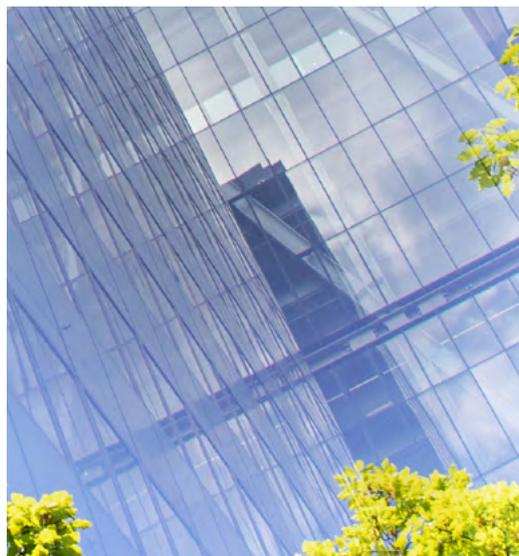




# Méthodologie ESG

**SCPI Eurovalys, Elialys et Eden**



# SOMMAIRE

<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	
1.2.3 - 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	
3.2 - PLANS D'AMÉLIORATION POUR LES ACTIFS « BEST-IN-PROGRESS »	
3.3 - MAINTIEN DE LA NOTE POUR LES ACTIFS « BEST-IN-CLASS »	
<b>4 - TRANSPARENCE RENFORCÉE</b>	<b>15</b>
4.1 - POLITIQUE DE COMMUNICATION	
4.1.1 - REPORTING ESG	
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 trois produits d'épargne et d'investissement immobilier labellisés « 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 et Eden :

### 1.2.1 Objectifs environnementaux :

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

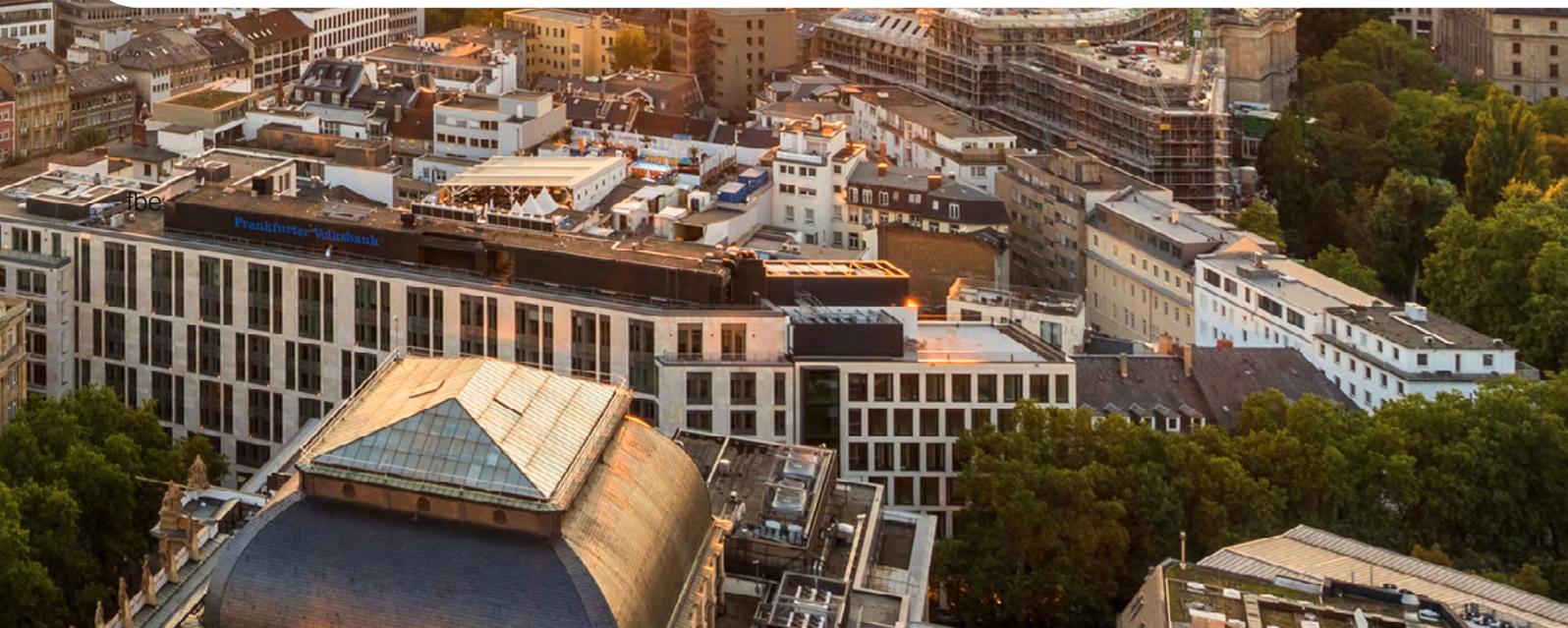
### 1.2.2 Objectifs sociaux :

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

### 1.2.3 Objectifs en matière de gouvernance :

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

Retrouvez ces objectifs et plus encore dans les notes stratégiques des SCPI disponibles sur la page « documentation » du site : [advenis-reim.com](https://advenis-reim.com)



## 2 - Méthodologie d'analyse et de notation ESG des actifs immobiliers

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

La qualité ESG des actifs est évaluée de deux manières:

- Grâce à une note ESG. Cette note est obtenue par l'application à chaque actif d'une grille d'analyse dont la méthodologie de construction est développée ci-dessous.
- Selon des indicateurs de performance ESG. Le label ISR immobilier oblige à reporter certains indicateurs, d'autres sont reportés volontairement selon la méthodologie développée infra.

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

##### (1) Méthodologie de construction

Le développement de la grille d'évaluation ESG des actifs s'est inscrit dans le prolongement de la matrice de double matérialité.

Cette dernière, 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 permet d'identifier des enjeux prioritaires qui constituent le socle de toute notre démarche ISR (charte, cycles de formation, outils d'analyse, collecte des données, reportings).

Elle met en perspective le niveau de priorité accordé à chaque enjeu ESG selon la matérialité financière (axe des ordonnées) avec le niveau de risques et d'opportunités pour l'activité de chacun des fonds d'Advenis REIM évalué selon la matérialité d'impact (axe des abscisses) :

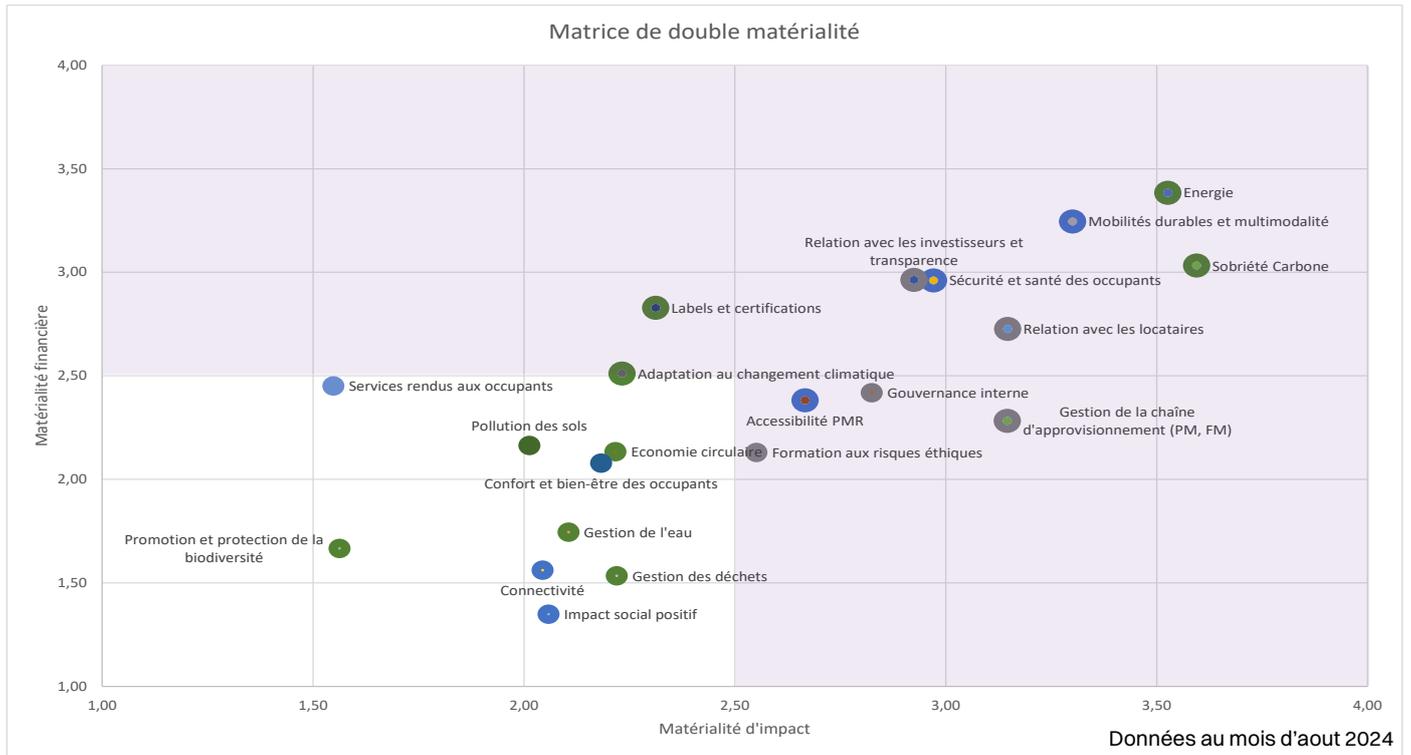
1. 14 entretiens qualitatifs ont été menés auprès de nos équipes internes: fund management, gestion (PM,FM), direction du fund management, asset management, RSE/ESG, marketing, juridique et conformité et 4 auprès de nos parties prenantes externes: équipe de distribution, experts techniques, équipe de courtiers. Nous avons demandé aux parties prenantes d'attribuer une note entre 0 et 5 à la matérialité financière et la matérialité d'impact de chaque enjeu.
2. Une analyse quantitative a été conduite en parallèle auprès des locataires. La matérialité financière était évaluée selon le retour obtenu sur les questionnaires de satisfaction ou un sondage de matérialité excel. La matérialité d'impact a quant à elle été évaluée à partir des matrices de matérialité de plusieurs locataires.
3. Enfin, le panel de consultation a été alimenté par des études de place menées par des institutions, associations et cabinets de conseil.

Dans les 3 cas de collecte de données précédent, 5 niveaux de réponses ont été analysés selon la méthodologie définie dans la CSRD:

- 3 niveaux pour la matérialité d'impact: ampleur/ portée/ remédiabilité,
- 2 niveaux pour la matérialité financière: poursuite de l'utilisation de la ressource / confiance dans les relations.

La matrice de matérialité a été construite avec des parties prenantes travaillant sur des typologies d'actifs et dans des pays différents pour refléter au mieux l'ensemble du portefeuille.

À l'issue de cette consultation, nous avons représenté dans une matrice de matérialité les 21 enjeux ESG définis comme pertinents pour notre activité. Parmi ces enjeux, ceux dont la note attribuée par les parties prenantes était supérieure à 2,5 points d'un point de vue matérialité d'impact ou matérialité financière ont été considérés comme particulièrement pertinents et devant être retenus.



**Légende :** ● Environnement ● Social ● Gouvernance

Parmi les 21 enjeux thématiques retenus comme étant pertinents, 12 d'entre eux ont été identifiés comme étant prioritaires d'après leur positionnement dans la matrice de matérialité. Parmi eux, 3 sont liés à la gouvernance des sociétés de gestion (relation avec les investisseurs et transparence, gouvernance interne et formation aux risques éthiques) et ne s'appliquent donc pas à l'échelle des actifs. Ainsi, **9 thématiques sont considérées matérielles pour Advenis REIM :**

- Energie ;
- Sobriété carbone ;
- Mobilités durables et multimodalités ;
- Sécurité et santé des occupants ;
- Relation avec les locataires ;
- Gestion de la chaîne d'approvisionnement (PM,FM) ;
- Labels et certifications ;
- Accessibilité pour les personnes à mobilité réduite ;
- Adaptation au changement climatique.

Les actifs sont évalués selon une grille de critères qui correspondent aux 17 enjeux pertinents étudiés lors de l'analyse de matérialité. Elle a été réalisée en collaboration étroite avec les équipes d'Advenis REIM et les property managers à partir d'un benchmark de pairs et des référentiels de place (certification environnementale, certification bien-être, recommandations du label ISR, OID). La typologie des actifs a été prise en compte pour la sélection des critères et la définition des niveaux d'évaluation associés.

La grille est alors constituée des éléments suivants :

- Les 3 grands piliers E, S et G ;
- Eux-mêmes subdivisés en 17 thématiques qui intègrent l'ensemble des enjeux de la matrice de matérialité avec une surpondération des thématiques et des critères relatifs aux 9 enjeux prioritaires de cette matrice ;
- Des critères ESG prenant en considération la typologie des actifs en portefeuille.

## Environnement



L'énergie



La sobriété carbone



Les certifications et labels



La résilience climatique



La pollution des sols



La gestion de l'eau



La gestion des déchets et l'économie circulaire



La biodiversité

## Social



Les mobilités durables et multimodalité



La sécurité et santé des occupants



L'accessibilité aux personnes à mobilité réduite



Le confort et bien-être des occupants



Les services aux occupants



La connectivité

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



L'impact social positif

## Gouvernance



La relation et le dialogue avec les occupants



L'engagement et la sélection de nos principaux prestataires

Les grilles de notation sont construites de façon à obtenir une évaluation de 0 à 100 points pour chacune des typologies d'actifs. La pondération des critères qui composent la grille est telle qu'elle est proportionnelle au positionnement des enjeux dans la matrice de matérialité avec une surpondération des enjeux matériels.

La grille permet d'obtenir différents scores pour évaluer la trajectoire ESG des actifs :

- un score provisoire calculé en phase acquisition basé sur une grille composée d'un nombre restreint de critères,
- un score courant calculé tout au long de la gestion,
- un score cible intégrant les plans d'actions à trois ans par rapport au score initial (score courant en début de cycle ou score courant au moment de l'acquisition).

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 les limites définies par pilier et par critère par le cahier des charges du Label ISR pour les fonds immobiliers:

	Fourchette de pondérations du référentiel du Label ISR immobilier <sup>1</sup>	Pondération du pilier dans la note totale ESG	Nombre d'enjeux/thématiques	Nombre de critères
E	30 % à 60 %	43,50 %	8	16
S	20 % à 50 %	36,50 %	7	14
G	20 % à 30 %	20 %	2	7
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100 %</b>	<b>17</b>	<b>37</b>

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

La grille comprend environ quarante critères répartis sur les piliers Environnement, Social et Gouvernance.

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 critères obligatoires à reporter dans le cadre du label ISR soient compris entre 10 et 30 % de leur pilier ;
- Les autres critères ne dépassent pas 30 %.

Enfin, les critères au sein des thématiques et les modalités de notation qui leur sont rattachées sont définis, justifiables, dotés de références et de sources précises. Ils s'alignent à la fois sur les objectifs fixés, les résultats de la matrice de matérialité et les bonnes pratiques du secteur.

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

<sup>1</sup> Référentiel Label ISR - V3 - 1er mars 2024

Les critères qui constituent également des critères obligatoires sont les suivants :

Piliers	Critères obligatoires	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)	14 %
	L'empreinte carbone du bâtiment en exploitation (émissions de CO <sub>2</sub> en kgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an)	14 %
S	La mesure de la qualité de l'air intérieur	12%
G	L'intégration de clauses ESG dans les contrats signés avec les prestataires de 1 <sup>er</sup> niveau	25 %

**Remarque :** La part des actifs analysés représente durablement plus de 90% du portefeuille.

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

- Certains actifs peuvent temporairement ne pas faire l'objet d'une analyse ESG lorsqu'ils ont été acquis récemment ;
- Certains actifs peuvent ne plus faire l'objet d'une analyse ESG lorsqu'ils sont en cours d'arbitrage ;

En tout état de cause, ces cas particuliers ne pourront excéder la limite de 10 % du patrimoine autorisée par le label ISR à ne pas être soumis à l'analyse ESG.

Le reste de l'actif des fonds constitué de placements de trésorerie et assimilés ne fait pas 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 environnemental, social et de gouvernance. Ces actifs ont une note ESG supérieure à la note seuil.
- les actifs « Best-in progress » : actifs ayant un potentiel d'amélioration sur les plans environnemental, social 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 sa note seuil à l'aide de référentiels internes. La note seuil est la même pour toutes les classes d'actifs et est fixée à 53/100. Elle est construite avec une évaluation en rapport avec la réglementation ou les pratiques de marché (que l'actif doit « dépasser » pour obtenir des points dans sa notation).

Si l'évaluation ESG fait ressortir une note supérieure à la note seuil, celui-ci devient un actif best-in class et à ce titre, il devra être a minima maintenu au-dessus de la note seuil pendant toute la durée du cycle ISR.

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 sur 100 ou qu'elle atteigne la note seuil, au travers de la mise en place d'un plan d'action.

Une fois l'actif évalué, des plans d'actions sont prévus, intégrés dans le budget et dans le business plan du fonds.

#### (4) Les indicateurs de performance:

Concernant les indicateurs de performance ESG, le label ISR immobilier indique que le fonds doit reporter 4 indicateurs obligatoires ainsi que 4 indicateurs de son choix couvrant les 3 domaines E, S, G. Les indicateurs obligatoires sont les suivants :

- 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 noeuds 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'oeuvre 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 du 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
Environnement	Energie finale	Consommation énergétique surfacique tous fluides, tous usages en énergie finale (kWhEF/m²/an)
	Carbone	Emissions de GES surfacique tous fluides, tous usages, tous scopes (kgeq CO2/m²/an)
	Résilience climatique	Part des actifs couverts par une évaluation visant à connaître les risques liés aux conséquences du changement climatique (au moins 10 études d'exposition + vulnérabilité) (%)
	Energie renouvelable	Part des actifs utilisant des énergies renouvelables pour les parties communes (%)
Social	Bornes véhicules électriques	Part des actifs disposant de bornes IRVE (%)
	Qualité de l'air intérieur	Part des actifs couverts par un dispositif de mesure , a minima triennal, de la qualité de l'air intérieur (%)
Gouvernance	Gestion de la chaine d'approvisionnement	Part des contrats avec des prestataires de premier niveau incluant des clauses ESG (%)
	Relation locataires	Part des baux avec une annexe ou une clause environnementale (%)

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

### Général :

- Référentiel du Label ISR - V3 - 1er mars 2024 ;

### Indicateurs :

- Index ESG immobilier - performance environnementale en Europe (index-esg.com) ;
- Baromètre de l'immobilier responsable, OID, 2023 ;
- Germany 2020 - Analysis - IEA ;
- Commission Recommendation of 18 June 2019 on the draft integrated National Energy and Climate Plan of Spain covering the period 2021-2030 ;
- Fiche pays Portugal, ESREI, septembre 2022 ;
- Article "Italy calls for 65% renewables goal in revised energy plan (renewablesnow.com) », Veselina Petrova, 4 juillet 2023 ;
- Article « Mehr Ladestationen für Elektroautos », site du gouvernement fédéral allemand, 18 novembre 2019 ;
- Documento Básico HE, 14 juin 2022 ;
- Fiche pays Italie, ESREI, janvier 2023 ;
- Article "Hygiene Inspections of Air Conditioning Plants in accordance with VDI 6022 | DMT GROUP (dmt-group.com) » ;
- Documento Basico HS, 14 juin 2022 ;
- Article "Qualità dell'aria indoor: percezione ed effetti sulla salute";

### Définition des enjeux :

- Index ESG immobilier - performance environnementale en Europe (index-esg.com) ;
- Article : « Énergie primaire, secondaire et finale : définition, différences, chiffres (connaissancedesenergies.org) », 16 mai 2024 ;
- Article : « Chauffage dans les bâtiments | Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires (ecologie.gouv.fr) », 16 novembre 2020 ;
- Article : « Qu'est-ce qu'un compteur intelligent ? | IBM » ;
- Guide des 20 enjeux ESG pour un immobilier responsable, OID, Juillet 2023 ;
- Article : « Les GWP des fluides frigorigènes (abcclim.net) » ;
- Article : « La certification BREEAM : définition, niveaux, critères et obtention - Axiclim » ;
- Article : « Sites et sols pollués (apave.com) » ;
- Article : « Waste regulations | Umweltbundesamt », 8 mai 2014 ;
- Article : « Comment fonctionne le recyclage en Espagne ? - Planeta Sana® » ;
- Tableau : « Average office square metres per employee in the main European cities... | Download Scientific Diagram (researchgate.net) », 2019 ;
- Article : « Quote-part de parties communes et baux commerciaux : des pistes pour éviter la (mauvaise) surprise (bfmtv.com) », Christophe Sciot-Siegrist, 21 avril 2017 ;
- Fiche pays Allemagne, ESREI, décembre 2021 ;
- Article : « Décret royal qui forcera l'installation de bornes de recharge pour voitures électriques en Espagne par la loi — Acpclima », 12 janvier 2023 ;
- Article : « Article R136-1 - Code de la construction et de l'habitation - Légifrance (legifrance.gouv.fr) » ;
- Article : « Tout ce que vous devez savoir sur le filtre CTA (energie-cap-nature.com) » ;

### Définition de la pondération :

- Guide des 20 enjeux ESG pour un immobilier responsable, OID, Juillet 2023 ;
- Synthèse : « 23064\_feuille-de-route-decarbonation-batiment\_BATweb.pdf (ecologie.gouv.fr) », mai 2023 ;
- Article : « La certification BREEAM : définition, niveaux, critères et obtention - Axiclim » ;
- Article : « Les 5 meilleurs capteurs de qualité de l'air 2024 | Guide d'achat complet (airqualitae.fr) », 21 mars 2023 ;

### Explication de la note seuil :

- Synthèse de la Directive 2010/31/UE sur la performance énergétique des bâtiments : « Performance énergétique des bâtiments | EUR-Lex (europa.eu) », 14 juin 2024 ;
- Fiche pays Espagne, ESREI, février 2022 ;

- Article : «Neustart für die digitale Energiewende», site du gouvernement fédéral allemand, 15 juin 2023 ;
- Article: «ETAP\_BREEAM\_INTL\_gvd.indd (excellum.eu) », Solutions d'éclairage pour bâtiments durables ;
- Guide des 20 enjeux ESG pour un immobilier responsable, OID, Juillet 2023 ;
- Article : « Paper\_ES\_SO\_FR\_v3.pdf (groupement-actibaie.org) », La protection solaire automatisée, une solution clé pour atteindre les objectifs de décarbonation du parc immobilier européen en 2050 ;
- Article : « Allemagne : les chiffres clés de l'énergie en 2023 - Allemagne Energies (allemagne-energies.com) », 2 juillet 2024 ;
- Article : « La situation énergétique de l'Espagne décryptée par l'AIE | Connaissances des énergies (connaissancesdesenergies.org) », 31 mai 2024 ;
- Article : « Les GWP des fluides frigorigènes (abcclim.net) » ;
- Disposicion 8447 del BOE num. 121 de 2021 : "BOE-A-2021-8447 Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética. », 21 mai 2021 ;
- Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC) 2021-2030 (miteco.gob.es);
- Article : Secteur de l'énergie allemand - CCI France Allemagne (ccifrance-allemande.fr) ;
- Article : Renewable Energy | Germany | Global Sustainable Buildings Guide | Baker McKenzie Resource Hub ;
- CTE 2022 ;
- Article : « La certification BREEAM : définition, niveaux, critères et obtention - Axiclim » ;
- Baromètre de l'immobilier responsable, OID, 2023 ;
- Article : « Quels équipements permettent d'économiser l'eau au quotidien ? | Centre d'information sur l'eau (cieau.com) » , 5 juin 2024 ;
- Article « Waste management », Umwelt Bundesamt, 20 janvier 2014 ;
- Article « Waste regulation», Umwelt Bundesamt, 8 mai 2014 ;
- Article: «Comment fonctionne le recyclage en Espagne ? - Planeta Sana®» ;
- Etude « ESG trends in Real Estate Investment - Best practices, moteurs et défis en Europe », Green Soluce, IEIF, 2021 ;
- Article : « Certification BREEAM IN USE : quelles démarches pour l'obtenir ? », Metiga, 13 septembre 2022 ;
- Référentiel du Label ISR - V3 - 1<sup>er</sup> mars 2024 ;

### 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 8 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 (3,5 ans d'expérience), et deux alternantes en formation d'immobilier durable et management de l'environnement ;
- Les équipes commerciales et marketing.

##### Un comité ESG se tient à fréquence annuelle. Il a pour mission de :

- Vérifier la complétude, l'adéquation et la qualité du reporting ISR ;
- Suivre les objectifs ESG recherchés ;
- Se demander chaque année s'il y a des modifications à apporter à la méthodologie (réglementaires) et aux 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 jour méthodologiques.

Un comité opérationnel ESG se tient à fréquence trimestrielle. Il a pour objectif d'examiner :

- L'avancement de la documentation ;
- Le déroulement du plan d'action ;
- La cohérence entre les devis pour le plan d'action et les budgets ;
- Les évaluations ESG en phase due dil ;
- L'avancement de la mise en place de nouveaux outils ;
- Les éventuels besoins de 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 formations dispensées peuvent aussi bien concerner 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, le back et middle office et les property managers.

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**

En plus des comités ESG annuels et trimestriels, les accomplissements ESG sont régulièrement partagés en interne par le biais de publications sur l'intranet du groupe et/ou du site internet. Ces informations sont notamment utiles pour nos équipes de distribution Advenis Wealth Management. Le groupe Advenis et ses filiales comptent plus de 300 collaborateurs. Ils sont présents en France, en Allemagne et en Espagne. Advenis REIM s'appuie sur cette synergie du groupe dans sa propre activité. Le résumé de notre politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur notre site internet et la politique complète sur demande.

## **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 s'assurer de l'absence de tout obstacle majeur à l'acquisition de l'actif sur un plan ESG.

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

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

- Les consommations énergétiques ;
- L'empreinte carbone ;
- Les services et transports de proximité ;
- L'utilisation d'un système de Gestion Technique du Bâtiment (GTB).

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

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

- La grille « acquisition » et le score provisoire en phase acquisition acté ;
- Les premiers plans prévisionnels d'actions chiffrés 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 :

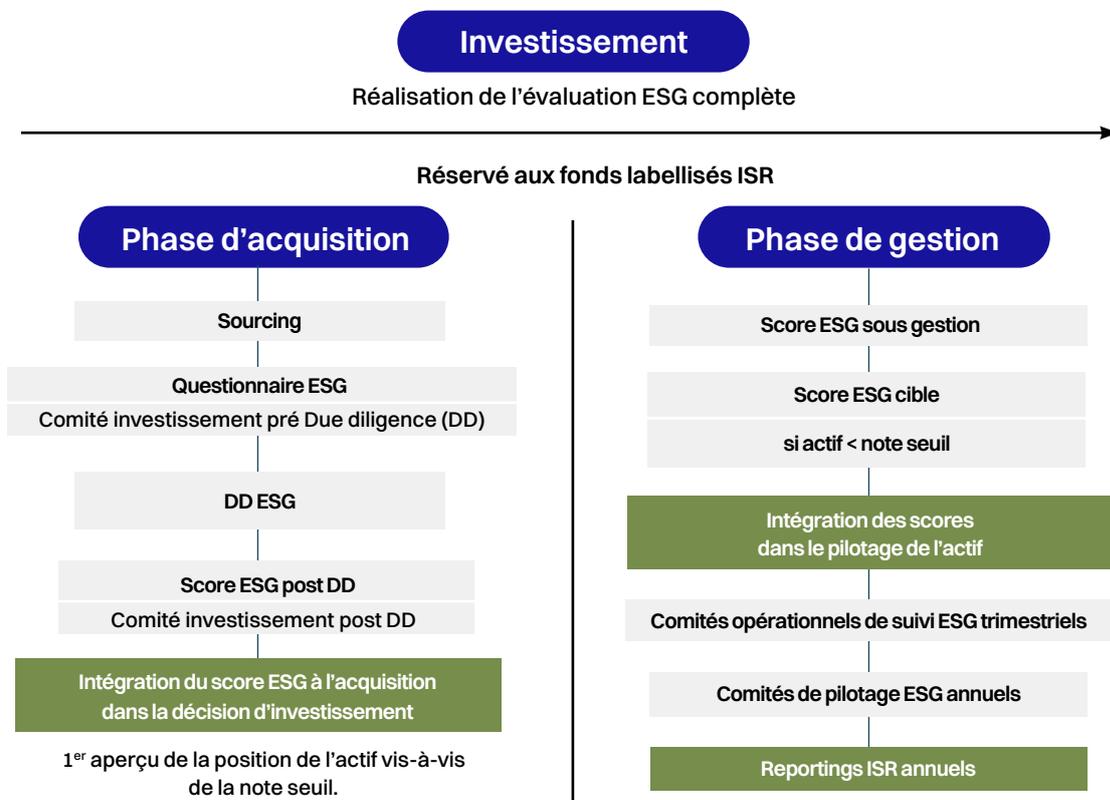
- (i) le score en phase gestion de l'actif est calculé (intégrant le périmètre complet des critères) ;
- (ii) le score cible est arrêté ;
- (iii) le plan d'actions est complété avec les nouvelles informations obtenues après l'acquisition.

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).

### 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

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 et les property managers constituent une compilation réfléchie et ordonnée de la remontée de ces différentes données.

La grille 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 grâce à un score ESG ;
- La mise en place de plans d'action pour optimiser la performance ESG des actifs en portefeuille ;

Elle permet de définir une note ESG pour chaque actif évalué (sauf exceptions 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.

Le score ESG du fonds est obtenu en calculant la moyenne des notes de chaque actif, pondérée à la dernière valeur d'expertise connue des immeubles ou par défaut pondéré à leur valeur d'acquisition.

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

Une fois en portefeuille, les actifs «best-in-progress» se voient attribuer un plan d'amélioration pour les faire progresser sur les critères E, S et G. A titre d'exemple, ces améliorations peuvent être:

#### Sur le plan environnemental :

- Améliorer les performances du bâtiment, en particulier sur l'énergie.

#### Sur le plan social :

- Répondre aux attentes des locataires notamment en terme de confort de mobilité.

#### Sur le plan de la gouvernance:

- Engager les parties prenantes dans la démarche ESG.

De manière générale, les actions définies comme matérielles dans la matrice de matérialité seront priorisées.

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

Le fonds peut 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 leurs acquisitions.
- Le score d'un tel actif devra donc être a minima maintenu ou augmenté au cours de la période triennale.

## 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 et à partir de 2026 sur l'exercice 2025 pour notre nouvelle SCPI Eden. 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 chaque ligne 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 est également disponible sur demande.

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

### Moyens internes :

La collecte des preuves et la complétude des grilles sont assurées par les property managers et l'équipe 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.

### Moyens externes :

La société de gestion peut faire appel à des prestataires externes pour la révision de sa stratégie lors de moments clés dans la vie des portefeuilles sous gestion. Il peut s'agir d'un nouveau cycle de labellisation, de la création d'un nouveau produit ou encore d'une évolution réglementaire pouvant impacter la méthodologie ESG.

Le suivi de la prise en compte de l'analyse est audité annuellement par le certificateur.

En outre, la société de gestion est 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 données 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
Charte ISR	www.advenis-reim.com	Lorsque des modifications sont apportées
Méthodologie ESG	www.advenis-reim.com	Lorsque des modifications sont apportées
Bulletin périodique d'information	www.advenis-reim.com	Réglementairement semestriel et non plus trimestriel mais pour lequel nous diffusons toujours des bulletins à chaque trimestre pour vous tenir informé de l'évolution de votre SCPI.
Rapport annuel de gestion du fonds	www.advenis-reim.com	Annuelle
Rapport ISR du fonds	www.advenis-reim.com	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 égalitaire les réclamations des clients et les questions reçues conformément aux exigences règlementaires 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.associes@advenis.com](mailto:reclamation.associes@advenis.com) ;
- Ou par téléphone au 01 78 09 88 34.

Si le 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 - Organisation du contrôle interne et politique de gestion des risques ESG

### (1) Plan de contrôle ESG

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

- **L'équipe ISR :**
  - vérifie la tenue à jour de la documentation nécessaire ;
  - contrôle le respect de la documentation ISR.
- **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 en stratégie best in progress.

Ainsi est vérifié le fait que soit incluses 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.
- **Le comité opérationnel ESG :**
  - s'assure de l'obtention de la documentation ;
  - vérifie la formalisation des 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.
- **L'équipe 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 conforme aux obligations réglementaires.

#### En phase gestion

- **Les équipes Fund/Asset :**
  - vérifient la complétude, l'adéquation et la qualité de la documentation recueillie ;
  - vérifient que la note ESG de l'actif à la date du contrôle est correctement 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 régulièrement mis à jour si de nouvelles actions à réaliser sont identifiées ;
  - vérifient la qualité du reporting annuel proposé.

- **Le comité opérationnel ESG :**
  - s'assure de l'obtention 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 ;
  - s'assure de la qualité des évaluations ESG.
- **Le comité de pilotage ISR :**
  - contrôle le suivi des objectifs ESG recherchés ;
  - vérifie la complétude, l'adéquation et la qualité du reporting ISR ;
  - contrôle que la documentation ISR du fonds est respectée ;
  - contrôle la tenue à jour de la documentation nécessaire ;
  - contrôle l'avancement des plans d'actions ;
  - contrôle la mise en place d'éventuels nouveaux outils.

#### Contrôle de second niveau (permanent)

Dans le cadre du plan de contrôle annuel, l'objectif est de s'assurer de la conformité des pratiques de la société de gestion (et de ses fonds) avec ses engagements extra-financiers contractuels. Une fiche de contrôle annuel formalise ce suivi. Le contrôle inclut les grandes thématiques suivantes : organisation et moyens mis en œuvre en matière d'ESG/ISR, Méthodologie de gestion et notation ESG, Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes et enfin la gestion des risques ESG.

#### Contrôle de troisième niveau (périodique)

Tous les trois ans, un contrôle ESG est réalisé par un prestataire externe.

#### 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 œuvre dans un délai maximum de six mois. La vérification de la mise en œuvre 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.
- En cas de non-conformité majeure, la vérification de la mise en œuvre 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.
- En cas de non-conformité grave, la vérification de la mise en œuvre des actions correctives doit être effective sous 3 mois. Détectée en audit initial, la non-conformité grave bloque la certification.

## 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 OPC) 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.

**Due Diligence**: Phase durant laquelle un ensemble de vérifications sont effectuées par un investisseur dans le cadre d'une transaction. Il permet aux acheteurs potentiels de connaître les enjeux financiers, juridiques, financiers, sociaux, environnementaux, d'une personne ou d'une entreprise avant de signer un accord.



## 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 règlementaire visée par l'AMF disponible sur [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com). Les labels ISR des SCPI Elialys, Eurovalys et Eden ont été décernés par AFNOR Certification. Ils sont valables à dater du 23/02/2022 jusqu'au 22/02/2028 pour les fonds Eurovalys et Elialys et du 04/02/2025 jusqu'au 03/02/2028 pour le fonds Eden. Les SCPI labellisées sont classées article 8 au sens du Règlement Disclosure. [Cliquez ici](#) pour en savoir plus sur le label ISR, ses modalités d'octroi et la liste des fonds immobiliers labellisés.

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

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

**Advenis Real Estate Investment Management** - S.A.S au capital de 3 561 000,00€ - 52 rue de Bassano 75008 Paris France - RCS Paris 833 409 899 - Code APE 6630Z - TVA Intracommunautaire FR 018334098999 - Société de Gestion de Portefeuille - Agrément AMF n° GP 18000011 du 29 juin 2018.

**SCPI Elialys** - 52 rue de Bassano - 75008 Paris RCS Paris n° 850 103 391. Visa SCPI n° 19-08 du 26/04/2019. Dépositaire : CACEIS Bank 14 rue Rouget de Lisle - 92130 Issy les Moulineaux. Code ISIN : SCPI00004519.

**SCPI Eurovalys** - 52 rue de Bassano - 75008 Paris RCS Paris n° 810 135 632 Visa SCPI n° 18-24 du 24/07/2018. Dépositaire : CACEIS Bank 14 rue Rouget de Lisle - 92130 Issy les Moulineaux. Code ISIN : SCPI00004069.

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



# SCPI Eurovalys, Elialys et Eden

## Méthodologie ESG



**Advenis Real Estate Investment Management**  
52 rue Bassano - 75008 Paris  
Tél. : 01 78 09 88 34  
Email : [contact@advenis.com](mailto:contact@advenis.com)  
[www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com)

 **ADVENIS**  
Real Estate  
Investment Management