ANNEXE PÉRIODIQUE SFDR 2024

ANNEXE PERIODIQUE SFDR

Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visées à l'article 8 paragraphes 1, 2, 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6 premier alinéa du règlement (EU) 2020/852

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Nom du produit : SCPI ELIALYS

Identifiant de l'entité juridique : SCPI00004519

Objectif d'investissement durable

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable?

- ☐ **Oui**
  - ☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemenal : _ %
    - ☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables au le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
    - ☐ dans des actitités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
  - ☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ___ %
- ☒ **Non**
  - ☐ Il promouvait des caractéistiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ai pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de ___ % d'investissements durables
    - ☐ avec un objectif environnemental dans des activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
    - ☐ avec un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
    - ☐ avec un objectif social
  - ☒ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les objectifs durables du produit financier sont atteints

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Les caractéristiques environnementales et sociales promues par le fonds sont les suivantes :

- Caractéristiques environnementales : mesure, suivi et maîtrise des consommations énergétiques des actifs sous performants, mesure, suivi et maîtrise de l'empreinte carbone des immeubles du portefeuille et obtention de labels et certifications.
- Caractéristiques sociales : mise en place de mesure de santé, de sécurité et de confort pour les occupants, promotion de solutions de mobilités douces et durables.

Pour suivre la performance du fonds Elialys et des actifs qui le composent, Advenis REIM a mis en place une grille d'analyse ESG des actifs composée d'une cinquantaine de critères d'évaluation permettant de calculer le score ESG par immeuble. Le score ESG du fonds est obtenu en calculant la moyenne des scores pondérée selon la surface des actifs.

Elialys s'est fixé l'objectif d'atteindre la note de 61/100 en 2024. Le score de départ en 2021 était de 34/100. En 2024 le score obtenu est d'environ 58/100, soit le même score que l'année précédente *.

* Trois acquisitions dans les 6 mois précédents la fin du premier cycle ISR a fortement impacté le score courant. Si nous ne considérons que le périmètre initial, c'est-à-dire uniquement les actifs déjà présents dans le portefeuille au début du cycle de labellisation en 2021, le score en 2024 est de 68/100.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Pour suivre la performance du fonds Elialys et des actifs qui le composent, Advenis REIM a également mis en place un ensemble de 10 indicateurs de suivi de la performance ESG du fonds

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

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

La variation des indicateurs par rapport à l'année 2023 résulte des évolutions des performances des actifs déjà en portefeuille suite à la mise en place d'actions ainsi que la prise en compte de la performance des nouveaux actifs acquis en 2024. Ainsi, il est possible d'observer une évolution négative d'un indicateur, même lorsque des actions sont déployées, si celles-ci ne compensent pas l'impact des nouvelles acquisitions.

Performance des indicateurs environnementaux 2024 :

- Consommations énergétiques : 107,27 kWhEF/m²/an *.
- Part des actifs disposant de sources de production d'électricité renouvelable sur site et/ou utilisant des énergies renouvelables pour les parties communes : 62 %.
- Émissions de gaz à effet de serre (GES) : 16,50 kgCO2e/m²/an **.
- Part des actifs ayant reçu une ou plusieurs certifications (ou label) : 29 %.
- Part des actifs ayant mis en place des mesures pour préserver/promouvoir la biodiversité : 37 %.

(*) Cet indicateur est calculé sur la base de données réelles dès lors qu'elles sont disponibles (75 % en 2024). Les données manquantes sont estimées à partir des données collectées sur l'année précédente et à partir du benchmark de performance énergétique publié par la société Deepki.

(**) Cet indicateur a été calculé sur la base de données énergétiques réelles ou estimées selon les modalités décrites au-dessus pour l'indicateur « consommations énergétiques ».

Performance des indicateurs sociaux 2024 :

- 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 : 82 %.
- Part des actifs à proximité des nœuds de transport décarbonés : bornes véhicules électriques et vélo: 98 %.
- Part des actifs étant équipés de la fibre optique et/ou du wifi dans les parties communes : 100 %.

Performance des indicateurs de gouvernance 2024 :

- 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): 100 %.
- 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: 100 %.

...et par rapport aux périodes précédentes?

Performance des indicateurs environnementaux 2023 :

- Consommations énergétiques : 102,15 kWhEF/m²/an *.
- Part des actifs disposant de sources de production d'électricité renouvelable sur site et/ou utilisant des énergies renouvelables pour les parties communes : 65 %.
- Émissions de gaz à effet de serre (GES) : 11,29 kgCO2e/m²/an **.
- Part des actifs ayant reçu une ou plusieurs certifications (ou label) : 25 %.
- Part des actifs ayant mis en place des mesures pour préserver/promouvoir la biodiversité : 47 %.

(*) Suite à l'obtention de données supplémentaires l'indicateur 2023 a été recalculé par rapport à la valeur publiée dans le rapport précédent. Cet indicateur est calculé sur la base de données réelles dès lors qu'elles sont disponibles (96% en 2023). Les données manquantes sont estimées à partir des données collectées sur l'année précédente et à partir du benchmark de performance énergétique publié par la société Deepki.

(**) Suite à l'obtention de données supplémentaires l'indicateur 2023 a été recalculé par rapport à la valeur publiée dans le rapport précédent. Cet indicateur a été calculé sur la base de données énergétiques réelles ou estimées selon les modalités décrites au-dessus pour l'indicateur «consommations énergétiques».

Performance des indicateurs sociaux 2023 :

- 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 : 39 %.
- Part des actifs à proximité des nœuds de transport décarbonés : bornes véhicules électriques et vélo: 100 %.
- Part des actifs étant équipés de la fibre optique et/ou du wifi dans les parties communes : 100 %.

Performance des indicateurs de gouvernance 2023 :

- 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) : 100 %.
- 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 : 100 %.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?

La SCPI Elialys n'a pas d'objectif d'investissement durable au sens de l'article 9 de la SFDR mais promeut des caractéristiques durables.

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

La SCPI Elialys ne comprend pas d'investissement durable au sens de l'article 9 de la SFDR mais promeut des caractéristiques durables.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?
N/A

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :
N/A

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Le fonds a une approche d'investissement « Best in Progress » qui consiste à investir dans des actifs ayant un fort potentiel d'amélioration sur les plans environnementaux, sociaux et de gouvernance sur 3 ans. Plusieurs PAI ont des caractéristiques communes avec notre grille d'évaluation ESG comme :

- L'empreinte carbone,
- La part de consommation et de production d'énergie non renouvelable,
- L'intensité de consommation d'énergie par secteur à fort impact climatique,
- La production de déchets d'exploitation.

Advenis REIM prend en considération cinq indicateurs de PAI. Les deux premiers, relatifs aux combustibles fossiles et à l'efficacité énergétique, sont les indicateurs spécifiques aux investissements dans des actifs immobiliers. Advenis a sélectionné les PAI optionnels relatifs à la production de déchets d'exploitation, aux émissions de GES et à l'intensité de la consommation énergétique. D'autres PAI pourront éventuellement être pris en considération dans le futur.

La déclaration PAI peut être retrouvée via ce QR code :

- Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers :

En 2024, la part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles était de 0 %. Cette valeur était identique en 2023.

Elialys n'a pas de projet d'investissement dans les actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles dans les prochaines années.

- Expositions à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique :

En 2024, la part pondérée à la valeur de l'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique est de 59,17 % contre 46,75 % en 2023. Cela est dû à l'acquisition de trois nouveaux actifs inefficaces sur le plan énergétique en 2024. La SFDR définit les actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique comme les actifs construits avant 2020 dont le DPE (diagnostic de performance énergétique) est inférieur ou égal à C ou les actifs construits après 2020 avec une demande en énergie primaire inférieure à celle défini pour les bâtiments à consommation d'énergie quasi nulle (NZEB).

Le fonds Elialys a notamment prévu d'installer 2 GTB et d'améliorer les performances de 2 autres afin de mieux pouvoir piloter les consommations énergétiques des actifs concernés.*

* Projet intégré dans les CAPEX de 2025 à 2028 de la société de gestion. Cela ne constitue pas une promesse.

- Production de déchets d'exploitation :

En 2024, la part des actifs immobiliers qui n'était pas équipée d'installations de tri de déchets ni couverte par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets était de 0 % contre 29,67 % en 2023.

- Emissions de GES :

En 2024, les émissions de GES générées par des actifs immobiliers en tonnes d'équivalents CO2 étaient :

- Pour le scope 1 : 0 kgCO2e/m².
- Pour le scope 2 : 14,96 kgCO2e/m².
- Pour le scope 3 : 1,54 kgCO2e/m².
- Au total : 16,50 kgCO2e/m².

En 2023, les émissions de GES générées par des actifs immobiliers en tonnes d'équivalents CO2 étaient * :

- Pour le scope 1 : 0,12 kgCO2e/m².
- Pour le scope 2 : 9,65 kgCO2e/m².
- Pour le scope 3 : 1,51 kgCO2e/m².
- Au total : 11,29 kgCO2e/m².

** Suite à l'obtention de données supplémentaires les émissions de GES de 2023 ont été recalculées par rapport aux valeurs publiées dans le rapport précédent.*

- Intensité de consommation énergétique :

En 2024, la consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus était de 107,27 kWhEF/m²/an.

En 2023, la consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus était * de 102,15 kWhEF/m²/an.

** Suite à l'obtention de données supplémentaires les consommations d'énergie de 2023 ont été recalculées par rapport aux valeurs publiées dans le rapport précédent.*

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence savoir : Du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024.

Investissements les plus important	Secteur	% d'actifs *	Pays
Citypark Paris F	Bureaux	6,01 %	Espagne
Hotel Grenada	Hôtellerie	13,15 %	Espagne
Luis Vincente	Industriel	5,66 %	Portugal
Praxis	Santé	4,32 %	Portugal

* Patrimoine rapporté à la valeur vénale au 31/12/2024.

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

La SCPI Elialys ne comprend pas d'investissement durable au sens de l'article 9 de la SFDR mais promeut des caractéristiques durables.

L'**allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

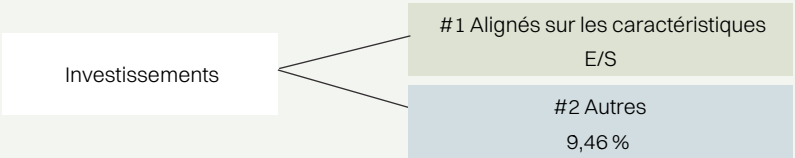
- du **chiffre d'affaires** pour refléter le caractère écologique actuel des sociétés bénéficiaires des investissements ;

- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, ce qui est pertinent pour une transition vers une économie verte ;

- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

Quelle était l'allocation des actifs ?

100 % des actifs immobiliers du fonds sont alignés sur les caractéristiques E et S ce qui correspond à 90,54 % de son actif brut.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

L'un des investissements a été réalisé dans un actif de bureaux, un autre dans un actif hôtelier, un autre dans un actif industriel et un dernier dans un actif de santé.

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI Elialys ne comprend pas d'investissement durable au sens de l'article 9 de la SFDR mais promeut des caractéristiques durables.

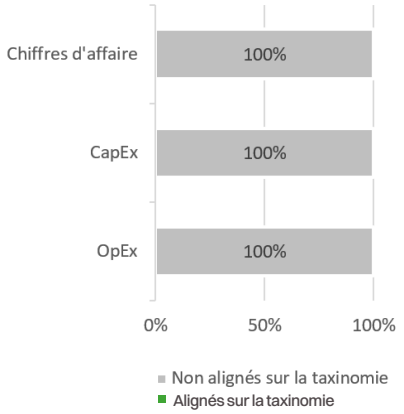
Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE [1] ?

☐ **Oui :** ☐ **Dans le gas fossile** ☐ **Dans l'énergie nucléaire**

☒ **Non**

Les graphiques ci-dessous font apparaitre en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines * sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxonomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

1. Alignement des investissements sur la taxinomie, obligations souveraines comprises *



2. Alignement des investissements sur la taxinomie, hors obligations souveraines *

*** Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.**

[1] Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxonomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique («atténuation du changement climatique») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxonomie de l'UE - voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Comission.

Quelle était la part d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Le fonds n'a pas réalisé d'investissement dans des activités transitoires et habilitantes.

Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de références précédentes ?

Le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE du fonds est aujourd'hui publié à 0 %, comme l'année précédente. Les modalités de calcul de l'alignement du fonds nécessitent de s'appuyer sur les données énergétiques réelles et complètes des actifs. A ce jour ces données n'ont pu être collectées et fiabilisées de façon exhaustive, ce qui ne nous permet pas de publier un taux d'alignement non-nul.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économqiues durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI Elilays ne comprend pas d'investissement durable au sens de l'article 9 de la SFDR mais promeut des caractéristiques durables.

Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif social ?

Le fonds n'a pas fait d'investissements durables ayant un objectif social sur la période au sens de l'article 9 de la SFDR mais promeut des caractéristiques durables.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie "autres", quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

La SCPI Elialys se réserve la possibilité que 10 % de son portefeuille ne fasse pas l'objet d'une évaluation ESG, notamment pour des actifs récemment acquis ou en cours d'arbitrage.

Aucun investissement n'était inclus dans la catégorie « autres » sur la période.

Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

- Sur la période, plusieurs mesures pour respecter les caractéristiques environnementales ont été mises en place :

  - Le fonds a installé 4 nouvelles gestions techniques de bâtiment (GTB) dans ses actifs.
  - Le fonds a remplacé le système de refroidissement d'un de ses actifs par un système moins émissif.
  - Des panneaux photovoltaïques ont été installés sur le toit d'un des actifs du fonds.

- Sur la période, pour respecter les caractéristiques sociales, 11 nouvelles stations de chargement pour véhicules électriques ont été installées sur 4 actifs différents.

Les **indices de références** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectif d'investissement durable.

Quelle est la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

Le fond n'utilise pas d'indice de référence.

En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?

N/A

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

N/A

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

N/A

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

N/A

Avertissement :

Advenis REIM vous informe 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 caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier sont prises en compte dans ses propres processus. Elle se réserve le droit de les corriger, à tout moment et sans préavis. 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.

Votre décision d'investir doit impérativement tenir compte de toutes les caractéristiques et de tous les objectifs financiers et extra financiers du fonds tel que décrits dans la documentation règlementaire visée par l'AMF disponible sur www.advenis-reim.com. Le label ISR de la SCPI Elialys a été décerné par AFNOR Certification. Il est valable à compter du 23/02/2022 et jusqu'au 22/02/2028. Elle est classée article 8 au sens du Règlement Disclosure. Pour en savoir plus sur le label ISR, ses modalités d'octroi et la liste des fonds immobiliers labellisés, consultez le site : www.lelabelisr.fr.

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 1-3 Place Valhubert - 75013 Paris. Code ISIN : SCPI00004519.

Advenis REIM - 52 rue de Bassano – 75008 Paris-Agrément AMF n° GP 18000011- S.A.S. au capital de 3 561 000,00 € - RCS Paris n° 833 409 899 – Code APE 6630Z - TVA Intracommunautaire FR 018334098999 - Activité de gestion de FIA immobiliers et de conseil en investissements dans les limites de l'agrément de l'AMF.

Document à caractère non publicitaire - Date d'édition : 25 mars 2025.