



# SCPI Eurovalys

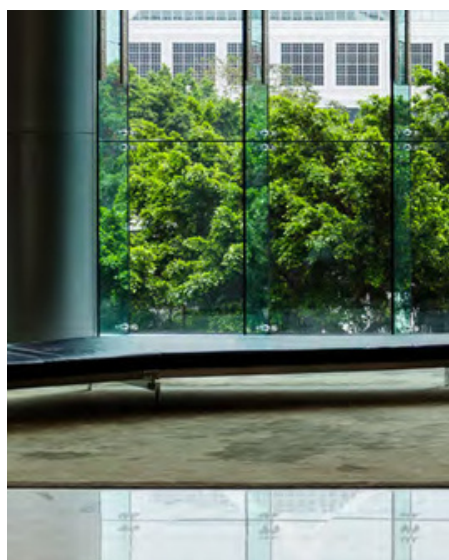
## Rapport d'Investissement Socialement Responsable 2025

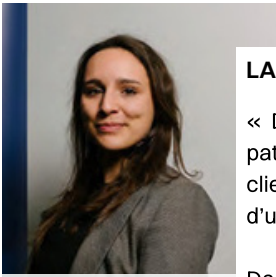


■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

# 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 .....	13
LEXIQUE .....	30





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.

## 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. Elle a obtenu le renouvellement de ce label en février 2025.

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](https://www.lelabelisr.fr/) 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, mesure, suivi et maîtrise de l'empreinte carbone des immeubles et obtention de labels et de certifications.
- Social : déploiement de mesures de santé et de sécurité des occupants et développement de dispositifs liés à la promotion des mobilités douces et durables.
- Gouvernance : sensibilisation des locataires sur les sujets ESG et engagement des principaux prestataires.

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 extra-financière 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

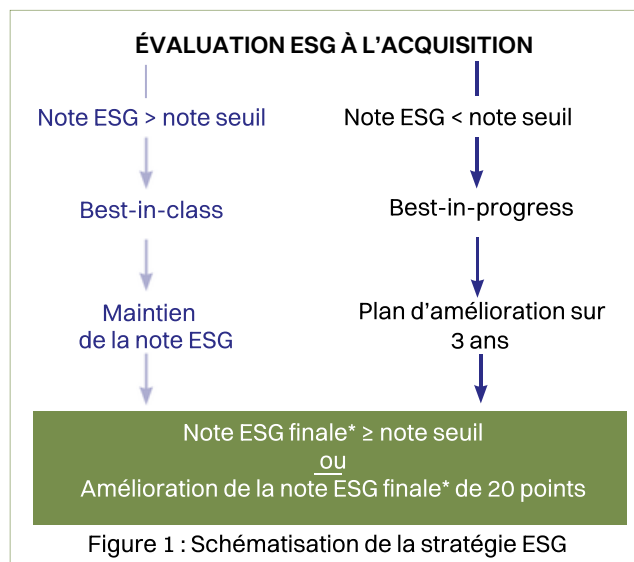
En amont d'une acquisition, les équipes en charge des investissements réalisent une évaluation ESG initiale de l'actif durant la phase de due-diligence. Le score obtenu est présenté au comité d'investissement et est intégré dans la décision d'investissement. Cette évaluation initiale, complétée à l'issue 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 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

Le développement de la grille d'évaluation ESG utilisée pour mesurer la performance des actifs du fonds Eurovalys 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 Eurovalys, 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.

La collecte des données a pu être partiellement automatisée depuis 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.
- Diffusion de questionnaires de satisfaction.
- Diffusion de communications ESG annuelles.

Au 31/12/2025, 89 baux contenant des annexes ESG ont été signés avec des locataires des immeubles du fonds. Cela représente 57 % des locataires dont la surface louée est significative, c'est à dire avec une surface de plus de 150m<sup>2</sup> et 53% des locataires totaux.

157 locataires, répartis sur 36 immeubles, ont reçu un guide éco-geste. Cela représente 96% des locataires.

Des enquêtes de satisfaction ont été envoyées aux locataires de tous nos actifs et un retour a été obtenu pour 28 d'entre eux. Les locataires, de 5 immeubles sur 36, ont reçu une communication décrivant la performance environnementale de l'immeuble qu'ils occupent.

### Les prestataires

- Intégration de clauses ESG dans les contrats des gestionnaires property managers et facility managers.
- Formation des property managers aux enjeux ESG du patrimoine géré.

Nous avons mis progressivement en place des clauses ESG dans nos contrats de Property Management (PM) et de Facility Management (FM) depuis 2022.

Ces clauses servent à impliquer les gestionnaires property managers dans les processus de démarche de labellisation ISR (reporting, évaluation de la performance des actifs, ...).

Concernant les FM, nous intégrons notamment dans leurs contrats des clauses prohibant l'utilisation de produits phytosanitaires pour la maintenance des espaces verts.

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 31/12/2025 sont couverts par un contrat de Property Management (rang 1) qui comporte des clauses ESG.

Au 31/12/2025, 24 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 96 % de ces immeubles.

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 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. 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 % de l'équipe de gestion a suivi la formation dispensée par l'équipe ESG en 2025. Elle a porté sur la valeur verte.

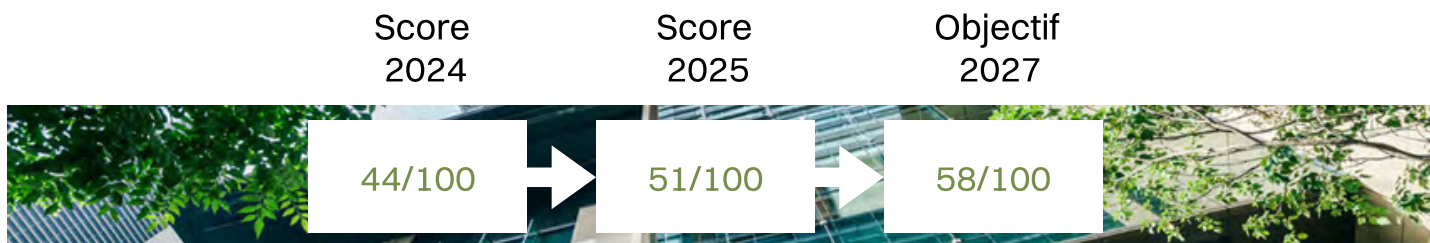
Les comités trimestriels ont réuni tous les collaborateurs de l'équipe de gestion, la chargée de mission ISR et la responsable ISR. Le comité annuel a quant à lui réuni tous les collaborateurs de l'équipe de gestion ainsi que les équipes conformité, risques, juridique, la chargée de mission ESG, la responsable ISR et les responsables asset manager et property manager en Allemagne. Au sein de ces comités nous avons intégré des rappels des réglementations ESG 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 01/01/2025 au 31/12/2025.

## 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'environ quarante 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

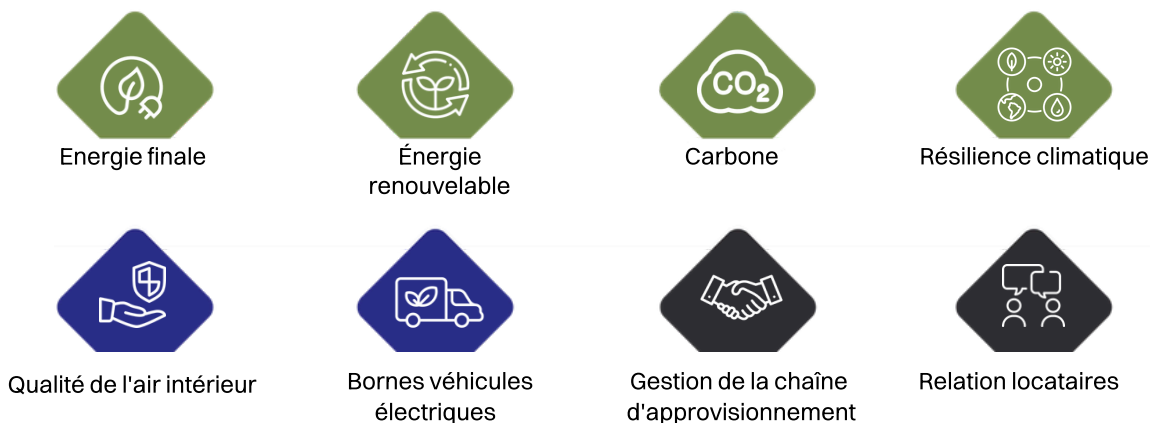
Le score courant est réparti comme suit selon les piliers E, S et G :

Score 2025 :	
Environnement :	38/100
Social :	62/100
Gouvernance :	58/100

La poche best in class représente 48 % du portefeuille en valeur et la moyenne de ses scores est de 56/100.  
La poche best in progress représente 52% du portefeuille en valeur et la moyenne de ses scores est de 46/100.

- 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 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.

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



ENERGIE FINALE

## RÉSULTATS 2025

**155,59 kWhFE/m<sup>2</sup>\***

↓ - 0,34 kWhFE/m<sup>2</sup> par rapport à 2024\*\*.

**Indicateur** : Consommation énergétique surfacique tous fluides, tous usages en énergie finale (kWhFE/m<sup>2</sup>.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 d'automatiser partiellement et de fiabiliser la collecte. La moyenne des consommations énergétiques de nos typologies d'actifs en Allemagne en 2025 selon l'index ESG Deepki est de 126,80 kWhFE/m<sup>2</sup>.

**Exemple d'actions réalisées:**

- Réparation de certaines des fenêtres d'un actif.
- Installation de compteurs intelligents sur une partie des compteurs des parties communes de certains actifs

(\*) Cet indicateur est calculé sur la base de données réelles dès lors qu'elles sont disponibles (53 % en 2025, et 75 % en 2024). Les données manquantes sont estimées à partir du benchmark de l'outil Deepki.

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



ÉNERGIE RENOUVELABLE

## RÉSULTATS 2025

**88 %**

↗ + 1 point 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'actions réalisées :**

- Installation de panneaux photovoltaïques sur le toit de l'actif de Plattling.


Cet indicateur souligne une surperformance par rapport aux objectifs définis dans le cadre de l'Energiewende proposant une trajectoire de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

## INDICATEURS DE PERFORMANCE ESG



CARBONE

## RÉSULTATS 2025

40,71 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> \*
 -2,92 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> par rapport à 2024\*\*.

**Indicateur :** Émissions de GES surfacique tous fluides, tous usages, tous scopes (/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 utilisés par l'outil Deepki. La moyenne des émissions carbone de nos typologies d'actifs en Allemagne en 2025 selon l'index ESG Deepki est de 37,80 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.

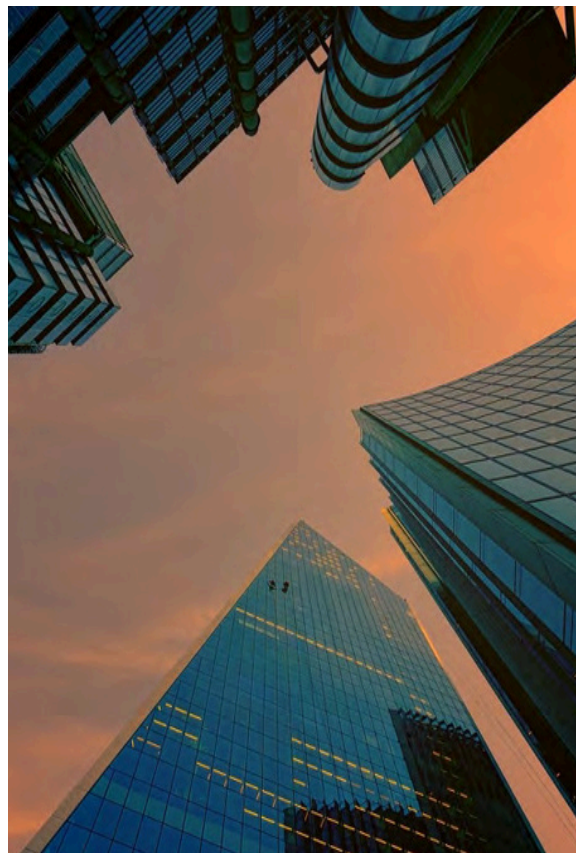
**Exemples d'actions réalisées:**

- Envoi d'un guide pour une utilisation plus raisonnée de l'énergie aux nouveaux locataires.

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

(\*) 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 2024 a été recalculé par rapport à la valeur publiée dans le rapport précédent.



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 Eurovalys 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.

**Exemple d'actions réalisées :**

- Réalisation d'une analyse de 10 risques climatiques sur l'ensemble de nos actifs.



## INDICATEURS DE PERFORMANCE ESG



QUALITÉ DE L'AIR  
INTÉRIEUR

## RÉSULTATS 2025

34 %

-5 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 Eurovalys s'efforce de déployer sur ses actifs des mesures de promotion du confort et de la santé des occupants par un suivi de la qualité de l'air intérieur.

## Exemples d'actions réalisées :

- Réalisation de mesures de la qualité de l'air intérieur sur 1 actif en 2025.



BORNES VÉHICULES  
ÉLECTRIQUES

## RÉSULTATS 2025

82 %

+6 points par rapport  
à 2024.

**Indicateur** : Part des actifs disposant de bornes IRVE (%).

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 sont installées à l'initiative des propriétaires ou des locataires.

## Exemples d'actions réalisées :

- Installation de 20 points de recharges pour véhicules électriques dans 4 actifs différents.



## INDICATEURS DE PERFORMANCE ESG

RELATION  
LOCATAIRES

## RÉSULTATS 2025

47 %

 + 8 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.

**Exemple d'actions réalisées :**

- Signatures de clauses ESG avec plusieurs locataires.

GESTION DE LA chaîne  
D'APPROVISIONNEMENT

## RÉSULTATS 2025

100 %

= par rapport à 2024.

**Indicateur** : Part des contrats avec des prestataires de premier niveau incluant 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.

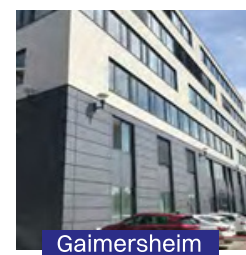
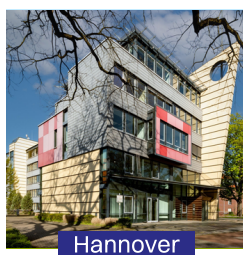
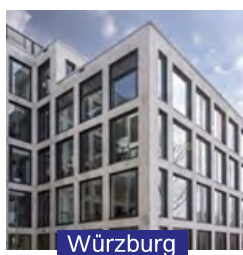
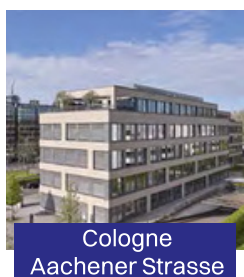
**Exemple d'actions réalisées :**

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

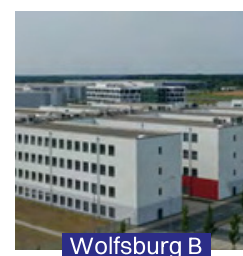
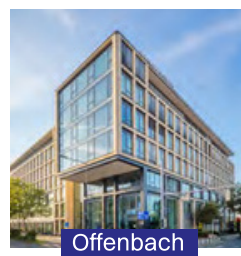
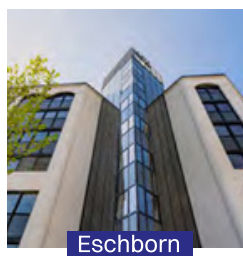
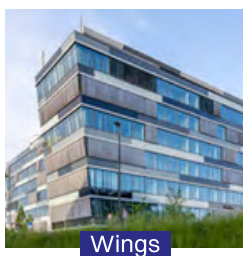
## PERFORMANCE DÉTAILLÉE DU PORTEFEUILLE

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. Quatre actifs ont obtenu le même score et se positionnent à égalité à la cinquième position des meilleurs scores. Pour ne pas avoir recours à une sélection arbitraire, la catégorie des actifs les plus performants comprend donc 8 immeubles.

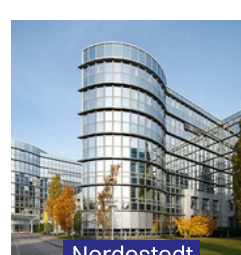
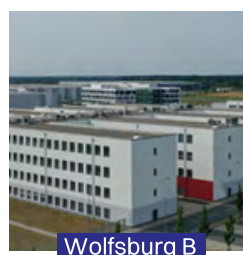
### Les actifs les plus performants



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



### Les actifs les moins performants



## ACTIFS LES PLUS PERFORMANTS

## COLOGNE AACHENER STRASSE

Cet édifice, achevé en 2015, s'étend majestueusement sur une surface totale de près de 6 000 m<sup>2</sup>, répartie principalement en bureaux (90%) et offrant un espace de stockage (10%). L'immeuble comprend cinq étages, dont le dernier offre une terrasse, ajoutant ainsi un espace agréable en plein air.



## FICHE D'IDENTITÉ

**Adresse :** Aachener Straße 1044

**Acquisition :** 2015

**Surface :** 5 720 m<sup>2</sup>

**Construction :** 2015

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

**Typologie :** Bureaux

## NOTE ESG 2025

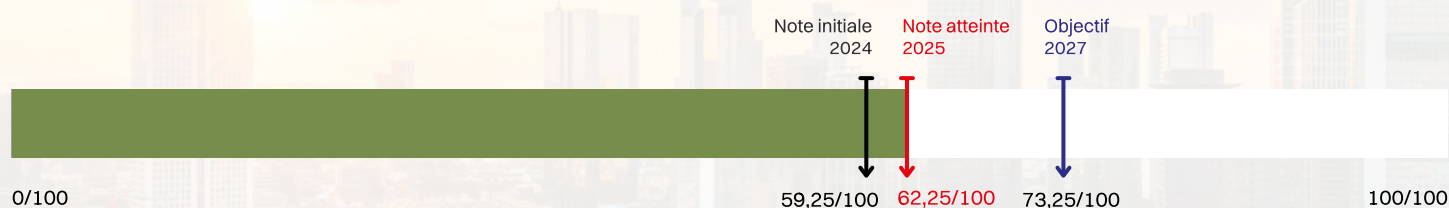
**62,25 / 100**

E : 51,15 / 100

S : 73,97 / 100

G : 65,00 / 100

## ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



## LES ACTIONS

## Principales actions menées :

- Formation du property manager à l'ESG en 2025.
- Clauses ESG intégrées au bail du locataire.

## Principales actions planifiées :

- Test de la qualité de l'air intérieur du bâtiment.
- Test de la qualité de l'eau du bâtiment.

## INDICATEURS

	2024	2025
Consommation énergétique surfacique tous fluides, tous usages en énergie finale (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	108,62	108,62
Emissions de GES surfacique tous fluides, tous usages, tous scopes (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	36,26	34,74
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 (%)	100%	100%

## ACTIFS LES PLUS PERFORMANTS



## WÜRZBURG

Würzburg est une ville stratégiquement placée, située à 120 km à l'ouest de Francfort et à 100 km à l'est de Nuremberg. Cet immeuble, principalement dédié aux bureaux, a été édifié en 2021. Il occupe une position dans une zone en forte croissance, combinant résidences et bureaux, et offre une superficie de plus de 6 500 m<sup>2</sup>, ainsi que 110 places de stationnement pour faciliter la vie de ses occupants.



## FICHE D'IDENTITÉ

**Adresse :** Unterdürnbacher Straße, 76187 Würzburg

**Acquisition :** 2021

**Surface :** 6 629 m<sup>2</sup>

**Construction :** 2020

**Valeur d'acquisition hors droit :** 27 498 060 €

**Typologie :** Bureaux

## NOTE ESG 2025

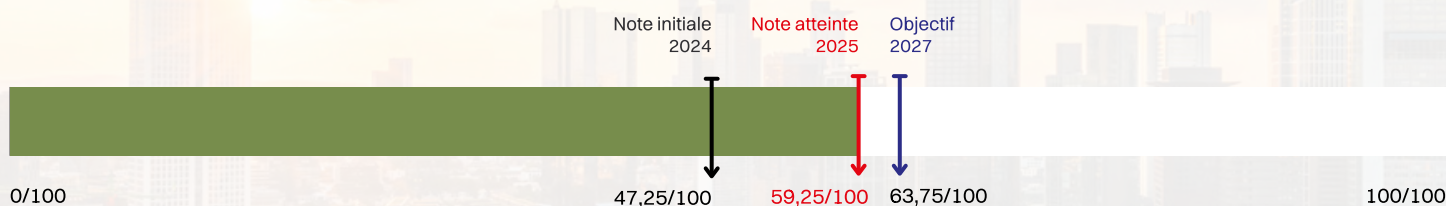
**59,25 / 100**

E : 58,05 / 100

S : 65,75 / 100

G : 50,00 / 100

## ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



## LES ACTIONS

## Principales actions menées :

- Formation du property manager à l'ESG en 2025.
- Réalisation d'une analyse de risque climatique pouvant impacter notre bâtiment.

## Principales actions planifiées :

- Test de la qualité de l'air intérieur du bâtiment.
- Test de la qualité de l'eau du bâtiment.

## INDICATEURS

	2024	2025
Consommation énergétique surfacique tous fluides, tous usages en énergie finale (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	86,93	87,29
Emissions de GES surfacique tous fluides, tous usages, tous scopes (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	7,40	6,71
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 (%)	40%	40%

## ACTIFS LES PLUS PERFORMANTS

## HANNOVER



Cet immeuble occupe un emplacement privilégié au cœur d'un secteur tertiaire en plein essor. Il s'agit de l'acquisition d'un ensemble immobilier principalement dédié aux bureaux, bâti en 2003 et bénéficiant d'une rénovation intégrale en 2007.



## FICHE D'IDENTITÉ

**Adresse :** Im Heidkampe 9, 30659 Hannover  
**Acquisition :** 2019  
**Surface :** 8 784 m<sup>2</sup>  
**Construction :** 2003  
**Valeur d'acquisition hors droit :** 18 280 000 €  
**Typologie :** Bureaux

## NOTE ESG 2025

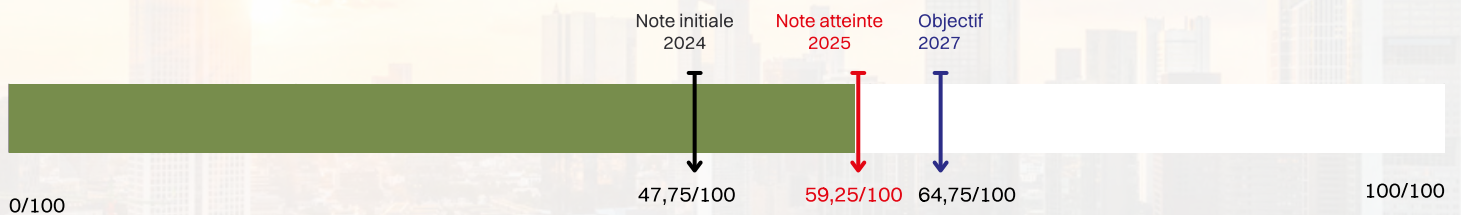
59,25 / 100

E : 53,45 / 100

S : 64,38 / 100

G : 62,00 / 100

## ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



## LES ACTIONS

## Principales actions menées :

- Formation du property manager à l'ESG en 2025.
- Installation d'une double borne de recharge pour véhicules électriques.

## Principales actions planifiées :

- Test de la qualité de l'eau du bâtiment.
- Test de la qualité de l'air intérieur du bâtiment.

## INDICATEURS

	2024	2025
Consommation énergétique surfacique tous fluides, tous usages en énergie finale (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	39,03	39,18
Emissions de GES surfacique tous fluides, tous usages, tous scopes (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	10,31	10,43
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 (%)	67%	67%

## ACTIFS LES PLUS PERFORMANTS



## BREMERHAVEN

Cet immeuble, érigé en 2014, trouve sa place dans la ville de Bremerhaven, l'avant-port de Brême sur les rives de la Weser. Il est spécialement dédié à un usage de bureaux et occupe une position privilégiée sur les quais au nord de la ville.



## FICHE D'IDENTITÉ

**Adresse :** Schleusenstraße 12, 27568 Bremerhaven

**Acquisition :** 2020

**Surface :** 3 893 m<sup>2</sup>

**Construction :** 2014

**Valeur d'acquisition hors droit :** 8 500 000 €

**Typologie :** Bureaux

NOTE ESG 2025

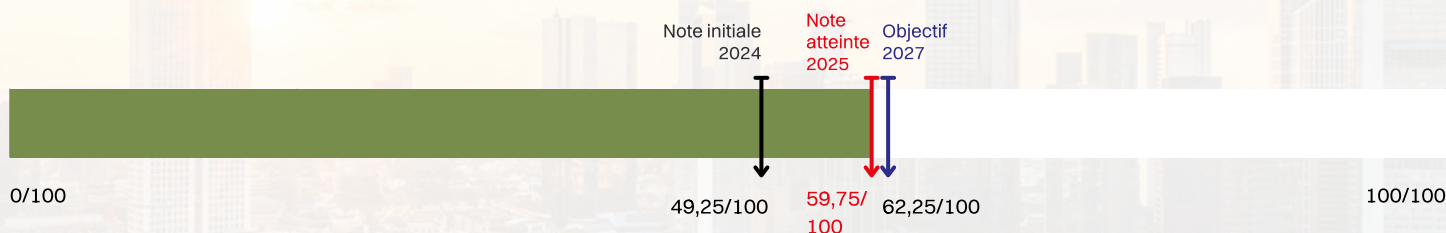
59,75 / 100

E : 51,15 / 100

S : 67,12 / 100

G : 65,00 / 100

## ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



## LES ACTIONS

## Principales actions menées :

- Formation du property manager à l'ESG en 2025.
- Réalisation d'une analyse de risque climatique pouvant impacter notre bâtiment.

## Principales actions planifiées :

- Installation de compteurs intelligents dans les parties communes.
- Test de la qualité de l'air intérieur du bâtiment.

## INDICATEURS

INDICATEURS	2024	2025
Consommation énergétique surfacique tous fluides, tous usages en énergie finale (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	75,66	61,38
Emissions de GES surfacique tous fluides, tous usages, tous scopes (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	22,94	18,10
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 (%)	100%	100%

## ACTIFS LES PLUS PERFORMANTS

## GAIMERSHEIM

Cet actif est stratégiquement implanté à Gaimersheim, une charmante localité à proximité d'Ingolstadt, la sixième plus grande ville de Bavière. L'acquisition concerne un ensemble immobilier dédié aux bureaux, érigé en 2015 et méticuleusement entretenu depuis.



## 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 2025

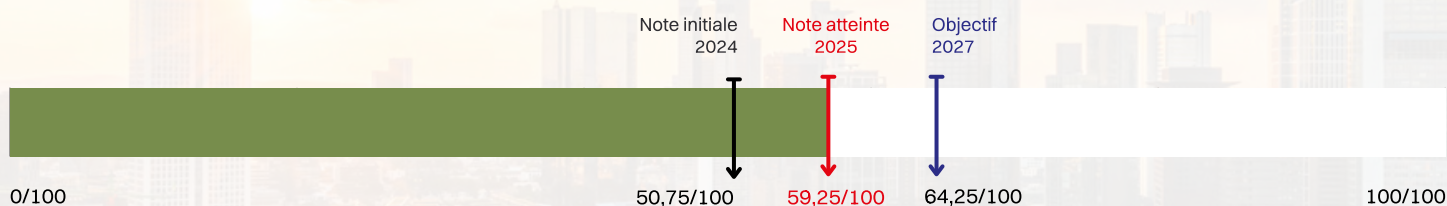
59,25 / 100

E : 56,90 / 100

S : 58,90 / 100

G : 65,00 / 100

## ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



## LES ACTIONS

## Principales actions menées :

- Formation du property manager à l'ESG en 2025.
- Clauses ESG intégrées au bail du locataire.

## Principales actions planifiées :

- Installation de compteurs intelligents dans les parties communes du bâtiment.
- Test de la qualité de l'air intérieur du bâtiment.

## INDICATEURS

	2024	2025
Consommation énergétique surfacique tous fluides, tous usages en énergie finale (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	70,70	75,54
Emissions de GES surfacique tous fluides, tous usages, tous scopes (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	2,30	2,56
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 (%)	100%	100%

## ACTIFS DE PLUS GRANDE VALEUR

## WINGS

Cet immeuble, idéalement situé à proximité immédiate de l'aéroport international, est principalement destiné aux bureaux et a vu le jour en 2009. Il se compose d'un bâtiment central au design en forme de W, offrant une impressionnante surface locative totale de plus de 31 600 m<sup>2</sup>. De plus, il est accompagné d'un bâtiment attenant qui abrite 700 places de stationnement.



## FICHE D'IDENTITÉ

**Adresse :** E-Plus-Str. 1, 40472 Dusseldorf  
**Acquisition :** 2022  
**Surface :** 31 627 m<sup>2</sup>  
**Construction :** 2009  
**Valeur d'acquisition hors droit :** 122 000 000 €  
**Typologie :** Bureaux

## NOTE ESG 2025

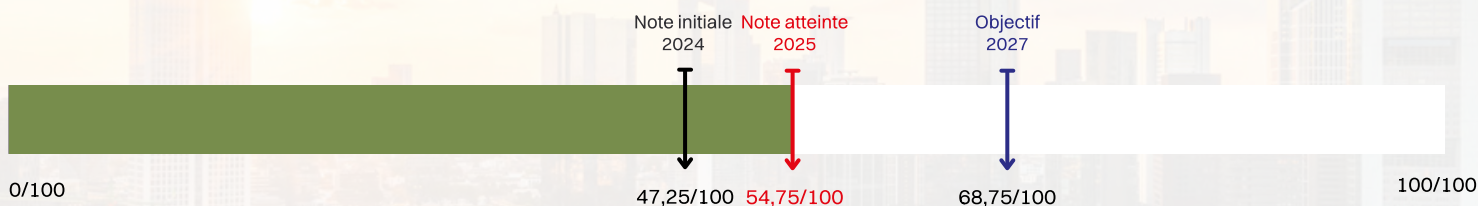
54,75 / 100

E : 31,61 / 100

S : 73,97 / 100

G : 70,00 / 100

## ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



## LES ACTIONS

## Principales actions menées :

- Formation du property manager à l'ESG en 2025.
- Remplacement du système de refroidissement du bâtiment par un système presque 3 fois moins émissif en 2024.

## Principales actions planifiées :

- Rééquilibrage hydraulique.
- Installation de compteurs intelligents dans les parties communes du bâtiment.

## INDICATEURS

	2024	2025
Consommation énergétique surfacique tous fluides, tous usages en énergie finale (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	331,06	328,73
Emissions de GES surfacique tous fluides, tous usages, tous scopes (kgCO2e/m <sup>2</sup> .an)	95,33	85,11
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%	50%

## ACTIFS DE PLUS GRANDE VALEUR

## PLATTLING

Plattling occupe une position géographique stratégique à 136 km au nord-est de Munich, et se trouve à seulement 55 km au nord de la frontière autrichienne. Cet immeuble polyvalent, dédié aux bureaux et aux laboratoires, a vu le jour en 2021. Il est idéalement situé dans la partie nord-ouest de la ville.



## 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 2025

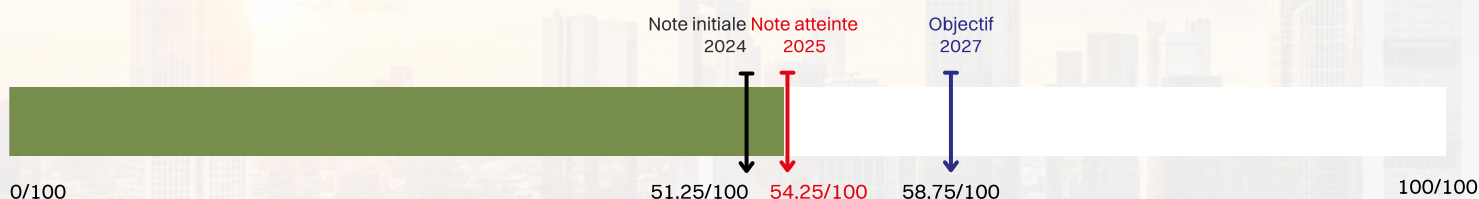
54,25 / 100

E : 45,40 / 100

S : 58,90 / 100

G : 65,00 / 100

## ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



## LES ACTIONS

## Principales actions menées :

- Des panneaux photovoltaïques ont été installés sur le toit de l'actif en 2025.
- Formation du property manager à l'ESG en 2025.

## Principales actions planifiées :

- Installation d'une borne de recharge pour véhicules électriques.
- Test de la qualité de l'air intérieur du bâtiment.

## INDICATEURS

	2024	2025
Consommation énergétique surfacique tous fluides, tous usages en énergie finale (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	101,33	116,03
Emissions de GES surfacique tous fluides, tous usages, tous scopes (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	37,23	37,47
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 (%)	100%	100%

## ACTIFS DE PLUS GRANDE VALEUR

## ESCHBORN

Cet actif se compose de deux immeubles, Kö 10 et Kö 12, tous deux idéalement situés dans un quartier d'affaires à Eschborn, une commune voisine de Francfort qui abrite de nombreuses entreprises internationales. Ces propriétés bénéficient d'une proximité remarquable avec les moyens de transport permettant de rejoindre directement la gare centrale de Francfort en seulement 12 minutes.



## FICHE D'IDENTITÉ

**Adresse :** Kölner Straße 10 / 12, 65760 Eschborn

**Acquisition :** 2023

**Surface :** 27 799 m<sup>2</sup>

**Construction / rénovation :** 1991 (1992) / 2019

**Valeur d'acquisition hors droit :** 70 000 000 €

**Typologie :** Bureaux

## NOTE ESG 2025

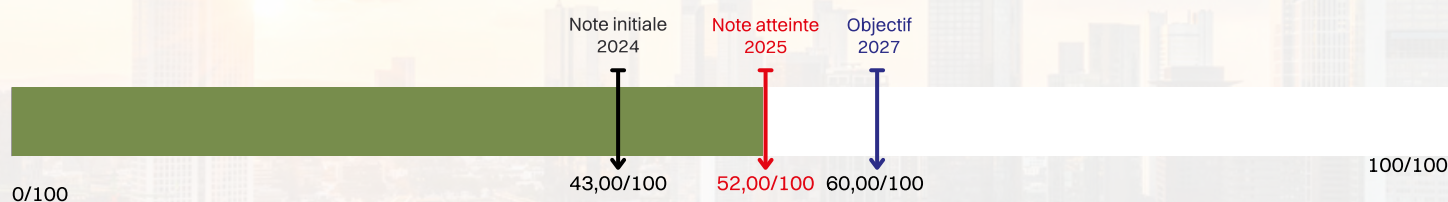
52 / 100

E : 35,63 / 100

S : 76,71 / 100

G : 42,50 / 100

## ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



## LES ACTIONS

## Principales actions menées :

- Remplacement des lampes des parties communes, ascenseur et parking avec des LED en 2025.
- Installation de compteurs intelligents dans les parties communes du bâtiment en 2025.

## Principales actions planifiées :

- Remplacement de certaines fenêtres du dernier étage d'un des deux bâtiments.
- Communication ESG annuelle avec les locataires.

## INDICATEURS

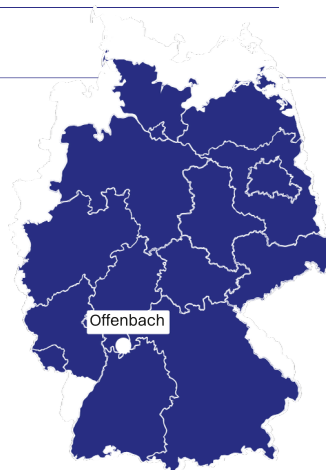
	2024	2025
Consommation énergétique surfacique tous fluides, tous usages en énergie finale (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	134,15	134,68
Emissions de GES surfacique tous fluides, tous usages, tous scopes (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	25,07	24,14
Actif couvert par une évaluation visant à connaître 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, 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 (%)	0%	31%

## ACTIFS DE PLUS GRANDE VALEUR

## OFFENBACH



Construit en 2003, cet immeuble a bénéficié d'une rénovation complète entreprise par son précédent propriétaire. Il se distingue par d'excellentes performances énergétiques, des émissions de carbone réduites et s'inscrit dans la démarche d'investissement socialement responsable (ISR) de la SCPI Eurovalys. En tout, il offre une impressionnante surface locative totale de 24 075 m<sup>2</sup>, accompagnée de 221 places de stationnement en intérieur.



## FICHE D'IDENTITÉ

**Adresse :** Strahlenbergerstraße 110-112, 63067 Offenbach

**Acquisition :** 2022

**Surface :** 24 075 m<sup>2</sup>

**Construction :** 2003

**Valeur d'acquisition hors droit :** 86 021 531 €

**Typologie :** Bureaux

## NOTE ESG 2025

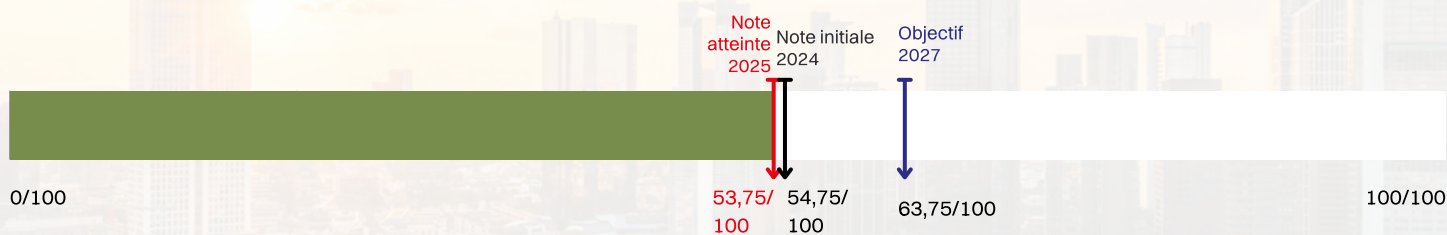
**53,75 / 100**

E : 32,75 / 100

S : 78,08 / 100

G : 55,00 / 100

## ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



## LES ACTIONS

## Principales actions menées :

- Formation du property manager à l'ESG en 2025.
- Installation de 2 bornes de recharge doubles pour véhicules électriques dans le parking du bâtiment en 2024.

## Principales actions planifiées :

- Installation de panneaux photovoltaïques sur le toit.
- Installation de nouvelles bornes de recharge pour véhicules électriques.

## INDICATEURS

	2024	2025
Consommation énergétique surfacique tous fluides, tous usages en énergie finale (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	138,51	134,98
Emissions de GES surfacique tous fluides, tous usages, tous scopes (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	32,10	30,63
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 (%)	18%	62%

## ACTIFS DE PLUS GRANDE VALEUR ET LES MOINS PERFORMANTS

## WOLFSBURG B

Immeuble de bureaux situé à Wolfsburg, ville connue pour abriter le siège social de Volkswagen ainsi qu'un grand nombre de ses sous-traitants. Situé au Nord de la ville, à proximité du siège social de Volkswagen Group, le bâtiment, construit en 2017, affiche une surface locative totale de 35 154 m<sup>2</sup> et comprend 1 395 parkings.



## 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 2025

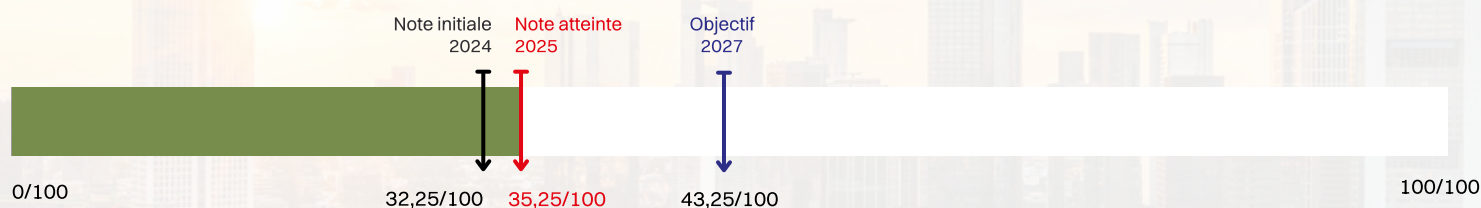
35,25 / 100

E : 24,71 / 100

S : 34,25 / 100

G : 60,00 / 100

## ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



## LES ACTIONS

## Principales actions menées :

- Remplacement de l'éclairage des bâtiments B, C et D par des ampoules 100 % LED en 2025.
- Certification BREEAM « Good » obtenue en 2024.

## Principales actions planifiées :

- Le locataire souhaite installer des panneaux photovoltaïques sur son toit.
- Test de la qualité de l'air intérieur du bâtiment.

## INDICATEURS

	2024	2025
Consommation énergétique surfacique tous fluides, tous usages en énergie finale (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	154,65	157,88
Emissions de GES surfacique tous fluides, tous usages, tous scopes (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	54,69	50,78
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 (%)	0%	0%

## ACTIFS LES MOINS PERFORMANTS

## OSTERBURG

L'actif est un local d'activité de typologie "industriel léger" situé en Bavière. Il est entièrement loué à un fabricant de technologies médicales.



## FICHE D'IDENTITÉ

**Adresse :** Am Schaugraben 15, 39606 Osterburg

**Acquisition :** 2024

**Surface :** 7 871 m<sup>2</sup>

**Construction :** 2001

**Valeur d'acquisition hors droit :** 5 271 588 €

**Typologie :** Industriel

## NOTE ESG 2025

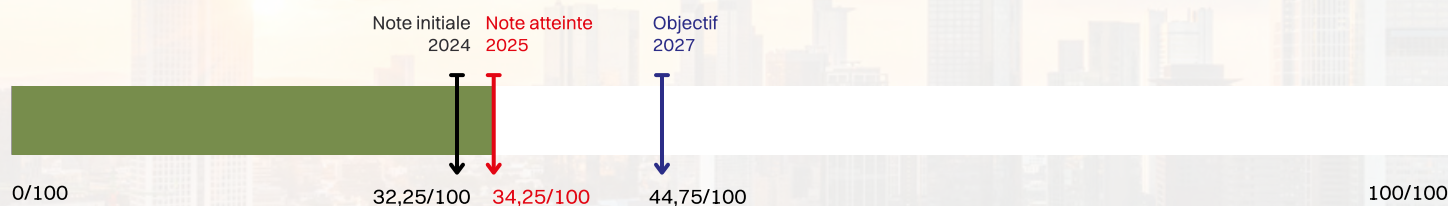
**34,25 / 100**

E : 20,11 / 100

S : 34,25 / 100

G : 65,00 / 100

## ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



## LES ACTIONS

## Principales actions menées :

- Clauses ESG intégrées au bail du locataire.
- Formation du property manager à l'ESG.

## Principales actions planifiées :

- Communication ESG annuelle avec le locataire.
- Test de la qualité de l'air intérieur du bâtiment.

## INDICATEURS

	2024	2025
Consommation énergétique surfacique tous fluides, tous usages en énergie finale (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	266	272,75
Emissions de GES surfacique tous fluides, tous usages, tous scopes (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	86	78,98
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 (%)	100%	100%

## ACTIFS LES MOINS PERFORMANTS

## COLOGNE STOLBERGER



Cet actif est stratégiquement implanté à l'ouest de la ville, au cœur du dynamique parc technologique de Cologne. Il s'agit d'un immeuble dédié aux bureaux, affichant une généreuse surface locative accompagnée de 92 places de stationnement pour les besoins de mobilité. Cet édifice a été érigé en 1999, offrant ainsi un mélange de fonctionnalité moderne et de potentiel inspirant.



## FICHE D'IDENTITÉ

**Adresse :** Stolberger Str. 307-311, 50933 Köln

**Acquisition :** 2020

**Surface :** 10 814 m<sup>2</sup>

**Construction :** 1998

**Valeur d'acquisition hors droit :** 21 200 000€

**Typologie :** Bureaux

## NOTE ESG 2025

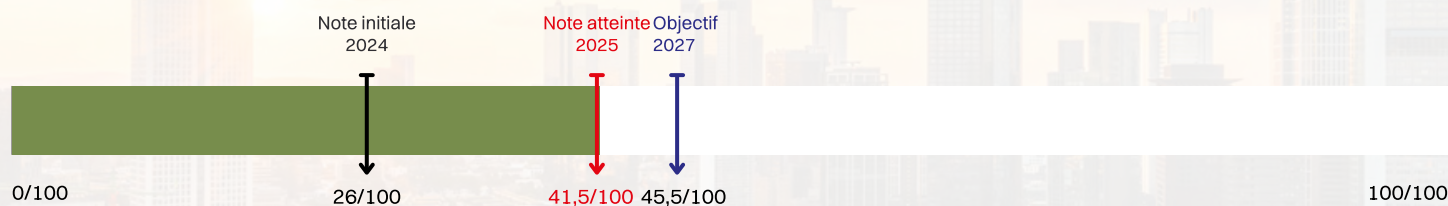
41,5 / 100

E : 42,53 / 100

S : 27,40 / 100

G : 65,00 / 100

## ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



## LES ACTIONS

## Principales actions menées :

- Signature d'un contrat d'électricité verte pour les parties communes en 2024.
- Enquête de satisfaction auprès des locataires en 2024.

## Principales actions planifiées :

- Installation de compteurs intelligents dans les parties communes.
- Installation d'au moins une borne de recharge pour véhicules électriques.

## INDICATEURS

	2024	2025
Consommation énergétique surfacique tous fluides, tous usages en énergie finale (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	78,32	79,13
Emissions de GES surfacique tous fluides, tous usages, tous scopes (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	26,15	25,31
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 (%)	29%	57%

## ACTIFS LES MOINS PERFORMANTS

## NORDESTEDT



Norderstedt est idéalement située à seulement 20 km au nord du cœur de Hambourg. L'immeuble de bureaux occupe une position stratégique dans la partie nord-est de la ville, au cœur d'un secteur dynamique. Le bâtiment de 7 étages comporte un généreux espace de stationnement comprenant 514 places pour répondre à vos besoins pratiques.



## FICHE D'IDENTITÉ

**Adresse :** Schützenwall 1, 22844 Norderstedt

**Acquisition :** 2021

**Surface :** 16 364 m<sup>2</sup>

**Construction :** 1967

**Valeur d'acquisition hors droit :** 28 000 000 €

**Typologie :** Bureaux

## NOTE ESG 2025

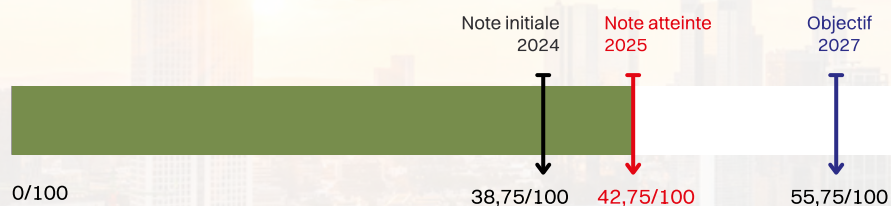
**42,75 / 100**

E : 21,26 / 100

S : 67,12 / 100

G : 45,00 / 100

## ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



## LES ACTIONS

## Principales actions menées :

- Réalisation d'une analyse de risque climatique pouvant impacter notre bâtiment.
- Formation du property manager à l'ESG.

## INDICATEURS

	2024	2025
Consommation énergétique surfacique tous fluides, tous usages en énergie finale (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	208,14	173,87
Emissions de GES surfacique tous fluides, tous usages, tous scopes (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .an)	69,97	43,40
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 (%)	0%	0%

## ACTIFS LES MOINS PERFORMANTS

## GELSENKIRCHEN



Gelsenkirchen, une ville voisine d'Essen et Dortmund, abrite cet actif situé en plein cœur de son centre-ville. L'investissement concerne un immeuble polyvalent, principalement à usage de bureaux, avec des espaces commerciaux au rez-de-chaussée. L'immeuble, édifié en 1973, a bénéficié d'une rénovation en 1997 pour conserver son attrait et sa fonctionnalité au fil des années.



## FICHE D'IDENTITÉ

**Adresse :** Ahstraße 22, 45879 Gelsenkirchen

**Acquisition :** 2020

**Surface :** 12 194 m<sup>2</sup>

**Construction :** 1973

**Valeur d'acquisition hors droit :** 15 500 000 €

**Typologie :** Bureaux

NOTE ESG 2025

41,75 / 100

E : 18,97 / 100

S : 67,12 / 100

G : 45,00 / 100

## ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ESG



## LES ACTIONS

## Principales actions menées :

- Réalisation d'une analyse de risque climatique pouvant impacter notre bâtiment.
- Formation du property manager à l'ESG.

## Principales actions planifiées :

- Le locataire souhaite installer des panneaux photovoltaïques sur son toit.
- Test de la qualité de l'air intérieur du bâtiment.

## INDICATEURS

	2024	2025
Consommation énergétique surfacique tous fluides, tous usages en énergie finale (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	183,92	195,43
Emissions de GES surfacique tous fluides, tous usages, tous scopes (kgCO2e/m <sup>2</sup> .an)	61,50	55,57
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 (%)	33%	33%

## 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](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.llabelisr.fr](http://www.llabelisr.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