

**SCPI  
Eurovalys**

**Rapport  
d'Investissement  
Socialement  
Responsable**



■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

# Sommaire

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 .....	15
LE NOUVEAU CYCLE ISR .....	31
LEXIQUE .....	32





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 de ses 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 et 2024, 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. En 2024, la société de gestion cloturait avec succès son premier cycle de labellisation ISR pour les fonds Eurovalys et Elialys.

## LE LABEL ISR



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 EUROVALYS ET LE LABEL ISR

La SCPI Eurovalys 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 Eurovalys 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 Eurovalys a été décerné par AFNOR Certification. Il est valable à dater du 23/02/2022 jusqu'au 22/02/2028. 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.lelabelisr.fr/>

## LA STRATÉGIE ESG DU FONDS

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

- Environnement : mesure, suivi et maîtrise 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 Eurovalys 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.

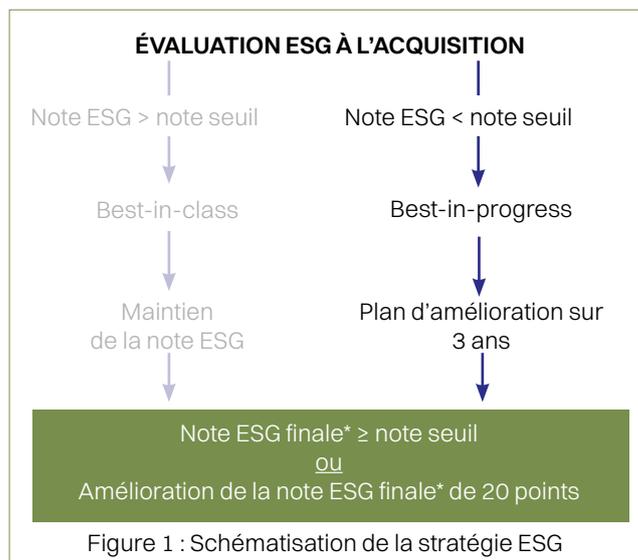
À l'issue de la phase d'acquisition, l'évaluation ESG complète de l'actif permet de déterminer si l'actif entre dans la catégorie « best-in-progress » ou « best-in-class ». Durant la première année de détention de l'actif, le plan d'action ESG est validé en cohérence avec la catégorie à laquelle il appartient.

## Tout au long de la gestion des actifs

Durant la phase de gestion des actifs inclus dans la SCPI Eurovalys, 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 Eurovalys 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 Eurovalys. 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 traits 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.

### 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 Eurovalys, 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 Eurovalys 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 31/12/2024, 50 baux contenant des annexes ESG ont été signés avec des locataires des immeubles du fonds. Cela représente 50 % 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.

Nous avons mis progressivement en place des clauses ESG dans nos contrats de Property Management (PM) et de Facility Management (FM) depuis 2022. Pour les immeubles où les occupants ont leur propre contrat FM, seul le contrat PM peut contenir des clauses ESG.

100 % des immeubles du portefeuille Eurovalys au 31/12/2024 sont couverts par un contrat de Property Management (rang 1) qui comporte des clauses ESG.

Au 31/12/2024, 23 des 25 immeubles sur lesquels le locataire n'a pas la charge du Facility Management sont également couverts par un contrat de Facility Management (rang 2) contenant des clauses ESG. Cela représente 92 % de ces immeubles.

### Les investisseurs

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

100 % des associés de la SCPI Eurovalys 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 2024 lors de laquelle les résultats ESG 2023 ont été présentés.

### Les collaborateurs

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

100 % des gérants ont suivi la formation dispensée par l'équipe ESG en 2024. Elle a porté sur la biodiversité. L'équipe Back and Middle office a quant à elle suivi une formation généraliste sur le label ISR. Finalement, l'équipe de conformité a suivi une formation sur les textes MIFID II, SFDR et Taxonomie européenne.

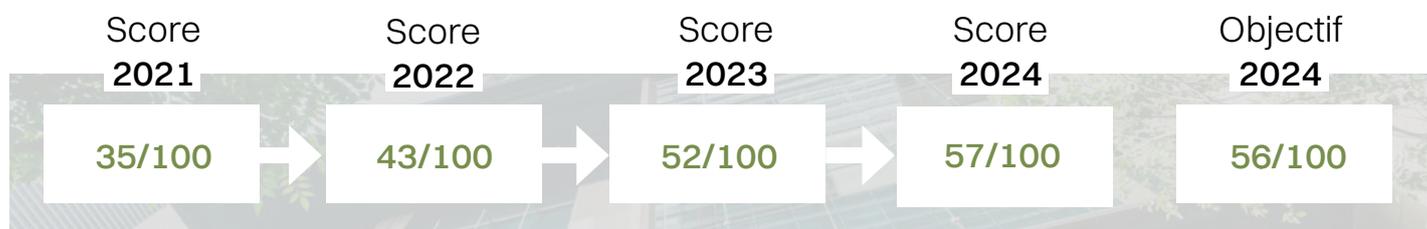
Les comités trimestriels ont réuni tous les collaborateurs de l'équipe de gestion, la chargée de mission ISR et la responsable ISR. Le comité annuel a quant à lui réuni tous les collaborateurs de l'équipe de gestion ainsi que les équipes conformité, risques, juridique, la chargée de mission ESG, la responsable ISR et les responsables asset manager et property manager en Allemagne.

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 01/01/2024 au 31/12/2024.

## LE SUIVI DE LA PERFORMANCE GLOBALE DU PORTEFEUILLE

Pour suivre la performance du fonds Eurovalys 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 31/12/2024 de ce portefeuille sont présentées dans le rapport annuel disponible dans la documentation du fonds sur notre site internet.



Valeur du score 2024 au 31/12/2024

Le score courant est reparti comme suit selon les piliers E, S et G :

Score 2024 :	
Environnement :	64/100
Social :	59/100
Gouvernance :	41/100

**La poche best in class représente 35 % du portefeuille en surface et la moyenne de ses scores est de 58/100.**

**La poche best in progress représente 65 % du portefeuille en surface et la moyenne de ses scores est de 55/100.**

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

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

## INDICATEURS DE PERFORMANCE ESG


**CONSOMMATIONS  
ÉNERGÉTIQUES**
**RÉSULTATS 2024**
**150,17 kWhFE/m<sup>2</sup>\***

 ↓ - 4,86 kWhFE/m<sup>2</sup> par rapport à 2023\*\*.

**Indicateur :** Consommations énergétiques (kWhFE/m<sup>2</sup>.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 consommations énergétiques de nos typologies d'actifs en Allemagne en 2024 selon l'index ESG Deepki est de 136,03 kWhFE/m<sup>2</sup>.

**Exemple d'action réalisée:**

- Changement de luminaire par des éclairages LED plus économes en énergie dans 2 actifs.

(\*) Cet indicateur est calculé sur la base de données réelles dès lors qu'elles sont disponibles (53 % en 2024, et 71 % en 2023). Les données manquantes sont estimées à partir des données collectées sur l'année précédente et à partir du benchmark de performance énergétique publié par la société Deepki.

(\*\*) Suite à l'obtention de données supplémentaires l'indicateur 2023 a été recalculé par rapport à la valeur publiée dans le rapport précédent.


**ÉNERGIES  
RENOUVELABLES**
**RÉSULTATS 2024**
**87 %**

↑ + 27 points par rapport à 2023.

**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:**

- Signature d'un nouveau contrat d'électricité 100 % renouvelable pour l'alimentation des parties communes de 23 actifs.

\*Il faut minimum 80 % d'énergie renouvelable dans les parties communes de l'actif pour valider ce critère.

## INDICATEURS DE PERFORMANCE ESG



## RÉSULTATS 2024

33,41 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> \*
 +0,26 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> par rapport à 2023\*\*.

**Indicateur :** Émissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>.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'IEA ou par défaut ceux de l'ADEME pour tous les scopes. La moyenne des émissions carbone de nos typologies d'actifs en Allemagne en 2024 selon l'index ESG Deepki est de 36,19 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.

**Exemples d'actions réalisées:**

- Envoi d'un guide pour une utilisation plus raisonnée de l'énergie aux locataires de 4 actifs.
- Signature d'un nouveau contrat d'électricité 100 % renouvelable pour l'alimentation des parties communes de 21 actifs.

(\*) 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 2023 a été recalculé par rapport à la valeur publiée dans le rapport précédent.

Cet indicateur souligne une surperformance par rapport au benchmark de l'index ESG Deepki.

LABELS  
ET CERTIFICATIONS

## RÉSULTATS 2024

44 %

+ 36 points par rapport à 2023.

**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).

**Exemple d'action réalisée:**

- Obtention de 8 nouvelles certifications BREEAM-in-use et renouvellement d'une certification BREEAM-in-use.

Cet indicateur souligne une surperformance par rapport à l'analyse « Volume of investments in green and non-certified commercial buildings in Germany from 2008 to 2023 » du site statista.

## INDICATEURS DE PERFORMANCE ESG



## BIODIVERSITÉ

## RÉSULTATS 2024

70 %

+ 4 points par rapport à 2023.

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

La SCPI Eurovalys 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'action réalisée:

- Installation d'un nouvel hôtel à insectes sur un de nos actifs.

SANTÉ, SÉCURITÉ  
ET CONFORT DES  
OCCUPANTS

## RÉSULTATS 2024

81 %

+ 18 points par rapport à 2023.

**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 Eurovalys 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.

## Exemples d'action réalisée:

- Réalisation de mesures de la qualité de l'air intérieur sur 2 actifs en 2024.
- Réalisation de mesures de la qualité de l'eau sur 6 actifs en 2024.

## INDICATEURS DE PERFORMANCE ESG


**MOBILITÉS DURABLES  
ET MULTIMODALITÉS**
**RÉSULTATS 2024**
**95 %**

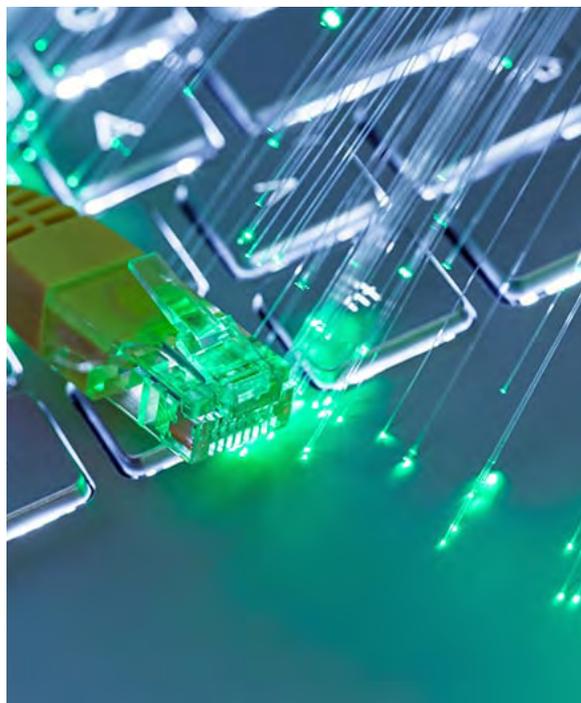
 +1 point par rapport  
à 2023.

**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'action réalisée:**

- Installation de 13 nouvelles bornes de recharge électriques sur 4 actifs.


**CONNECTIVITÉ**
**RÉSULTATS 2024**
**74 %**

 +3 points par  
rapport à 2023.

**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.

**Exemples d'action réalisée:**

- Acquisition de 2 actifs connectés à la fibre optique.

## INDICATEURS DE PERFORMANCE ESG


**DIALOGUE ET  
SENSIBILISATION  
DES LOCATAIRES**
**RÉSULTATS 2024**
**95 %**

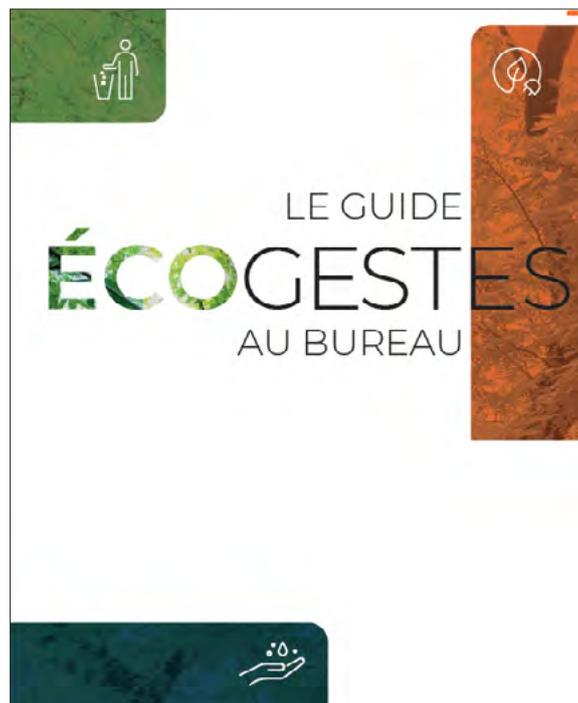
+ 10 points par rapport à 2023.

**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.

**Exemple d'action réalisée:**

- Envoi d'un guide écogestes bureau aux locataires de 4 actifs.


**ENGAGEMENT DES  
PRESTATAIRES DE  
SERVICE**
**RÉSULTATS 2024**
**93 %**

+ 8 points par rapport à 2023.

**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 Eurovalys.

**Exemple d'actions réalisées:**

- Signature d'un contrat de property management intégrant des clauses ESG sur 100 % de nos actifs.
- Signature de 2 nouveaux contrats de facility management intégrant des clauses ESG.

## LES ACTIONS PHARES DE 2024



## PERFORMANCE DÉTAILLÉE DU PORTEFEUILLE

Le label ISR a pour objectif de garantir la transparence des données communiquées aux associés. En application de la norme du label, la société de gestion présente dans ce rapport annuel les 5 actifs les plus performants en termes d'ESG, les 5 actifs les moins performants en termes d'ESG et les 5 actifs les plus importants en valeur.

### Les actifs les plus performants



Neubiberg



Gaimersheim



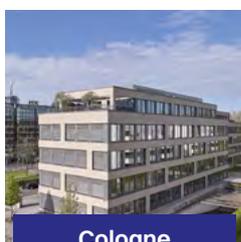
Plattling



Bad Vilbel



Würzburg



Cologne  
Aachener Strasse

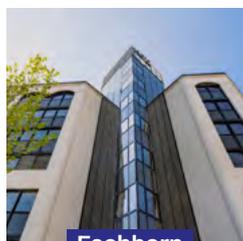
### Les actifs les plus importants en termes de valeur



Wings



Wolfsburg B



Eschborn



Offenbach

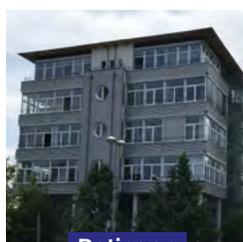


Plattling

### Les actifs les moins performants



Cologne  
Widdersdorfer



Ratingen



Cologne  
Rimpler



Gelsenkirchen



Herne

## ACTIFS LES PLUS PERFORMANTS



## NEUBIBERG

L'immeuble de Neubiberg est l'immeuble ayant observé la plus forte croissance ESG du portefeuille. Les différentes actions déployées lui ont permis de presque doubler son score ESG depuis le début du cycle de labellisation ISR.

Le score ESG de cet actif a progressé de 20 points en un an. Il rentre ainsi dans la catégorie des actifs les plus performants et a ainsi dépassé l'objectif qu'on lui avait fixé pour la fin de l'année 2024 de 14 points.



## FICHE D'IDENTITÉ

## Adresse :

Lilienthalstraße 7-19, 85579 Neubiberg

Acquisition : 2018

Surface : 26 371 m<sup>2</sup>

Construction : 2001

Valeur d'acquisition hors droit : 54 981 226,00 €

Typologie : Bureaux

## NOTE ESG 2024

**71 / 100**

E : 70 / 100

S : 80 / 100

G : 66 / 100

## ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



## LES ACTIONS

## Principales actions menées :

- Obtention d'une certification environnementale BREEAM-in-use good.
- Signature de clauses ESG avec les principaux prestataires FM et PM.

## Principales actions planifiées :

- Installation de compteurs connectés pour les parties communes.
- Réalisation d'analyses de qualité de l'air et de l'eau.

## INDICATEURS

	2023	2024
Consommations d'énergie (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	122,07	136,11
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	33,76	40,50
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	✗	✓

## ACTIFS LES PLUS PERFORMANTS

## GAIMERSHEIM

Avec un objectif de progression de 24 points entre 2021 et 2024, le positionnement de l'immeuble de Gaimersheim parmi les 5 actifs les plus performants était prévu par la stratégie ESG du fonds.

Le score ESG de cet actif a progressé de 12 points en un an. Il rentre ainsi dans la catégorie des actifs les plus performants et a ainsi dépassé l'objectif qu'on lui avait fixé pour la fin de l'année 2024 de 4 points.



## FICHE D'IDENTITÉ

## Adresse :

Dr. Ludwig-Kraus-Str. 6, 85080 Gaimersheim

Acquisition : 2017

Surface : 9 153 m<sup>2</sup>

Construction : 2015

Valeur d'acquisition hors droit : 25 542 842,00 €

Typologie : Bureaux

## NOTE ESG 2024

**69 / 100**

E : 80 / 100

S : 72 / 100

G : 41 / 100

## ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



## LES ACTIONS

## Principales actions menées :

- Obtention d'une certification BREEAM-in-use good.
- Signature de clauses ESG avec le prestataire de gestion technique (FM) intégrant notamment une clause zéro-phyto.

## Principales actions planifiées :

- Amélioration de la performance du système de pilotage des équipements énergétiques (GTB : Gestion Technique du Bâtiment).
- Installation de compteurs connectés.

## INDICATEURS

	2023	2024
Consommations d'énergie (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	79,51	89,52
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	2,99	2,61
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	✗	✓

## ACTIFS LES PLUS PERFORMANTS ET DE PLUS GRANDE VALEUR

### PLATTLING

La SCPI Eurovalys a mis en place un plan d'action ambitieux pour cet immeuble, allant même au delà des objectifs définis en 2021. Ainsi, l'immeuble de Plattling a dépassé son score objectif dès 2023 et se positionne également depuis lors dans la poche d'actifs Best-in-Class.

Le score ESG de l'actif a encore progressé d'1 point en 2024.



#### FICHE D'IDENTITÉ

##### Adresse :

Am Biberberg, 94447 Plattling

Acquisition : 2021

Surface : 16 651 m<sup>2</sup>

Construction : 2021

Valeur d'acquisition hors droit : 43 357 861 €

Typologie : Bureaux

#### NOTE ESG 2024

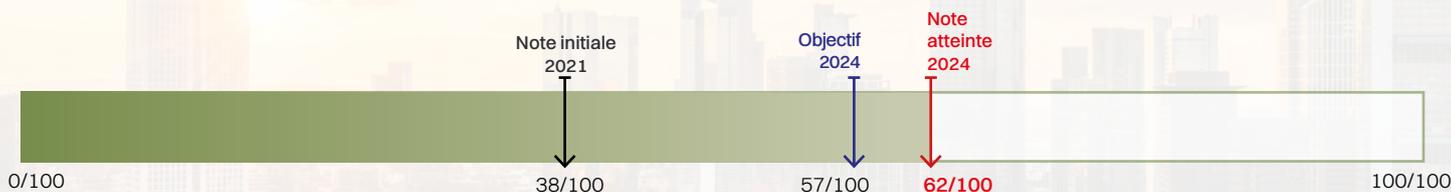
**62 / 100**

E : 75 / 100

S : 40 / 100

G : 52 / 100

#### ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



#### LES ACTIONS

##### Principales actions planifiées :

- Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès des locataires.
- Formation des Property Managers aux enjeux ESG.
- Réalisation de tests de la qualité de l'air intérieure du bâtiment.

#### INDICATEURS

	2023	2024
Consommations d'énergie (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	82,17	102,89
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	1,31	1,65
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	✓	✓

## ACTIFS LES PLUS PERFORMANTS

## BAD VILBEL

En 2021 et 2022 l'immeuble de Bad Vilbel ne comptait pas parmi les immeubles les plus performants du portefeuille Eurovalys. La forte progression de cet actif de près de 17 points en 2023 l'a fait basculer dans la poche best-in-class au cours de l'année et de dépasser l'objectif que nous nous étions donnés sur cet actif.



## FICHE D'IDENTITÉ

## Adresse :

Theodor-Heuss-Straße 52 - 54, 61118 Bad Vilbel

Acquisition : 2020

Surface : 10 931 m<sup>2</sup>

Construction : 2002

Valeur d'acquisition hors droit : 28 600 000 €

Typologie : Bureaux

## NOTE ESG 2024

**61 / 100**

E : 70 / 100

S : 56 / 100

G : 45 / 100

## ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



## LES ACTIONS

## Principale action menée :

- Obtention d'une certification BREEAM-in-use good.

## Principales actions planifiées :

- Réalisation d'un équilibrage hydraulique.
- Installation de compteurs connectés.
- Formation des Property Managers aux enjeux ESG.

## INDICATEURS

	2023	2024
Consommations d'énergie (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	121,72	180,44
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	13,08	14,04
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	✓	✓

## ACTIFS LES PLUS PERFORMANTS

## WÜRZBURG

Depuis 2021, l'immeuble de Würzburg affiche une performance ESG au-dessus de la moyenne du fonds Eurovalys. Les actions menées sur cet actif lui ont permis de dépasser notre note seuil et de se maintenir dans le top 5 des actifs les plus performants du portefeuille.



## FICHE D'IDENTITÉ

## Adresse :

Unterdürnbacher Straße, 76187 Würzburg

Acquisition : 2021

Surface : 6 625 m<sup>2</sup>

Construction : 2020

Valeur d'acquisition hors droit : 27 498 060 €

Typologie : Bureaux

## NOTE ESG 2024

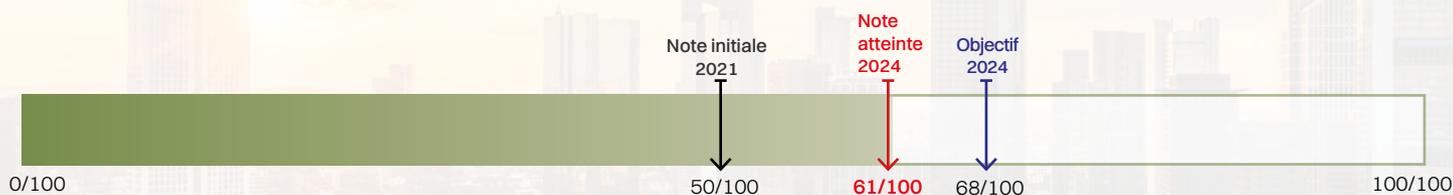
**61 / 100**

E : 70 / 100

S : 64 / 100

G : 38 / 100

## ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



## LES ACTIONS

## Principales actions planifiées :

- Réalisation d'une analyse de qualité de l'air.
- Signature de clauses ESG dans les baux des trois locataires ne l'ayant pas encore fait.
- Installation de compteurs électriques intelligents.
- Formation des Property Managers aux enjeux ESG.

## INDICATEURS

	2023	2024
Consommations d'énergie (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	132,79	106,65
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	20,85	39,18
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	✓	✓

## ACTIFS LES PLUS PERFORMANTS

## COLOGNE AACHENER STRASSE

En 2023 l'immeuble de Cologne Aachener Strasse ne comptait pas parmi les immeubles les plus performants du portefeuille Eurovalys. La forte progression de cet actif de 6 points en 2024 l'a fait basculer dans la poche best-in-class au cours de l'année et lui a permis de dépasser l'objectif que nous nous étions donnés sur cet actif.



## FICHE D'IDENTITÉ

**Adresse :**  
Aachener Straße 1044

**Acquisition :** 2015

**Surface :** 6 086 m<sup>2</sup>

**Construction :** 2015

**Valeur d'acquisition hors droit :** 18 781 200 €

**Typologie :** Bureaux

## NOTE ESG 2024

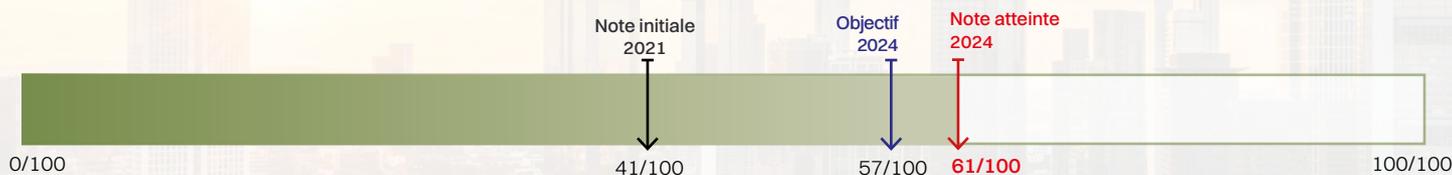
**61 / 100**

E : 69 / 100

S : 52 / 100

G : 52 / 100

## ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



## LES ACTIONS

## Principale action menée :

- Signatures de clauses ESG par le locataire.

## Principales actions planifiées :

- Réalisation d'une analyse de qualité de l'eau.
- Formation des Property Managers aux enjeux ESG.

## INDICATEURS

	2023	2024
Consommations d'énergie (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	93,62	130,34
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	0,69	0,72
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	✓	✓

## ACTIFS DE PLUS GRANDE VALEUR

## WINGS



L'actif, construit en 2009, se situe au Nord de la ville de Düsseldorf, à proximité directe de l'aéroport international. De nombreuses entreprises de dimension nationale et internationale sont localisées dans cette zone d'activité tertiaire qui est en plein développement avec de nombreuses implantations à venir.

Acquis par Eurovalys depuis moins de trois ans, l'actif a observé une progression de son score ESG de plus de 17 points depuis son entrée dans le portefeuille.



## FICHE D'IDENTITÉ

## Adresse :

E-Plus-Str. 1, 40472 Dusseldorf

Acquisition : 2022

Surface : 31 627m<sup>2</sup>

Construction : 2009

Valeur d'acquisition hors droit : 122 000 000 €

Typologie : Bureaux

## NOTE ESG 2024

**57 / 100**

E : 66 / 100

S : 68 / 100

G : 28 / 100

## ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



## LES ACTIONS

## Principales actions menées :

- Souscription d'un contrat d'électricité renouvelable pour l'alimentation des parties communes.

## Principales actions planifiées :

- Raccordement au réseau de chaleur urbain.
- Audit énergétique.
- Renouvellement de la certification BREEAM-in-use avec obtention du niveau «very good».

## INDICATEURS

	2023	2024
Consommations d'énergie (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	190,40	149,06
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	51,24	38,93
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	✓	✓

## ACTIFS DE PLUS GRANDE VALEUR

## WOLFSBURG B

L'immeuble de Wolfsburg Birnbaumstücke est l'un des actifs de plus grande valeur du portefeuille mais également le plus important en surface.

Le plan d'action déployé sur la durée du cycle de labellisation lui aura permis de progresser de 20 points.



## FICHE D'IDENTITÉ

## Adresse :

Birnbaumstücke 5, 38448 Wolfsburg

Acquisition : 2020

Surface : 35 154 m<sup>2</sup>

Construction : 2016

Valeur d'acquisition hors droit : 88 750 000 €

Typologie : Bureaux

## NOTE ESG 2024

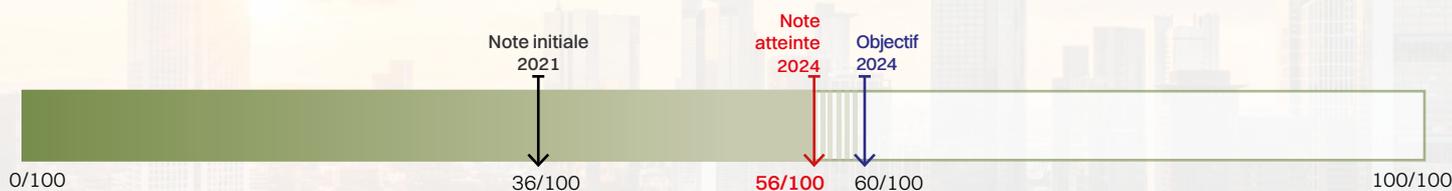
**56/ 100**

E : 59 / 100

S : 52 / 100

G : 52 / 100

## ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



## LES ACTIONS

## Principales actions menées :

- Obtention d'une certification BREEAM-in-use good.
- Réalisation de tests de la qualité de l'eau.

## Principales actions planifiées :

- Installation de valves thermostatiques.
- Installation de panneaux photovoltaïques.

## INDICATEURS

	2023	2024
Consommations d'énergie (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	157,88	154,65
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	47,50	48,86
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	✓	✓

## ACTIFS DE PLUS GRANDE VALEUR

## ESCHBORN



L'actif se situe dans un quartier d'affaires où de nombreuses entreprises internationales sont implantées ainsi qu'à proximité des transports permettant de relier directement la gare centrale de Francfort en 12 minutes. La proximité de la ville avec Francfort et sa politique de taxation la rend attractive pour les entreprises. Malgré son entrée dans le portefeuille depuis moins de deux ans, cet actif a observé une progression de son score ESG de 20 points.



## FICHE D'IDENTITÉ

## Adresse :

Kölner Straße 10 / 12, 65760 Eschborn

Acquisition : 2023

Surface : 27 798 m<sup>2</sup>

Construction/ rénovation: 1991 (1992)/ 2019

Valeur d'acquisition hors droit : 70 000 000 €

Typologie : Bureaux

## NOTE ESG 2024

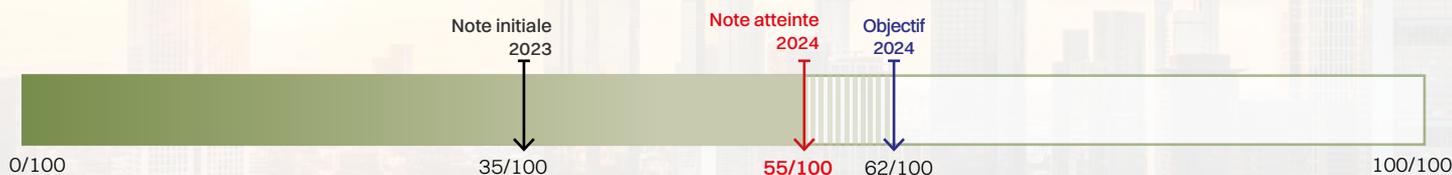
**55 / 100**

E : 61 / 100

S : 80 / 100

G : 21 / 100

## ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



## LES ACTIONS

## Principales actions menées :

- Installation de bornes de recharges électriques.
- Obtention d'une certification BREEAM-in-use good.

## Principales actions planifiées :

- Changement de luminaire par des éclairages LED plus économes en énergie.
- Remplacement de fenêtres pour améliorer l'étanchéité de l'immeuble.

## INDICATEURS

	2023	2024
Consommations d'énergie (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	140,16	151,84
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	42,00	46,67
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	✗	✗

## ACTIFS DE PLUS GRANDE VALEUR

## OFFENBACH



Construit en 2003, cet actif se situe à Offenbach, ville dynamique et limitrophe de Francfort. L'immeuble se trouve dans une zone d'activité tertiaire en plein développement, comme l'illustrent les nombreuses restructurations et constructions d'immeubles en cours.

Malgré son entrée dans le portefeuille depuis moins de deux ans, cet actif a observé une progression de son score ESG de 23 points.



## FICHE D'IDENTITÉ

## Adresse :

Strahlenbergerstraße 110-112, 63067 Offenbach

Acquisition : 2022

Surface : 24 076 m<sup>2</sup>

Construction : 2003

Valeur d'acquisition hors droit : 86 021 531 €

Typologie : Bureaux

## NOTE ESG 2024

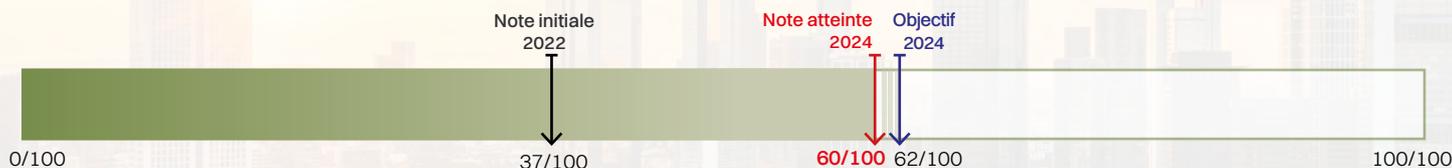
**60 / 100**

E : 72 / 100

S : 68 / 100

G : 28 / 100

## ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



## LES ACTIONS

## Principales actions menées :

- Signature d'un contrat d'électricité verte pour l'alimentation des parties communes.
- Renouvellement de sa certification BREEAM-in-use good.

## Principales actions planifiées :

- Renouvellement du système de pilotage des équipements énergétiques (GTB : Gestion Technique du bâtiment).
- Installation de de panneaux photovoltaïque.

## INDICATEURS

	2023	2024
Consommations d'énergie (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	139,50	121,77
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	38,11	34,05
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	✓	✓

## ACTIFS LES MOINS PERFORMANTS

## COLOGNE WIDDERSDORFER



Cet actif se situe dans l'ouest de la ville, au cœur du parc technologique animé de Cologne. L'immeuble lui-même date de 1991, alliant une construction solide à des possibilités d'aménagement modernes pour une variété d'utilisations.

Le score ESG de cet actif a progressé de 4 points en un an et a ainsi dépassé l'objectif qu'on lui avait fixé pour la fin de l'année 2024.



## FICHE D'IDENTITÉ

## Adresse :

Widdersdorfer Str. 399-403, 50933 Köln

Acquisition : 2020

Surface : 8 032 m<sup>2</sup>

Construction : 1991

Valeur d'acquisition hors droit : 13 350 000€

Typologie : Bureaux

## NOTE ESG 2024

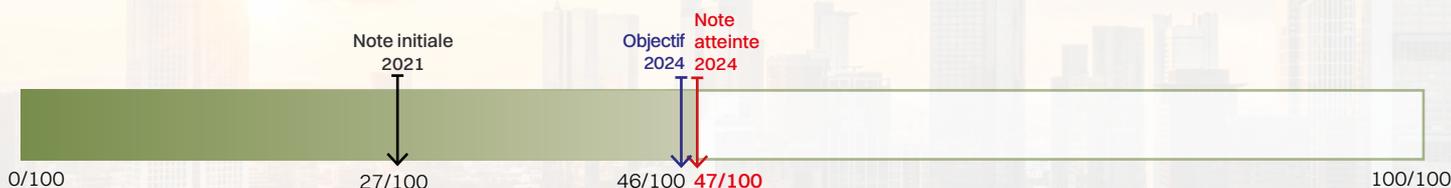
**47 / 100**

E : 52 / 100

S : 48 / 100

G : 34 / 100

## ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



## LES ACTIONS

## Principales actions menées :

- Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès des locataires.

## Principales actions planifiées :

- Installation de parkings à vélos supplémentaires.
- Installation d'une borne de recharge pour véhicules électriques.
- Réparation de fenêtres défectueuses.

## INDICATEURS

	2023	2024
Consommations d'énergie (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	81,40	61,00
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	14,25	7,67
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	✓	✓

## ACTIFS LES MOINS PERFORMANTS

## RATINGEN

Le bien se situe au cœur d'un environnement privilégié, au sein d'un important pôle de bureaux et accueillant de nombreux sièges sociaux (Mitsubishi, Esprit...), proche de Düsseldorf, la capitale du Land de Rhénanie du Nord-Westphalie, qui compte une population de plus de 11 millions d'habitants. Cette zone bénéficie également d'infrastructures premium en termes de transports en commun et de desserte routière.

Le score ESG de cet actif a progressé de 2 points en un an.



## FICHE D'IDENTITÉ

## Adresse :

Balcke-Dürr-Allee 2, 40882 Ratingen

Acquisition : 2019

Surface : 6 671 m<sup>2</sup>

Construction : 2008

Valeur d'acquisition hors droit : 15 171 294€

Typologie : Bureaux

## NOTE ESG 2024

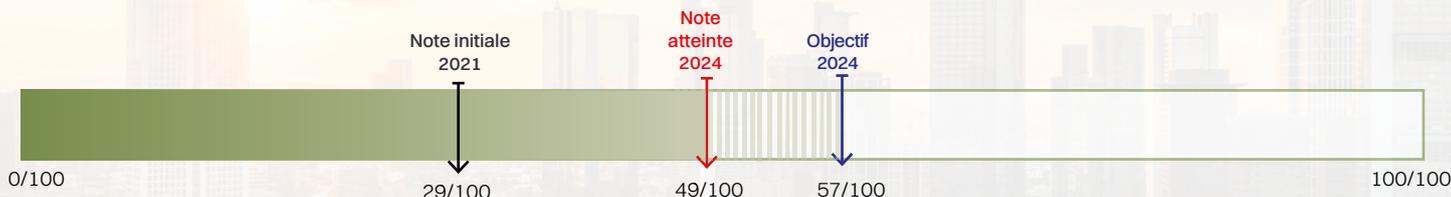
**49 / 100**

E : 67 / 100

S : 28 / 100

G : 28 / 100

## ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



## LES ACTIONS

## Principales actions menées :

- Réalisation d'une analyse de qualité de l'eau.

## Principales actions planifiées :

- Installation de bornes de recharges électriques.
- Rénovation du système de chauffage.

## INDICATEURS

	2023	2024
Consommations d'énergie (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	110,22	69,13
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	21,03	17,52
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	✓	✓

## ACTIFS LES MOINS PERFORMANTS

## COLOGNE RUMPLER

L'immeuble de Cologne Rumpler est un imposant édifice de bureaux situé dans l'est de Cologne, au cœur d'une zone dynamique mêlant bureaux et commerces. L'emplacement bénéficie de la proximité du métro et offre une vue magnifique sur le grand lac de Cologne. L'immeuble lui-même s'étend sur une impressionnante surface de 13 829 m<sup>2</sup>, avec la commodité de 261 places de stationnement.

Le score ESG de cet actif a progressé de 2 points en un an.



## FICHE D'IDENTITÉ

## Adresse :

Edmund-Rumpler-Str. 6, 51149 Köln

Acquisition : 2020

Surface : 13 676 m<sup>2</sup>

Construction : 1992

Valeur d'acquisition hors droit : 27 767 740€

Typologie : Bureaux

## NOTE ESG 2024

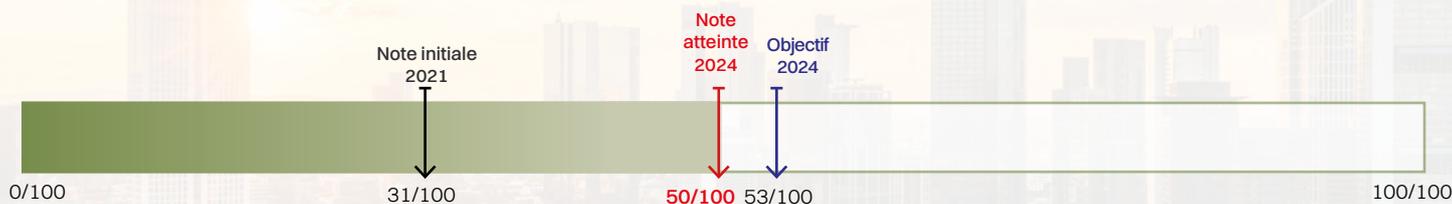
**50 / 100**

E : 66 / 100

S : 36 / 100

G : 28 / 100

## ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



## LES ACTIONS

## Principale action menée :

- Changement de luminaires par des éclairages LED plus économes en énergie.

## Principales actions planifiées :

- Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques.
- Installation de compteurs d'électricité connectés.

## INDICATEURS

	2023	2024
Consommations d'énergie (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	88,73	95,35
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	19,74	22,45
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	✓	✓

## ACTIFS LES MOINS PERFORMANTS

## GELSENKIRCHEN

Le score ESG de l'actif de Gelsenkirchen en 2021 et 2022 était déjà parmi les 5 plus faibles du portefeuille Eurovalys.

Malgré son positionnement parmi les actifs les moins performants du portefeuille, le score ESG de cet actif a progressé de 28 points, dépassant ainsi le score objectif initialement déterminé en 2021.



## FICHE D'IDENTITÉ

## Adresse :

Ahstrasse 22, 45879 Gelsenkirchen

Acquisition : 2020

Surface : 12 197 m<sup>2</sup>

Construction : 1973

Valeur d'acquisition hors droit : 15 500 000 €

Typologie : Bureaux

## NOTE ESG 2024

**50 / 100**

E : 54 / 100

S : 56 / 100

G : 34 / 100

## ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



## LES ACTIONS

## Principales actions menées :

- Réalisation de tests de la qualité de l'air intérieur.

## Principales actions planifiées :

- Réalisation d'un audit énergétique.
- Installation de panneaux photovoltaïques.

## INDICATEURS

	2023	2024
Consommations d'énergie (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	199,14	183,92
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	65,21	61,50
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	✓	✓

## ACTIFS LES MOINS PERFORMANTS

## HERNE



Herne est une ville de 165 000 habitants située dans le land de Rhénanie-Du-Nord-Westphalie. Le bien se situe plus précisément dans un quartier de commerces, bureaux et habitations. Il se trouve également au pied du métro U-Bahn ainsi qu'à moins de 500 m de la gare centrale.

Malgré son entrée dans le portefeuille depuis moins de deux ans, cet actif a observé une progression de son score ESG de 25 points.



## FICHE D'IDENTITÉ

## Adresse :

Bahnhofstraße 69-71

Acquisition : 2022

Surface : 13 912 m<sup>2</sup>

Construction : 1961

Valeur d'acquisition hors droit : 48 301 184,88 €

Typologie : Bureaux

## NOTE ESG 2024

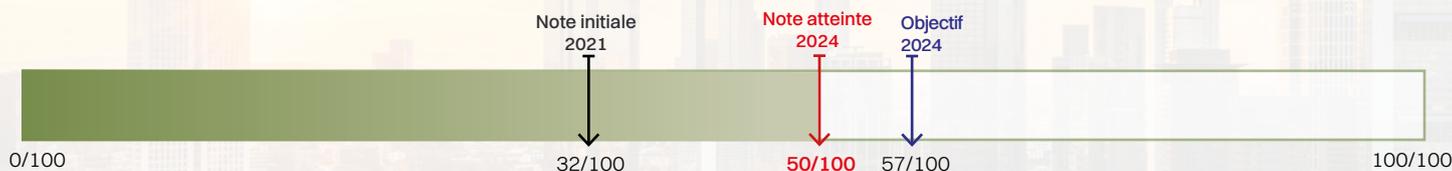
**50 / 100**

E : 59 / 100

S : 56 / 100

G : 28 / 100

## ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



## LES ACTIONS

## Principales action menée :

- Signature d'un contrat d'électricité verte pour l'alimentation des parties communes.

## Principales actions planifiées :

- Installation d'un système de pilotage des équipements énergétiques (GTB : Gestion Technique du Bâtiment).
- Installation de compteurs connectés.

## INDICATEURS

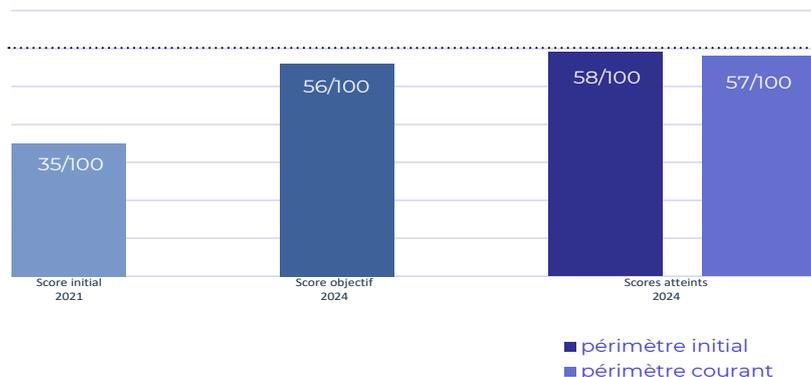
	2023	2024
Consommations d'énergie (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	104,91	131,20
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	34,51	43,91
Utilisation d'énergies renouvelables en parties communes	✗	✓
Mesures de préservation/ promotion de la biodiversité	✗	✗
Bornes de recharge pour véhicules électriques	✗	✗
Sensibilisation des locataires	✓	✓
Clauses ESG dans les contrats des prestataires	✓	✓

## 2025 LA FIN D'UN PREMIER CYCLE ISR ...

Depuis trois ans, Advenis REIM a intégré des critères ESG (Environnement, Social et Gouvernance) dans la gestion de ses actifs. Grâce à une stratégie ciblée et des plans d'action adaptés, la société a atteint les objectifs qu'elle s'était fixée pour son premier cycle de labellisation (56/100) entre les 1er janvier 2022 et le 31 décembre 2024.



### Les résultats du premier cycle ISR d'Eurovalys - 2024-2028



Le score ISR du fonds sur le premier cycle est la moyenne des scores des actifs pondérés à leur surface

# 59/100

**NOTE SEUIL DE SURPERFORMANCE\***

*(\*) Score ESG à partir duquel un actif est considéré comme surperformant d'un point de vue ESG par rapport à son univers d'investissement initial. Il distingue donc les actifs Best-in-progress des actifs Best-in-class. Cette note constitue un point de référence pour comparer les scores obtenus par le fonds.*

## ... LE DÉBUT D'UN NOUVEAU

Nous sommes fiers de vous annoncer que nous avons obtenu le renouvellement du label ISR pour notre SCPI Eurovalys ! Cette distinction confirme l'engagement d'Advenis REIM dans la transition écologique de son portefeuille immobilier européen.

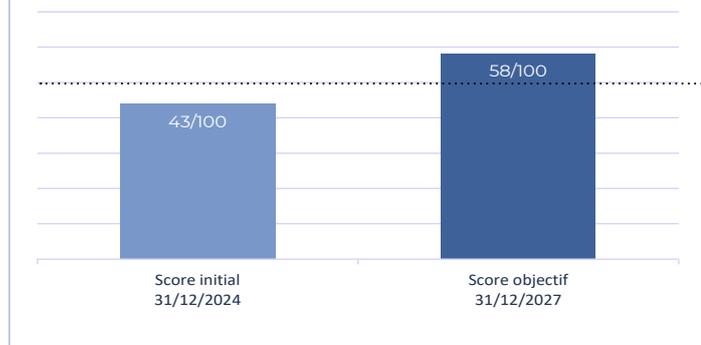
Advenis REIM aborde les trois prochaines années avec la volonté de renforcer l'impact positif de ses investissements. Grâce à ses partenariats stratégiques et à une amélioration continue de ses pratiques ESG, la société confirme sa vision d'un immobilier durable et performant au service des investisseurs et de la société.

Advenis REIM commence ce nouveau cycle de labellisation ISR par une révision de la grille d'analyse ESG. Le système de notation repose désormais sur une nouvelle base d'évaluation, impliquant une nouvelle pondération des critères ESG. Les évolutions par rapport à la grille d'évaluation ESG du premier cycle de labellisation se caractérise par :

- La poursuite de la stratégie best-in-progress du fonds.
- La réalisation d'une étude de double matérialité impliquant la consultation de nos parties prenantes.
- Une évaluation plus exigeante de nos critères et une grille ESG d'avantage axée sur la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre corrélées.

La société de gestion a donc défini une nouvelle trajectoire triennale qui repose sur ce nouveau système de notation.

### La trajectoire du second cycle ISR d'Eurovalys : 2025-2027



Le score ISR du fonds sur le second cycle est la moyenne des scores des actifs pondérés à leur valeur

# 53/100

**NOTE SEUIL DE SURPERFORMANCE\***

*(\*) Score ESG à partir duquel un actif est considéré comme surperformant d'un point de vue ESG par rapport à son univers d'investissement initial. Il distingue donc les actifs Best-in-progress des actifs Best-in-class. Cette note constitue un point de référence pour comparer les scores obtenus par le fonds.*

Pour plus d'information vous pouvez consulter notre méthodologie en scannant le QR code suivant :



## 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. 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](http://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 22/02/2028. 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.lalabelisr.fr](http://www.lalabelisr.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](http://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.



# RAPPORT D'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE



## SCPI Eurovalys



### 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

### Advenis REIM

52 rue de Bassano - 75008 Paris  
Tél. : 01 78 09 88 34  
[www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com)  
n° TVA Intracommunautaire FR01833409899  
Agrément AMF n° GP 18000011  
S.A.S. au capital de 3 561 000,00 €  
RCS Paris n° 833 409 899