ADVENIS
Real Estate
Investment Management

SCPI Eurovalys

Annexe précontractuelle

ANNEXE 2 SFDR - CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

Modèle d'information précontractuelle pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa du règlement (UE) 2020/852.

Nom du produit : SCPI EUROVALYS
Identifiant de l'entité juridique : SCPI00004069

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 pas 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 d'activités économiques durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.

Objectif d'investissement durable

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

- ☐ **Oui**
  - ☐ Il réalisera un minimum d'investissements durables avec un objectif environnemental : %
    - ☐ dans des activités économiques qualifiées de durables sur le plan environnemental selon la taxinomie de l'UE
    - ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
  - ☐ Il réalisera un minimum d'investissements durables avec un objectif social : _%
- ☒ **Non**
  - ☐ Il promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il réalisera un minimum de _% d'investissements durables
    - ☐ avec un objectif environnemental dans des activités économiques qualifiées de durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
    - ☐ avec un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas qualifiées de durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
    - ☐ avec un objectif social
  - ☒ Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables

Les **indicateurs de durabilité** servent à vérifier si les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

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.

Le fond Eurovalys ne dispose pas d'indice de référence.

Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesure l'atteinte de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?

Les indicateurs de durabilité retenus pour chacune des caractéristiques présentées ci-dessus sont les suivants :

Indicateurs environnementaux :

- Consommations d'énergie ;
- Part des actifs utilisant des énergies renouvelables ;
- Emissions de gaz à effet de serre ;
- Part des actifs possédants une ou des certification(s) et label(s).

Indicateurs sociaux :

- Part des actifs ayant mis en place des initiatives visant à améliorer le confort des occupants du bâtiment (espaces de détente / de repos, salle de sport…) ;
- Part des actifs ayant des bornes de recharge pour véhicules électriques dans ou à proximité du bâtiment ;
- Part des actifs étant équipés de la fibre optique et/ou du wifi dans les parties communes.

Indicateurs de gouvernance :

- • 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).
- • 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.

Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser et comment l'investissement durable contribue-t-il à ces objectifs ?

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

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

La SCPI Eurovalys 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

- **Dans quelle mesure les investissements durables sont-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'UE.

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 européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus causer de préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux.

Ce produit financier tient-il compte des principaux impacts négatifs sur les facteurs de durabilité ?

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.

☒ **Oui**

Advenis REIM prend en considération les principales incidences sur les facteurs de durabilité, conformément à l'annexe 1, tableau 1 du règlement (UE) 2022/1288. Ces informations peuvent être consultées sur notre site internet dans le document « Déclaration relative aux principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité ».

☐ Non

Quelle est la stratégie d'investissement suivie par ce produit financier ?

La **stratégie d'investissement** guide les décisions d'investissement, fondées sur des paramètres tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

La stratégie d'investissement de la SCPI EUROVALYS est de constituer et détenir sur le long terme un patrimoine immobilier locatif composé d'actifs variés (commerces, bureaux, résidentiel...) localisés essentiellement en Allemagne et à titre exceptionnel dans d'autres pays d'Europe. Cette stratégie d'investissement intègre une composante extra-financière déployée dès l'acquisition des actifs, puis de manière continue tout au long de la période de détention des actifs, jusqu'à leur arbitrage. Une approche Best-in-Progress recherchant l'amélioration de la note ESG globale de la poche d'actifs immobiliers d'au moins 20 points sur 100 en 3 ans a été adoptée.

Les pratiques de **bonne gouvernance** comprennent les structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

- **Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisée pour sélectionner les investissements permettant d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?**

  La SCPI Eurovalys ne pratique pas de politique d'exclusion liée à la composante extra-financière qu'elle cultive.

- **Quel est le taux minimum engagé pour réduire la portée des investissements considérés avant l'application de cette stratégie d'investissement ?**

  Le taux minimal d'engagement pour réduire la portée des investissements envisagés avant l'application de cette stratégie d'investissement est de 0%.

- **Quelle est la politique d'évaluation des pratiques de bonne gouvernance des entreprises bénéficiaires d'investissements ?**

  Non applicable dans la mesure où la SCPI n'a pas pour le moment pris de participations dans des sociétés.

Quelle est l'allocation d'actifs prévue pour ce produit financier ?

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

La SCPI Eurovalys a pour objectif la constitution et la détention active d'un portefeuille d'actifs variés (commerces, bureaux, résidentiel...) localisés essentiellement en Allemagne et à titre exceptionnel dans d'autres pays d'Europe. Dont 90% au minimum viseront à répondre aux caractéristiques environnementales et sociales promues par la SCPI.

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.

Les activités sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

Comment l'utilisation de produits dérivés atteint-elle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

Non applicable.

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de

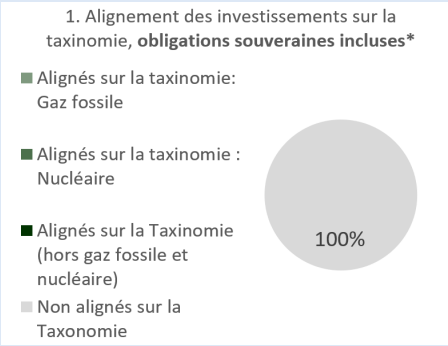
La SCPI Eurovalys ne comprend pas d'investissement durable au sens de l'article 9 de la SFDR mais promeut des caractéristiques durables.

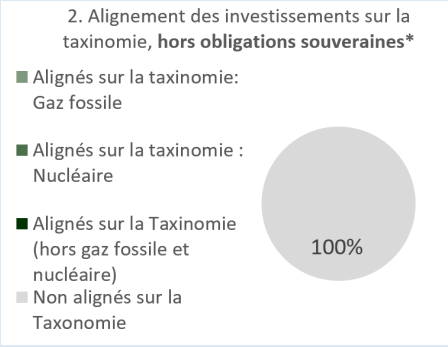
Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE [1] ?

☐ Oui : ☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal 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 taxinomie 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.





* 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 Commission.*

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.

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

Les activités économiques du fonds Eurovalys qui sont visées par la taxinomie européenne* ne constituent ni des activités transitoires ni des activités habilitantes. La proportion d'investissements dans ce type d'activités économiques est donc de 0 %.

Voir Chapitre 7.7. des annexes I et II du règlement délégué 2021/2139 de la Commission du 4 juin 2021

Quelle était la part proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxonomie de l'UE ?

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

Quelle est la part minimale d'investissements durables sur la plan social ?

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

Quels investissements sont inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

La SCPI Eurovalys 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.

Un indice spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?

La société de gestion n'a pas désigné d'indice de référence au sens du règlement SFDR. Pour suivre la performance du fonds Eurovalys et des actifs qui le composent, Advenis REIM a mis en place une grille d'évaluation ESG permettant d'obtenir un score ESG noté sur 100. Ce score est ensuite comparé à une note seuil au sens du label ISR qui permet de déterminer si la stratégie de gestion des actifs suit une approche « Best-in-class » ou « Best-in-progress ».

- **Comment l'indice de référence est-il en permanence aligné sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier?**
  N/A
- **Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il garanti en permanence ?**
  N/A
- **En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?**
  N/A
- **Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?**
  N/A

Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?

Des informations plus spécifiques sur le produit sont disponibles sur le site internet de la société de gestion rubrique « documentation » : Advenis REIM (advenis-reim.com).

Avertissement :

Les informations qui vous sont fournies dans cette annexe ont été rédigées à partir de projets de standards techniques qui pourront évoluer dans le temps. Dans l'hypothèse d'une évolution, une mise à jour de l'annexe sera réalisée et portée à votre connaissance via le site internet de la société de gestion. 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.

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.

Advenis REIM : 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.

Document à caractère non publicitaire - Date de dernière mise à jour : 25 février 2025.

Advenis Real Estate Investment Management
52 rue de Bassano – 75008 Paris Tél. : 01 78 09 88 34
www.advenis-reim.com

Agrément AMF n° GP 18000011
S.A.S. au capital de 3 561 000 € / RCS Paris 833 409 899
Visa SCPI Eurovalys n°GP 18-24 du 24/07/2018
Dépositaire : CACEIS Bank