

SCPI Elialys

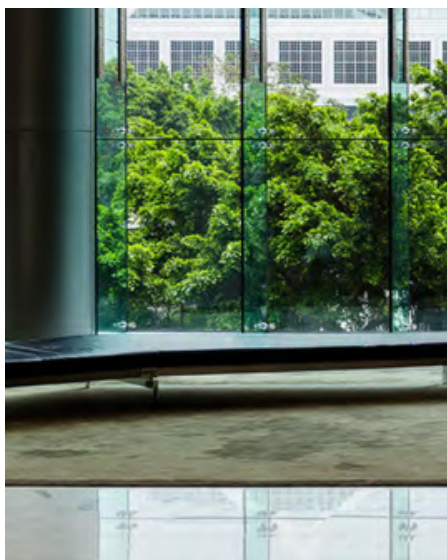
Rapport d'Investissement Socialement Responsable

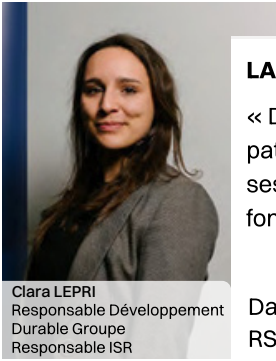


REPUBLIQUE FRANÇAISE

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	14
LEXIQUE	27





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 été marquée par l'obtention du label ISR pour les deux fonds Eurovalys et Elialys. En 2025, après avoir clôturé avec succès le premier cycle de labellisation de ces deux fonds, le label ISR a été renouvelé pour Eurovalys et Elialys et obtenu pour Eden, le dernier fonds d'Advenis REIM.

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.



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

LA SCPI ELIALYS ET LE LABEL ISR

La SCPI Elialys a obtenu le label ISR en février 2022 (renouvelé en février 2025), concrétisant ainsi sa démarche responsable, initialement formalisée par la publication de la Charte d'Investissement Responsable d'Advenis REIM.

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

Le label ISR de la SCPI Elialys a été décerné par AFNOR Certification. Il est valable à dater du 23/02/2022 jusqu'au 22/02/2028. 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 Elialys, 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 Elialys consiste à investir dans des actifs ne nécessitant pas de rénovations majeures outre les améliorations contribuant à augmenter leur performance ESG (Core+).

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

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

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

Dès l'acquisition

En amont d'une acquisition, les équipes en charge des investissements réalisent une évaluation ESG initiale de l'actif durant la phase de due-diligence. Le score obtenu est présenté au comité d'investissement et est intégré dans la décision d'investissement. Cette évaluation initiale, complétée à l'issue de l'acquisition, permet d'anticiper les plans d'actions et les CAPEX à mettre en place sur la phase de gestion afin d'atteindre la note seuil ou l'augmentation de 20 points de la note ESG initiale de l'actif.

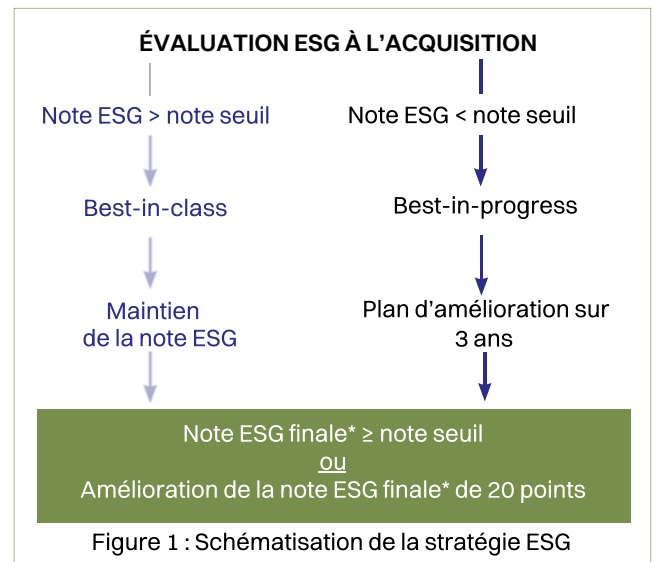
À l'issue de la phase d'acquisition, l'évaluation ESG complète de l'actif permet de déterminer si l'actif entre dans la catégorie « best-in-progress » ou « best-in-class ». Durant la première année de détention de l'actif, le plan d'action ESG est validé en cohérence avec la catégorie à laquelle il appartient.

Tout au long de la gestion des actifs

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

● Des comités ISR trimestriels au cours desquels est analysé le niveau de progression de la note ESG des actifs de la SCPI.

Un comité annuel au cours duquel l'évaluation annuelle de chaque actif est présentée, et le plan d'action est ajusté par rapport aux actions déjà engagées et celles restantes.



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

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

Le développement de la grille d'évaluation ESG utilisée pour mesurer la performance des actifs du fonds Elialys s'est inscrit dans le prolongement de la matrice de double matérialité. Cette dernière, s'appuie sur une large consultation de parties prenantes internes et externes. 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 trentaine de critères répartis sur 17 thématiques ayant trait aux sujets E, S et G.

ENVIRONNEMENT

- L'énergie.
- La 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

- Les mobilités durables et multimodalité.
- La sécurité et santé des occupants.
- L'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Le confort et bien-être des occupants.
- Les services aux occupants.
- La connectivité.
- L'impact social positif.

GOVERNANCE

- La relation et le dialogue avec les occupants.
- L'engagement et la sélection de nos principaux prestataires.

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 Elialys, et qui porte la responsabilité de l'analyse ESG.

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

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

NOTRE POLITIQUE D'ENGAGEMENT DES PARTIES PRENANTES

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

Les locataires

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

Au 31/12/2025, 21 baux des immeubles du fonds contiennent des annexes ESG. Cela représente 64 % des locataires dont la surface louée est significative (supérieur à 150m²).

9 locataires, répartis sur 4 immeubles, ont reçu une communication décrivant la performance environnementale de l'immeuble qu'ils occupent.

Des enquêtes de satisfaction ont été envoyées aux locataires de 5 immeubles (8 locataires au total) et un retour a été obtenu pour 4 d'entre eux.

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, ...).
- Formation des property managers aux enjeux ESG du patrimoine géré.
- 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 Elialys au 31/12/2025 sont couverts par un contrat de Property Management (rang 1) qui comporte des clauses ESG.

Au 31/12/2025, 100 % des immeubles sur lesquels le locataire n'a pas la charge du Facility Management (5 immeubles) (rang 2) sont également couverts par un contrat de Facility Management contenant des clauses ESG.

Au cours de l'année 2025, 100% des gestionnaires property managers ont suivi une formation ESG délivrée par la société de gestion Advenis REIM.

Les investisseurs

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

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

100 % des associés ont été invités à l'assemblée générale 2025 lors de laquelle les résultats ESG 2024 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 2025. Elle a porté sur la valeur verte.

Les comités trimestriels ont réuni tous les collaborateurs de l'équipe de gestion, la chargée de mission ISR et la responsable ISR. Ils ont permis de présenter le suivi trimestriel de la démarche ESG et de réaliser un veille réglementaire. 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 le property manager externe en Espagne.

NB : les données en vert sont le résultat de la mise en œuvre de notre politique d'engagement des parties prenantes sur la période du 01/01/2025 au 31/12/2025.

LE SUIVI DE LA PERFORMANCE GLOBALE DU PORTEFEUILLE

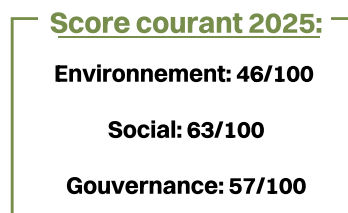
Pour suivre la performance du fonds Elialys et des actifs qui le composent, Advenis REIM a mis en place deux mesures de la performance :

- Une grille d'analyse ESG des actifs composée d'une cinquantaine de critères d'évaluation permettant de calculer le score ESG par immeuble. Le score ESG du fonds est obtenu en calculant la moyenne, des scores pondérés selon la valeur 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 31/12/2025 de ce portefeuille sont présentées dans le rapport annuel disponible dans la documentation du fonds sur notre site internet.



Valeur du score 2025 au 31/12/2025

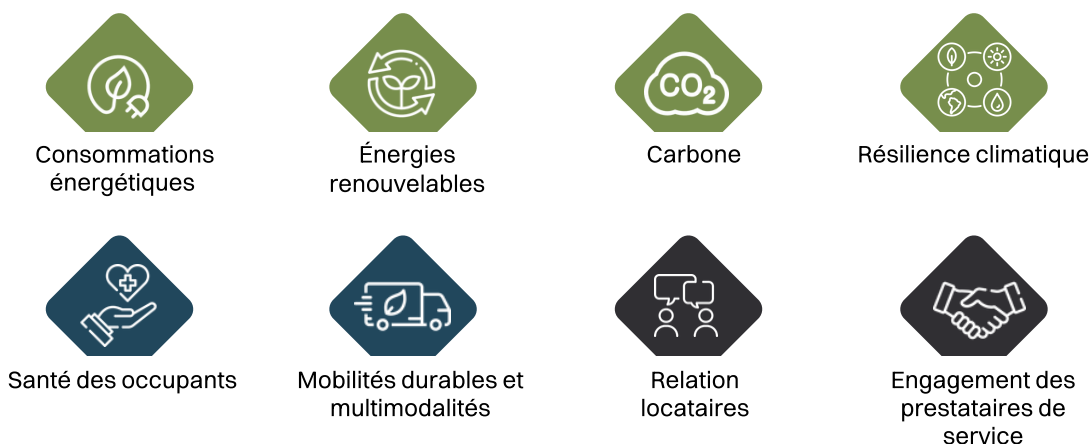
Le score courant est reparti comme suit selon les piliers E, S et G :



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

La poche best in progress représente 46 % du portefeuille en valeur et la moyenne de ses scores est de 44/100.

- Un ensemble de 8 indicateurs de suivi de la performance ESG du fonds. Advenis REIM a identifié 8 indicateurs couvrant les sujets E, S et G pour suivre la performance de la SCPI Elialys dans le cadre de sa labellisation ISR. Ces indicateurs sont suivis de manière annuelle sur l'ensemble du portefeuille.



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

La variation des indicateurs par rapport à l'année 2024 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 2025. 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 2025

82.97 kWhEF/m²*
- 11.32 kWhEF/m² par
rapport à 2024**.

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

Les consommations énergétiques (tous fluides, tous usages, parties communes et privées) 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 de partiellement automatiser et de fiabiliser cette collecte. La moyenne des consommations énergétiques d'actifs de même typologies en Espagne et au Portugal en 2025 selon l'index ESG Deepki est de 127,54 kWhFE/m².

Exemple d'actions réalisées :

- Dépose d'une chaudière fioul.
- Remplacement d'une installation de climatisation par un équipement plus performant.

(*) Cet indicateur est calculé sur la base de données réelles dès lors qu'elles sont disponibles (55 % en 2025 et 2024). Les données manquantes sont estimées à partir des données collectées sur l'année précédente, à partir du benchmark de performance énergétique de la société Deepki et des DPE.

(**) Suite à l'obtention de données supplémentaires l'indicateur 2024 a été recalculé par rapport à la valeur publiée dans le rapport précédent.

Ce résultat démontre une surperformance du fonds par rapport au benchmark de l'index ESG Deepki.


**ÉNERGIES
RENOUVELABLES**
RÉSULTATS 2025

49 %
- 14 points par rapport à 2024.

Indicateur : Part des actifs utilisant des énergies renouvelables pour les parties communes (%).

Cet indicateur suit la part d'actifs utilisant de sources d'énergie renouvelable pour l'alimentation des parties communes. Cette énergie peut provenir d'une production sur site ou de fournisseurs externes attestant d'une part minimale de 80% de sources renouvelables.

Exemple d'action réalisée :

- Installation de panneaux photovoltaïques sur 5 actifs.

INDICATEURS DE PERFORMANCE ESG



RÉSULTATS 2025

11,92 kgCO₂e/m² *

↘ - 1.94 kgCO₂e/m² par rapport à 2024**.

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

Le calcul de cet indicateur est réalisé à partir des données de consommations d'énergie tous fluides, tous usages, parties communes et privatives. Les facteurs d'émissions utilisés sont ceux de l'IEA ou par défaut ceux de l'ADEME pour tous les scopes. La moyenne des émissions carbone d'actifs de même typologies en Espagne et au Portugal en 2025 selon l'index ESG Deepki est de 22,17 kgCO₂e/m².

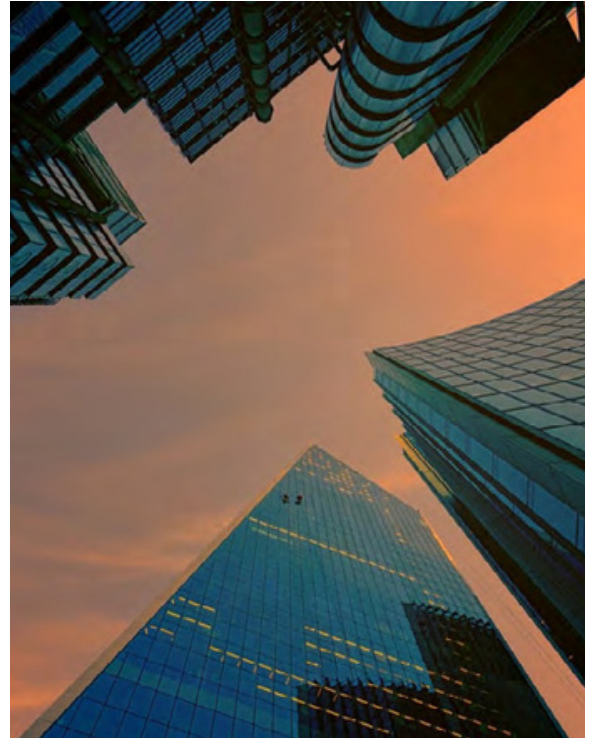
Exemple d'action réalisée :

- Installation de panneaux photovoltaïques sur l'actif de Saragosse.

(*) 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.

Ce résultat démontre une surperformance du fonds par rapport au benchmark de l'index ESG Deepki.

Résilience
climatique

RÉSULTATS 2025

100%

↗ + 100 points par rapport à 2024.

Indicateur : Part des actifs couverts par une évaluation visant à connaître les risques liés aux conséquences du changement climatique (%).

La SCPI Elialys s'efforce de déployer sur ses actifs des analyses sur 10 risques climatiques: affaissement de l'argile, inondations côtières, jours secs, tremblements de terre, vagues de chaleur, inondations intérieures, glissements de terrain, précipitations, feux de forêt, tempêtes de vent.

Exemples d'actions réalisées:

- Réalisation d'un analyse de risques climatiques sur l'ensemble du portefeuille

INDICATEURS DE PERFORMANCE ESG



SANTÉ DES OCCUPANTS

RÉSULTATS 2025

78 %
 ↓ -2 points par rapport à 2024.

Indicateur : Part des actifs couverts par un dispositif de mesure, a minima triennal, de la qualité de l'air intérieur (%).

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

Exemple d'actions engagées :

- Une mesure de la qualité de l'air intérieur sera réalisée en 2026 dans 11 de nos actifs.



MOBILITÉS DURABLES ET MULTIMODALITÉS

RÉSULTATS

2025
 82 %
 ↓ - 10 points par rapport à 2024.

Indicateur : Part des actifs disposant de bornes de recharge pour véhicules électriques (%).

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

Exemples d'actions réalisées:

- installation de bornes de recharge pour véhicules électriques sur 2 immeubles (6 points de recharge au total).



INDICATEURS DE PERFORMANCE ESG

RELATION
LOCATAIRES

RÉSULTATS 2025

42 %

↓ -9 points par rapport
à 2024.



Indicateur : Part des baux ayant une annexe ou une clause environnementale (%).

Les locataires sont parties prenantes de la performance ESG des immeubles. Au travers des annexes ESG intégrées à leurs baux, les locataires s'engagent à réaliser leurs meilleurs efforts pour participer à l'atteinte de nos objectifs ESG.

Exemples d'actions réalisées :

- 4 locataires supplémentaires ont signé une annexe ESG.

ENGAGEMENT DES
PRESTATAIRES DE
SERVICE

RÉSULTATS 2025

100 %

= par rapport à 2024.

Indicateur : Part des actifs dont les contrats prestataires de premier rang (PM) incluent des clauses ESG (%).

Les prestataires intervenant sur les actifs sont parties prenantes de la performance ESG des immeubles. Au travers des clauses ESG des contrats de prestation, nos partenaires Property Manager s'engagent à nos côtés pour l'atteinte de nos objectifs ESG.

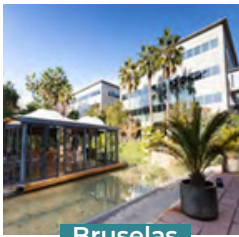
Exemples d'actions réalisées:

- Signature d'un contrat de property management (rang 1) intégrant des clauses ESG sur 100 % de nos actifs.

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.

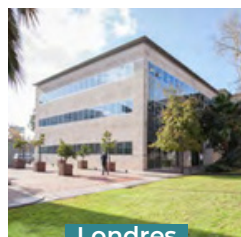
Les actifs les plus performants



Bruselas



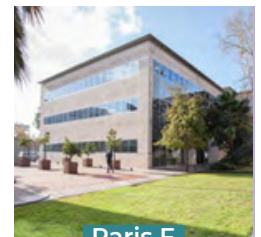
Atenas



Londres



Saragosse

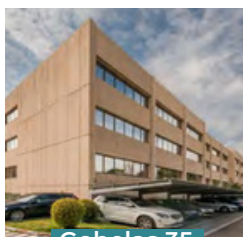


Paris F

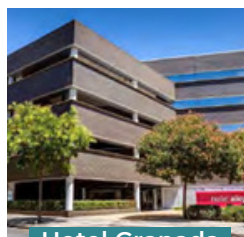
Les actifs les plus importants en termes de valeur



Valladolid



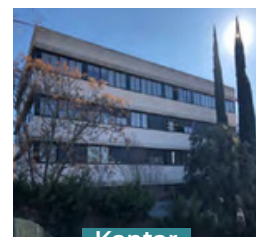
Gobelas 35



Hotel Granada



Saragosse



Kantar

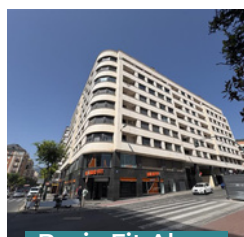
Les actifs les moins performants



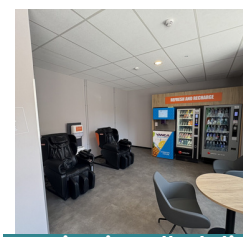
Clinique Praxis



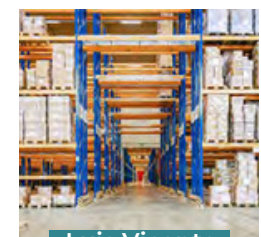
Hotel Roses



Basic Fit Alcoy



Basic Fit Valladolid



Luis Vicente

ACTIFS LES PLUS PERFORMANTS

BRUSELAS

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



FICHE D'IDENTITÉ

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

Acquisition : 2020

Surface : 1 149 m²

Construction : 1994

Valeur d'acquisition hors droit : 2 486 000 €

Typologie : Bureaux

NOTE ESG 2025

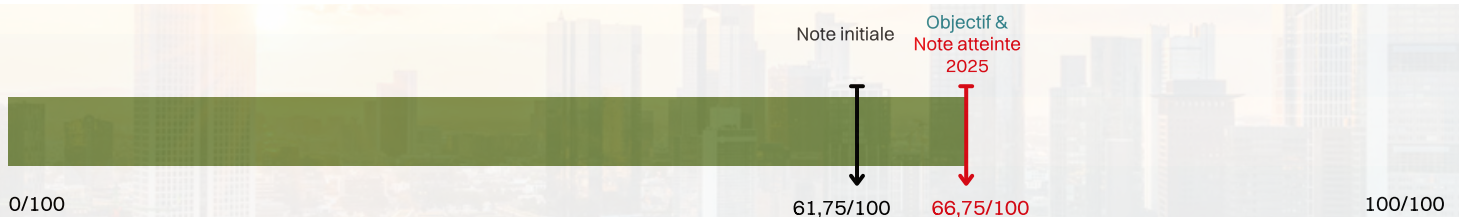
66,75 / 100

E : 29,25 / 43,5

S : 24,5 / 36,5

G : 13 / 20

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



LES ACTIONS

Principales actions menées :

- Installation de panneaux photovoltaïques.
- Formation des gestionnaires Property Managers (PM) aux enjeux ESG.

Principales actions planifiées :

- Mesure de la qualité de l'air intérieur
- Communication des performances ESG de l'actif aux locataires

INDICATEURS

	2024	2025
Consommations d'énergie (kWhEF/m ² .an)	67.98	61.31
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO ₂ e/m ² .an)	5.96	5.57
Actif couvert par une évaluation visant à connaître les risques liés aux conséquences du changement climatique (au moins 10 études d'exposition + vulnérabilité)	×	✓
Actif utilisant des énergies renouvelables pour les parties communes	✓	✓
Actif disposant de bornes de recharge pour véhicules électriques	✓	✓
Actif couvert par un dispositif de mesure, a minima triennal, de la qualité de l'air intérieur	✓	✓
Contrat avec le property manager (PM) incluant des clauses ESG	✓	✓
Contrat(s) avec le(s) locataire(s) incluant une annexe ou une clause environnementale (%)	50%	✓

ACTIFS LES PLUS PERFORMANTS

ATENAS



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



FICHE D'IDENTITÉ

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

Acquisition : 2020

Surface : 1 908 m²

Construction : 1994

Valeur d'acquisition hors droit : 3 600 000 €

Typologie : Bureaux

NOTE ESG 2025

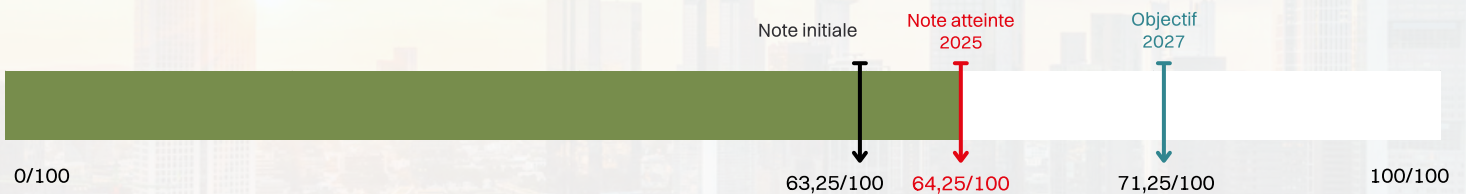
64,25 / 100

E : 28,25 / 43,5

S : 24 / 36,5

G : 12 / 20

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



LES ACTIONS

Principales actions menées :

- Formation des gestionnaires Property Managers (PM) aux enjeux ESG

Principales actions planifiées :

- Remplacement d'un ascenseur
- Communication des performances ESG de l'actif aux locataires

INDICATEURS

	2024	2025
Consommations d'énergie (kWhEF/m ² .an)	56.36	58.49
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO ₂ e/m ² .an)	9.16	7.71
Actif couvert par une évaluation visant à connaître les risques liés aux conséquences du changement climatique (au moins 10 études d'exposition + vulnérabilité)	×	✓
Actif utilisant des énergies renouvelables pour les parties communes	✓	✓
Actif disposant de bornes de recharge pour véhicules électriques	✓	✓
Actif couvert par un dispositif de mesure, a minima triennal, de la qualité de l'air intérieur	✓	✓
Contrat avec le property manager (PM) incluant des clauses ESG	✓	✓
Contrat(s) avec le(s) locataire(s) incluant une annexe ou une clause environnementale (%)	83%	✓

ACTIFS LES PLUS PERFORMANTS

LONDON

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



FICHE D'IDENTITÉ

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

Acquisition : 2020

Surface : 2 490 m²

Construction : 1994

Valeur d'acquisition hors droit : 4 600 000 €

Typologie : Bureaux

NOTE ESG 2025

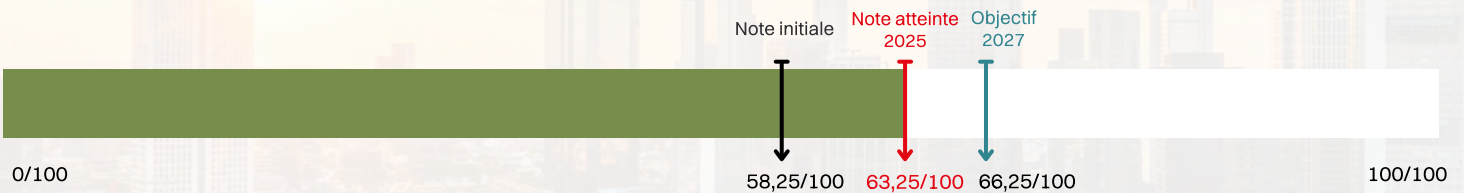
63,25 / 100

E : 27,25 / 43,5

S : 24 / 36,5

G : 12 / 20

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



LES ACTIONS

Principales actions menées :

- Installation de panneaux photovoltaïques.
- Formation des gestionnaires Property Managers (PM) aux enjeux ESG

Principales actions planifiées :

- Mesure de la qualité de l'air intérieur
- Communication des performances ESG de l'actif aux locataires

INDICATEURS

	2024	2025
Consommations d'énergie (kWhEF/m ² .an)	81.58	77.49
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO ₂ e/m ² .an)	8.33	6.62
Actif couvert par une évaluation visant à connaître les risques liés aux conséquences du changement climatique (au moins 10 études d'exposition + vulnérabilité)	✗	✓
Actif utilisant des énergies renouvelables pour les parties communes	✓	✓
Actif disposant de bornes de recharge pour véhicules électriques	✓	✓
Actif couvert par un dispositif de mesure, à minima triennal, de la qualité de l'air intérieur	✓	✓
Contrat avec le property manager (PM) incluant des clauses ESG	✓	✓
Contrat(s) avec le(s) locataire(s) incluant une annexe ou une clause environnementale (%)	80%	✓

ACTIFS LES PLUS PERFORMANTS

PARIS F

Situé dans le centre d'affaires du Citypark Cornellà, dans le Sud-Ouest de Barcelone, l'immeuble Paris bénéficie d'une localisation attractive, proche de l'aéroport, du centre-ville et à 10 minutes à pied du métro.

Tout près du « World Trade Center » de Barcelone « WTCB », où se trouvent de nombreuses sociétés internationales, cet immeuble de 2 829 m² de bureaux profite d'un emplacement privilégié.



FICHE D'IDENTITÉ

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

Acquisition : 2024

Surface : 2 808 m²

Construction : 1994

Valeur d'acquisition hors droit : 3 850 000 €

Typologie : Bureaux

NOTE ESG 2025

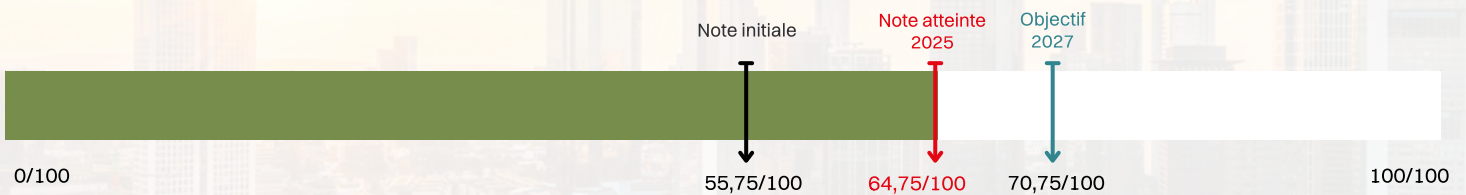
64,75 / 100

E : 25,75 / 43,5

S : 25 / 36,5

G : 14 / 20

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



LES ACTIONS

Principales actions menées :

- Installation de panneaux photovoltaïques
- Installation de deux bornes de recharge pour véhicules électriques

Principales actions planifiées :

- Réaliser une enquête de satisfaction
- Renouvellement de la certification BREEAM very good

INDICATEURS

	2024	2025
Consommations d'énergie (kWhEF/m ² .an)	90.63	96.83
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO ₂ e/m ² .an)	12.87	2.55
Actif couvert par une évaluation visant à connaître les risques liés aux conséquences du changement climatique (au moins 10 études d'exposition + vulnérabilité)	×	✓
Actif utilisant des énergies renouvelables pour les parties communes	✓	✓
Actif disposant de bornes de recharge pour véhicules électriques	×	✓
Actif couvert par un dispositif de mesure, à minima triennal, de la qualité de l'air intérieur	✓	✓
Contrat avec le property manager (PM) incluant des clauses ESG	✓	✓
Contrat(s) avec le(s) locataire(s) incluant une annexe ou une clause environnementale (%)	✓	✓

ACTIFS LES PLUS PERFORMANTS ET DE PLUS GRANDE VALEUR

SARAGOSSE



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



FICHE D'IDENTITÉ

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

Acquisition : 2022

Surface : 4 488 m²

Construction : 2002

Valeur d'acquisition hors droit : 11 600 000 €

Typologie : Bureaux

NOTE ESG 2025

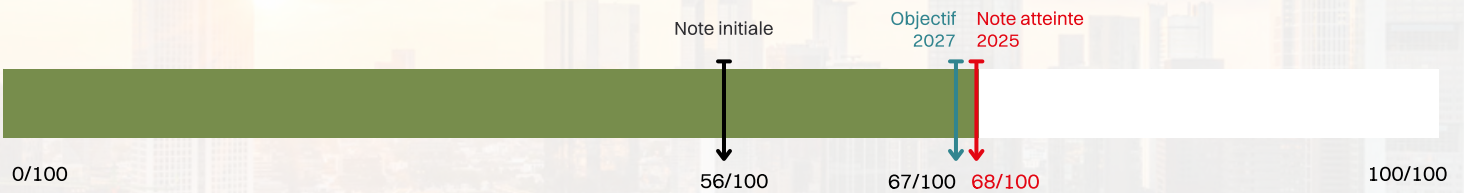
68 / 100

E : 26,5 / 43,5

S : 27,5 / 36,5

G : 14 / 20

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



LES ACTIONS

Principales actions menées :

- Obtention d'une certification BREEAM very good
- Installation de compteurs d'eau intelligents

Principales actions planifiées :

- Mesure de la qualité de l'air intérieur
- Communication des performances ESG de l'actif aux locataires

INDICATEURS

	2024	2025
Consommations d'énergie (kWhEF/m ² .an)	75.29	72.70
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO ₂ e/m ² .an)	1.20	1.24
Actif couvert par une évaluation visant à connaître les risques liés aux conséquences du changement climatique (au moins 10 études d'exposition + vulnérabilité)	×	✓
Actif utilisant des énergies renouvelables pour les parties communes	✓	✓
Actif disposant de bornes de recharge pour véhicules électriques	✓	✓
Actif couvert par un dispositif de mesure, à minima triennal, de la qualité de l'air intérieur	✓	✓
Contrat avec le property manager (PM) incluant des clauses ESG	✓	✓
Contrat(s) avec le(s) locataire(s) incluant une annexe ou une clause environnementale (%)	×	×

ACTIFS DE PLUS GRANDE VALEUR

GOBELAS 35

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



FICHE D'IDENTITÉ

Adresse : Calle Gobelás 35, 28023 Madrid

Acquisition : 2020 Surface : 6 144 m²

Construction : 1989

Valeur d'acquisition hors droit : 15 500 000 €

Typologie : Bureaux

NOTE ESG 2025

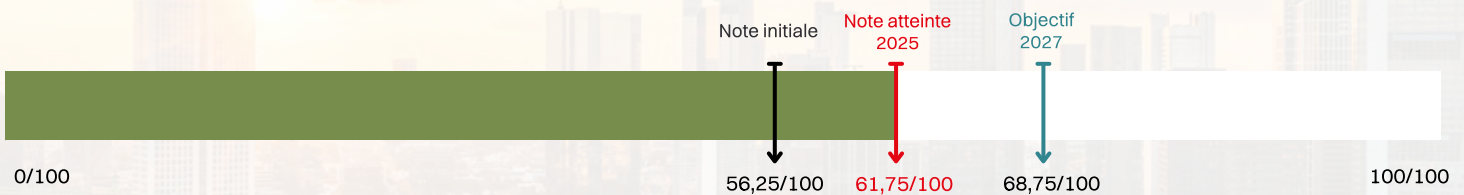
61,75 / 100

E : 23,75 / 43,5

S : 24 / 36,5

G : 14 / 20

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



LES ACTIONS

Principales actions menées :

- Installation de luminaires LED
- Installation de deux bornes doubles de recharges pour véhicules électriques

Principales actions planifiées :

- Obtention d'une certification BREEAM Excellent (renouvellement de la certification niveau Very Good précédemment obtenue)
- Installation de bornes de recharges pour véhicules électriques

INDICATEURS

	2024	2025
Consommations d'énergie (kWhEF/m ² .an)	84.07	89.07
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO ₂ e/m ² .an)	10.48	8.84
Actif couvert par une évaluation visant à connaître les risques liés aux conséquences du changement climatique (au moins 10 études d'exposition + vulnérabilité)	×	✓
Actif utilisant des énergies renouvelables pour les parties communes	✓	✓
Actif disposant de bornes de recharge pour véhicules électriques	✓	✓
Actif couvert par un dispositif de mesure, a minima triennal, de la qualité de l'air intérieur	✓	✓
Contrat avec le property manager (PM) incluant des clauses ESG	✓	✓
Contrat(s) avec le(s) locataire(s) incluant une annexe ou une clause environnementale (%)	✓	✓

ACTIFS DE PLUS GRANDE VALEUR

VALLADOLID

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



FICHE D'IDENTITÉ

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

Acquisition : 2022

Surface : 5 091 m²

Construction : 1979

Valeur d'acquisition hors droit : 19 500 000 €

Typologie : Bureaux

NOTE ESG 2025

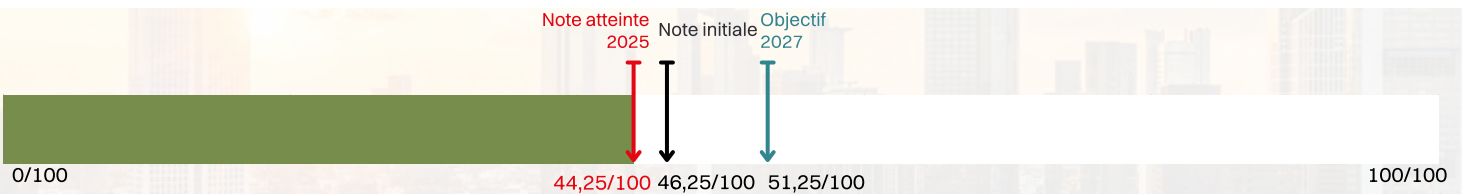
44,25 / 100

E : 13,25 / 43,5

S : 22 / 36,5

G : 9 / 20

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



LES ACTIONS

Principales actions menées :

- Formation des gestionnaires Property Managers (PM) aux enjeux ESG.
- Remplacement du système de climatisation par un système plus performant

Principales actions planifiées :

- Mesure de la qualité de l'air intérieur
- Communication des performances ESG de l'actif aux locataires

INDICATEURS

	2024	2025
Consommations d'énergie (kWhEF/m ² .an)	82.33	61.31
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO ₂ e/m ² .an)	17.42	5.57
Actif couvert par une évaluation visant à connaître les risques liés aux conséquences du changement climatique (au moins 10 études d'exposition + vulnérabilité)	×	✓
Actif utilisant des énergies renouvelables pour les parties communes	×	×
Actif disposant de bornes de recharge pour véhicules électriques	✓	✓
Actif couvert par un dispositif de mesure, à minima triennal, de la qualité de l'air intérieur	✓	✓
Contrat avec le property manager (PM) incluant des clauses ESG	✓	✓
Contrat(s) avec le(s) locataire(s) incluant une annexe ou une clause environnementale (%)	×	×

ACTIFS DE PLUS GRANDE VALEUR

KANTAR

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



FICHE D'IDENTITÉ

Adresse : Cami de Can Calders, 4, 08173 - Sant Cugat del Vallés

Acquisition : 2023

Surface : 3 850 m²

Construction : 1992

Valeur d'acquisition hors droit : 6 750 000 €

Typologie : Bureaux

NOTE ESG 2025

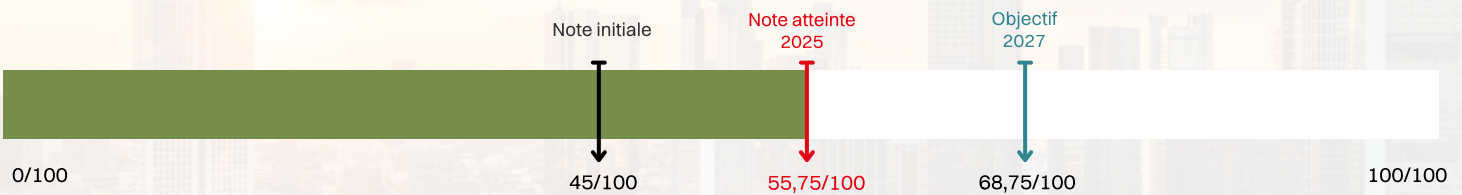
55,75 / 100

E : 12,75 / 43,5

S : 27 / 36,5

G : 16 / 20

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



LES ACTIONS

Principales actions menées :

- Obtention d'une certification BREEAM very good
- Installation de compteurs d'eau intelligents

Principales actions planifiées :

- Installation de panneaux photovoltaïques
- Remplacement du système de Gestion Technique du Bâtiment (GTB) par un système plus performant

INDICATEURS

	2024	2025
Consommations d'énergie (kWhEF/m ² .an)	205.48	205.73
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO ₂ e/m ² .an)	37.83	29.21
Actif couvert par une évaluation visant à connaître les risques liés aux conséquences du changement climatique (au moins 10 études d'exposition + vulnérabilité)	×	✓
Actif utilisant des énergies renouvelables pour les parties communes	×	×
Actif disposant de bornes de recharge pour véhicules électriques	✓	✓
Actif couvert par un dispositif de mesure, à minima triennal, de la qualité de l'air intérieur	✓	✓
Contrat avec le property manager (PM) incluant des clauses ESG	✓	✓
Contrat(s) avec le(s) locataire(s) incluant une annexe ou une clause environnementale (%)	✓	✓

ACTIFS DE PLUS GRANDE VALEUR

HOTEL GRANADA



L'hôtel Granada a été acquis en 2024. Il est situé dans le quartier animé de Beiro, à seulement 15 minutes à pied du centre-ville et de la gare, il bénéficie d'une localisation privilégiée à proximité de sites emblématiques telle que la Plaza de Toros offrant ainsi un attrait touristique indéniable.



FICHE D'IDENTITÉ

Adresse : Avenida de Pulianas 10, 18012 Granada
 Acquisition : 2024
 Surface : 8 960 m²
 Construction : 2009
 Valeur d'acquisition hors droit : 12 600 000€
 Typologie : Hôtel

NOTE ESG 2025

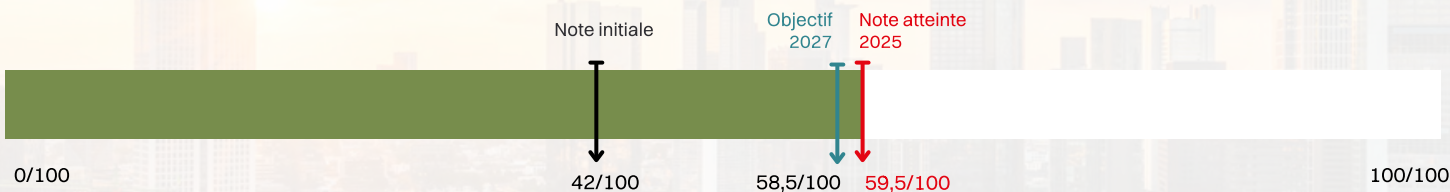
59,5 / 100

E : 20,5 / 43,5

S : 25 / 36,5

G : 14 / 20

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



LES ACTIONS

Principales actions menées :

- Formation des gestionnaire Property Managers (PM) aux enjeux ESG
- Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès du locataire

Principales actions planifiées :

- Mesure de la qualité de l'air intérieur
- Communication des performances ESG de l'actif aux locataires

INDICATEURS

	2024	2025
Consommations d'énergie (kWhEF/m ² .an)	56.62	58.34
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO ₂ e/m ² .an)	10.42	8.28
Actif couvert par une évaluation visant à connaître les risques liés aux conséquences du changement climatique (au moins 10 études d'exposition + vulnérabilité)	×	✓
Actif utilisant des énergies renouvelables pour les parties communes	×	×
Actif disposant de bornes de recharge pour véhicules électriques	✓	✓
Actif couvert par un dispositif de mesure , a minima triennal, de la qualité de l'air intérieur	×	✓
Contrat avec le property manager (PM) incluant des clauses ESG	✓	✓
Contrat(s) avec le(s) locataire(s) incluant une annexe ou une clause environnementale (%)	✓	✓

ACTIFS DE PLUS GRANDE VALEUR

BASIC FIT VALLADOLID

Le bâtiment se situe à Valladolid qui connaît depuis quelques années un renouveau économique.

L'espace a récemment été rénové aux besoins du locataire, situé sur l'artère commerciale centrale de la ville.



FICHE D'IDENTITÉ

Adresse : P.º de Juan Carlos I, 41, 47012 Valladolid

Acquisition : 2025

Surface : 1 506 m²

Construction : 1966

Valeur d'acquisition hors droit : 2 200 000 €

Typologie : Commerce

NOTE ESG 2025

42,75 / 100

E : 18,75 / 43,5

S : 16 / 36,5

G : 8 / 20

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



LES ACTIONS

Principales actions menées :

- Formation des gestionnaires Property Managers (PM) aux enjeux ESG

Principales actions planifiées :

- Envoi d'un guide éco-gestes au locataire
- Envoi d'une communication sur les performances ESG de l'actif au locataire

INDICATEURS

INDICATEURS	2025
Consommations d'énergie (kWhEF/m².an)	38.61
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO2e/m².an)	15.71
Actif couvert par une évaluation visant à connaître les risques liés aux conséquences du changement climatique (au moins 10 études d'exposition + vulnérabilité)	✓
Actif utilisant des énergies renouvelables pour les parties communes	✗
Actif disposant de bornes de recharge pour véhicules électriques	✗
Actif couvert par un dispositif de mesure, à minima triennal, de la qualité de l'air intérieur	✗
Contrat avec le property manager (PM) incluant des clauses ESG	✓
Contrat(s) avec le(s) locataire(s) incluant une annexe ou une clause environnementale (%)	✗

ACTIFS DE PLUS GRANDE VALEUR

BASIC FIT ALCOY

Le bâtiment se situe à Alcoy, le chef-lieu de la comarque de l'Alcoià et compte plus de 60 000 habitants

L'espace a récemment été rénové aux besoins du locataire, situé sur l'artère commerciale centrale de la ville.



FICHE D'IDENTITÉ

Adresse : Carrer Góngora, 1, 03803 Alcoy

Acquisition : 2025

Surface : 1 670 m²

Construction : 1994

Valeur d'acquisition hors droit : 2 275 000 €

Typologie : Commerce

NOTE ESG 2025

44 / 100

E : 16 / 43,5

S : 25 / 36,5

G : 3 / 20

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



LES ACTIONS

Principales actions menées :

- Formation des gestionnaires Property Managers (PM) aux enjeux ESG

Principales actions planifiées :

- Envoi d'un guide éco-gestes au locataire
- Envoi d'une communication sur les performances ESG de l'actif au locataire

INDICATEURS

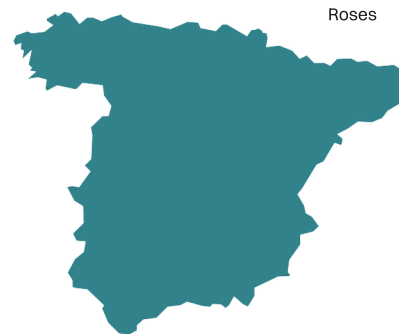
	2025
Consommations d'énergie (kWhEF/m ² .an)	53.39
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO ₂ e/m ² .an)	21.70
Actif couvert par une évaluation visant à connaître les risques liés aux conséquences du changement climatique (au moins 10 études d'exposition + vulnérabilité)	✓
Actif utilisant des énergies renouvelables pour les parties communes	✗
Actif disposant de bornes de recharge pour véhicules électriques	✗
Actif couvert par un dispositif de mesure, à minima triennal, de la qualité de l'air intérieur	✗
Contrat avec le property manager (PM) incluant des clauses ESG	✓
Contrat(s) avec le(s) locataire(s) incluant une annexe ou une clause environnementale (%)	✗

ACTIFS LES MOINS PERFORMANTS

HOTEL ROSES



Situé à Roses, station balnéaire emblématique de la Costa Brava, cet hôtel bénéficie d'un emplacement privilégié en Catalogne, au cœur d'une destination prisée pour son attractivité touristique. L'établissement est loué à Prestige Hotels, premier opérateur hôtelier de la région en nombre de chambres.



FICHE D'IDENTITÉ

Adresse : Carrer de la Punta Prima, 1, 17480 Roses

Acquisition : 2024 Surface : 1 891 m²

Construction : 1986

Valeur d'acquisition hors droit : 2 700 000€

Typologie : Hôtel

NOTE ESG 2025

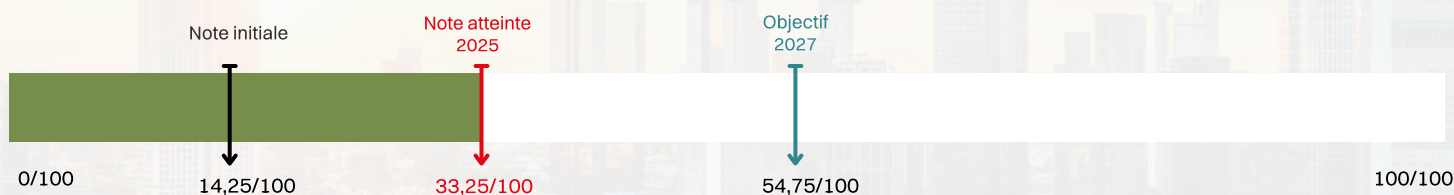
33,25 / 100

E : 19,25 / 43,5

S : 6 / 36,5

G : 8 / 20

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



LES ACTIONS

Principales actions menées :

- Formation des gestionnaires Property Managers (PM) aux enjeux ESG

Principales actions planifiées :

- Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques
- Réalisation d'une enquête de satisfaction

INDICATEURS

	2025
Consommations d'énergie (kWhEF/m ² .an)	14.34
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO ₂ e/m ² .an)	2.04
Actif couvert par une évaluation visant à connaître les risques liés aux conséquences du changement climatique (au moins 10 études d'exposition + vulnérabilité)	✓
Actif utilisant des énergies renouvelables pour les parties communes	✗
Actif disposant de bornes de recharge pour véhicules électriques	✗
Actif couvert par un dispositif de mesure, a minima triennal, de la qualité de l'air intérieur	✗
Contrat avec le property manager (PM) incluant des clauses ESG	✓
Contrat(s) avec le(s) locataire(s) incluant une annexe ou une clause environnementale (%)	✗

ACTIFS LES MOINS PERFORMANTS

CLINIQUE PRAXIS

La clinique Praxis a été acquise en 2024. Elle bénéficie d'un emplacement de premier choix dans la zone Prime de Porto, un quartier dynamique et réputé pour ses nombreuses infrastructures médicales, incluant hôpitaux, cliniques et cabinets de médecins. L'actif récent et très bien entretenu, est parfaitement adapté aux exigences d'une activité médicale spécialisée.



FICHE D'IDENTITÉ

Adresse : R. do Dr. Carlos Cal Brandão 48, 4050-160 Porto

Acquisition : 2024

Surface : 1 100 m²

Construction : 2009

Valeur d'acquisition hors droit : 3 200 000€

Typologie : Santé

NOTE ESG 2025

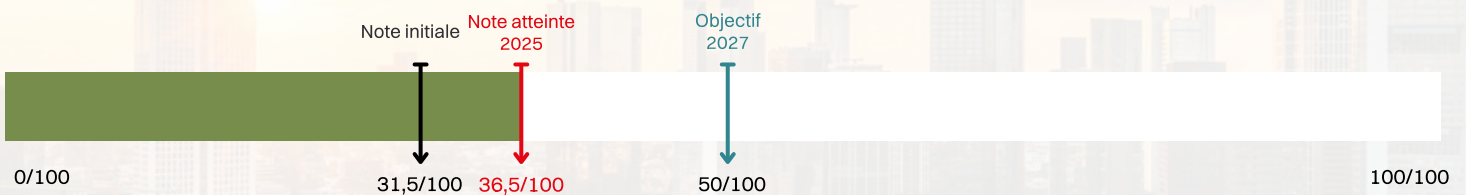
36,5 / 100

E : 7 / 43,5

S : 20,5 / 36,5

G : 9 / 20

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



LES ACTIONS

Principales actions menées :

- Formation des gestionnaires Property Managers (PM) aux enjeux ESG

Principales actions planifiées :

- Réalisation d'un audit énergétique
- Réalisation d'un contrôle de la qualité de l'eau

INDICATEURS

	2024	2025
Consommations d'énergie (kWheF/m ² .an)	339.66	342.24
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO ₂ e/m ² .an)	59.07	41.14
Actif couvert par une évaluation visant à connaître les risques liés aux conséquences du changement climatique (au moins 10 études d'exposition + vulnérabilité)	×	✓
Actif utilisant des énergies renouvelables pour les parties communes	×	×
Actif disposant de bornes de recharge pour véhicules électriques	×	×
Actif couvert par un dispositif de mesure, à minima triennal, de la qualité de l'air intérieur	×	×
Contrat avec le property manager (PM) incluant des clauses ESG	✓	✓
Contrat(s) avec le(s) locataire(s) incluant une annexe ou une clause environnementale (%)	×	×

ACTIFS LES MOINS PERFORMANTS

LUIS VINCENTE



L'actif industriel Luis Vincente a été acquis en 2024. Il est situé dans la région de Lisbonne, à proximité de l'autoroute A8 reliant Porto à Lisbonne, un emplacement stratégique pour les activités logistiques. Il est loué à une entreprise spécialisée dans l'agroalimentaire qui développe son activité au Portugal et exporte également ses produits en Espagne et en France.



FICHE D'IDENTITÉ

Adresse : Estrada Nacional 8, 2565-773 Turical

Acquisition : 2024

Surface : 12 010 m²

Construction : 1992

Valeur d'acquisition hors droit : 5 250 000€

Typologie : Logistique

NOTE ESG 2025

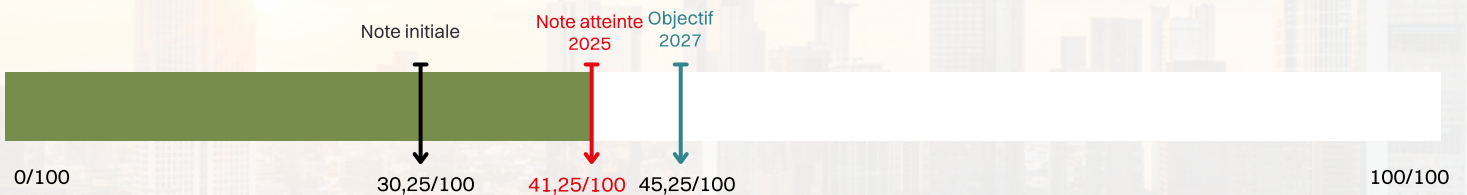
41,25 / 100

E : 19,25 / 43,5

S : 14 / 36,5

G : 8 / 20

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



LES ACTIONS

Principales actions menées :

- Formation des gestionnaires Property Managers (PM) aux enjeux ESG
- Installation de panneaux photovoltaïques

Principales actions planifiées :

- Réalisation d'un audit énergétique
- Réalisation d'une enquête de satisfaction

INDICATEURS

	2024	2025
Consommations d'énergie (kWhEF/m ² .an)	95.42	96.00
Emissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO ₂ e/m ² .an)	13.55	16.74
Actif couvert par une évaluation visant à connaître les risques liés aux conséquences du changement climatique (au moins 10 études d'exposition + vulnérabilité)	×	✓
Actif utilisant des énergies renouvelables pour les parties communes	✓	✓
Actif disposant de bornes de recharge pour véhicules électriques	✓	✓
Actif couvert par un dispositif de mesure, a minima triennal, de la qualité de l'air intérieur	✓	✓
Contrat avec le property manager (PM) incluant des clauses ESG	✓	✓
Contrat(s) avec le(s) locataire(s) incluant une annexe ou une clause environnementale (%)	×	×

LEXIQUE

Approche best-in-class : L'approche best-in-class consiste à investir dans des actifs qui sont surperformants 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 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 celui de sa consommation. Il s'agit 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 suivre 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 à leurs relations avec les parties prenantes.

Scopes : Les termes scope 1, scope 2 et scope 3 sont utilisés dans le cadre des bilans d'émissions de gaz à effet de serre, ou « bilan carbone ». Ils désignent le périmètre dans lequel sont étudiées les émissions de gaz à effet de serre d'une organisation ou d'un produit, le scope 1 étant le plus restreint et le scope 3 le plus large.

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

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

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

FM (Facility Management) : Le 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. Le label ISR de la SCPI Elialys a été décerné par AFNOR Certification. Il est valable à compter du 23/02/2022 et jusqu'au 22/02/2028. La SCPI est classée 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.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'analyse ESG repose sur une campagne de collecte de données annuelle auprès de différentes parties prenantes de la société de gestion ce qui implique un risque sur la disponibilité et sur la qualité des données collectées.

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

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

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



RAPPORT D'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE



SCPI Elialys



SCPI Elialys

52 rue de Bassano - 75008 Paris
RCS Paris 850 103 391
Visa AMF SCPI Elialys n° 19-08 du 26 avril 2019
Dépositaire : CACEIS Bank

Advenis REIM

52 rue de Bassano - 75008 Paris
Tél. : 01 78 09 88 34
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