

RAPPORT D'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE



LA POLITIQUE RSE DU GROUPE INOVALIS ADVENIS..... 3

LE LABEL ISR..... 4

LA STRATÉGIE ESG DU FONDS..... 4

NOTRE POLITIQUE D'ENGAGEMENT DES PARTIES PRENANTES..... 6

LE SUIVI DE LA PERFORMANCE GLOBALE DU PORTEFEUILLE..... 8

PERFORMANCE DÉTAILLÉE DU PORTEFEUILLE..... 14

LEXIQUE..... 22





Clara LEPRI
Responsable Développement
Durable Groupe
Responsable ISR

LA POLITIQUE RSE DU GROUPE INOVALIS ADVENIS

« Depuis sa création, le Groupe Inovalis Advenis s'est construit avec la vision de devenir un gestionnaire de patrimoine intégré et diversifié maîtrisant et orchestrant l'ensemble des leviers de valeurs pour le compte de ses clients privés et institutionnels. La définition de la politique RSE du groupe Inovalis Advenis s'érige sur les fondations d'une volonté collective et s'élève à la mesure de décisions participatives. »

Dans un souci d'efficacité et de cohérence avec notre vision 360 du secteur de l'immobilier, cette démarche RSE s'adresse le plus largement possible à l'ensemble des parties prenantes : Clients, Partenaires, Collaborateurs, Prestataires et Fournisseurs.

Notre stratégie RSE repose sur 3 piliers :

1

Impact environnemental

S'engager vers la transition écologique

Consiste à mesurer et réduire notre impact environnemental pour tendre vers une trajectoire plus sobre et durable.

2

Impact social

S'unir pour répondre aux enjeux sociaux d'aujourd'hui et de demain

Tient compte de la qualité du dialogue social et des conditions dans lesquelles évoluent nos collaborateurs et occupants des immeubles (bien-être, santé, ...).

3

Impact organisationnel

Agir ensemble pour un secteur plus responsable

Consiste à intégrer la RSE dans l'organisation du groupe pour la rendre la plus responsable possible. Central dans notre démarche qui se veut collaborative, ce pilier permet de lier les intérêts de notre groupe à celui de ses parties prenantes.



Les enjeux prioritaires identifiés par l'analyse de matérialité, sont :

- La sobriété énergétique.
- L'énergie.
- La communication et l'efficacité du dialogue social.
- L'engagement des parties prenantes.
- L'intégration des enjeux RSE dans notre stratégie Groupe.

LA POLITIQUE RSE À L'ÉCHELLE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Depuis 2020, la société Advenis REIM est engagée dans une approche durable de la gestion de certains fonds d'investissement. Sa charte d'investissement responsable décrit les orientations stratégiques de la société de gestion à la fois en termes d'investissement et de gestion de ses actifs afin de leur assurer une protection et une valorisation dans le temps.

L'année 2022 a principalement été marquée par l'obtention du label ISR pour les deux fonds Eurovalys et Elialys. En 2023, l'objectif de la société de gestion était de poursuivre la mise en œuvre des plans d'actions ESG (Environnement, Social, Gouvernance) et du suivi de la performance extra-financière.

LE LABEL ISR



REPUBLIQUE FRANÇAISE

Le label ISR, créé en 2016 par le Ministère de l'Economie et des Finances a pour objectif de permettre aux investisseurs de distinguer les fonds d'investissement mettant en œuvre une méthodologie robuste d'investissement socialement responsable (ISR), basée sur des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (E, S et G).

Les fonds immobiliers y sont éligibles depuis 2020 avec la déclinaison du référentiel dédié au secteur immobilier.

LA SCPI ELIALYS ET LE LABEL ISR

La SCPI Elialys a obtenu le label ISR en février 2022, concrétisant ainsi sa démarche responsable, initialement formalisée par la publication de la Charte d'Investissement Responsable d'Advenis REIM.

La stratégie de la SCPI Elialys est de contribuer à la transition vers une ville durable, au travers de l'amélioration de la performance ESG de ses actifs.

Le label ISR de la SCPI Elialys a été décerné par AFNOR Certification. Il est valable à dater du 23/02/2022 jusqu'au 22/02/2025. La SCPI labellisée est classée 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 : <https://www.llabelisr.fr/>

LA STRATÉGIE ESG DU FONDS

En vue de répondre à l'objectif de transition porté par Elialys, Advenis REIM a identifié les enjeux E, S et G permettant de démontrer l'amélioration des actifs sous gestion.

- Environnement : Mesure, suivi et réduction des consommations énergétiques des actifs sous performants et mesure, suivi et maîtrise de l'empreinte carbone des immeubles.
- Social : favoriser la santé et le bien-être des occupants ainsi que les solutions de mobilités douces et durables.
- Gouvernance : sensibiliser les locataires et les principaux prestataires de service aux enjeux ESG.

La stratégie de la SCPI Elialys consiste à investir dans des actifs ne nécessitant pas de rénovations majeures outre les améliorations contribuant à augmenter leur performance ESG (Core+).

Cette stratégie est formalisée par une politique d'investissement et de gestion intégrant des critères et des objectifs ESG, ainsi qu'une grille ESG permettant d'évaluer la performance extrafinancière des actifs conformément au référentiel du label ISR, leur attribuant une note ESG sur 100. Sur la base de cette grille de notation, Advenis REIM a défini une note seuil correspondant au score à partir duquel un actif est considéré surperformant. Celle-ci a été construite à partir de benchmarks existants, de l'état du portefeuille et des ambitions ESG du fonds.

Advenis a identifié deux cas de figure dans la gestion des actifs :

- Note ESG initiale < note seuil, cas des actifs dits « best-in-progress ».
- Note ESG initiale > note seuil, cas des actifs dits « best-in-class ».

Dès l'acquisition

En amont d'une acquisition, les équipes en charge des investissements réalisent une évaluation ESG initiale de l'actif durant la phase de due-diligence. Le score obtenu est présenté au comité d'investissement et est intégré dans la décision d'investissement.

Cette évaluation initiale, complétée à l'issue de l'acquisition, permet d'anticiper les plans d'actions et les CAPEX à mettre en place sur la phase de gestion afin d'atteindre la note seuil ou l'augmentation de 20 points de la note ESG initiale de l'actif.

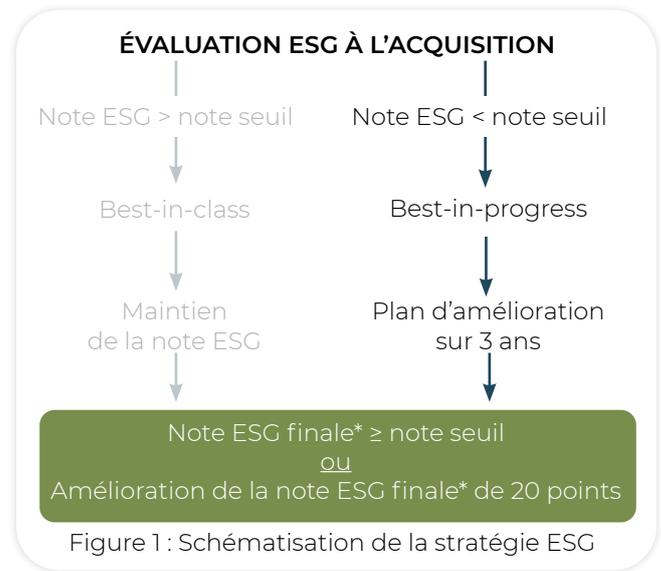
À l'issue de la phase d'acquisition, l'évaluation ESG complète de l'actif permet de déterminer si l'actif entre dans la catégorie « best-in-progress » ou « best-in-class ». Durant la première année de détention de l'actif, le plan d'action ESG est validé en cohérence avec la catégorie à laquelle il appartient.

Tout au long de la gestion des actifs

Durant la phase de gestion des actifs inclus dans la SCPI Elialys, Advenis REIM se mobilise pour l'amélioration de la performance ESG des actifs sous gestion. Un suivi régulier est mis en place en suivant la comitologie suivante :

- Des comités ISR trimestriels au cours desquels est analysé le niveau de progression de la note ESG des actifs de la SCPI.
- Un comité annuel au cours duquel l'évaluation annuelle de chaque actif est présentée, et le plan d'action est ajusté par rapport aux actions déjà engagées et celles restantes.

La notation ESG présentée lors du comité annuel est celle présentée dans le présent reporting et également celle présentée lors de l'audit de suivi ISR.



La méthodologie ISR de la SCPI Elialys est disponible dans la « [méthodologie ESG](#) » de la société de gestion qui figure parmi les documents disponibles sur le site internet.

(*) à l'issue du cycle de certification de 3 ans.

LA MESURE DE LA PERFORMANCE ESG : NOTRE GRILLE D'ÉVALUATION

Advenis REIM a été accompagnée par un cabinet de conseil externe pour l'élaboration de la grille d'évaluation ESG utilisée pour l'évaluation des actifs du fonds Elialys. Est associé à cette grille un système de pondération prenant en compte les exigences du label ISR et les ambitions de la société de gestion. Cette grille inclut une cinquantaine de critères répartis sur 12 thématiques ayant traités aux sujets E, S et G.

ENVIRONNEMENT

- Consommation et efficacité énergétique.
- Énergies renouvelables.
- Sobriété carbone.
- Résilience climatique.
- Labels et certifications.
- Biodiversité.
- Ressources en eau.
- Gestion des déchets et économie circulaire.

SOCIAL

- Santé, sécurité et confort des occupants.
- Mobilité durable et multimodalité.
- Connectivité des actifs.

GOVERNANCE

- Dialogue et sensibilisation des locataires.
- Engagement des prestataires de services.

LA MOBILISATION DE RESSOURCES HUMAINES ET TECHNIQUES AU SERVICE DE L'ESG

En tant que filiale du groupe Inovalis Advenis, la stratégie ESG d'Advenis REIM s'appuie sur des éléments définis au niveau du groupe. La société de gestion a également déployé des processus qui lui sont propres.

Au niveau du groupe :

La société de gestion bénéficie du support du service développement durable du groupe Inovalis Advenis. Le service intervient de manière transverse sur toutes les filiales du groupe. Cela permet donc de fournir un accompagnement métier ESG complet à Advenis REIM. Une taskforce dédiée au développement durable en interne a été développée pour porter la démarche d'Advenis et encourager l'engagement des collaborateurs. Une nouvelle collaboratrice dédiée à l'ISR a également rejoint les effectifs au cours de l'année.

Au niveau d'Advenis REIM :

La démarche de labellisation 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 Directrice du Fund Management de la société de gestion et ses équipes ;
- La Responsable du Développement Durable du groupe également responsable ISR du fonds Elialys, et qui porte la responsabilité de l'analyse ESG.

La taskforce a été sensibilisée aux enjeux ESG dans le cadre de la labellisation ISR du fonds et suit un plan de formation continue ESG défini annuellement. Des comités opérationnels trimestriels dédiés à l'ISR sont organisés en présence du Directeur Général de la société de gestion, des gérants, de la responsable ISR et de la chargée de mission ESG pour le suivi de l'avancement de la démarche.

Des cabinets de conseil ont accompagné la société de gestion dans l'initialisation de la démarche ISR, puis dans la mise en conformité réglementaire en résultant. La collecte des données a pu être partiellement automatisée sur l'année 2023 grâce à la mise en place par un prestataire externe d'un outil digital sur l'ensemble du patrimoine. Celui-ci permet de fiabiliser et d'améliorer la qualité et le suivi de la notation ESG.

NOTRE POLITIQUE D'ENGAGEMENT DES PARTIES PRENANTES

De manière à valoriser sa complémentarité métier et de décliner son approche responsable sur toute sa chaîne de valeur, Advenis REIM mène pour sa SCPI Elialys une politique d'engagement adressée aux parties prenantes. L'équipe ESG est en charge du contrôle de la mise en oeuvre de la politique d'engagement.

Les locataires

- Signature de baux intégrant des clauses ESG.
- Implication des occupants dans la collecte des données, notamment énergétiques, concernant l'actif et nécessaires au calcul de sa performance.
- Diffusion d'un guide éco-gestes à destination des occupants abordant les thématiques de l'énergie, de l'eau et des déchets.

Au 31/12/2023, 17 baux contenant des annexes ESG ont été signés avec des locataires des immeubles du fonds. Cela représente 71% des locataires dont la surface louée est significative, c'est à dire qui est supérieur à 5% de la surface totale de l'immeuble.

Les prestataires

- Intégration de clauses ESG dans les contrats des gestionnaires property managers et facility managers.
- Implication des gestionnaires property managers dans les processus de démarche de labellisation ISR (reporting, évaluation de la performance des actifs, ...).
- Signature de contrats prohibant l'utilisation de produits phytosanitaires pour la maintenance des espaces verts.

Notre méthodologie stipule que les immeubles pour lesquels le bailleur contractualise les contrats de property management (PM) et les contrats de facility management (FM), les deux contrats doivent contenir des clauses ESG. Pour les immeubles où les occupants ont leur propre FM, seul le contrat PM doit contenir des clauses ESG.

100% des immeubles du portefeuille Elialys au 31/12/2023 sont couverts par un contrat de Property Management qui comporte des clauses ESG.

Au 31/12/2023, 100% des immeubles sur lesquels le locataire n'a pas la charge du Facility Management (4 immeubles) sont également couverts par un contrat de Facility Management contenant des clauses ESG.

Les investisseurs

- Mise à disposition des clients d'informations sur la performance ESG des actifs immobiliers en portefeuille.

100% des associés de la SCPI Elialys sont informés, dans la documentation qui leur est communiquée, de la stratégie ESG du fonds. Ils recevront tous ce présent rapport d'investissement socialement responsable intégré sous forme de QR code au rapport annuel du fonds. Ils sera également disponible sur notre site internet.

100% des associés ont été invités à l'assemblée générale 2023 lors de laquelle les résultats ESG 2022 ont été présentés.

Les collaborateurs

- Formation et sensibilisation aux enjeux ESG.
- Participations aux comités opérationnels et annuels ESG.

100% des gérants ont suivi les deux formations dispensées par l'équipe ESG en 2023. Cette année les formations ont porté sur l'adaptation au changement climatique et sur le fonctionnement énergétique des bâtiments.

Les comités trimestriels ont réuni entre 4 et 6 collaborateurs de la société de gestion et la responsable ISR. Le comité annuel a quant à lui réuni 7 collaborateurs de la société de gestion (directeur, équipes de gérants, conformité, risques et juridique), la responsable ISR ainsi que le property manager externe en Espagne.

NB : les données en vert sont le résultat de la mise en œuvre de notre politique d'engagement des parties prenantes sur la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

LE SUIVI DE LA PERFORMANCE GLOBALE DU PORTEFEUILLE

Pour suivre la performance du fonds Elialys et des actifs qui le composent, Advenis REIM a mis en place deux mesures de la performance :

- 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 pondérés selon la surface des actifs. Le score prend en compte 100% des actifs présents dans le portefeuille au 31 décembre de l'année d'exercice présentée. L'ensemble des informations au 31/12/2023 de ce portefeuille sont présentées dans le rapport annuel disponible dans la documentation du fonds sur notre site internet.



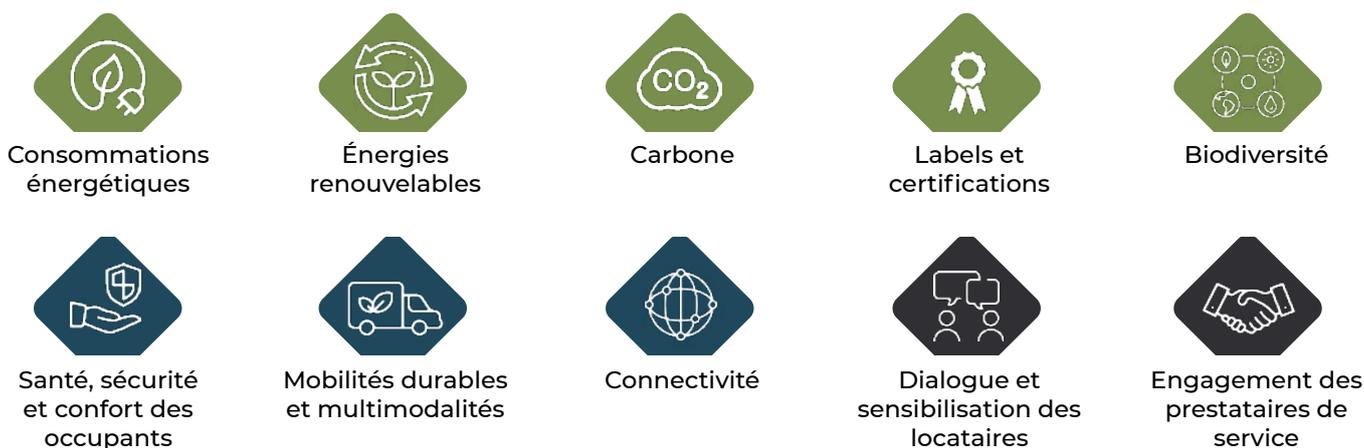
Valeur du score 2023 au 31/12/2023



La poche best in class représente 54 % du portefeuille en surface et la moyenne de ses scores est de 62/100. La poche best in progress représente 46 % du portefeuille en surface et la moyenne de ses scores est de 53/100.

- 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.



Le taux de couverture des indicateurs est de 100% des actifs présents dans le portefeuille au 31 décembre de l'année d'exercice présentée. Les indicateurs sont obtenus en calculant la part des actifs en surface concernés par l'indicateur par rapport à l'ensemble des surfaces du fonds.

La variation des indicateurs par rapport à l'année 2022 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 2023. 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.

Des exemples d'actions mises en place (réalisées) et en cours d'implémentation (engagées) sont précisées pour chaque indicateur ci-dessous.



CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES

RÉSULTATS 2023

94,17 kWhEF/m²*

↓ - 13,6 kWhF/m² par rapport à 2022**.



Indicateur : Consommations énergétiques (kWhEF/m².an).

Les consommations énergétiques (tous fluides, tous usages, parties communes et privatives) sont collectées ou estimées pour tous les actifs du portefeuille. Un partenariat avec une société spécialisée dans la collecte fiabilisée de données énergétiques a permis d'automatiser partiellement et de fiabiliser la collecte. La moyenne des actifs en Espagne selon l'index ESG Deepki est de 100 kWhFE/m².

Exemple d'action réalisée:

- Installation d'un système de chauffage aérothermique à Gobelas.

(*) Cet indicateur est calculé sur la base de données réelles dès lors qu'elles sont disponibles (47% en 2022, et 84% 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 2022 a été recalculé par rapport à la valeur publiée dans le rapport précédent.



ÉNERGIES RENOUVELABLES

RÉSULTATS 2023

65 %

↑ + 12 points par rapport à 2022.

Indicateur : Part des actifs disposant de sources de production d'électricité renouvelable sur site et/ou utilisant des énergies renouvelables pour les parties communes (%).

Cet indicateur suit la part d'actifs disposant de sources de production d'électricité renouvelable sur site, ainsi que l'approvisionnement en électricité verte pour les parties communes.

Exemple d'action réalisée :

- Installation d'un système de chauffage aérothermique à Gobelas.

Cet indicateur souligne une surperformance par rapport aux objectifs de la PNEC (plan national intégrant l'énergie et le climat) d'utilisation des énergies renouvelables en 2030 publié par le ministère de la transition écologique et des challenges démographiques Espagnol.



RÉSULTATS 2023

8,93 kgCO₂e/m² *

- 5,72 kgCO₂e/m² par rapport à 2022**.



Indicateur : Émissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO₂e/m².an).

Le calcul de cet indicateur est réalisé à partir des données de consommations d'énergie tous fluides, tous usages, parties communes et privatives. Les facteurs d'émissions utilisés sont ceux communiqués par les fournisseurs d'énergie ou par défaut ceux de l'ADEME pour tous les scopes. La moyenne des actifs en Espagne selon l'index ESG Deepki est de 15,3 kgCO₂eq/m².

Exemple d'action réalisée :

- Remplacement d'un système de refroidissement par un système moins émetteur de CO₂ sur l'actif de Bruselas.

(*) Cet indicateur a été calculé sur la base de données énergétiques réelles ou estimées selon les modalités décrites dans l'encart dédié à l'indicateur «consommations énergétiques» à la page précédente.

(**) Suite à l'obtention de données supplémentaires l'indicateur 2022 a été recalculé par rapport à la valeur publiée dans le rapport précédent.



LABELS
ET CERTIFICATIONS

RÉSULTATS 2023

25 %

- 53 points par rapport à 2022.

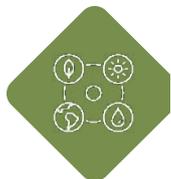
Indicateur : Part des actifs ayant reçu une ou plusieurs certifications (ou labels) (%).

Les certifications et labels acceptés dans le cadre de cet indicateur sont les labels d'exploitation (HQE Exploitation, BREEAM-in-Use, LEED-EB, DGNB-in-Use, ISO 14001, ISO 50001) et de construction (HQE, BREEAM, LEED, DGNB).

Exemples d'actions engagées:

- Renouvellement des labels BREEAM in use au grade very good contre un grade good précédemment sur 3 de nos actifs en cours.
- Obtention du label BREEAM in use good sur deux nouveaux actif en cours.

Cet indicateur montre une surperformance par rapport au référentiel publié par le Green Building Council Espana en 2021.



BIODIVERSITÉ

RÉSULTATS 2023

47 %

↑ + 47 points par rapport à 2022.

Indicateur : Part des actifs ayant mis en place des mesures pour préserver/promouvoir la biodiversité (%).

La SCPI Elialys s'efforce de déployer sur ses actifs des mesures de préservation de la biodiversité locale en lien avec les bonnes pratiques ou des recommandations d'experts (écologues ou associations).

Exemple d'actions réalisées:

- Installation de 2 hôtels à insectes dans les espaces verts communs à trois de nos actifs.



SANTÉ, SÉCURITÉ ET CONFORT DES OCCUPANTS

RÉSULTATS 2023

39 %

↓ - 61 points par rapport à 2022.

Indicateur : 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 (%).

La SCPI Elialys s'efforce de déployer sur ses actifs des mesures de promotion du confort, de la sécurité et de la santé des occupants par un suivi de la qualité de l'air intérieur et/ou par un suivi de la qualité de l'eau.

Exemple d'actions réalisées:

- Réalisation de mesures de la qualité de l'air intérieur dans 6 de nos 7 actifs en 2023 dont 2 en cours d'amélioration et qui n'ont donc pas été comptabilisés dans l'indicateur.



MOBILITÉS DURABLES ET MULTIMODALITÉS

RÉSULTATS 2023

100 %

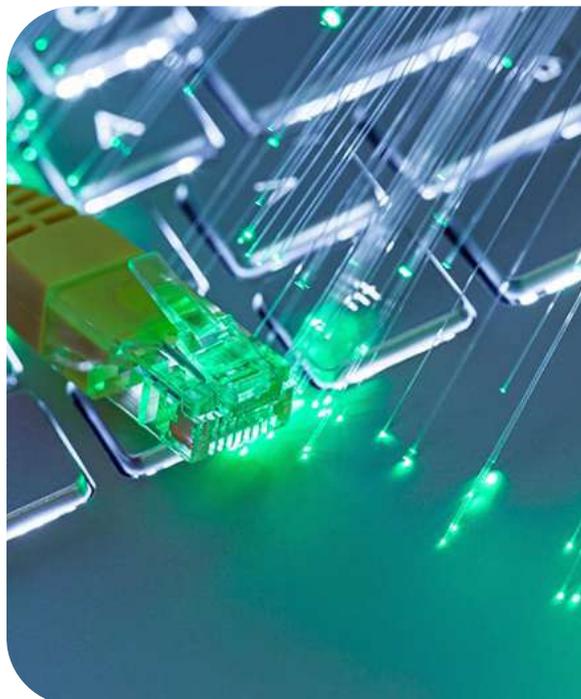
= par rapport à 2023.

Indicateur : Part des actifs à proximité des nœuds de transport décarbonés : bornes véhicules électriques et vélo (%).

Dans un objectif de réduction des émissions carbone émises par les occupants de nos immeubles en se rendant sur le site, des bornes de recharge pour les véhicules électriques et des parkings à vélos sécurisés sont installés à l'initiative des propriétaires ou des locataires.

Exemples d'actions réalisées:

- Installation de 8 nouvelles bornes de recharge électriques.
- Acquisition d'un nouvel actif en 2023 ayant un parking à vélo sécurisé et 4 bornes de recharges électriques.



CONNECTIVITÉ

RÉSULTATS 2023

100 %

= par rapport à 2022.

Indicateur : Part des actifs étant équipés de la fibre optique et/ou du wifi dans les parties communes (%).

Certains des immeubles sont équipés de fibre optique qui garantit un accès à internet efficace. Le wifi est parfois disponible dans les parties communes des immeubles, à disposition des visiteurs et occupants.



DIALOGUE ET SENSIBILISATION DES LOCATAIRES

RÉSULTATS 2023

100 %

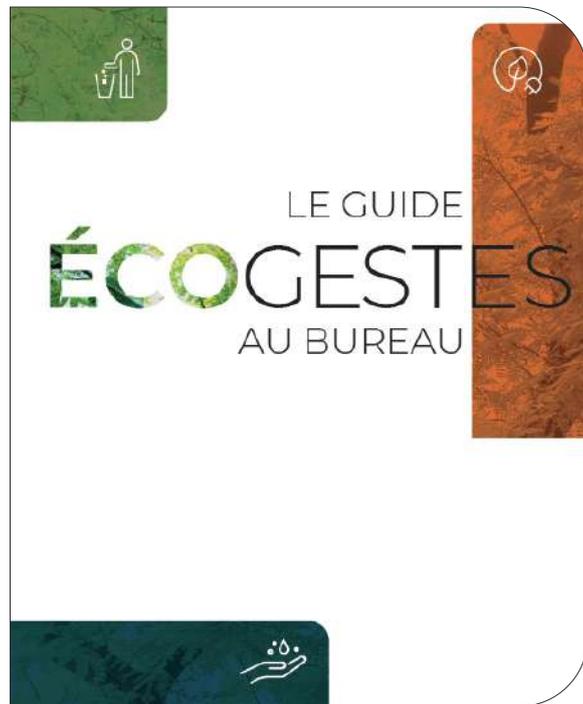
= par rapport à 2022.

Indicateur: 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) (%).

Des actions d'échanges entre les locataires et le bailleur sont organisées tel que l'intégration d'annexes environnementales dans les baux. Ces initiatives permettent de sensibiliser les locataires à la maîtrise de leur impact et des consommations énergétiques.

Exemples d'actions réalisées:

- Au 31/12/2023, 17 baux contenant des annexes ESG ont été signés avec des locataires des immeubles du fonds.
- En 2023, 26 de nos locataires sur 27 ont reçu leur guide écogestes au bureau. Le dernier locataire a reçu son guide en janvier 2024.



ENGAGEMENT DES PRESTATAIRES DE SERVICE

RÉSULTATS 2023

100 %

↑ + 100 points de par rapport à 2022.

Indicateur : 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 (%).

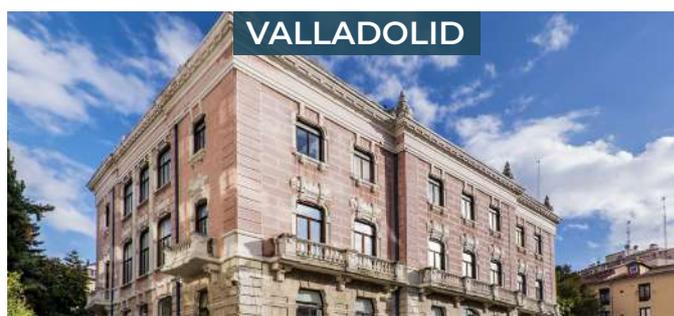
Les prestataires intervenant sur les actifs sont parties prenantes de l'atteinte des objectifs E, S et G par la SCPI Elialys.

Exemples d'actions réalisées:

- Signature d'un contrat de property management intégrant des clauses ESG sur 100% de nos actifs.
- Signature de contrats de facility management intégrant des clauses ESG sur 3 de nos actifs.

PERFORMANCE DÉTAILLÉE DU PORTEFEUILLE

Le label ISR a pour objectif de garantir la transparence des données communiquées aux associés. Pour être conforme aux prescriptions du labellisateur, la société de gestion doit présenter l'évaluation ESG des 5 actifs les plus performants en termes d'ESG, 5 actifs les moins performants en termes d'ESG et 5 actifs les plus importants en valeur. Le fonds Elialys est composé de moins de 15 actifs, une telle catégorisation s'avère donc impossible. Nous vous présentons dès lors l'intégralité des actifs.



GOBELAS 35

L'immeuble se situe dans le quartier de La Florida, dans le nord-ouest de Madrid, considéré comme l'un des trois pôles de bureaux principaux de la région. La Florida est située à seulement 13 km du centre-ville. La présence de sociétés internationales et d'un secteur résidentiel haut de gamme bien établi permet au quartier La Florida de bénéficier d'une bonne notoriété.

Le score ESG de cet actif a progressé de 23 points de pourcentage en un an, le faisant entrer dans la poche best-in-class. Cela nous a permis de dépasser l'objectif que nous nous étions donnés sur cet actif.



FICHE D'IDENTITÉ

Adresse : Calle Gobelás 35, 28023 Madrid

Acquisition : 2020

Surface : 6 444 m²

Construction : 1989

Valeur d'acquisition hors droit : 15 500 000 €

Typologie : Bureaux

NOTE ESG 2023

61 / 100

E : 77 / 100

S : 40 / 100

G : 38 / 100

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



LES ACTIONS



Principales actions menées :

- Remplacement du système de chauffage pour un système aérothermique.
- Installation de 5 nouvelles bornes de recharges électriques.

Principales actions planifiées :

- Mise en place d'une communication ESG annuelle avec les locataires.
- Mise en place d'un plan d'action pour optimiser la performance énergétique.

INDICATEURS

	2022	2023
Consommations d'énergie (kWhEF/m ² .an)	99,51	98,89
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO ₂ e/m ² .an)	16,63	11,79
Utilisation d'énergies renouvelables en parties communes	✓	✓
Mesures de préservation/ promotion de la biodiversité	✗	✓
Bornes de recharge pour véhicules électriques	✓	✓
Sensibilisation des locataires	✗	✓
Clauses ESG dans les contrats des prestataires	✗	✓

ATENAS

Situé dans le centre d'affaires du Citypark Cornellà, dans le Sud-Ouest de Barcelone, l'immeuble Atenas bénéficie d'une localisation attractive, proche de l'aéroport, du centre-ville et à 10 minutes à pied du métro. Tout près du « World Trade Center » de Barcelone « WTCB », où se trouvent de nombreuses sociétés internationales, cet immeuble de bureaux profite d'un emplacement privilégié.

Le score ESG de cet actif a progressé de près de 16 points de pourcentage en un an. Il faudra encore le faire progresser de 4 points pour qu'il atteigne son objectif.



FICHE D'IDENTITÉ

Adresse : Carretera de Hospitalet 147-149, 8940 Cornellà de Llobregat, Barcelone

Acquisition : 2020

Surface : 1 908 m²

Construction : 1994

Valeur d'acquisition hors droit : 3 600 000 €

Typologie : Bureaux

NOTE ESG 2023

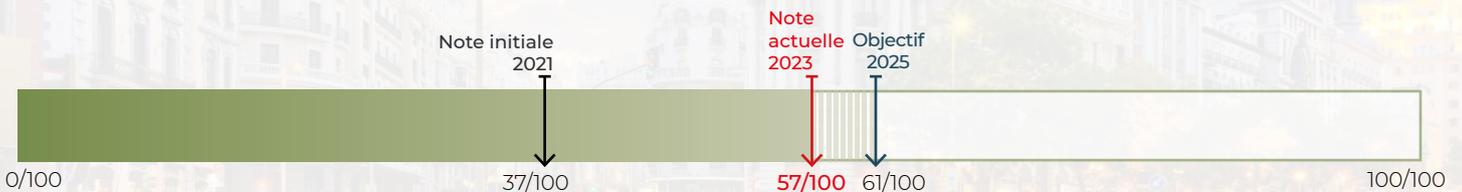
57 / 100

E : 64 / 100

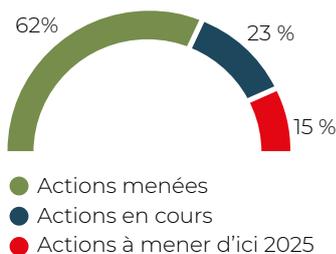
S : 76 / 100

G : 28 / 100

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



LES ACTIONS



Principales actions menées :

- Signature d'un contrat d'électricité verte dans les parties communes.
- Signature de clauses ESG avec les principaux prestataires FM et PM.

Principales actions planifiées :

- Installation d'un système de gestion technique du bâtiment (GTB).
- Installation d'une borne de recharge pour véhicule électrique.

INDICATEURS

	2022	2023
Consommations d'énergie (kWhEF/m ² .an)	62,5	47,31
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO ₂ e/m ² .an)	9,067	9,389
Utilisation d'énergies renouvelables en parties communes	✗	✓
Mesures de préservation/ promotion de la biodiversité	✗	✓
Bornes de recharge pour véhicules électriques	✓	✓
Sensibilisation des locataires	✗	✓
Clauses ESG dans les contrats des prestataires	✗	✓

BRUSELAS

Situé dans le centre d'affaires du Citypark Cornellà, dans le Sud-Ouest de Barcelone, l'immeuble Brussels bénéficie d'une localisation attractive, proche de l'aéroport, du centre-ville et à 10 minutes à pied du métro. Tout près du « World Trade Center » de Barcelone « WTCB », où se trouvent de nombreuses sociétés internationales, cet immeuble de bureaux profite d'un emplacement privilégié.

Le score ESG de cet actif a progressé de près de 11 points de pourcentage en un an. Il ne manque plus que 3 points à la note de cet actif pour atteindre l'objectif fixé.



FICHE D'IDENTITÉ

Adresse : Carretera de Hospitalet 147-149, 8940 Cornellà de Llobregat, Barcelone

Acquisition : 2020

Surface : 1148 m²

Construction : 1994

Valeur d'acquisition hors droit : 2 486 000 €

Typologie : Bureaux

NOTE ESG 2023

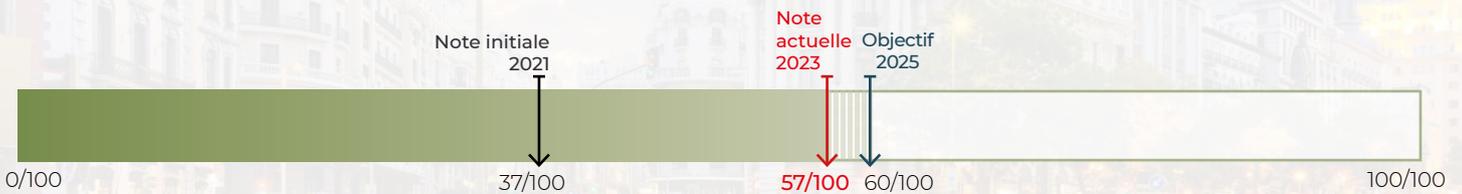
57 / 100

E : 62 / 100

S : 64 / 100

G : 41 / 100

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



LES ACTIONS



Principales actions menées :

- Installation d'un hôtel à insectes.
- Signature de clauses ESG dans les baux des locataires.

Principales actions planifiées :

- Obtention de la labellisation BREEAM very good.
- Installation d'un système de gestion technique du bâtiment (GTB).

INDICATEURS

	2022	2023
Consommations d'énergie (kWhEF/m ² .an)	122,04	120,97
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO ₂ e/m ² .an)	16,184	15,08
Utilisation d'énergies renouvelables en parties communes	✗	✓
Mesures de préservation/ promotion de la biodiversité	✗	✓
Bornes de recharge pour véhicules électriques	✓	✓
Sensibilisation des locataires	✗	✓
Clauses ESG dans les contrats des prestataires	✗	✓

LONDON

Situé dans le centre d'affaires du Citypark Cornellà, dans le Sud-Ouest de Barcelone, l'immeuble London bénéficie d'une localisation attractive, proche de l'aéroport, du centre-ville et à 10 minutes à pied du métro. Tout près du « World Trade Center » de Barcelone « WTCB », où se trouvent de nombreuses sociétés internationales, cet immeuble de bureaux profite d'un emplacement privilégié.

Le score ESG de cet actif a progressé de près de 17 points de pourcentage en un an, le faisant entrer dans la poche best-in-class. Il ne manque plus qu'un point à la note de cet actif pour atteindre l'objectif fixé.



FICHE D'IDENTITÉ

Adresse : Carretera de Hospitalet 147-149, 8940 Cornellà de Llobregat, Barcelone

Acquisition : 2020

Surface : 2 490 m²

Construction : 1994

Valeur d'acquisition hors droit : 4 600 000 €

Typologie : Bureaux

NOTE ESG 2023

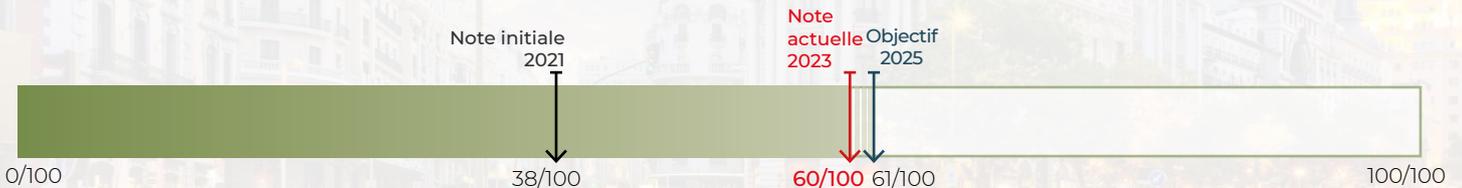
60 / 100

E : 62 / 100

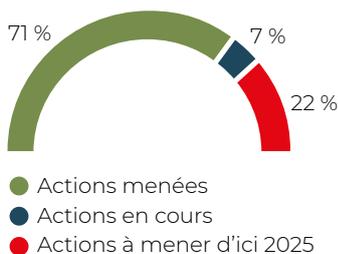
S : 76 / 100

G : 41 / 100

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



LES ACTIONS



Principale action menée :

- Souscription à un contrat d'électricité verte dans les parties communes.
- Installation de 2 bornes de recharge pour véhicule électrique.

Principales actions planifiées :

- Obtention d'une certification BREEAM very good.
- Installation d'un système de gestion technique du bâtiment (GTB).

INDICATEURS

	2022	2023
Consommations d'énergie (kWhEF/m ² .an)	77,14	91,18
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO ₂ e/m ² .an)	10,168	13,47
Utilisation d'énergies renouvelables en parties communes	✗	✓
Mesures de préservation/ promotion de la biodiversité	✗	✓
Bornes de recharge pour véhicules électriques	✓	✓
Sensibilisation des locataires	✗	✓
Clauses ESG dans les contrats des prestataires	✗	✓

SARAGOSSSE



L'actif se situe à Saragosse, la quatrième ville du pays, à mi-chemin entre Madrid et Barcelone, constituant ainsi un nœud routier et logistique de premier ordre en Espagne. Des projets d'envergure nationale tels que la Plataforma Logística de Zaragoza (PLAZA) ont dynamisé le secteur de la logistique, renforcé l'attractivité de la ville, encouragé la création de bureaux et l'installation d'entreprises d'envergure mondiale : Amazon Web Services, Dell ou Inditex.

Le score ESG de cet actif a progressé de près de 17 points de pourcentage depuis son acquisition, le faisant entrer dans la poche best-in-class. L'objectif de l'année prochaine sera de faire atteindre l'objectif de 70 points à cet actif.



FICHE D'IDENTITÉ

Adresse : C. del Dr. D. Joaquín Aznar Molina, 2, Casco Antiguo, 50002 Zaragoza

Acquisition : 2022

Surface : 5 433 m²

Construction : 2022

Valeur d'acquisition hors droit : 11 600 000 €

Typologie : Bureaux

NOTE ESG 2023

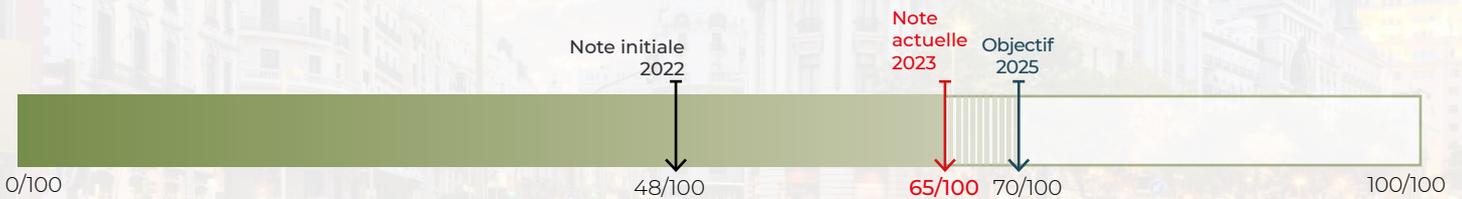
65 / 100

E : 66 / 100

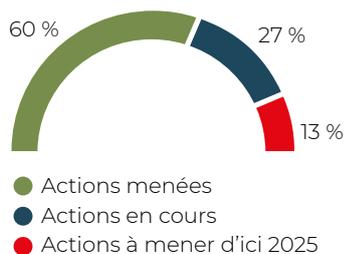
S : 88 / 100

G : 45 / 100

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



LES ACTIONS



Principale action menée :

- Souscription à un contrat d'électricité verte.
- Réalisation d'une analyse de qualité de l'air.

Principales actions planifiées :

- Obtention d'une certification BREEAM good.
- Mise en place d'une communication ESG annuelle avec les locataires.

INDICATEURS

	2022	2023
Consommations d'énergie (kWhEF/m ² .an)	152,75	114
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO ₂ e/m ² .an)	2,55	1,9
Utilisation d'énergies renouvelables en parties communes	✓	✓
Mesures de préservation/ promotion de la biodiversité	✗	✗
Bornes de recharge pour véhicules électriques	✓	✓
Sensibilisation des locataires	✗	✓
Clauses ESG dans les contrats des prestataires	✓	✓

VALLADOLID

Le bâtiment se situe à Valladolid qui connaît depuis quelques années un renouveau économique. L'actif a été totalement remodelé en 1920 pour lui donner son aspect éclectique actuel qui en fait un emblème de la ville avec son jardin clos répertorié au catalogue du Patrimoine Naturel de Valladolid. Il jouit en outre d'une position stratégique au cœur du centre de la vieille ville, à proximité directe de la plaza mayor et de la cathédrale.

Le score ESG de cet actif a progressé de plus de 31 points de pourcentage depuis son acquisition. Il faudra encore le faire progresser de près de 2 points pour qu'il atteigne son objectif.



FICHE D'IDENTITÉ

Adresse : C. Duque de la Victoria, 12, 47001 Valladolid

Acquisition : 2022

Surface : 5 092 m²

Construction : 1979

Valeur d'acquisition hors droit : 19 500 000 €

Typologie : Bureaux

NOTE ESG 2023

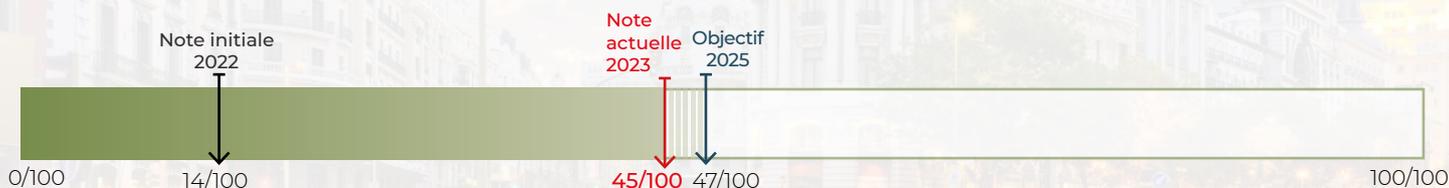
45 / 100

E : 43 / 100

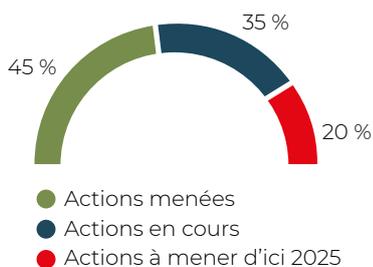
S : 60 / 100

G : 38 / 100

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



LES ACTIONS



Principale action menée :

- Installation d'une borne de recharge électrique.
- Diffusion d'un guide écogestes aux locataires.

Principales actions planifiées :

- Signature d'un contrat d'électricité verte.
- Remplacement du système de chauffage.

INDICATEURS

	2022	2023
Consommations d'énergie (kWheF/m ² .an)	114	54,35
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO ₂ e/m ² .an)	27,13	12,94
Utilisation d'énergies renouvelables en parties communes	✗	✗
Mesures de préservation/ promotion de la biodiversité	✗	✗
Bornes de recharge pour véhicules électriques	✓	✓
Sensibilisation des locataires	✗	✓
Clauses ESG dans les contrats des prestataires	✗	✓



L'actif se situe au Nord-Ouest de Barcelone, dans une zone à usage mixte (résidentiel et bureaux) entre le centre-ville de Sant Cugat et le parc naturel de la Serra de Collserola. Sant Cugat est un secteur réputé pour héberger de nombreuses entreprises de dimension nationale et internationale, situé dans la deuxième plus grande aire urbaine d'Espagne, qui compte plus de 5 millions d'habitants.



Le score ESG de cet actif a progressé de près de 22 points de pourcentage depuis son acquisition. Il faudra encore le faire progresser de 4 points pour qu'il atteigne son objectif.

FICHE D'IDENTITÉ

Adresse : Cami CanCalders 4, San Cugat del Valles - Barcelona
Acquisition : 2023
Surface : 4 561 m²
Construction : 1992
Valeur d'acquisition hors droit : 6 750 000 €
Typologie : Bureaux

NOTE ESG 2023

59 / 100

E : 57 / 100

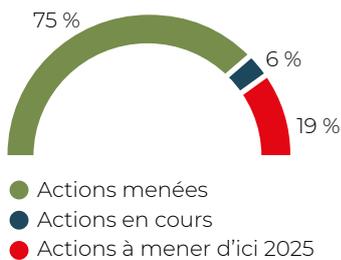
S : 64 / 100

G : 59 / 100

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



LES ACTIONS



Principale action menée :

- Analyse des risques climatiques de l'actif.
- Signature de clauses ESG dans le bail du locataire.

Principales actions planifiées :

- Obtention d'une certification BREEAM good.
- Réalisation d'une analyse de qualité de l'air.

INDICATEURS

	2023
Consommations d'énergie (kWhEF/m ² .an)	135,96
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO ₂ e/m ² .an)	2,27
Utilisation d'énergies renouvelables en parties communes	✗
Mesures de préservation/ promotion de la biodiversité	✗
Bornes de recharge pour véhicules électriques	✓
Sensibilisation des locataires	✓
Clauses ESG dans les contrats des prestataires	✓

LEXIQUE

Approche best-in-class : L'approche best-in-class consiste à investir dans des actifs qui sont sur-performants dans leur secteur sur les plans environnemental, social et de gouvernance.

Approche best-in-progress : L'approche best-in-progress consiste à investir dans des actifs ayant un fort potentiel d'amélioration sur les plans environnemental, social et de gouvernance.

CAPEX : Abréviation issue du terme anglais Capital Expenditure, les CAPEX désignent les dépenses d'investissement d'une entreprise capitalisées au bilan

ESG : L'ESG désigne les critères Environnementaux, Sociaux et de bonne Gouvernance qui sont utilisés pour analyser et évaluer la prise en compte du développement durable et des enjeux de long terme dans les investissements.

Facteur de conversion de l'énergie primaire en énergie finale : Ce facteur est un indicateur permettant d'identifier la perte d'énergie entre le moment où elle est produite et le moment de sa consommation. Il s'agit donc du rapport entre l'énergie primaire, potentiellement contenue dans les différentes sources d'énergie, et l'énergie finale, consommée et facturée à l'utilisateur. Ce coefficient permet de connaître la quantité d'énergie totale nécessaire pour obtenir 1 kWh d'énergie finale.

Fonds : Un fonds est un organisme de détention collective 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 consiste à intégrer de façon systématique et traçable des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) à la gestion financière.

RSE : La Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE) 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.

Scopes : les mots scope 1, scope 2 ou scope 3 sont employés dans le cadre de bilan d'émissions de gaz à effet de serre ou « bilan carbone ». Ils désignent le périmètre au sein duquel sont étudiées les émissions de gaz à effet de serre de l'organisation ou du produit en question, le scope 1 étant le périmètre le plus restreint, le scope 3 le plus large.

GTB : Les systèmes de Gestion Technique du Bâtiment (GTB) supervisent et contrôlent les services comme le chauffage, ou la ventilation s'assurant qu'ils fonctionnent de la façon la plus efficace et la plus économique. Pour cela, la GTB optimise l'équilibre entre les conditions environnementales, les usages des énergies et les besoins opérationnels.

LED : Une LED ou diode électroluminescente est un système d'éclairage peu consommateur d'électricité.

PM : Le ou la property management englobe plusieurs fonctions, notamment la gestion locative et technique des locaux, ainsi que la comptabilité et la commercialisation des actifs.

FM : Le ou la facility manager prend en charge l'ensemble des services indispensables au bon fonctionnement d'un actif: entretien, nettoyage, sécurité, gestion des espaces, gestion des fournitures, maintenance des équipements, etc.



DISCLAIMERS

Advenis REIM vous informe que les renseignements figurant dans ce rapport ISR 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.

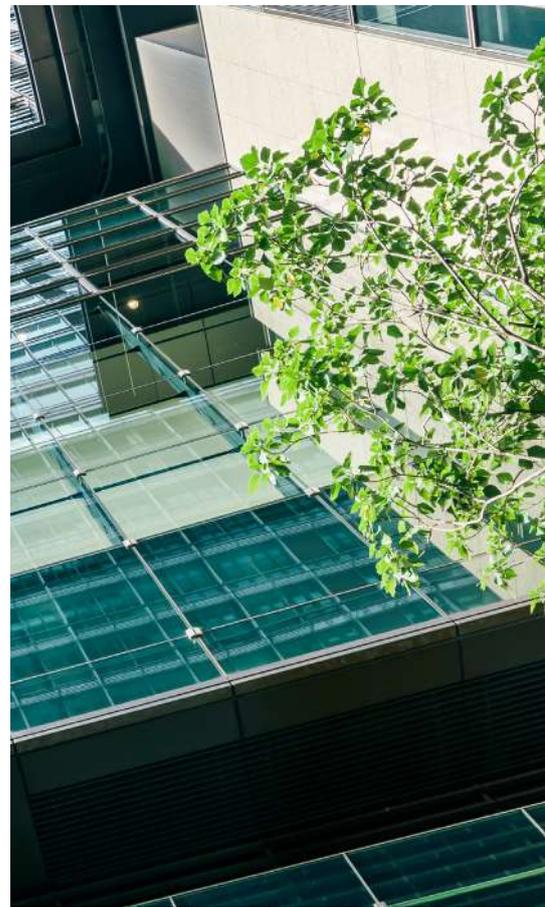
Votre décision d'investir doit impérativement tenir compte de toutes les caractéristiques et de tous les objectifs financiers et extra financiers des fonds tels que décrits dans la documentation réglementaire visée par l'AMF disponible sur www.advenis-reim.com. Les labels ISR des SCPI Elialys et Eurovalys ont été décernés par AFNOR Certification. Ils sont valables à compter du 23/02/2022 et jusqu'au 22/02/2025. Les SCPI labellisées sont classées 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.lolabelisr.fr.

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 ce rapport ISR 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 www.advenis-reim.com pour obtenir tous les détails et risques afférents à chacun de ces produits.

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



Advenis Real Estate Investment Management

52 rue Bassano – 75008 Paris

Tél. : 01 78 09 88 34

www.advenis-reim.com



ADVENIS

Real Estate
Investment Management