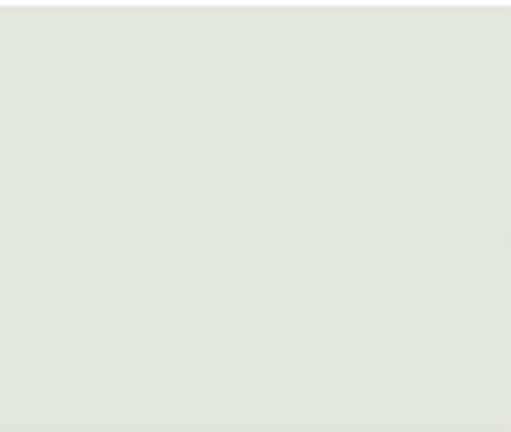




Déclaration relative aux principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité



Introduction

L'article 4 du Règlement Européen (UE) 2019/2088 impose aux acteurs des marchés financiers d'être transparents sur leur prise en compte des principales incidences négatives dans leurs décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité (« principal adverse impacts ou PAI en anglais »). Advenis REIM a décidé de prendre en compte les principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

Les principales incidences négatives désignent les conséquences négatives des décisions d'investissement d'un point de vue environnemental, social ou de gouvernance. Les PAI obligatoires sont constitués d'un ensemble de 18 indicateurs : 14 s'appliquent aux entreprises, 2 sont spécifiques aux actifs souverains et supranationaux, et 2 sont spécifiques aux actifs immobiliers. Il existe également des indicateurs facultatifs sur lesquels les acteurs du marché peuvent reporter. Les entreprises soumises à l'obligation de déclaration annuelle des indicateurs PAI doivent a minima reporter les deux indicateurs spécifiques à leur secteur et un des 14 indicateurs génériques.

La présente déclaration relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité couvre une période de référence allant du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024. Cette dernière couvre les fonds labellisés ISR : Eurovalys et Elialys. Le fonds Eden ayant été créé fin 2024 et ayant obtenu le label ISR début 2025 ne sera couvert par cette déclaration qu'à partir de l'exercice 2025.

Les autres fonds de la société de gestion Advenis REIM n'intègrent pas à ce jour les principales incidences négatives dans leur stratégie d'investissement. En effet les autres fonds sont classifiés article 6 selon le règlement SFDR. De plus, s'agissant de la gamme des SCPI Renovalys, il s'agit de fonds fermés qui ne réalisent plus d'investissements.

Description, identification et hiérarchisation des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

Advenis REIM prend en considération les cinq indicateurs de PAI suivants dans ses décisions d'investissement dans des actifs immobiliers¹ :

Incidence négative sur la durabilité	Incidence négative sur des facteurs de durabilité (qualitative ou quantitative)	Élément de mesure
Indicateurs applicables aux investissements dans des actifs immobiliers		
Combustibles fossiles	Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles (exprimée en %)
Efficacité énergétique	Expositions à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (exprimée en %)
Indicateur supplémentaire applicable aux investissements dans des actifs immobiliers		
Déchets	Production de déchets d'exploitation	Part des actifs immobiliers qui n'est pas équipée d'installations de tri de déchets ni couverte par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets (exprimée en %)
Emission de gaz à effet de serre	Emissions de GES	Emissions de GES de niveau 1 générées par des actifs immobiliers en tonnes d'équivalents CO2
		Emissions de GES de niveau 2 générées par des actifs immobiliers en tonnes d'équivalents CO2
		Emissions de GES de niveau 3 générées par des actifs immobiliers en tonnes d'équivalents CO2
		Emissions de GES générées par des actifs immobiliers en tonnes d'équivalents CO2

¹ Les potentiels placements de trésorerie ne sont pas pris en compte ici considérant la faible part de leur montant dans les fonds et l'arbitrage fréquent des allocations.

Consommation d'énergie	Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh par mètre carré.
------------------------	-------------------------------------	--

La politique visant à identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité sont conduites par une équipe dédiée au développement durable et à l'investissement socialement responsable (DD & ISR). Elle consiste à sélectionner les PAI selon leur pertinence vis-à-vis du secteur immobilier ainsi que selon la disponibilité des données permettant de les calculer.

La société de gestion calcule ainsi les PAI pour lesquels elle a la capacité de fournir aux investisseurs des valeurs fiables et représentatives de l'activité des fonds et de leurs impacts. Pour cela, elle s'appuie sur des référentiels et benchmarks sectoriels pour estimer leur probabilité d'occurrence et leur gravité, y compris leur caractère potentiellement irréversible, et sur des données relatives aux actifs sous gestion. Les données sont obtenues grâce à une campagne de collecte annuelle auprès de différentes parties prenantes de la société de gestion ce qui implique un risque sur leur complétude.

La société de gestion applique cette démarche vis-à-vis des PAI depuis 2023. La démarche ISR est pilotée par la responsable ISR de la société de gestion. Le directeur général de la société de gestion a validé cette démarche en 2023.

Le calcul de PAI relatives à l'exposition aux combustibles fossiles est basé sur les investissements dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles. Il s'agit d'un indicateur imposé pour les sociétés investissant dans des actifs immobiliers.

Le calcul de PAI relatives à l'efficacité énergétique est basé sur les DPE des actifs constituant les fonds d'Advenis REIM. 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 définie pour les bâtiments à consommation d'énergie quasi nulle (NZEB). Cependant, les échelles de notations des DPE européens ne sont pas uniformes, ce qui rend impossible la comparaison avec des fonds investissant en France, par exemple. Il s'agit d'un indicateur imposé pour les sociétés investissant dans des actifs immobiliers.

Le calcul de PAI relatives à la production de déchets d'exploitation est basé sur les éléments de preuve relatifs à la gestion des déchets d'exploitation de notre grille ESG (développée dans le cadre de notre label ISR). La méthode de sélection de cet indicateur ne tient pas compte de la probabilité d'occurrence et de la gravité de ces principales incidences négatives.

Le calcul de PAI relatives à l'émission de gaz à effet de serre est basé sur les émissions de niveau 1, 2 et 3 et est exprimé en tonnes d'équivalent CO₂. Pour nos actifs, le niveau 1 correspond aux émissions directes de gaz, le niveau 2 correspond aux émissions indirectes d'électricité grise et de réseau de chaleur urbain, le niveau 3 correspond aux émissions indirectes amont et aval de gaz, d'électricité grise, de réseau de chaleur urbain et d'électricité verte.

Le calcul de PAI relatives à la consommation d'énergie est basé sur tous les fluides et tous les usages des parties communes et privatives. Cet indicateur est calculé sur la base de données réelles dès lors qu'elles sont disponibles. 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.

Politique d'engagement

Non applicable dans la mesure où Advenis n'a pas pour le moment pris de participations dans des sociétés permettant l'exercice de vote.

Références aux normes internationales

La société de gestion est signataire depuis 2016 de la « Charte d'engagement en faveur du développement de la gestion ISR en immobilier » de l'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM). Elle est également membre de l'observatoire de l'immobilier durable (OID). Cependant, Advenis REIM n'est associée à aucun code de conduite ni normes internationales en matière de diligence raisonnable.

Disclaimers :

Advenis REIM 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 principales incidences négatives sont prises en compte dans ses propres processus d'investissement.

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, 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 à dater 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.

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

Advenis Real Estate Investment Management - 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.



Advenis Real Estate Investment Management

52 rue Bassano - 75008 Paris

Tél. : 01 78 09 88 34

Email : contact@advenis.com

www.advenis-reim.com