans les 10 % du patrimoine qui peuvent ne pas être analysés ESG.

Le reste de l'actif des fonds constitué de placements de trésorerie et assimilés ne fait pas l'objet d'une évaluation ESG.

Le score ESG du fonds est obtenu en calculant la moyenne des notes de chaque actifs, pondérée par la surface des immeubles.

### **3.2 – Plans d'amélioration pour les actifs « best-in-progress »**

#### **(1) Plans d'amélioration environnementaux**

Pour le fonds Eurovalys :

Pour la plupart des actifs :

- Changement du contrat d'électricité en faveur de sources renouvelables (parties communes) ;
- Changer l'équipe d'entretien des espaces verts ou inclure dans le contrat le fait qu'ils n'utilisent pas de produits phytosanitaires ;
- Installer des hôtels à insectes dans les espaces verts.

*Pour certains actifs :*

- Remplacer progressivement les éclairages par des LED à haut rendement énergétique dans les actifs où cela est nécessaire ;
- Réaliser des audits énergétiques pour un panel d'actifs les plus énergivores ;
- Viser des certifications environnementales ;
- Installer une Gestion technique de bâtiment (GTB) et la programmer pour optimiser la consommation d'énergie.

Pour le fonds Elialys :

- Changement du contrat d'électricité en faveur de sources renouvelables (parties privatives et parties communes) pour la plupart des actifs ;
- Changer le système de chauffage (du mazout à l'électricité) pour certains actifs ;
- Installer une GTB pour certains actifs ;
- Obtenir des certifications environnementales pour les bâtiments non certifiés ;
- Mettre en place des mesures de promotion/préservation de la biodiversité dans la plupart des actifs.

#### **(2) Plans d'améliorations sociaux**

Pour le fonds Eurovalys :

Pour certains actifs :

- Installer des bornes de recharge pour véhicules électriques ;
- Installer un système de mesure et/ou d'amélioration de la qualité de l'eau ;
- Installer un parking à vélo.

Pour le fonds Elialys :

- Réaliser un audit de la qualité de l'air sur une base annuelle pour certains actifs (CAI : Calidad del Aire Interior) ;



- Installer des bornes de recharge pour véhicules électriques pour certains actifs.

### (3) Plans d'amélioration de gouvernance

Pour les fonds Eurovalys et Elialys :

- Ajouter des annexes environnementales aux baux ;
- Fournir un guide utilisateur comprenant une section sur les éco-gestes et l'utilisation durable et responsable du bâtiment aux locataires ;
- Organiser une campagne d'information : Envoi d'informations par e-mail et/ou organisation d'un webinaire sur les enjeux environnementaux et ESG ;
- Inclure des clauses ESG dans les contrats avec les property managers.

### 3.3 – Maintien de la note pour les actifs « best-in-class »

À la date d'initiation de la démarche ESG des fonds Eurovalys et Elialys, l'ensemble des actifs se situent en-dessous de leur note seuil et suivent, en cohérence, une approche « Best-in-progress ».

Cependant le fonds pourra être amené à intégrer des actifs considérés comme sur-performants de deux façons :

- Soit par la progression d'actifs en portefeuille dont le plan d'action permet de leur faire atteindre une note supérieure à la note seuil ;
- Soit par l'acquisition d'actifs dont la note ESG en phase gestion est déjà au-dessus de la note seuil dès sa première année.

Tout actif étant évalué comme « Best-in-class » fera alors partie d'une nouvelle poche « Best-in-class » dédiée. Le score de cet actif devra donc être a minima maintenu ou augmenté. Pour cela, la société de gestion sera particulièrement attentive à :

- L'évaluation des critères nécessitant une vérification annuelle (exemple : mesure annuelle de la qualité de l'air, consommation énergétique) ;
- L'évaluation des critères reposant sur des caractéristiques qui ont une validité ou une durée de vie définie (exemples : certification BREEAM in use, contrats de prestataires à durée définie).

### 3.4 Évolution de la grille d'évaluation ESG dans le temps

La grille de notation ESG peut être amenée à évoluer à la marge (par exemple en cas d'évolution réglementaire).

## 4 - TRANSPARENCE RENFORCÉE

### 4.1 - Politique de communication

#### 4.1.1 - Reporting ESG

À partir de 2023, Advenis REIM s'engage à informer ses clients sur l'évolution de la performance ESG de ses fonds Elialys et Eurovalys. Dans cet objectif, un rapport ISR annuel dédié à chaque fonds sera publié sur le site de la société de gestion dans la rubrique « documentation ».

Dans ce rapport, un inventaire sélectif récapitulera les notes de certains actifs calculées par fonds et présentera la note actuelle ESG de l'ensemble du portefeuille, la note cible ESG de l'ensemble du portefeuille et enfin, les points de progression constatés. Un inventaire complet récapitulant l'ensemble des scores peut être également disponible sur demande.

### (1) Évaluation de la qualité et sélection des indicateurs de performance ESG des fonds



La qualité ESG des fonds est évaluée annuellement grâce une note ESG de chaque fonds. Cette note correspond à la moyenne des notes ESG des actifs immobiliers composant les fonds. Elle est présentée dans le reporting annuel ISR de chaque fonds et constitue un véritable point de repère quant à l'engagement année après année des fonds.

**De surcroît, ce reporting communique :**

- 10 indicateurs de performance ESG ;
- Un focus sur la performance ESG des 5 actifs les plus performants, des 5 actifs les moins performants et des 5 actifs les plus importants (en valeur).

**S'agissant des indicateurs de performance ESG, les exigences du label ISR immobilier sont les suivantes :**

- Performance environnementale : 2 indicateurs obligatoires : Performance énergétique et émissions de Gaz à Effet de Serre en valeur absolue.
- Performance sociale : Au moins un indicateur obligatoire parmi les indicateurs suivants :
  - Mobilité : Proximité aux nœuds de transport par catégorie (transports en commun, bornes véhicules électriques et vélos, points de rassemblement covoiturage, gares et aéroports, infrastructures routières : routes départementales structurantes, routes expresses et autoroutes ;
  - Santé et confort des occupants : Part des actifs couverts par une analyse spécifique sur le confort et la qualité de vie (lumière naturelle, confort hygrothermique, nuisances sonores et olfactives), part des actifs couverts par un dispositif de mesure et d'amélioration de la qualité de l'air intérieur ou de la qualité de l'eau ou part des actifs ayant fait l'objet d'actions d'amélioration.
- Performance en matière de gouvernance : Au moins un indicateur obligatoire sur la thématique « Gestion de la chaîne d'approvisionnement ». Par exemple : Part des contrats avec des prestataires incluant des clauses ESG (clauses d'insertion, recours à de la main d'œuvre locale, actions de sensibilisation énergie et émissions de CO2...) ou part des prestataires audités sur le respect de la charte ESG de la société de gestion.

**La sélection d'indicateurs d'Advenis REIM pour ses fonds éligibles labellisés ISR respecte ces exigences établies par le référentiel label ISR. Les indicateurs de reporting ont été choisis à la lumière de :**

- La matrice de matérialité et des enjeux prioritaires mis en évidence ;
- Des indicateurs de performance ESG proposés dans le référentiel du label ISR immobilier ;
- D'un benchmark des indicateurs supplémentaires sur le marché.

**Les indicateurs de performance ESG utilisés sont les suivants :**

Piliers	Thématiques	Indicateurs
E	Consommation énergétique	Consommations énergétiques (tous fluides, tous usages, parties communes et privatives) (kWhEF/m²/an)
	Énergies renouvelables	Part des actifs disposant de sources de production d'électricité renouvelable sur site et/ou utilisant des énergies renouvelables pour les parties communes (%)
	Carbone	Émissions de GES (kgeq CO2/m²/an)
	Labels et certifications	Part des actifs ayant reçu une ou plusieurs certifications (ou label) (%)
	Biodiversité	Part des actifs ayant mis en place des mesures pour préserver/promouvoir la biodiversité (%)





S	Mobilités durables et multimodalités	Part des actifs à proximité des nœuds de transport décarbonés : bornes véhicules électriques et vélo (%)
	Santé, sécurité et confort des occupants	Part des actifs couverts par un dispositif de mesure et d'amélioration de la qualité de l'air intérieur ou de la qualité de l'eau (%)
	Connectivité	Part des actifs étant équipés de la fibre optique et/ou du wifi dans les parties communes (%)
G	Dialogue et sensibilisation des locataires	Part des actifs pour lesquels un dispositif de sensibilisation ESG et d'information des occupants a été mis en place (guide écogeste ou annexes environnementales) (%)
	Engagement des prestataires de service	Part des actifs dont les contrats prestataires incluent des clauses ESG signés par les PM et les FM quand les FM sont en contrat direct avec Advenis (%)

## (2) Procédures (moyens humains, périodicité, cadrage des informations dans le reporting, chargé de reporting et process de validation)

### Moyens internes :

La collecte et la complétude des grilles sont assurées par les property managers et supervisées par le comité de pilotage ISR. Au regard des évaluations obtenues, des plans prévisionnels d'actions sont arrêtés dotés d'un budget, intégrés dans les outils de gestion des fonds managers et suivis.

L'équipe DD & ISR, s'est renforcée en 2023 avec l'arrivée d'une nouvelle collaboratrice dédiée à l'ISR

### Outils à disposition :

- Outil Cloud partagé de suivi des preuves ;

### Moyens externes :

Pour la première phase de collecte amorcée en juin 2021, les équipes internes ont été accompagnées par le consultant externe dans la prise en compte de l'analyse ESG dans leurs activités.

Le suivi de la prise en compte de l'analyse est audité annuellement par un prestataire externe indépendant et par le certificateur.

Finalement, la société de gestion est également accompagnée par le leader européen de la solution SaaS pour la performance ESG de l'immobilier. La prestation consiste en la mise en place d'une plateforme collaborative à laquelle les équipes ont accès et qui permet de collecter, fiabiliser et analyser la donnée pour en obtenir des indicateurs et score ESG. Cet outil est particulièrement mis à profit pour les données énergétiques.

### Outils à disposition :

- Plateforme de collecte, fiabilisation et analyse de donnée ISR/ESG.



## 4.1.2 - Autres vecteurs de communication

Les autres vecteurs de communication sont les suivants :

Nom du document	Moyen de diffusion	Fréquence de diffusion
La démarche générale ESG d'Advenis REIM	<a href="http://www.advenis-reim.com">www.advenis-reim.com</a>	Annuelle
Le code de transparence ISR du fonds	<a href="http://www.advenis-reim.com">www.advenis-reim.com</a>	Annuelle
Les bulletins périodiques d'information	<a href="http://www.advenis-reim.com">www.advenis-reim.com</a>	Réglementairement semestriel et non plus trimestriel mais pour lequel nous réalisons toujours des bulletins à chaque trimestre pour vous tenir informé de l'évolution de votre SCPI.
Le rapport annuel de gestion du fonds	<a href="http://www.advenis-reim.com">www.advenis-reim.com</a>	Annuelle
Le reporting ISR du fonds	<a href="http://www.advenis-reim.com">www.advenis-reim.com</a>	Annuelle

## 4.1.3 - Traitement des questions/réclamations

Les questions relatives à la démarche ISR de la SCPI peuvent être adressées à [contact@advenis.com](mailto:contact@advenis.com). Les équipes d'Advenis REIM seront ravies d'y répondre.

En tant que société de gestion, Advenis REIM doit respecter le principe de la primauté des intérêts de ses clients. Pour ce faire, elle a établi un dispositif de gestion des réclamations clients dans le cadre de ses activités. Ce dispositif a pour vocation de traiter de manière efficace, transparente et égale les réclamations des clients potentiels ou existants conformément aux exigences réglementaires édictées par l'article 318-10 du Règlement Général de l'AMF. On entend par réclamation une déclaration actant du mécontentement du client envers le professionnel. Une demande d'information, d'avis, de clarification, de service ou de prestation n'est pas une réclamation.

Ainsi en cas de mécontentement ou de difficultés rencontrées concernant le produit, son initiateur ou son vendeur, le client peut contacter son conseiller habituel ou nous faire part de sa réclamation :

- En utilisant le formulaire contact sur le site [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com) ;
- Ou par courrier adressé à Advenis Real Estate Investment Management – Service Conformité – 52 rue de Bassano 75008 Paris ;
- Ou par courrier électronique à [reclamation.associés@advenis.com](mailto:reclamation.associés@advenis.com) ;
- Ou par téléphone au 01 78 09 88 34.

Si un différend persiste, le souscripteur peut saisir la Médiation de l'AMF - 17, place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02.

Ces informations sont également disponibles dans chaque Document d'informations clés (DIC) produit.

La politique de traitement des réclamations est présentée dans les mentions légales du site internet: <https://www.advenis-reim.com/mentions-legales/>



## 4.2 - Politique de gestion des risques ESG

### 4.2.1 - Organisation du contrôle interne

#### (1) Plan de contrôle ESG

À partir de 2021, le plan de contrôle interne permanent de second niveau intègre un contrôle ISR (périodicité : annuelle).

Une fiche de contrôle détaillée explicite les points méthode contrôlés.

#### (2) Politique de gestion des risques ESG

##### Contrôle de premier niveau

Des mesures de contrôle de premier niveau sont prévues :

##### En phase acquisition

#### • Phase Pré Due-Diligences

##### • Les équipes Fund/Asset :

- vérifient la complétude, l'adéquation et la qualité de la documentation recueillie ;
- vérifient à chaque comité d'investissement que le questionnaire ESG requis est formalisé.

##### • Le comité de pilotage ISR :

- vérifie la tenue à jour de la documentation nécessaire ;
- contrôle que la documentation ISR est respectée.

#### • Phase Post Due-Diligences

##### • Les équipes Fund/Asset :

- vérifient à chaque comité d'investissement qu'une première évaluation du profil ESG de l'actif (à l'aide de la grille « acquisition » qui ne reprend qu'une partie des critères) est effectuée ;
- vérifient à chaque comité d'investissement que la grille intègre les premiers plans prévisionnels d'actions chiffrés (reprise des éléments intégrés dans le CAPEX) en stratégie best in progress.

Ainsi, est vérifié le fait que soit inclus dans chaque comité d'investissement post due-diligences :

- (i) en annexe 1 une copie de la grille d'évaluation « acquisition » incluant les premiers plans prévisionnels d'actions chiffrés en stratégie best in progress, le provisional score et éventuellement des conclusions liées ;
- (ii) en annexe 2 une copie du BP mis à jour au regard de ces nouvelles estimations.

De surcroît, ils s'assurent, pour une meilleure gestion des risques, de la cohérence entre les devis pour le plan d'action et les budgets.

##### • Le comité opérationnel ESG :

- s'assure de l'avancement de la documentation ;
- vérifie les premiers plans d'action en cas de stratégie best-in-progress ;
- contrôle la cohérence entre les plans d'action et les budgets ;
- contrôle les évaluations ESG en phase de due-diligences.

##### • Le comité de pilotage ISR :

- vérifie la tenue à jour de la documentation nécessaire ;



- contrôle la mise en place des plans d'actions et vérifie leur compatibilité avec les objectifs ESG recherchés, les devis et les budgets alloués ;
- contrôle que la documentation ISR du fonds est respectée.

#### En phase gestion

##### • **Les équipes Fund/Asset :**

- vérifient la complétude, l'adéquation et la qualité de la documentation recueillie ;
- vérifient que le current score de l'actif en année 0 est calculé (intégrant le périmètre complet des critères) ;
- vérifient que le target score est calculé et les plans d'action implémentés en stratégie best in progress ;
- vérifient que le plan de CAPEX est complété en stratégie best in progress et mis à jour en fonction des potentiels nouveaux constats dans la grille ;
- vérifient le reporting annuel proposé.

##### • **Le comité opérationnel ESG :**

- s'assure de l'avancement de la documentation ;
- vérifie la mise en place des plans d'action en cas de stratégie best-in-progress ;
- contrôle la cohérence entre les devis pour les plans d'action et les budgets ;
- s'assure de la mise en place de nouveaux outils ;
- vérifient la complétude et la qualité du reporting ISR.

##### • **Le comité de pilotage ISR :**

- vérifie la complétude, l'adéquation et la qualité du reporting ISR ;
- contrôle que la documentation ISR du fonds est respectée ;
- contrôle le suivi des objectifs ESG recherchés ;
- contrôle la tenue à jour de la documentation nécessaire ;
- contrôle l'avancement des plans d'actions ;
- contrôle la mise en place des nouveaux outils.

#### Contrôle de second niveau

Dans le cadre du plan de contrôle annuel, l'objectif est de s'assurer de la conformité du fonds aux exigences du label ISR. Une fiche de contrôle annuel formalise ce suivi.

#### Contrôle par le certificateur

Annuellement lors des audits réalisés par l'organisme de certification :

Rappel du plan de contrôle et de surveillance du Label ISR :

- Pour une non-conformité mineure, le plan d'action établi doit être mis en oeuvre dans un délai maximum de six mois. La vérification de la mise en oeuvre des actions correctives sera faite à l'audit de suivi suivant ; une non-conformité mineure doit être levée à l'audit suivant, sinon elle sera requalifiée en non-conformité majeure.
- Pour une non-conformité majeure, la vérification de la mise en oeuvre des actions correctives doit être effective sous trois mois ; une non-conformité majeure doit être levée dans les trois mois, ou devra être reclassée en non-conformité grave. La vérification de la mise en conformité donne lieu à la réalisation d'un audit de suivi complémentaire, documentaire ou sur place si nécessaire, centré sur la non-conformité.



## GLOSSAIRE

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

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

**AFG** : L'Association Française de la Gestion financière représente et défend les intérêts des professionnels de la gestion de portefeuille pour compte de tiers. Elle réunit tous les acteurs du métier de la gestion d'actifs, qu'elle soit individualisée sous mandat ou collective via les Organismes de placement collectif (OPC). Ses membres sont les sociétés de gestion de portefeuille, entrepreneuriales ou filiales de groupes bancaires ou d'assurance, français et étrangers.

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

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

**Critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (critères ESG)** : Ils recouvrent principalement et synthétiquement dans notre secteur :

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

**Développement durable** : Terme 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.

**DIC** : Le Document d'informations clés contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il aide à comprendre en quoi consiste le produit, quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés et aide à le comparer à d'autres produits.

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

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

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

**FIR** : Le Forum pour l'investissement responsable est une association loi de 1901 basée à Paris. Considérant la prise en compte de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance comme génératrice d'impacts positifs pour les entreprises et la société, le FIR a pour unique objet social de promouvoir l'investissement socialement responsable (ISR)

et ses bonnes pratiques au niveau national et européen, afin d'encourager les acteurs à intégrer les problématiques de développement durable dans leur processus d'investissement.

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

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

**ISR** : L'investissement socialement responsable est une démarche consistant à appliquer à l'investissement les principes du développement durable. Ainsi, le choix d'un investissement ne sera pas uniquement dicté par des considérations financières de court terme mais prendra également en compte des critères extra-financiers, comme le respect de l'environnement.

**Le label ISR** : Créé en 2016 par le Ministère de l'Économie et des Finances, il souhaite permettre aux épargnants, ainsi qu'aux investisseurs professionnels, de distinguer les fonds d'investissement mettant en œuvre une méthodologie robuste d'investissement socialement responsable (ISR), aboutissant à des résultats mesurables et concrets. Depuis 2020, les FIA et notamment les fonds immobiliers (SCPI et OPCI) sont éligibles au label. Dans ce dernier cas, le label permet notamment de distinguer les fonds finançant la rénovation de bâti ancien pour atteindre de meilleures normes d'isolation et de performances énergétiques.

**Note seuil** : La note seuil permet de distinguer les actifs best-in-class des actifs best-in progress. Elle est construite avec une évaluation de chaque critère au-dessus de la réglementation ou au-dessus de pratiques de marché.

**OPCI** : L'OPCI est un fonds de placement investi en majorité dans l'immobilier à destination des institutionnels et des particuliers.

**OPPCI** : L'OPPCI est un Organisme Professionnel de Placement Collectif en Immobilier destiné aux investisseurs qualifiés définis par l'AMF.

**RSE** : La responsabilité sociétale des entreprises également appelée responsabilité sociale des entreprises est définie par la commission européenne comme l'intégration volontaire par les entreprises de préoccupations sociales et environnementales à leurs activités commerciales et leurs relations avec les parties prenantes.

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



## Disclaimers

Advenis REIM vous informe que les renseignements figurant dans 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.

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 et Eurovalys ont été décernés par AFNOR Certification. Ils sont valables à dater du 23/02/2022 jusqu'au 22/02/2025. Les SCPI labellisées sont classées article 8 au sens du Règlement Disclosure. Cliquez ici pour en savoir plus sur le label ISR, ses modalités d'octroi et la liste des fonds immobiliers labellisés.

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

Les informations diffusées dans 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](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**

52 rue Bassano – 75008 Paris

Tél. : 01 78 09 88 34

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



**ADVENIS**

Real Estate  
Investment Management