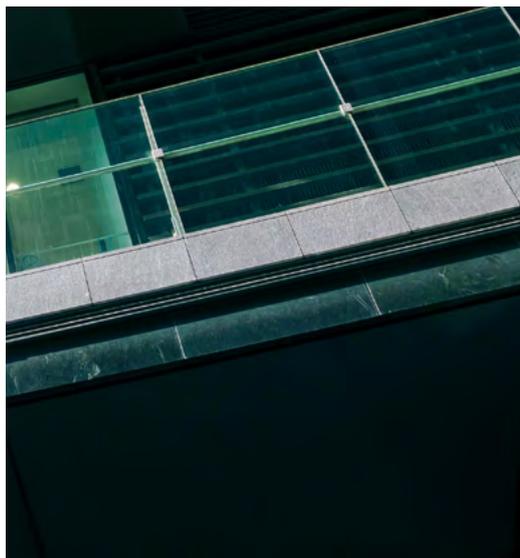




Code de transparence AREIM

Mars 2024



SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| PRÉAMBULE | 3 |
| 1. LISTE DES FONDS CONCERNÉS PAR CE CODE DE TRANSPARENCE | 3 |
| 2. DONNÉES GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ DE GESTION | 3 |
| 2.1 NOM DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION EN CHARGE DES FONDS AUQUEL S'APPLIQUE CE CODE | |
| 2.2 QUELS SONT L'HISTORIQUE ET LES PRINCIPES DE LA DÉMARCHE D'INVESTISSEUR RESPONSABLE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ? | |
| 2.3 COMMENT LES FONDS ONT-T-ILS FORMALISÉ LEUR DÉMARCHE D'INVESTISSEUR RESPONSABLE ? | |
| 2.4 COMMENT EST APPRÉHENDÉE LA QUESTION DES RISQUES / OPPORTUNITÉS ESG DONT CEUX LIÉS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION ? | |
| 2.5 QUELLES SONT LES ÉQUIPES IMPLIQUÉES DANS L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION | |
| 2.6 QUELS SONT LES MOYENS INTERNES OU EXTERNES UTILISÉS PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION POUR CONDUIRE ET PRENDRE EN COMPTE L'ANALYSE ESG ? | |
| 2.7 DANS QUELLES INITIATIVES CONCERNANT L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE LA SOCIÉTÉ DE GESTION EST-ELLE PARTIE PRENANTE ? | |
| 2.8 QUEL EST L'ENCOURS TOTAL DES ACTIFS ISR DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ? | |
| 2.9 QUEL EST LE POURCENTAGE DES ACTIFS ISR DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RAPPORTÉ AUX ENCOURS TOTAUX SOUS GESTION ? | |
| 2.10 QUELS SONT LES FONDS ISR OUVERTS AU PUBLIC GÉRÉS PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION ? | |
| 3. DONNÉES GÉNÉRALES SUR LES FONDS ISR IMMOBILIER PRÉSENTÉS DANS CE CODE | 8 |
| 3.1 QUEL(S) EST (SONT) LE(S) OBJECTIF(S) RECHERCHÉ(S) PAR LA PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ESG AU SEIN DES FONDS ? | |
| 3.2 QUELS SONT LES MOYENS INTERNES ET EXTERNES UTILISÉS POUR L'ÉVALUATION ESG DES ACTIFS IMMOBILIERS FORMANT L'UNIVERS D'INVESTISSEMENT DES FONDS ? | |
| 3.3 QUELS CRITÈRES ESG SONT PRIS EN COMPTE PAR LES FONDS ? | |
| 3.4 QUELS PRINCIPES ET CRITÈRES LIÉS AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES SONT PRIS EN COMPTE PAR LES FONDS ? | |
| 3.5 QUELLE EST LA MÉTHODOLOGIE D'ANALYSE ET D'ÉVALUATION ESG DES ACTIFS IMMOBILIERS (CONSTRUCTION, ÉCHELLE D'ÉVALUATION...)? | |
| 3.6 À QUELLE FRÉQUENCE EST RÉVISÉE L'ÉVALUATION ESG DES ACTIFS IMMOBILIERS ? | |
| 4. PROCESSUS DE GESTION | 12 |
| 4.1 COMMENT LES RÉSULTATS DE LA RECHERCHE ESG SONT-ILS PRIS EN COMPTE DANS LA CONSTRUCTION DU PORTEFEUILLE ? | |
| 4.2 COMMENT LES CRITÈRES RELATIFS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE SONT-ILS PRIS EN COMPTE DANS LA CONSTRUCTION DU PORTEFEUILLE ? | |
| 4.3 COMMENT SONT PRIS EN COMPTE LES ACTIFS PRÉSENTS DANS LE PORTEFEUILLE DES FONDS NE FAISANT PAS L'OBJET D'UNE ANALYSE ESG ? | |
| 4.4 LE PROCESS D'ÉVALUATION ESG ET / OU PROCESSUS DE GESTION A-T-IL CHANGÉ DANS LES DOUZE DERNIERS MOIS ? | |
| 4.5 LES FONDS CONTRIBUENT ILS AU DÉVELOPPEMENT DE L'ÉCONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE (CF. ARTICLE L. 3332-17-1 DU CODE DU TRAVAIL) ? | |
| 4.6 LE FONDS INVESTISSENT ILS DANS DES OPC ? | |
| 5. CONTRÔLES ESG | 14 |
| 5.1 QUELLES SONT LES PROCÉDURES DE CONTRÔLES INTERNES ET/OU EXTERNES MISES EN PLACE PERMETTANT DE S'ASSURER DE LA CONFORMITÉ DU PORTEFEUILLE PAR RAPPORT AUX RÈGLES ESG FIXÉES POUR LA GESTION DES FONDS ? | |
| 6. MESURES D'IMPACT ET REPORTING ISR | 16 |
| 6.1 COMMENT EST ÉVALUÉE LA QUALITÉ ESG DES FONDS ? | |
| 6.2 QUELS INDICATEURS D'IMPACT ESG SONT UTILISÉS PAR LES FONDS ? | |
| 6.3 QUELS SONT LES SUPPORTS MEDIA PERMETTANT D'INFORMER LES INVESTISSEURS SUR LA GESTION ISR DES FONDS ? | |
| 6.4 LA SOCIÉTÉ DE GESTION PUBLIE-T-ELLE LES RÉSULTATS DE SA POLITIQUE D'ENGAGEMENT VIS-À-VIS DES PARTIES PRENANTES CLÉS DES FONDS ? | |
| GLOSSAIRE | 18 |

Préambule

Ce code de transparence a été établi en suivant les objectifs fixés par l'ASPIM. Il est adapté du code de transparence de l'AFG et du FIR afin qu'il puisse s'appliquer aux FIA en Immobilier. Il a vocation à :

- Améliorer la lisibilité et la transparence de la démarche du fonds ISR immobilier vis-à-vis des investisseurs, épargnants et de toute autre partie prenante.
- Contribuer au renforcement d'une auto-régulation plus pro-active favorisant le développement et la promotion des fonds ISR immobiliers par la mise en place d'un cadre commun fédérateur de bonnes pratiques de transparence.

1. Liste des fonds concernés par ce Code de transparence

| Nom des fonds | Type de fonds | Siège société | Immatriculation | Agrément AMF |
|----------------|---|----------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| SCPI Eurovalys | Société Civile de Placement Immobilier à capital variable | 52 rue de Bassano 75008 Paris | RCS Paris n° 810 135 632 | Visa n°18-24 du 24/07/2018 |
| SCPI Elialys | Société Civile de Placement Immobilier à capital variable | 52 rue de Bassano 75008 Paris | RCS Paris n° 850 103 391 | Visa n°19-08 du 26 avril 2019 |
| SCPI Eden | Société Civile de Placement Immobilier à capital variable | 52 rue de Bassano 75008 Paris | RCS Paris n° 934 638 | Visa n°24-28 du 26 novembre 2024 |

2. Données générales sur la société de gestion

2.1 Nom de la société de gestion en charge des fonds auxquels s'applique ce Code

| | |
|---------------------------|---|
| Nom | Advenis Real Estate Investment Management (Advenis REIM) |
| Groupe d'appartenance | Advenis SAS |
| Forme juridique | Société par Actions Simplifiée (SAS) de droit français |
| Immatriculation RCS | Paris n° 833 409 899 |
| Siège social | 52 rue de Bassano - 75008 PARIS |
| Capital | 3 561 000 euros |
| Agrément AMF | GP 18000011 du 29 juin 2018 |
| Objet social (extrait) | Activité de gestion de FIA immobiliers et de conseil en investissements dans les limites de l'agrément de l'AMF |
| N° TVA Intracommunautaire | FR01833409899 |
| Direction | Rodolphe Manasterski (Président) Jean-François Chaury (Directeur général) |
| Téléphone | 01 78 09 88 34 |
| E-mail | contact@advenis.com |
| Site internet | www.advenis-reim.com |

2.2 Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ?

1995 : Le groupe 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. Ses filiales sont spécialisées dans la conception de produits d'investissement immobilier, le conseil en gestion de patrimoine et la gestion d'actifs immobiliers.

2016 : Forte de son succès et en cohérence avec les actions développées par le groupe, Advenis REIM souhaite insuffler le changement en tant qu'acteur de l'immobilier de demain. Elle est convaincue que la prise en considération des enjeux ESG est une priorité pour assurer la qualité, l'attractivité et la liquidité des actifs immobiliers gérés et ainsi leur valeur dans le temps. À ce titre, la société de gestion signe la « Charte d'engagement en faveur du développement de la gestion ISR en immobilier » de l'ASPIIM, et se mobilise pour une intégration progressive de critères ESG dans sa stratégie d'investissement et de gestion en faveur d'une approche plus responsable et durable.

2021 : Advenis REIM s'engage dans la concrétisation de sa démarche d'investisseur responsable afin de contribuer, aux côtés de tous les autres acteurs financiers, à un secteur immobilier plus sobre et résilient. Dans cet objectif, elle commence un travail d'identification et de priorisation de ses enjeux ESG pour ses activités d'investissement et de gestion, en s'appuyant sur une large consultation de parties prenantes internes et externes.

La société de gestion partage sa Charte d'investissement responsable qui constitue la référence de sa gestion responsable et durable.

2022 : Les deux SCPI Eurovalys et Elialys obtiennent le label ISR.

2025 : Le label ISR des SCPI Eurovalys et Elialys est renouvelé. La nouvelle SCPI Eden met en place, dès sa conception une démarche de durabilité et obtient ainsi le label ISR le 4 février 2025.

2.3 Comment les fonds ont-ils formalisé leur démarche d'investisseur responsable ?

Advenis REIM s'est engagé dans le label ISR pour les trois fonds faisant l'objet de ce code de transparence. Pour cela, la société de gestion a développé des outils et méthodes pour aboutir à une démarche complète d'investissement responsable. Toute la documentation est disponible sur le site internet de la société des gestion (advenis-reim.com) :

- La charte d'investissement responsable, intégrant notamment la politique d'engagement des parties prenantes,
- La méthodologie d'analyse ESG,
- La note stratégique de chaque fonds décrivant leurs objectifs généraux et ESG.

2.4 Comment est appréhendée la question des risques/opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?

La matrice de matérialité qui s'articule autour des 3 piliers E, S et G identifie, hiérarchise et cartographie les enjeux ESG majeurs pour Advenis REIM. Elle met en perspective le niveau de priorité accordé à chaque enjeu ESG selon la matérialité financière (axe des ordonnées) avec le niveau de risques et d'opportunités pour l'activité d'Advenis REIM évalué selon la matérialité d'impact (axe des abscisses).

Elle fait apparaître la « résilience climatique » c'est-à-dire le niveau d'exposition aux risques climatiques physiques (inondations, vagues de chaleur, altérations des sols...) et la capacité à s'y adapter et à anticiper ces risques comme un enjeu fondamental par rapport au niveau de risques et d'opportunités pour l'activité d'Advenis REIM.

D'autres part, la société de gestion intègre les risques de durabilité dans ses processus de prise de décision en matière d'investissement. Elle est soumise à trois types de risques : les risques physiques, les risques de transition et les risques de contentieux ou de responsabilité liés aux facteurs environnementaux :

| Catographie de risque | Libellé du risque | Description du risque et impacts | Occurrence du risque | Gravité nette du risque | Éléments de mesure, suivi et gestion du risque |
|-------------------------------------|--|--|----------------------|-------------------------|--|
| Risque de durabilité, Environnement | Dégradation à destruction de l'actif immobilier | Risque de perte du fait de la vulnérabilité des actifs immobiliers aux conséquences du changement climatique (chaleur, sécheresse, précipitations et inondations, dynamiques littorales, tempêtes et vents violents, feux de forêt, grands froids, mouvement de terrain) | Occasionnelle | Fort | Comité d'investissement post Due-Diligences (poche dédiée BP/ CAPEX) |
| Risque de durabilité, Environnement | Augmentation de la pollution (air, eau...) et des incidents de pollution | Risque de perte lié à l'accélération de la pollution (pouvant impacter la relocation) | Rare | Moyen | Technical due diligence / Comité d'investissement post Due-Diligences |
| Risque de transition | Renforcement des exigences réglementaires | Risque de perte liés à l'évolution de la réglementation durabilité (pouvant entraîner une perte de valeur de l'actif, une impossibilité de relouer) | Occasionnelle | Moyen | Veille réglementaire |
| Risque de transition | Augmentation des coûts de maintenance | Risque lié à l'augmentation des coûts ESG de gestion et de maintenance de l'immeuble | Courant | Moyen | Comité d'investissement post Due-Diligences (poche dédiée CAPEX) / Calcul du budget ESG annuel |
| Risque de transition | Transition vers une énergie moins carbonée et plus renouvelable | Risque de perte lié aux conditions de financement et de refinancement de la transition énergétique | Très rare | Moyen | Veille réglementaire |
| Risque de durabilité, Social | Santé des locataires | Présence de substances dangereuses dans les actifs immobilier (amiante, plomb,...) pouvant impacter la santé des locataires | Rare | Fort | Technical due diligence, Comité d'investissement post Due-Diligence |
| Risque de durabilité, Social | Sécurité des locataires | Insécurité du quartier : risque de perte en attractivité locative et de dégradation de l'immeuble | Occasionnelle | Fort | Comité d'investissement pré Due-Diligence |
| Risque de durabilité, Gouvernance | Risque de non-conformité | Risque de contentieux lié à la non-conformité à la réglementation durabilité pouvant entraîner une perte de valeur de l'actif, une impossibilité de relouer ou même altérer la réputation de la société de gestion. | Rare | Moyen | Veille réglementaire |
| Risque de durabilité, Gouvernance | Controverse | Locataire sujet à des controverses réputationnelles ou juridiques | Rare | Moyen | Analyse réputationnelle des locataires avant chaque acquisition dans le cadre du comité d'investissement pré Due-Diligence + KYC locataire pour le suivi |

2.5 Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?

La démarche ISR est pilotée par :

- Le Directeur Général de la société de gestion, membre du comité de direction d'Advenis REIM. Il préside le comité ESG annuel ;
- La Responsable ISR directement rattachée au comité exécutif et en charge de l'analyse ESG (issue d'une formation ingénieur en énergie avec 7 ans d'expérience en développement durable) et son équipe ;
- La Responsable du Fund Management et ses équipes.

Les équipes impliquées dans la démarche sont :

- La Direction ;
- Le Département Conformité et Contrôle interne (responsable de la conformité et du contrôle interne) ;
- Les principaux Property Managers ;
- Le Département Développement Durable dont une personne chargée de mission ESG issue d'une école de commerce (3 ans d'expérience), et un alternant en formation de management du développement durable ;
- Les équipes commerciales et marketing.

2.6 Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?

Moyens internes :

La collecte des preuves et la complétude des grilles sont assurées par les property managers et l'équipe ISR. Au regard des évaluations obtenues, des plans prévisionnels d'actions sont arrêtés, dotés d'un budget, intégrés dans les outils de gestion des funds managers et suivis.

L'équipe DD & ISR, s'est renforcée en 2023 avec l'arrivée d'une nouvelle collaboratrice dédiée à l'ISR.

Outils à disposition :

- Outil Cloud partagé de suivi des preuves.

Moyens externes :

En 2024 la mise en place de la stratégie du nouveau cycle ISR de 3 ans a été revue par un prestataire externe.

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

Finalement, la société de gestion est également accompagnée par le leader européen de la solution SaaS pour la performance ESG de l'immobilier. La prestation consiste en la mise en place d'une plateforme collaborative à laquelle les équipes ont accès et qui permet de collecter, fiabiliser et analyser la donnée pour en obtenir des indicateurs et scores ESG. Cet outil est particulièrement mis à profit pour les données énergétiques.

Outils à disposition :

- Plateforme de collecte, fiabilisation et analyse de donnée ISR/ESG.

2.7 Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la société de gestion est-elle partie prenante ?

Advenis REIM adhère depuis 2016 à la « Charte d'engagement en faveur du développement de la gestion ISR en immobilier » de l'ASPIM et se mobilise depuis pour développer une approche de son portefeuille plus responsable et durable.

Par ailleurs, en s'engageant opérationnellement dans la concrétisation de sa démarche ISR elle contribue, aux côtés de ses pairs, à un secteur immobilier plus sobre et résilient. Elle est partie prenante d'un tournant international, européen et national vers un développement conciliant efficacité économique, équité sociale et soutenabilité environnementale.

Via Advenis, les sociétés de gestion sont également membre de l'OID.

2.8 Quel est l'encours total des actifs ISR de la société de gestion ?

Au 31/12/2024, les SCPI Eurovalys, Elialys et Eden représentent : 1 227 678 700€ d'actifs sous gestion.

2.9 Quel est le pourcentage des actifs ISR de la société de gestion rapporté aux encours totaux sous gestion ?

(Article 173-VI)

La valeur d'expertise HD des immeubles dans lesquels les SCPI Eurovalys, Elialys et Eden ont investi directement ou indirectement s'élève au 31/12/2024 à 1 227 678 700€ soit 89,56 % de l'actif sous gestion géré selon une démarche ISR.

2.10 Quels sont les fonds ISR ouverts au public gérés par la société de gestion ?

| Fonds | Stratégie dominante | Classes d'actifs principales | Zone géographique | Labels | Documentation |
|----------------|---------------------|--|---|--------|---|
| SCPI Eurovalys | Best in progress | - Bureaux - Commerces - Production, industrie et locaux d'activité | - Allemagne - Europe | ISR | - Plaquette de présentation, - DIC, - Note d'Information, - Rapport annuel de gestion, - Annexe périodique SFDR, - Annexe précontractuelle SFDR, - Note stratégique, - Rapport ISR, - Code de transparence. |
| SCPI Elialys | Best in progress | - Bureaux - Commerces - Production, industrie et locaux d'activité | - Espagne - Portugal - Italie - Europe | ISR | - Plaquette de présentation, - DIC, - Note d'Information, - Rapport annuel de gestion, - Annexe périodique SFDR, - Annexe précontractuelle SFDR, - Note stratégique, - Rapport ISR, - Code de transparence. |
| SCPI Eden | Best in progress | - Bureaux - Commerces - Production, industrie et locaux d'activité | - Royaume-Uni - Benelux - Pays nordiques | ISR | - Plaquette de présentation, - DIC, - Note d'Information, - Rapport annuel de gestion, - Annexe périodique SFDR, - Annexe précontractuelle SFDR, - Note stratégique, - Rapport ISR, - Code de transparence. |

5. Données générales sur les fonds ISR immobilier présentés dans ce code

3.1 Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein des fonds ?

Objectifs ESG généraux :

Advenis REIM souhaite proposer des produits d'épargne et d'investissement immobilier « ISR » visant à concilier performance financière et extra-financière en intégrant la prise en compte de critères environnementaux (E), sociaux (S) et de gouvernance (G) dans ses processus d'investissement et de gestion.

Objectifs ESG de nature financière :

Aujourd'hui, la forte demande à l'investissement ne génère pas encore de décote sur les actifs non conformes aux nouveaux standards ESG. Toutefois, dans un souci d'anticipation des principaux enjeux de l'immobilier de demain et de maîtrise des risques, la prise en compte de critères ESG est essentielle.

Bâtir un nouveau modèle :

- Prendre en compte les défis, les risques environnementaux et anticiper la réglementation ;
- Renforcer la vision à 360° des actifs ;
- Protéger la qualité et la valeur des actifs sur le long terme ;
- Accroître l'attractivité des actifs du point de vue locataires et marché ;
- Préserver la liquidité des actifs.

Objectifs ESG spécifiques :

Objectifs environnementaux :

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

Objectifs sociaux :

- Développement de dispositifs liés à la promotion des mobilités douces et durables sur une sélection d'actifs ;
- Déploiement de mesures de santé et sécurité pour les occupants.

Objectifs en matière de gouvernance :

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

3.2 Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement des fonds ?

L'évaluation ESG des actifs immobiliers se fonde sur une grille d'évaluation. Elle a été réalisée en collaboration étroite avec les équipes d'Advenis REIM et les property managers à partir d'un benchmark de pairs, de l'expertise du consultant externe et des référentiels de place (certification environnementale, certification bien-être, recommandations du label ISR, OID). La typologie des actifs, leur emplacement et leur cycle de vie ont été pris en compte pour la sélection des critères et la définition des niveaux d'évaluation associés.

3.3 Quels critères ESG sont pris en compte par les fonds ?

Afin de noter chaque actif selon ses performances ESG (Environnement, Social, Gouvernance), Advenis REIM a défini une grille d'évaluation ESG notant chaque actif de 0 à 100. Elle est composée d'une quarantaine de critères réparties dans les 17 thématiques suivantes :

Environnement



Energie



Sobriété carbone



Les certifications et labels



La résilience climatique



La pollution des sols



La gestion de l'eau



La gestion des déchets et l'économie circulaire



La biodiversité

Social



Mobilités durables et la multimodalité



Sécurité et santé des occupants



Accessibilité aux personnes à mobilité réduite



Confort et bien-être des occupants



Services aux occupants



Connectivité

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



Impact social positif

Gouvernance



La relation et le dialogue avec les occupants



L'engagement et la sélection de nos principaux prestataires

3.4 Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par les fonds ?

Les SCPI prennent la mesure des enjeux liés au changement climatique, à la fois au regard de la réduction et de l'adaptation à ce dérèglement.

La réduction du changement climatique concerne les émissions de gaz à effet de serre et l'adaptation concerne la capacité des actifs à faire face aux conséquences du changement climatique.

L'atténuation du changement climatique :

Les critères d'évaluation de l'atténuation du changement climatique pris en compte par les fonds sont les suivants :

- L'empreinte carbone du bâtiment en exploitation (en kgCO₂e/m².an) ;
- La production et l'utilisation d'énergies renouvelables sur site ;
- Le potentiel de réchauffement global (PRG) des fluides de refroidissement présents sur le site (en kgCO₂e).

L'adaptation au changement climatique :

Les sociétés de gestion intègrent le principe des risques liés au changement climatique en prenant en considération les risques physiques et de transition tel que présenté dans le chapitre 2.4.

Les critères d'adaptation au changement climatique pris en compte dans l'évaluation ESG des actifs sont les suivants :

- L'existence d'une évaluation d'exposition et de vulnérabilité des actifs aux effets du changement climatique ;
- L'existence de mesures de protection des actifs contre les principaux risques auxquels ils sont soumis.

3.5 Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...) ?

1°/ La notation d'un actif en phase de due diligence

Lors de l'acquisition d'un nouvel actif, les informations collectées lors de l'état de due diligence permettent de réaliser deux analyses :

- En pré-due diligence : un questionnaire ESG préliminaire permet de recueillir et de constater les principales caractéristiques ESG des potentielles acquisitions. Il donne à l'équipe de gestion et d'investissement des informations complémentaires sur la qualité globale du bien.
- En post-due-diligence : une grille due diligence constituée des critères évaluables en amont de l'acquisition permet d'obtenir une note provisoire. Sur la base de cette première évaluation, l'équipe d'investissement détermine les CAPEX, pris en compte dans le calcul de rentabilité du bien, nécessaires à l'atteinte de la note seuil.

2°/ La notation d'un actif en phase de gestion

Une grille de notation ESG permet d'attribuer à chaque actif immobilier une note allant de 0 à 100. Cette grille a été développée à partir d'une matrice de double matérialité afin de hiérarchiser les enjeux de durabilité pertinents.

Elle intègre les trois piliers E, S, G et se décompose en enjeux puis en critères spécifiques.

| | Fourchette de pondérations du référentiel du Label ISR immobilier ¹ | Pondération du pilier dans la note totale ESG | Nombre d'enjeux/thématiques | Nombre de critères |
|---|--|---|-----------------------------|--------------------|
| E | 30 % à 60 % | 43,5 % | 8 | 16 |
| S | 20 % à 50 % | 36,5 % | 7 | 14 |
| G | 20 % à 30 % | 20 % | 2 | 7 |

La pondération de chaque critère a été établie en tenant compte du positionnement des enjeux dans notre matrice de matérialité, tout en veillant à ce que les critères obligatoires constituent entre 10 % et 30 % du score de leur pilier respectif.

| Piliers | Critères obligatoires | Pondération de chaque critère obligatoire dans le domaine concerné |
|---------|---|--|
| E | La consommation d'énergie finale réelle du bâtiment en exploitation (en kWhEF/m ² /an) | 14 % |
| | L'empreinte carbone du bâtiment en exploitation (émissions de CO ₂ en kgeqCO ₂ /m ² /an) | 14 % |
| S | La mesure de la qualité de l'air intérieur | 12% |
| G | L'intégration de clauses ESG dans les contrats signés avec les prestataires de 1er niveau | 25 % |

Lorsque l'actif est en portefeuille, la grille d'évaluation permet de définir une note ESG pour tout moment du cycle de vie de l'actif et pour toute typologie d'actif.

La collecte de données couvrant l'ensemble des actifs en portefeuille permet de compléter la grille et ainsi d'obtenir une note ESG pour chaque actif.

La société de gestion a également déterminé une « note seuil » à partir de laquelle un actif est considéré surperformant. Cette note reflète les pratiques de marché et les réglementations et les objectifs des fonds et est de 53/100.

Selon le score obtenu pour chaque actif vis-à-vis de la note seuil, l'actif peut suivre deux stratégies :

- Supérieur à la note seuil - stratégie dite Best-in-class : la société de gestion s'assure que l'actif maintienne a minima sa performance, voire l'améliore grâce à un plan d'action adapté.
- Inférieur à la note seuil - stratégie dite Best-in-Progress : la société de gestion met en place un plan d'action visant à améliorer la performance de l'actif. La mise en œuvre de ce plan d'action peut s'étendre au-delà d'un cycle de labellisation (trois ans) afin de lui permettre d'atteindre, à long terme et de façon durable, la note seuil.

Pour plus d'informations sur notre méthodologie, vous pouvez consulter notre méthodologie ESG disponible dans la documentation de notre site internet : <https://www.advenis-reim.com/nos-engagements/>

3.6 À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?

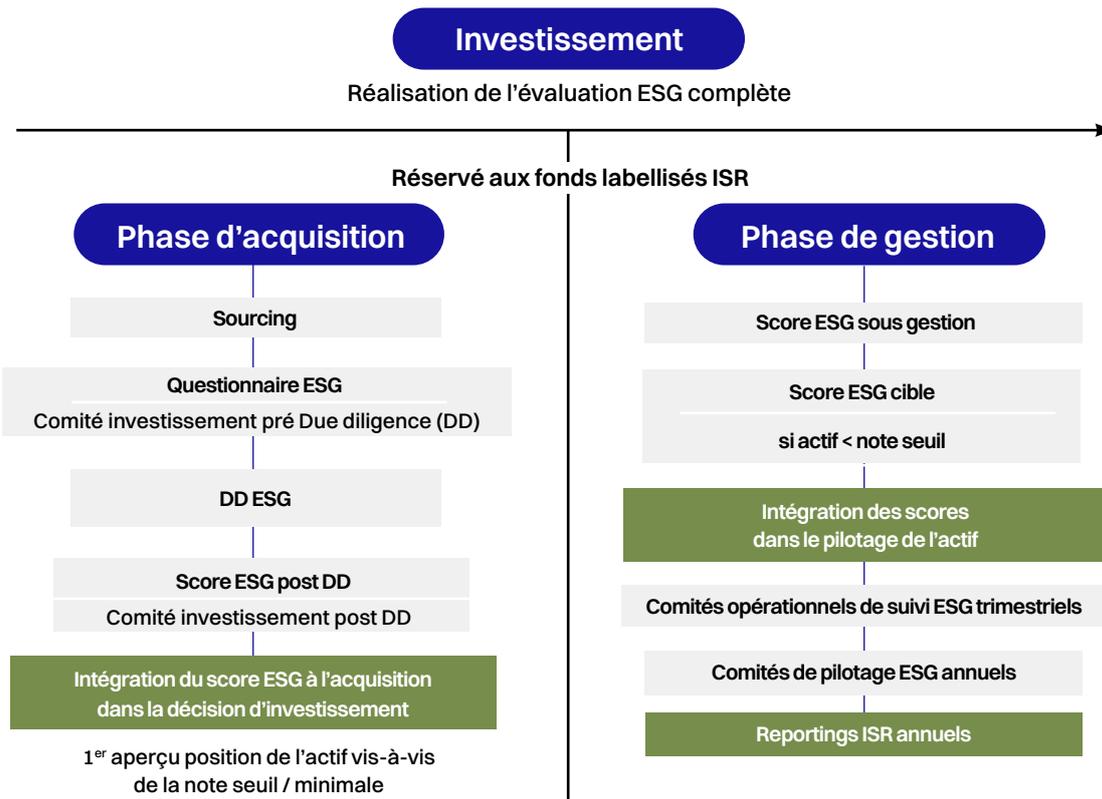
La notation des actifs est revue annuellement.

4. Processus de gestion

4.1 Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

La société de gestion prend en compte les critères ESG dès l'acquisition des actifs en suivant le schéma suivant :

La prise en compte de l'ESG dans notre activité d'investissement et de gestion



Dès la phase acquisition, les actifs sont catégorisés en fonction de leur score et une stratégie de gestion leur est donc attribuée :

- Pour les actifs appartenant à la catégorie Best-in-class, Advenis REIM assure une gestion axée sur le maintien de la performance et la satisfaction des attentes des locataires.
- Pour les actifs classés Best-in-progress, Advenis REIM définit dès l'acquisition d'un plan d'action visant à améliorer leur performance ESG et de leurs investissements associés.

Au début de chaque cycle de labellisation, la société de gestion fixe un objectif triennal en termes de score ESG. Pour le cycle actuel (2025-2027), la stratégie dominante, pour l'ensemble des fonds labellisés, est une approche Best-in-progress, avec pour objectif, pour les SCPI Eurovalys et Elialys, d'atteindre la note seuil et pour la SCPI Eden, de faire progresser la note du fonds de 20 points en 3 ans. Ainsi, les plans d'action des actifs sont élaborés en cohérence avec cet objectif global à l'échelle de chaque portefeuille.

En phase de gestion, les actifs et les fonds font l'objet d'une évaluation annuelle afin de vérifier la bonne mise en œuvre de la stratégie ESG et d'ajuster, si nécessaire, les plans d'actions.

4.2 Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Les critères relatifs au changement climatique, décrit au paragraphe 3.4, sont intégrés à la grille d'évaluation ESG décrite au paragraphe 3.3. Ils sont donc pris en compte dans la construction du portefeuille de la même manière que l'ensemble des critères qui contribuent à déterminer la note ESG des fonds (cf. 4.1 ci-dessus).

4.3 Comment sont pris en compte les actifs immobiliers présents dans le portefeuille des fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ?

Tous les actifs immobiliers sont a priori pris en compte dans l'analyse ESG selon les modalités de ce code.

Toutefois, des cas particuliers peuvent survenir par exemple :

- Certains actifs peuvent temporairement ne pas faire l'objet d'une analyse ESG lorsqu'ils ont été acquis récemment ;
- Certains actifs peuvent ne plus faire l'objet d'une analyse ESG lorsqu'ils sont en cours d'arbitrage ;
- Certains actifs peuvent temporairement ne pas faire l'objet d'une analyse lorsque l'accès aux données fiables est rendu difficile (lot en copropriété, réception de travaux récente, investissement dans un fonds etc ...)

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

Le reste de l'actif des fonds constitué de placements de trésorerie et assimilés ne fait pas l'objet d'une évaluation ESG.

4.4 Le processus d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?

Au cours des douze derniers mois, le processus d'analyse ESG d'Advenis Reim a été refondu dans le cadre du nouveau cycle de labellisation pour les fonds Eurovalys et Elialys et de la labellisation du fonds Eden. Il est décrit dans la méthodologie ESG disponible sur le site internet de la société de gestion : <https://www.advenis-reim.com/nos-engagements/>

Le processus de gestion, et en particulier le processus décrit au 4.1, n'a quant à lui pas évolué.

4.5 Les fonds contribuent-ils au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ?

Non à date les fonds ne contribuent pas au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail).

4.6 Les fonds investissent-ils dans des OPC ?

Non à date les fonds n'investissent pas dans des OPC.

5. Contrôles ESG

5.1 Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion des fonds ?

Contrôle de premier niveau

Des mesures de contrôle de premier niveau sont prévues :

En phase acquisition

- **Phase Pré Due-Diligences**

- Les équipes Fund/Asset :
 - vérifient la complétude, l'adéquation et la qualité de la documentation recueillie ;
 - vérifient à chaque comité d'investissement que le questionnaire ESG requis est formalisé.
- L'équipe ISR :
 - vérifie la tenue à jour de la documentation nécessaire ;
 - contrôle que la documentation ISR des fonds est respectée.

- **Phase Post Due-Diligences**

- Les équipes Fund/Asset :
 - vérifient à chaque comité d'investissement qu'une première évaluation du profil ESG de l'actif (à l'aide de la grille « acquisition » qui ne reprend qu'une partie des critères) est effectuée ;
 - vérifient à chaque comité d'investissement que la grille intègre les premiers plans prévisionnels d'actions chiffrés en stratégie best in progress.

Ainsi, est vérifié le fait que soit inclus dans chaque comité d'investissement post due-diligences :

- (i) en annexe 1 une copie de la grille d'évaluation « acquisition » incluant les premiers plans prévisionnels d'actions chiffrés en stratégie best in progress, le provisional score et éventuellement des conclusions liées ;
- (ii) en annexe 2 une copie du BP mis à jour au regard de ces nouvelles estimations.
- Le comité opérationnel ESG :
 - s'assure de l'avancement de la documentation ;
 - vérifie les premiers plans d'action en cas de stratégie best-in-progress ;
 - contrôle la cohérence entre les plans d'action et les budgets ;
 - contrôle les évaluations ESG en phase de due-diligences.
- L'équipe ISR :
 - vérifie la tenue à jour de la documentation nécessaire ;
 - contrôle la mise en place des plans d'actions et vérifie leur compatibilité avec les objectifs ESG recherchés, les devis et les budgets alloués ;
 - contrôle que la documentation ISR des fonds est respectée.

En phase gestion

- Les équipes Fund/Asset :
 - vérifient la complétude, l'adéquation et la qualité de la documentation recueillie ;
 - vérifient que le current score de l'actif en année 0 est calculé (intégrant le périmètre complet des critères) ;
 - vérifient que le target score est calculé et les plans d'action implémentés en stratégie best in progress ;
 - vérifient que le plan de CAPEX est complété en stratégie best in progress et mis à jour en fonction des potentiels nouveaux constats dans la grille ;
 - vérifient le reporting annuel proposé.
- Le comité opérationnel ESG :
 - s'assure de l'avancement de la documentation ;
 - vérifie la mise en place des plans d'action en cas de stratégie best-in-progress ;
 - contrôle la cohérence entre les devis pour les plans d'action et les budgets ;
 - s'assure de la mise en place de nouveaux outils ;
 - vérifient la complétude et la qualité du reporting ISR.
- L'équipe ISR :
 - vérifie la complétude, l'adéquation et la qualité du reporting ISR ;
 - contrôle que la documentation ISR des fonds est respectée ;
 - contrôle le suivi des objectifs ESG recherchés ;
 - contrôle la tenue à jour de la documentation nécessaire ;
 - contrôle l'avancement des plans d'actions ;
 - contrôle la mise en place des nouveaux outils.

Contrôle de second niveau (permanent)

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

Contrôle de troisième niveau (périodique)

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

Contrôle par le certificateur

Annuellement lors des audits réalisés par l'organisme de certification :

Rappel du plan de contrôle et de surveillance du Label ISR :

- En cas de non-conformité mineure, le plan d'action établi doit être mis en oeuvre dans un délai maximum de six mois. La vérification de la mise en oeuvre des actions correctives sera faite à l'audit de suivi suivant ; une non-conformité mineure doit être levée à l'audit suivant, sinon elle sera requalifiée en non-conformité majeure.

- En cas de non-conformité majeure, la vérification de la mise en oeuvre des actions correctives doit être effective sous trois mois ; une non-conformité majeure doit être levée dans les trois mois, ou devra être reclassée en non-conformité grave. La vérification de la mise en conformité donne lieu à la réalisation d'un audit de suivi complémentaire, documentaire ou sur place si nécessaire, centré sur la non-conformité.

- En cas de non-conformité grave, la vérification de la mise en oeuvre des actions correctives doit être effective sous 3 mois. DéTECTÉE en audit initial, la non-conformité grave bloque la certification et nécessite la réalisation

6. Mesures d'impact et reporting

6.1 Comment est évaluée la qualité ESG des fonds ?

La qualité ESG des fonds est évaluée annuellement grâce à :

- la note ESG des fonds correspondant à la moyenne pondérée à la valeur des scores des actifs qui composent le fonds. Ce score est ensuite comparé à la note obtenue l'année précédente, à la note cible, ainsi qu'à la note seuil.
- l'évolution des indicateurs d'une année sur l'autre.

Depuis 2022, Advenis REIM s'est engagée à informer ses clients sur l'évolution de la performance ESG de ses fonds labellisés. Dans cet objectif, un rapport ISR annuel dédié à chaque fonds est publié sur le site de la société de gestion dans la rubrique « documentation » des fonds.

6.2 Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par les fonds ?

Les indicateurs d'impact ESG utilisés pour les fonds faisant l'objet de ce code de transparence sont les suivants :

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

6.3 Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR des fonds ?

Les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR des fonds sont les suivants :

| Nom du document | Moyen de diffusion | Fréquence de diffusion |
|---------------------------------------|----------------------|--|
| Charte ISR | www.advenis-reim.com | |
| Méthodologie ESG | www.advenis-reim.com | |
| Bulletin périodique d'information | www.advenis-reim.com | Réglementairement semestriel et non plus trimestriel mais pour lequel nous réalisons toujours des bulletins à chaque trimestre pour vous tenir informé de l'évolution de votre SCPI. |
| Le rapport annuel de gestion du fonds | www.advenis-reim.com | Annuelle |
| Le rapport ISR du fonds | www.advenis-reim.com | Annuelle |

Les questions relatives à la démarche ISR des SCPI peuvent être adressées à contact@advenis.com. Les équipes d'Advenis REIM seront ravies d'y répondre.

En tant que société de gestion, Advenis REIM doit respecter le principe de la primauté des intérêts de ses clients. Pour ce faire, elle a établi un dispositif de gestion des réclamations clients dans le cadre de ses activités. Ce dispositif a pour vocation de traiter de manière efficace, transparente et égale les réclamations des clients potentiels ou existants conformément aux exigences réglementaires édictées par l'article 318-10 du Règlement Général de l'AMF. On entend par réclamation une déclaration actant du mécontentement du client envers le professionnel. Une demande d'information, d'avis, de clarification, de service ou de prestation n'est pas une réclamation.

Ainsi en cas de mécontentement ou de difficultés rencontrées concernant le produit, son initiateur ou son vendeur, le client peut contacter son conseiller habituel ou nous faire part de sa réclamation :

- En utilisant le formulaire contact sur le site www.advenis-reim.com ;
- Ou par courrier adressé à Advenis Real Estate Investment Management – Service Conformité – 52 rue de Bassano 75008 Paris ;
- Ou par courrier électronique à reclamation.associes@advenis.com ;
- Ou par téléphone au 01 78 09 88 34.

Si un différend persiste, le souscripteur peut saisir la Médiation de l'AMF - 17, place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02.

Ces informations sont également disponibles dans chaque Document d'informations clés (DIC) produit.

6.4 La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés des fonds ?

À partir de 2023, Advenis REIM s'engage à informer ses clients sur les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés. Dans cet objectif, un rapport ISR annuel dédié à chaque fonds sera publié sur le site de la société de gestion dans la rubrique « documentation ».

Glossaire

Approche best-in-class : Elle consiste à investir dans des actifs sur-performants (ou les meilleurs actifs) dans leur secteur sur les plans environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Approche best-in-progress : Elle consiste à investir dans des actifs ayant un fort potentiel d'amélioration sur les plans environnementaux, sociaux et de gouvernance. Ils ne sont pas forcément les meilleurs de l'univers en matière ESG.

AFG : L'Association Française de la Gestion financière représente et défend les intérêts des professionnels de la gestion de portefeuille pour compte de tiers. Elle réunit tous les acteurs du métier de la gestion d'actifs, qu'elle soit individualisée sous mandat ou collective via les Organismes de placement collectif (OPC). Ses membres sont les sociétés de gestion de portefeuille, entrepreneuriales ou filiales de groupes bancaires ou d'assurance, français et étrangers.

ASPIM : L'Association française des Sociétés de Placement Immobilier promeut, représente et défend les intérêts de ses adhérents, les gestionnaires de fonds d'investissement alternatif (FIA) en immobilier.

Biodiversité : Ensemble des milieux naturels, des formes de vie et toutes les relations et interactions qui existent entre les organismes vivants eux-mêmes et ces organismes et leurs milieux de vie.

Critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (critères ESG) : Ils recouvrent principalement et synthétiquement dans notre secteur :

- les enjeux environnementaux dont les priorités sont :
 - La lutte contre le réchauffement climatique ;
 - La préservation des ressources et de l'écosystème vivant ;
- les enjeux sociaux c'est-à-dire tous les enjeux ayant une dimension sociale, dont les impacts touchent les occupants finaux, de manière plus ou moins directe ;
- et enfin les enjeux de gouvernance liés à l'engagement des locataires et des parties prenantes de l'immeuble et à la gestion de l'immeuble pour améliorer ses performances ESG.

Développement durable : Terme apparu au cours des décennies 80-90 dans le rapport Brundtland préconisant « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ». En 92, le Sommet de la Terre officialise

la notion et celle de ses trois piliers : économie, écologie et social c'est-à-dire un développement économiquement efficace, socialement équitable et écologiquement soutenable.

DIC : Le Document d'informations clés contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il aide à comprendre en quoi consiste le produit, quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés et aide à le comparer à d'autres produits.

Émissions de gaz à effet de serre (GES) : On distingue les gaz à effet de serre naturellement présents dans l'atmosphère (qui emprisonnent les rayons du soleil stabilisant la température à la surface de la planète à un niveau raisonnable) de ceux émis/rajoutés en grande quantité dans l'atmosphère par l'Homme (gaz issus des énergies fossiles, méthane, protoxyde d'azote).

Empreinte carbone : Mesure des émissions de carbone générées directement et indirectement par habitant.

FIA : Les fonds d'investissement alternatifs en immobilier sont des véhicules d'investissement collectif relevant de la directive AIFM (directive 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs), agréés ou déclarés à l'autorité des marchés financiers (AMF) et dont l'actif est majoritairement investi en biens immobiliers. Ces FIA regroupent les FIA « par nature », expressément listés dans le code monétaire et financier (CMF) (que sont les SCPI et les OPC) et les FIA « par objet » (ou « Autres FIA ») qui sont des véhicules d'investissement collectif non-expressément listés dans le CMF mais qui répondent à la définition de FIA au sens de la directive AIFM.

FIR : Le Forum pour l'investissement responsable est une association loi de 1901 basée à Paris. Considérant la prise en compte de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance comme génératrice d'impacts positifs pour les entreprises et la société, le FIR a pour unique objet social de promouvoir l'investissement socialement responsable (ISR) et ses bonnes pratiques au niveau national et européen, afin d'encourager les acteurs à intégrer les problématiques de développement durable dans leur processus d'investissement.

Fonds : Un fonds est un organisme de détention collectif d'actifs financiers géré par une structure spécialement réglementée et agréée à cet effet : une société de gestion.

Indicateur : Un indicateur est un outil d'évaluation et d'aide à la décision, élaboré à partir d'un élément mesurable ou appréciable permettant de considérer l'évolution d'un processus par rapport à une référence.

ISR : L'investissement socialement responsable est une démarche consistant à appliquer à l'investissement les principes du développement durable. Ainsi, le choix d'un investissement ne sera pas uniquement dicté par des considérations financières de court terme mais prendra également en compte des critères extra-financiers, comme le respect de l'environnement.

Le label ISR : Créé en 2016 par le Ministère de l'Économie et des Finances, il souhaite permettre aux épargnants, ainsi qu'aux investisseurs professionnels, de distinguer les fonds d'investissement mettant en œuvre une méthodologie robuste d'investissement socialement responsable (ISR), aboutissant à des résultats mesurables et concrets. Depuis 2020, les FIA et notamment les fonds immobiliers (SCPI et OPCI) sont éligibles au label. Dans ce dernier cas, le label permet notamment de distinguer les fonds finançant la rénovation de bâti ancien pour atteindre de meilleures normes d'isolation et de performances énergétiques.

Note seuil : La note seuil permet de distinguer les actifs best-in-class des actifs best-in progress. Elle est construite avec une évaluation de chaque critère au-dessus de la réglementation ou au-dessus de pratiques de marché.

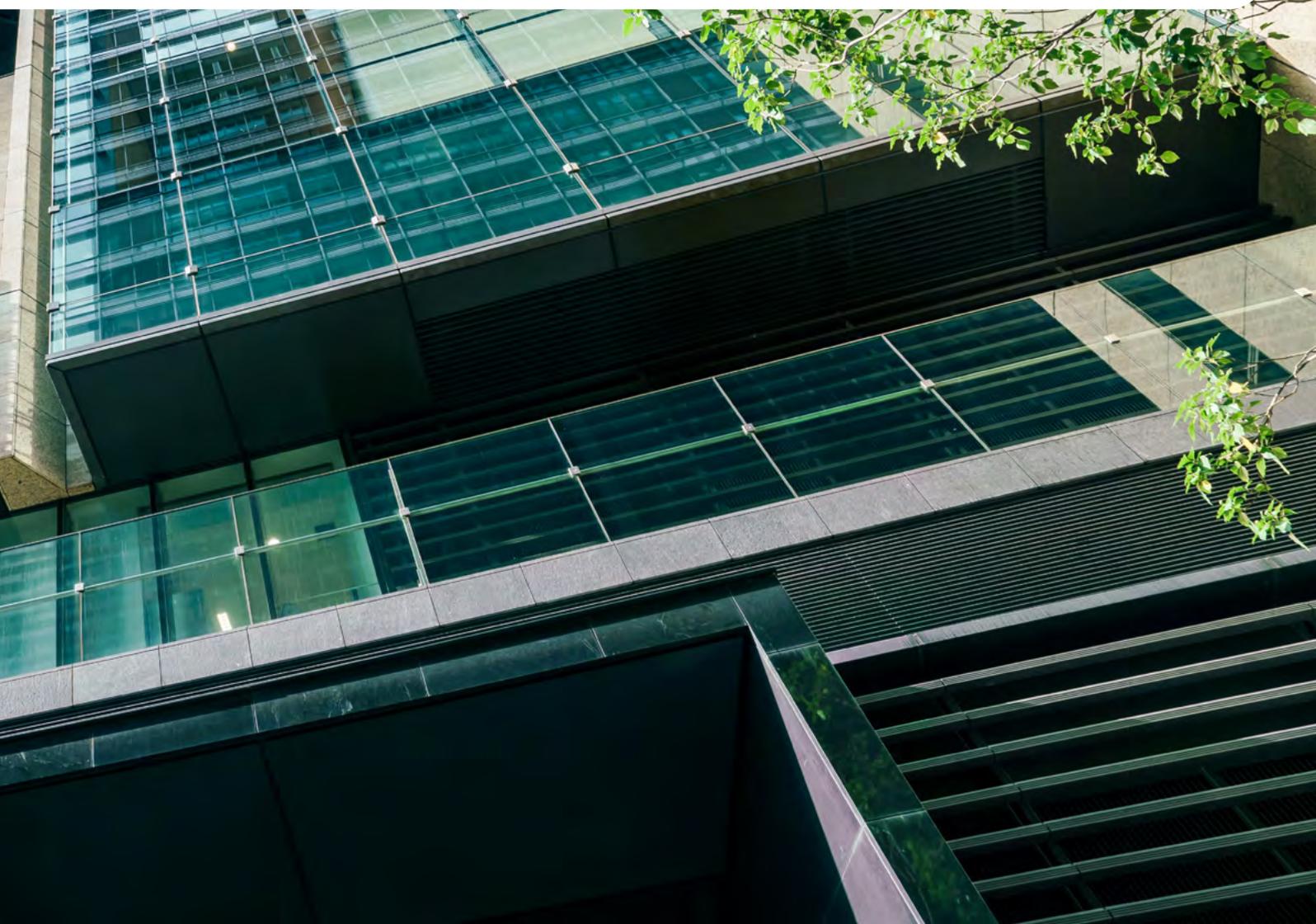
OPCI : L'OPCI est un fonds de placement investi en majorité dans l'immobilier à destination des institutionnels et des particuliers.

OPPCI : L'OPPCI est un Organisme Professionnel de Placement Collectif en Immobilier destiné aux investisseurs qualifiés définis par l'AMF.

RSE : La responsabilité sociétale des entreprises également appelée responsabilité sociale des entreprises est définie par la commission européenne comme l'intégration volontaire par les entreprises de préoccupations sociales et environnementales à leurs activités commerciales et leurs relations avec les parties prenantes.

SCPI : Structure hybride, à la fois société et fonds d'investissement. Comme sa dénomination l'indique, c'est une société civile immobilière (qui peut procéder à une offre au public de ses parts sociales) et c'est également un FIA, au sens de la directive AIFM, régulé par l'AMF.

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



Disclaimers

Advenis REIM vous 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, Eurovalys et Eden ont été décernés par AFNOR Certification. Ils sont valables à dater du 23/02/2025 jusqu'au 22/02/2028 pour les fonds Elialys et Eurovalys 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.

Les informations diffusées dans ce code de transparence ne peuvent en aucun cas être considérées comme une offre, une sollicitation de souscription ou de vente des produits de la société de gestion, ni comme une incitation à la souscription ou la vente desdits produits en France. Elles ne peuvent également constituer un conseil en investissement ou une recommandation sur des investissements spécifiques.

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

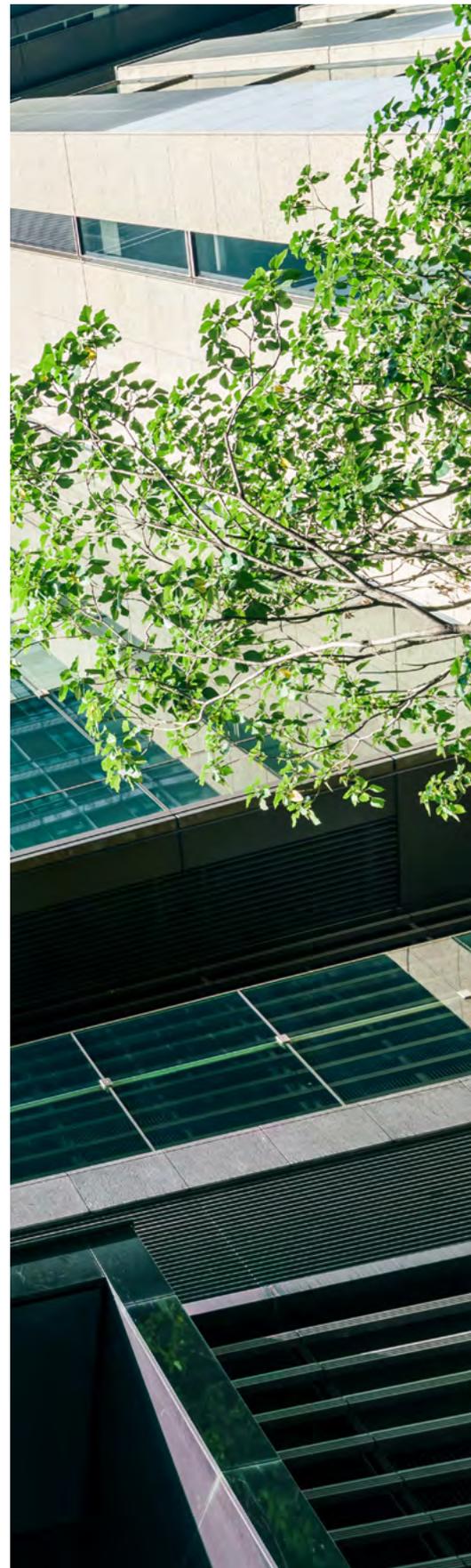
Les contenus figurant sur ce code de transparence sont la propriété exclusive d'Advenis REIM. Toute diffusion, en tout ou partie, du contenu de ce code de transparence sur quelque support ou par tout procédé que ce soit est interdite sans l'accord préalable d'Advenis REIM. Les noms, logos ou slogans 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 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.

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 1-3 Place Valhubert - 75013 Paris. Code ISIN : SCPI00004069.

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.

SCPI Eden - 52 rue de Bassano - 75008 Paris. RCS Paris n° 934 638 081. Visa SCPI n° 24-28 du 26 novembre 2024. n° 24-28 du 26 novembre 2024. Advenis REIM : S.A.S au capital de 3 561 000 €, 52 rue de Bassano, 75008 Paris. RCS Paris 833 409 899. Agrément AMF n° GP 18000011 du 29 juin 2018. Code ISIN : FR001400SCNO.



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 Elialys n°19-08 du 26 avril 2019
Dépositaire : CACEIS Bank