



**Charte d'investissement
socialement responsable**

MOT DE LA DIRECTION

Rodolphe Manasterski,
Directeur Général Délégué
Advenis Groupe
Président d'Advenis REIM



Jean-François Chaury,
Directeur Général
Advenis REIM



Ces dernières années ont vu progressivement s'imposer les thématiques écologiques et environnementales dans le débat public. Différents mouvements récents, notamment soutenus par la jeune génération, ont conduit à une prise de conscience généralisée, tant d'un point de vue professionnel que personnel.

En Europe, nous assistons à une convergence inédite entre l'opinion publique, les dirigeants politiques et les leaders économiques. Cette triple volonté permet de penser un nouveau modèle de société, avec une exigence de transparence et de contrôle plus élevée vis-à-vis des gouvernements, des collectivités locales et de l'ensemble des acteurs économiques. Cet impératif concerne aussi bien les moyens mis en œuvre en termes de politique Environnementale, Sociale et de Gouvernance dite « ESG », que leurs résultats.

En raison de sa consommation énergétique, le secteur immobilier est structurellement exposé à ces enjeux. L'application de critères ESG nécessitera des investissements financiers considérables. Directement dans « les actifs immobiliers » pour améliorer leur performance environnementale sur le long-terme, mais également dans le « capital humain » pour la mise en place et le suivi de l'ensemble des initiatives ESG encadrant la performance du secteur immobilier.

Du point de vue de l'investissement immobilier, ce changement de paradigme se traduit par la prise en compte de critères extra-financiers dans les thèses d'investissement des institutionnels et des investisseurs privés. Ces critères favorisent en effet des actifs « propres » gérés par des professionnels qui travailleront, pour leur compte, à l'amélioration continue de la performance environnementale de ces actifs et à la bonne gouvernance des fonds qui les accueillent.

Par ailleurs, le rôle social du secteur immobilier s'affirme à mesure qu'augmente le niveau d'exigence des locataires. Ces derniers souhaitent désormais vivre et travailler dans un bâtiment pensé pour le bien-être de ses occupants et en phase avec son environnement.

Ainsi, sur le long-terme, une convergence s'opère entre critères financiers et extra-financiers. Principalement du fait du surcoût lié à la consommation énergétique d'un actif



non-efficace dans la durée. Mais également en raison de l'intérêt plus marqué vis-à-vis d'un immeuble dont l'élaboration prend en compte le bien-être de ses habitants. Enfin, l'application d'une gouvernance robuste et transparente au niveau d'un actif ou d'un fonds, devient incontournable. Cette convergence a d'ailleurs été renforcée par l'action volontariste des législateurs qui prévoient des pénalités en cas de non-respect des normes environnementales. Par exemple, lors d'une prise à bail, un immeuble « labellisé » sera le plus souvent favorisé par une grande entreprise rendant cet actif plus attractif pour les investisseurs.

Ces tendances de fond renforcent la corrélation entre la valorisation d'un actif et sa performance selon des critères ESG définis. Cela implique également que les investisseurs institutionnels, foncières et sociétés de gestion adaptent leurs critères d'investissement et leur mode de gestion, afin d'intégrer d'emblée l'ensemble de ces paramètres et d'accompagner activement le mouvement vers ce nouveau modèle de société.

Advenis REIM

La très forte croissance de ses encours sous gestion et son positionnement de gestionnaire de SCPI - acquérant notamment des immeubles de bureaux avec des horizons d'investissement longs - procurent à Advenis REIM une responsabilité particulière.

En tant qu'investisseur/gestionnaire, Advenis REIM est devenu un donneur d'ordre de premier plan, le chef d'orchestre d'un écosystème composé de prestataires, partenaires, occupants, salariés d'Advenis REIM. Cette position permet d'encadrer et d'aligner les interventions sur les bâtiments de chaque partie prenante selon des critères ESG. Ces derniers, définis en amont, visent à protéger et valoriser au mieux les actifs gérés avec une vision de long-terme.

Depuis plusieurs mois, Advenis REIM s'est ainsi attelée à établir une charte ESG qui régira l'ensemble de ses choix et de ceux qu'elle promouvra auprès de son écosystème pour une gestion plus responsable.

C'est au moyen d'une matrice de matérialité que huit enjeux majeurs couvrant les piliers Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance ont été identifiés :

- La consommation et l'efficacité énergétique ;
- La sobriété carbone ;
- Les relations investisseurs et la transparence ;
- L'engagement des prestataires ;
- La santé et la sécurité des occupants ;
- Les mobilités durables et multimodalité ;
- La maîtrise des risques et la gestion de la performance ESG ;
- Les labels et certifications

Pour la plupart de ces thématiques, une dizaine de critères ont été définis afin de suivre dans la durée la performance ESG des immeubles et des fonds gérés par Advenis REIM. Ils constituent les indicateurs repères qui articuleront la feuille de route d'Advenis REIM pour chacun de ses actifs, des fonds qu'elle gère et plus globalement pour la société de gestion.

Sous l'impulsion de sa direction, les collaborateurs d'Advenis REIM et du groupe Advenis ont participé à la définition et à la création de cette charte ESG avec beaucoup d'enthousiasme et de détermination. Tous ont conscience de la responsabilité qui leur incombe désormais : faire vivre cette charte en la rendant crédible et fonctionnelle dans la durée afin de construire le portefeuille immobilier le plus efficace possible et participer à leur échelle à bâtir un nouveau modèle prenant en compte les défis environnementaux.



SOMMAIRE

PRÉFACE	5
NOTRE DÉMARCHE D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE	6
LA MISE EN VALEUR DE NOS ENJEUX ESG	7
L'IDENTIFICATION D'ENJEUX SEYANTS POUR CHAQUE PILIER E, S ET G	7
LA CARACTÉRISATION DES ENJEUX PAR NOS PARTIES PRENANTES	7
LA PRIORISATION DES ENJEUX REFLÉTÉE DANS NOTRE MATRICE DE MATÉRIALITÉ	8
LA MATRICE DE MATÉRIALITÉ DES ENJEUX ESG	8
NOTRE PLAN DE PROGRESSION	9
NOS OBJECTIFS D' ACTIONS	9
POUR NOTRE FONDS LABELISÉ ISR ELIALYS	10
POUR NOTRE FONDS LABELISÉ ISR EUROVALYS	10
NOTRE FEUILLE DE ROUTE	10
NOS OUTILS DE PILOTAGE	11
UNE GRILLE D'ANALYSE DÉDIÉE	11
LA PRISE EN COMPTE DE L'ESG DANS NOTRE ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT ET DE GESTION	11
THÉMATIQUES DE LA GRILLE ESG D'ÉVALUATION DES ACTIFS PAR PILIER	12
UN OUTIL STRUCTURANT	13
UNE ADAPTATION POUR CHACUN DE NOS ACTIFS	13
LE DÉPLOIEMENT DE NOS CRITÈRES ESG	13
UNE ADAPTATION AU CYCLE DE VIE DES ACTIFS ET À LEUR TYPOLOGIE	14
L'ESG DANS L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT	14
L'ESG DANS L'ACTIVITÉ DE GESTION	14
NOTRE TASK FORCE ESG	16
L'ENGAGEMENT DES PARTIES PRENANTES	17
RENFORCER LE DIALOGUE ET LE RÔLE DE NOS LOCATAIRES	18
UN AXE DE TRAVAIL PRIORITAIRE SUR LES SUJETS ESG	18
NOS PRINCIPAUX PRESTATAIRES ENGAGÉS À NOS CÔTÉS	18
ÉTENDRE NOTRE POLITIQUE DE TRANSPARENCE AUX PERFORMANCES ESG	19
NOTRE OBJECTIF HISTORIQUE : INFORMER AU MIEUX NOS CLIENTS	19
LA LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME	19
UN CADRE DÉONTOLOGIQUE FORT	19
UN DISPOSITIF DE CONFORMITÉ SOLIDE	19
UNE POLITIQUE DE CONFIDENTIALITÉ ENCADRÉE	19
L'EXTENSION NATURELLE DE NOTRE POLITIQUE DE TRANSPARENCE AUX PERFORMANCES ESG	20
REPORTINGS	20
CRÉER DES PARTENARIATS QUI ONT DU SENS	20
GLOSSAIRE	21



PRÉFACE

Depuis sa création en 1995, le Groupe Advenis s'est construit avec la vision de devenir un gestionnaire de patrimoine intégré et diversifié maîtrisant et orchestrant l'ensemble des leviers de valeurs pour le compte de ses clients privés et institutionnels.

Détenu majoritairement par la société Inovalis et coté sur Euronext Growth, Advenis est un groupe dont les filiales sont spécialisées dans la conception de produits d'investissement immobilier, le conseil en gestion de patrimoine et la gestion d'actifs immobiliers.

Advenis REIM, société de gestion de portefeuille du groupe Advenis, conçoit et administre une gamme de Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA). Son offre de dix SCPI fiscales et d'entreprise s'adresse à une clientèle à la fois privée et institutionnelle.

Elle étoffe sa gamme de SCPI d'année en année et conforte son ambition européenne. En effet, elle se démarque depuis quatre ans par sa stratégie de diversification européenne avec les lancements consécutifs des SCPI Eurovalys (Allemagne) et Elialys (Europe du Sud).

Le 9 juillet 2021, Advenis REIM a également annoncé le lancement de la SC Advenis Immo Capital, une solution paneuropéenne d'investissement immobilier multi-supports et multi-classes d'actifs disponible uniquement en assurance-vie. Cette nouvelle solution d'épargne immobilière proposée aux investisseurs autorisés sous forme d'unité de compte se veut diversifiée et adaptée à un investissement long terme.

De surcroît, l'offre de gestion immobilière d'Advenis REIM se distingue par une maîtrise de la chaîne de valeur au travers des différentes filiales du groupe Advenis notamment la gestion locative et technique d'un bien.

Au 30 décembre 2021, pour l'ensemble de ses fonds gérés, Advenis REIM capitalise 988 M€. Elle détient par le biais de ses fonds 79 immeubles et accompagne quotidiennement 464 locataires. Ses investissements immobiliers représentent 94 % en Europe hors de France et 6 % en France.

Forte de son succès et de son expérience, Advenis REIM se doit d'être exemplaire en tant qu'acteur de l'immobilier de demain.

Signataire, aux côtés de ses pairs, de la « Charte d'engagement en faveur de la gestion ISR en immobilier » de l'ASPIM, elle est convaincue que la prise en considération des enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans ses processus d'investissement et de gestion de ses actifs est une priorité pour assurer leur liquidité, attractivité et valorisation dans le temps.

Dans une démarche de transparence, elle souhaite dans la présente Charte :

- Exposer son intime conviction sur les grands enjeux qui se dressent face à elle dans les années à venir ;
- Partager la démarche engagée coconstruite avec ses équipes et Green Soluce, cabinet de conseil spécialisé dans l'immobilier et la ville durable ;
- Présenter les outils de pilotage mis en place ;
- Clarifier ses objectifs et son ambition.

Cette Charte, centre de gravité de l'approche plus responsable et durable d'Advenis REIM, est mise à disposition des nouveaux collaborateurs et revue en cas de changements significatifs constatés.

Nous vous invitons à la découvrir et vous en souhaitons une bonne lecture.

Notre démarche d'investissement responsable



La mise en valeur de nos enjeux ESG

L'identification d'enjeux seyants pour chaque pilier E, S et G

La première étape, décisive pour la suite de notre démarche, a consisté en l'identification d'enjeux ESG propres à notre activité, en accord avec les différentes stratégies d'investissement de nos fonds.

Une analyse des référentiels de développement durable appliqués à l'immobilier, des réglementations en vigueur et des pratiques de pairs a permis d'identifier 32 enjeux ESG appropriés.

La caractérisation des enjeux par nos parties prenantes

Après ce travail d'identification d'enjeux ESG généraux, une sélection des 18 enjeux les plus pertinents pour Advenis REIM a été réalisée par le comité de pilotage de la démarche.

Ils ont été définis de façon à être :

- Suffisamment précis pour permettre la définition d'objectifs et de critères pertinents et concrets ;
- Suffisamment larges pour englober l'ensemble des problématiques et leviers d'action potentiels.

Une large consultation de parties prenantes internes et externes a ensuite mis en évidence le niveau de priorité de chaque enjeu ESG au regard (i) du niveau de risques et d'opportunités qu'ils représentent pour notre activité et (ii) des attentes des parties prenantes interrogées. En effet, pour nous, penser le développement durable de notre activité, c'est impliquer tout son écosystème : ses participants et ses bénéficiaires. La pertinence de la démarche va partir de leurs besoins et favoriser l'engagement collectif sur le long terme.

1. 4 entretiens qualitatifs ont été menés auprès des équipes fund, asset et property et 4 auprès de nos parties prenantes externes : investisseurs, conseillers en gestion de patrimoine et partenaires.

Au total, 8 entretiens approfondis de 1h ont été réalisés auprès de 12 participants.

2. Une analyse quantitative en ligne a été conduite en parallèle, auprès de l'ensemble de nos collaborateurs.

Des questionnaires ont permis de sonder le niveau d'opportunité, de risque, d'attente et de maturité évalués par les participants concernant la prise en compte des enjeux ESG sélectionnés.

Pour cela, 4 niveaux ont été définis :

- Opportunité : Pas d'opportunité / faible opportunité / opportunité certaine / opportunité à saisir
- Risque : Aucun risque / risque faible / risque élevé / risque majeur
- Attente : Pas d'attente / peu d'attente / attendu / essentiel
- Maturité : Novice / amorce / confirmé / mature

3. Enfin, le panel de consultation a été alimenté par un comparatif opéré auprès de nos pairs de l'écosystème de gestion.



La priorisation des enjeux reflétée dans notre matrice de matérialité

À l'issue de cette consultation, nous avons représenté dans une matrice de matérialité les 18 enjeux ESG définis comme pertinents pour notre activité.

Parmi ces 18 enjeux thématiques mis en lumière, 8 ont été identifiés comme prioritaires à la fois de notre point de vue et de celui de nos parties prenantes :

- La consommation énergétique et l'efficacité énergétique ;
- La sobriété carbone ;
- Les labels et certifications ;
- La santé et la sécurité des occupants ;
- Les mobilités durables et la multimodalité ;
- Les relations investisseurs et la transparence ;
- L'engagement des prestataires ;
- La maîtrise des risques et la gestion de la performance ESG.

La matrice de matérialité des enjeux ESG

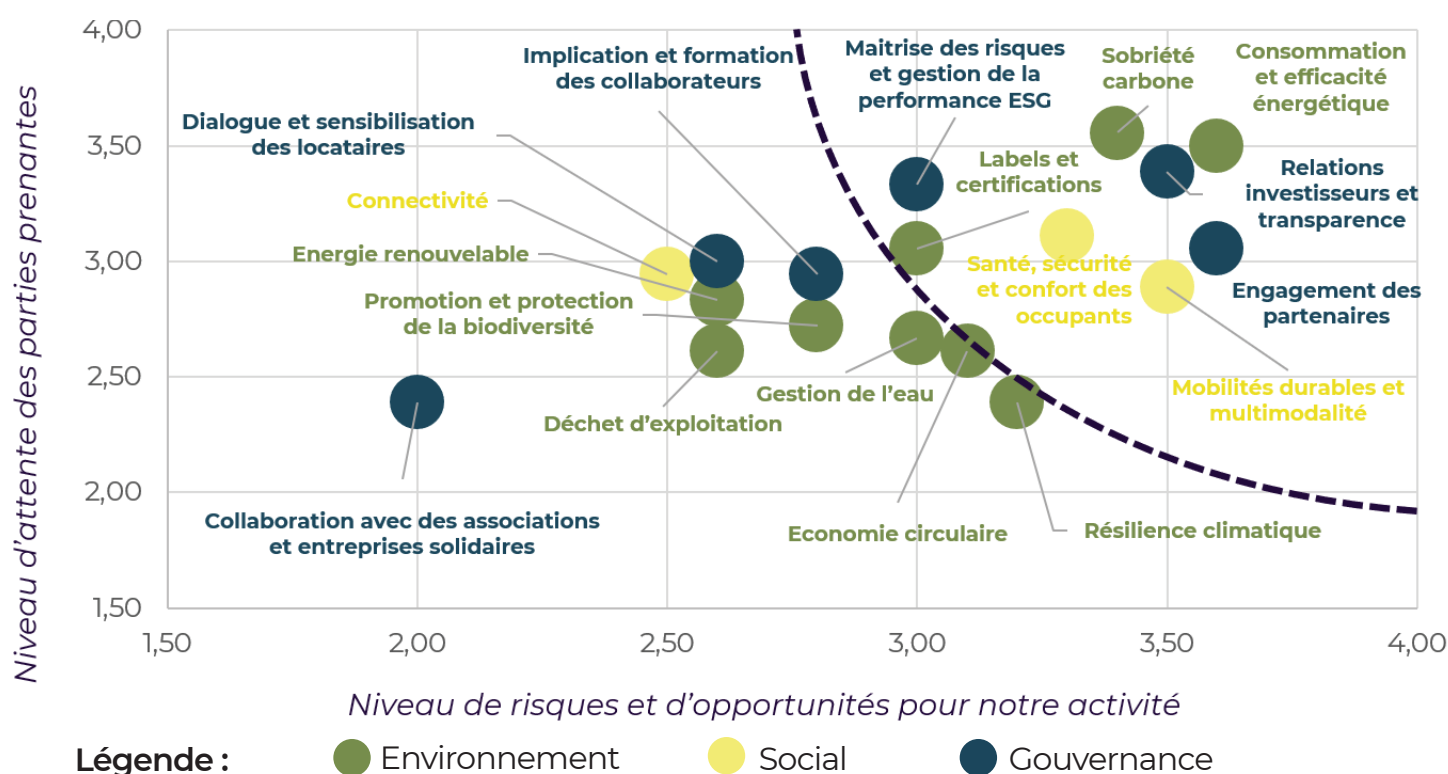
L'analyse de matérialité constitue la colonne vertébrale de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion. En effet, elle a permis d'identifier les enjeux prioritaires qui constituent le socle de toute notre démarche ISR (charte, cycles de formation, outils d'analyse, orientation de la collecte des données, reportings).

Cette matrice a pour objectif de constituer un outil d'aide à la décision quant aux critères finaux extra-financiers à privilégier et quant aux perspectives ESG à adopter.

Elle a un rôle décisif et complémentaire aux échanges réalisés et aux réunions de travail internes organisées avec les équipes pour bâtir et pérenniser notre démarche ISR.

Notre matrice de matérialité met en perspective le niveau de priorité accordé à chaque enjeu ESG selon nos parties prenantes (axe des ordonnées) avec le niveau de risques et d'opportunités pour l'activité d'Advenis REIM analysés par notre équipe de direction (axe des abscisses).

Matrice de matérialité des enjeux ESG



Les enjeux environnementaux

Les enjeux liés à l'efficacité énergétique et à la sobriété carbone sont les deux enjeux prioritaires du pilier environnemental pour la société de gestion. En effet, le secteur du bâtiment représente respectivement 36% et 40% des émissions de gaz à effet de serre (GES) et de la consommation d'énergie de l'Union Européenne*. Il est donc essentiel de nous engager en priorité sur ces axes d'amélioration.

Néanmoins, Advenis REIM souhaite avoir une approche holistique des enjeux environnementaux et la biodiversité, la gestion des déchets, la gestion de l'eau, la résilience au dérèglement climatique, les énergies renouvelables et les labels et certifications environnementales sont des enjeux fondamentaux à prendre en considération s'agissant de l'évaluation de la performance environnementale de nos bâtiments.

Les enjeux sociaux

Les enjeux de santé, sécurité et confort des occupants et de mobilités durables, multimodalité sont des enjeux très attendus pour Advenis REIM.

L'immobilier est par nature vecteur de lien social et la crise sanitaire vient renforcer l'importance de la prise en compte de ces enjeux notamment de celui lié à la connectivité.

Les enjeux de gouvernance

Nos engagements liés à la maîtrise des risques et la gestion de la performance ESG ainsi qu'à la transparence envers nos investisseurs sont au premier plan en termes d'enjeux liés à la gouvernance.

L'engagement des parties prenantes demeure un enjeu clé et doit intégrer toutes les parties prenantes : locataires, prestataires principaux et clients.

Notre plan de progression

Advenis a publié son premier rapport Responsabilité Sociale de l'Entreprise (RSE) en 2013. Il a déjà développé des actions de management responsable en matière sociale, environnementale et de mécénat. En s'appuyant sur ces actions déjà mises en œuvre par le groupe, nous souhaitons placer les préoccupations sociales, écologiques et économiques au premier plan dans l'évolution et la gestion de notre parc immobilier.

Nos objectifs d'actions

En 2015, l'Organisation des Nations Unies (ONU) a adopté les 17 Objectifs de Développement Durable (ou ODD) définis comme les priorités pour un développement socialement équitable, sûr d'un point de vue environnemental, économiquement prospère, inclusif et prévisible à horizon 2030.

Nos objectifs découlent de ce socle international.

Prenant en considération les conclusions de notre réflexion partagée, nous nous sommes fixés des objectifs pour répondre aux enjeux identifiés. Nous avons décidé de l'adapter selon les fonds et le patrimoine gérés.

Comme cela fait partie intégrante de l'ADN d'Advenis REIM, nous avons décidé de miser sur la progression de la qualité de nos actifs et d'adopter en conséquence une stratégie best-in-progress. Le plan d'action prévu pour le portefeuille d'actifs sous gestion permettra à certains d'entre eux d'atteindre un score ESG considéré comme « best-in-class ». Pour ceux-ci, une poche dédiée sera alors créée, permettant d'adopter une stratégie dédiée de non-dégradation de la note.

S'agissant des fonds encadrés par le cahier des charges du label ISR, les objectifs ESG recherchés doivent être atteints 3 ans après la labellisation.

* Commission européenne – Départements : Énergie – À la une - L'efficacité énergétique des bâtiments - Bruxelles, 17 février 2020



Pour notre fonds labellisé ISR Elialys :

Objectifs environnementaux :

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

Objectifs sociaux :

- Déploiement de mesures de santé, de sécurité et de confort des locataires sur une sélection d'actifs.
- Développement de dispositifs liés à la promotion des mobilités douces et durables sur une sélection d'actifs.

Objectifs en matière de gouvernance :

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

Retrouvez ces objectifs et plus encore dans la note stratégique de la SCPI disponible sur la page « documentation » du site : advenis-reim.com.

Pour notre fonds labellisé ISR Eurovalys :

Objectifs environnementaux :

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

Objectifs sociaux :

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

Objectifs en matière de gouvernance :

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

Retrouvez ces objectifs et plus encore dans la note stratégique de la SCPI disponible sur la page « documentation » du site : advenis-reim.com.

Notre feuille de route

Par un arrêté du 8 juillet 2020, le Ministère de l'Economie, des Finances et de la Relance a créé le label ISR dédié aux fonds immobiliers. Il est attribué pour une période de 3 ans renouvelable au terme d'un audit réalisé sur la base du cahier des charges du label par un organisme tiers indépendant spécialement accrédité par le Comité Français d'Accréditation (COFRAC). Les fonds immobiliers labellisés sont ensuite contrôlés sur une base annuelle.

Aujourd'hui, et ce depuis le 23 février 2022, les fonds Elialys et Eurovalys sont labellisés ISR. Cet accomplissement reflète notre capacité à matérialiser concrètement notre ambition et le sérieux de la démarche engagée au niveau de la société de gestion.



Nos outils de pilotage

Une grille d'analyse dédiée

Dans le prolongement de la conception de notre matrice de matérialité, nous nous sommes mobilisés pour développer un outil complet de notation de nos actifs immobiliers.

Les actifs sont ainsi évalués selon une grille de critères qui correspondent aux enjeux étudiés lors de l'analyse de matérialité. Parmi ces 18 enjeux pertinents, 5 sont liés à la gouvernance de la démarche ESG dans son ensemble (pilotage, reporting, engagement auprès des parties prenantes) et ne s'appliquent pas à l'échelle des actifs. Les critères d'évaluation de la grille reposent donc sur les 13 autres enjeux : nos 13 thématiques d'évaluation ESG.

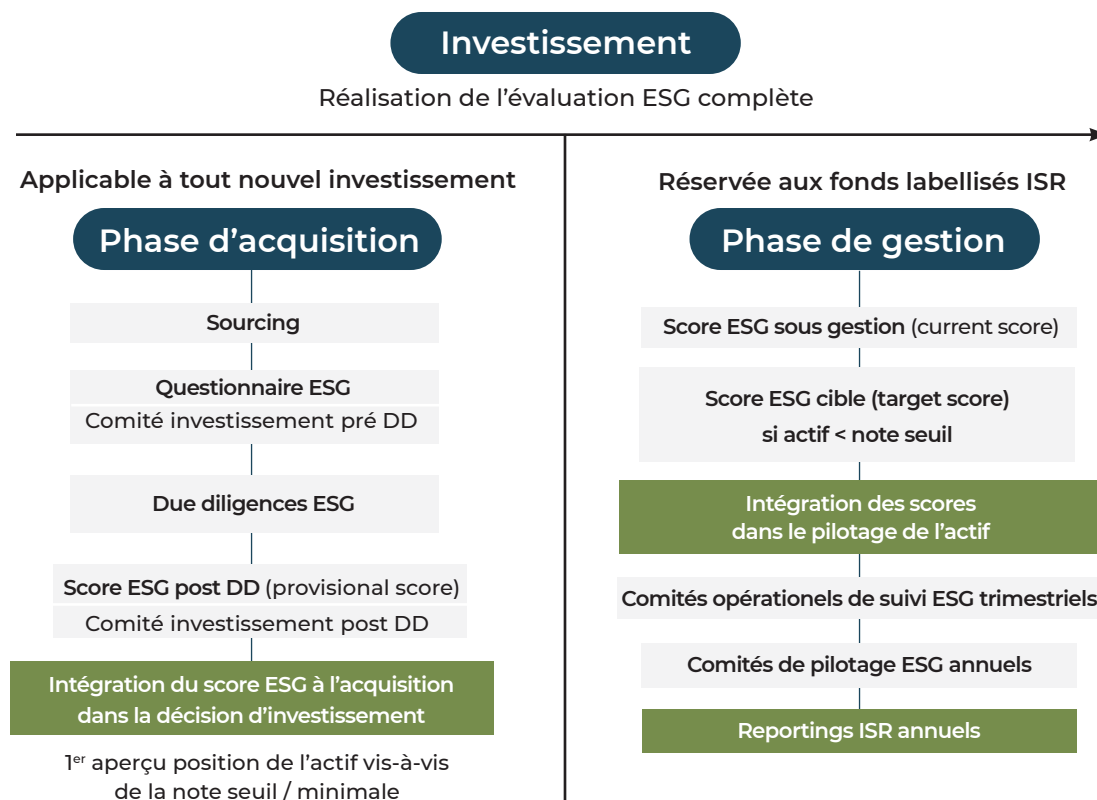
La grille est alors constituée des éléments suivants :

- Les 3 grands piliers E, S et G ;
- Eux-mêmes subdivisés en 13 thématiques qui intègrent l'ensemble des enjeux de la matrice de matérialité avec une surpondération des thématiques et des critères relatifs aux 8 enjeux prioritaires de cette matrice ;
- Puis en critères ESG prenant en considération la typologie des actifs en portefeuille.

Dans ce contexte, a été pris en considération entre une vingtaine et une cinquantaine de critères selon la classe d'actifs concernée.

La grille a été pensée pour suivre le cycle de vie de nos actifs. Elle permet d'obtenir 3 scores ESG différents, un score en phase acquisition (ou provisional score) calculé sur le périmètre « acquisition » de la grille doté d'un nombre plus réduit de critères ESG, un score en phase gestion (current score) calculé sur le périmètre complet de la grille, un score intégrant les plans d'action en cas de stratégie best in progress formalisé dans un score cible (target score).

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



Thématiques de la grille ESG d'évaluation des actifs par pilier

Environnement



La consommation et l'efficacité énergétique

concernent les consommations d'énergie du bâtiment qui doivent être mesurées en KWh d'énergie primaire ou finale. La capacité des équipements du bâtiment à limiter les consommations d'énergie est également évaluée.



L'énergie renouvelable

porte sur l'utilisation ou la production d'énergie renouvelable (EnR). Il peut s'agir d'énergie solaire, éolienne, du recours à la biomasse ou à la géothermie et concerner des consommations d'énergie d'origine renouvelable ou de production in-situ.



La sobriété carbone

désigne la maîtrise et la réduction des émissions de gaz à effet de serre.



Les certifications et labels

portent sur l'obtention de labels ou de certifications environnementales (HQE, LEED, BBC par exemple).



La résilience climatique

correspond au niveau d'exposition aux risques climatiques physiques (inondations, vagues de chaleur, altérations des sols) d'un bâtiment et sur sa capacité à s'y adapter et à anticiper ces risques.



La biodiversité

porte sur la protection de la diversité du monde vivant : création d'espaces végétalisés et préservation de l'écosystème (choix d'espèces adaptées, nichoirs et ruches).



La gestion de l'eau

concerne la préservation des ressources en eau, notamment la mesure et le suivi des consommations, la réutilisation des eaux grises et la récupération des eaux de pluie.



La gestion des déchets et l'économie circulaire

portent sur la mesure et la réduction des déchets produits par les locataires et lors de chantiers.

Social



La santé, la sécurité et le confort des occupants

portent sur la santé des locataires dans leurs activités au sein et à proximité du bâtiment, leur sécurité et leur confort au quotidien (qualité de l'air intérieur, confort visuel, niveau sonore, services proposés).



Les mobilités durables et la multimodalité

concernent la proximité du bâtiment aux transports en commun, l'accès des occupants à une variété de modes de transport ainsi que la promotion des mobilités douces (ensemble des déplacements non motorisés) et des mobilités durables.



La connectivité

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

Gouvernance



La relation et le dialogue avec les occupants

consistent à sensibiliser les locataires à l'importance d'améliorer la performance environnementale des bâtiments et à les impliquer dans le processus opérationnel.



L'engagement et la sélection de nos principaux prestataires

portent sur la collaboration avec nos principaux prestataires au regard de leur politique d'engagement et de leur adhésion à notre démarche durable.



Un outil structurant

L'élaboration de notre grille d'évaluation ESG comporte plusieurs objectifs :

1. L'intégration de critères extra financiers dans le processus d'investissement et de gestion de nos actifs ;
2. L'obtention d'un état des lieux à jour des performances ESG des actifs en portefeuille ;
3. La comparaison de nos actifs entre eux (lorsque que c'est possible) grâce à un score ESG ;
4. La mise en place de plan d'actions sur un panel d'actifs pour optimiser leur performance ESG ;

Une adaptation pour chacun de nos actifs





La grille d'évaluation permet de définir une note ESG pour chaque actif évalué.

Le profil ESG d'un actif est composé :

- D'une note globale sur 100 ;
- D'une note sur chacun des piliers E, S et G également sur 100.

Les critères présents dans la grille font l'objet de pondérations qui sont alignées avec celles définies par pilier et par critère par le cahier des charges du Label ISR pour les fonds immobiliers*.

Pondérations des piliers E, S et G dans la grille d'évaluation par classe d'actifs (phase gestion)

 Gestion	E	S	G
 Bureaux	53%	22%	25%
 Bâtiments résidentiels	40%	35%	25%
 Lots isolés	36%	35%	29%

Les pondérations des piliers pourront évoluer à la marge, en restant durablement alignées sur celles attendues par le label ISR, en conservant une pondération plus importante du pilier « E ».

Le déploiement de nos critères ESG

Sur le terrain, nos critères ESG se révèlent être le moteur clé de notre transition écologique, sociale et de gouvernance.

Effectivement, ils forment ensemble le point de repère de notre démarche et impulsent un mouvement collectif de recherche, de collecte et de fiabilisation des données.

*Référentiel Label ISR - V2 - 22 juillet 2020



1/ L'ESG dans l'activité d'investissement

Lorsqu'une opportunité est repérée par un gérant et présentée lors du premier comité d'investissement, un premier questionnaire sommaire permet de déterminer dans les grandes lignes la qualité ESG de l'immeuble.

A l'ouverture de la data room fournie par le vendeur, le profil ESG de l'actif est précisé via la complétude de la grille « acquisition ».

À ce stade, les données récupérées concernent à titre d'illustration :

- Le système de chauffage et de refroidissement ;
- L'empreinte carbone ;
- Les services et transports de proximité ;
- La connectivité.

Cette première évaluation permet d'obtenir une note ESG (score en phase acquisition ou provisional score).

Lors du comité d'investissement destiné à décider de l'achat de l'actif, sont examinés :

- la grille « acquisition » et le score en phase acquisition acté ;
- les premiers plans prévisionnels d'actions chiffrés (reprise des éléments intégrés dans le BP et le CAPEX) si l'actif est intégré dans la stratégie best-in-progress.

Ces éléments pris en considération, le comité prend la décision ou non d'investir dans cet actif et donc de l'intégrer au portefeuille « gestion ».

2/ L'ESG dans l'activité de gestion

Une fois l'actif en portefeuille :

- (i) le score en phase gestion (current score) de l'actif en année 0 est calculé (intégrant le périmètre complet des critères) ;
- (ii) le score cible est arrêté (target score) (qui n'a de sens que comparé à une grille complète (remplie en périmètre gestion) ;
- (iii) le plan de capex est complété en fonction des potentiels nouveaux constats réalisés.

Les property et facility managers mettent en œuvre, supervisés par les équipes de la société de gestion, les plans d'actions arrêtés afin de faire évoluer la note ESG du portefeuille tous les ans.

Le suivi de cet avancement est constaté dans le cadre des :

- comités opérationnels trimestriels (réunissant notamment la direction et les équipes fund/asset) ;
- comités annuels (réunissant notamment la direction et les équipes fund/asset) ;



- contrôles (quotidiens en interne, annuels par un auditeur externe et par l'auditeur de l'AFNOR Certification).



NOTRE TASK FORCE ESG

Afin de construire une démarche ESG viable et durable, le dialogue et la coopération des équipes et des parties prenantes de la société de gestion sont indispensables.

La clé de notre transition est de continuer à rassembler les multiples acteurs qui interviennent dans notre activité autour d'un projet ESG commun.

Une démarche d'engagement soutenue en interne par les instances dirigeantes

La démarche d'investissement socialement responsable est :

- Impulsée et portée par la direction
- Suivie dans le cadre de comités ESG trimestriels et annuels

Une synergie créée pour la collecte, la gestion et la fiabilisation des données

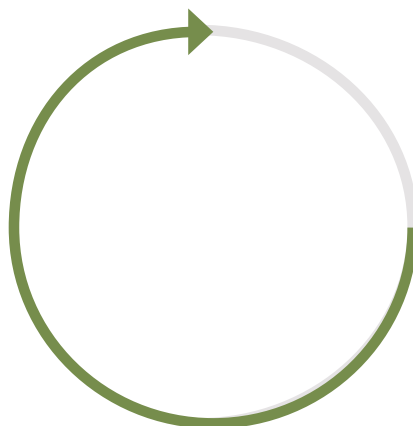
- Travail d'identification et de remontée des informations à notre disposition
- Collecte des données en étroite collaboration avec les PM locaux
- Appui de Green Soluce pour la première phase de collecte

Un engagement dynamique des collaborateurs

- Formations et sessions de sensibilisation générales ou ciblées
- Mise à disposition de cette charte auprès des nouveaux collaborateurs

Une transparence affirmée

- Mise à disposition d'un reporting ISR pour les fonds labellisés annuel
- Démarche d'actualisation et d'amélioration périodique au regard de la disponibilité des données



**Si vous souhaitez suivre de plus près notre transition ESG,
nous vous invitons à suivre :**

Notre page de communication dédiée sur notre site
www.advenis-reim.com/nos-engagements



L'ENGAGEMENT DES PARTIES PRENANTES



En tant que chef d'orchestre d'un écosystème composé de prestataires, de partenaires, d'occupants, Advenis REIM s'engage auprès de ses parties prenantes.

Réciproquement, ces parties prenantes s'engagent également à participer à la gestion durable mise en place et à se mobiliser aux côtés d'Advenis REIM et de ses fonds.

Tous ont conscience du rôle et des responsabilités qui leur incombent en matière de protection des bases naturelles de la vie, du climat et de participation au développement d'une société plus durable dans l'intérêt des générations futures.



Renforcer le dialogue et le rôle de nos locataires

Un axe de travail prioritaire sur les sujets ESG

Nous sommes conscients que remodeler notre parc bâti pour penser développement durable nécessite un chemin long et ambitieux.

Néanmoins, nous comptons poursuivre ce chemin aux côtés et avec nos locataires. La transition de notre parc implique leur participation.

En partant de leurs besoins, en partageant leur vision du bâtiment de demain et en engageant les autres occupants, les locataires constituent la force vive de nos immeubles.

Dans cette optique, sur tout notre parc immobilier tertiaire, nous souhaitons accompagner nos locataires à privilégier une utilisation des ressources et de l'énergie raisonnée, économe et respectueuse en leur fournissant un guide d'utilisation du bâtiment comprenant une section sur les éco-gestes et l'utilisation durable et responsable du bâtiment.

Par ailleurs, nous allons poursuivre la sensibilisation de nos locataires sur ces sujets fondamentaux par le biais d'une campagne d'information : envoi de renseignements par mails et/ou webinaire sur les questions environnementales et ESG.

De surcroît, sur notre parc tertiaire, nous prévoyons d'inclure dans notre réunion annuelle un dialogue sur la durabilité (« comité vert ») afin de relancer les débats sur ces sujets.

Enfin, par le biais de l'intégration progressive d'annexes environnementales dans certains baux, les locataires s'engagent de leur côté à agir, promouvoir et améliorer la durabilité notamment environnementale des actifs immobiliers d'Advenis REIM et de ses fonds.

Nos principaux prestataires engagés à nos côtés

Afin d'incarner son engagement, Advenis REIM souhaite alimenter une réflexion ESG de longue durée, échanger sur les bonnes pratiques et les progrès accomplis avec ses principaux prestataires.

Elle souhaite également mettre en évidence les prestataires qui partagent ses valeurs et l'accompagnent au quotidien dans ses activités d'investissement et de gestion durable.

Pour cela, les principaux prestataires doivent tous s'engager aux côtés de la société de gestion, entre autres, à exécuter leurs missions sur des critères aussi durables que possibles. Ils doivent également inclure dans cette dynamique leurs sous-traitants et les entreprises tierces engagées. Un questionnaire de suivi annuel examiné lors du comité annuel d'évaluation prestataires permettra d'évaluer et de constater la mise en application quotidienne par ces principaux prestataires de leur engagement. De même, la société de gestion se réserve le droit de vérifier ou de faire vérifier la bonne application de cet engagement pris.



Étendre notre politique de transparence aux performances ESG

Notre objectif historique : informer au mieux nos clients

Afin de servir au mieux les intérêts de nos porteurs de parts, nous disposons d'une organisation et d'un dispositif de conformité et de contrôle interne structuré.



La lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme

Conformément à nos obligations en la matière, nous déployons une politique LCB-FT à jour. Nous avons défini un système d'évaluation et de gestion des risques LCB-FT. Conformément aux dispositions du RGAMF, nous avons des procédures visant notamment à (i) identifier et vérifier l'identité de nos clients avant d'établir une relation contractuelle (ii) examiner toute opération qui se présente dans des conditions inhabituelles de complexité et ne paraît pas avoir de justification économique (iii) effectuer les déclarations de soupçon auprès de TRACFIN (iv) conserver une trace écrite des mesures de vigilance mises en œuvre. Nous restons également vigilants sur la provenance et la destination des fonds tant à l'actif qu'au passif des véhicules gérés.

Un cadre déontologique fort

Tous les collaborateurs se voient remettre et prennent connaissance du Code de déontologie de l'ASPIM et du Code interne de déontologie ADVENIS.

Un dispositif de conformité solide

Nous mettons en œuvre des politiques et procédures efficaces de gestion des risques afin de détecter, mesurer, gérer et suivre en permanence tous les risques liés à la stratégie d'investissement de nos SCPI. Nous procédons à l'identification des risques puis à leur évaluation au regard de leur occurrence et de leur gravité nette. Nous cartographions ensuite ces risques et nous les suivons au travers d'outils de contrôle divers et aux côtés d'acteurs majeurs de notre écosystème.

Une politique de confidentialité encadrée

En tant que responsable de traitement, Advenis REIM informe toute personne concernée ou tout responsable de traitement concerné de la politique de conformité de traitement des données personnelles que nous appliquons dans le cadre de nos activités. Nous nous engageons à faire nos meilleurs efforts afin d'assurer la protection, la confidentialité et la sécurité des données à caractère personnel que nous collectons ou le cas échéant dont nous n'effectuons qu'un traitement dans le cadre des obligations prévues par le Règlement européen relatif à la protection des données personnelles dit «RGPD».



L'extension naturelle de notre politique de transparence aux performances ESG

Reportings

A partir de 2023, Advenis REIM s'engage à informer ses clients sur l'évolution de la performance ESG de ses fonds Elialys et Eurovalys. Dans cet objectif, un rapport ISR annuel dédié à chaque fonds sera publié sur le site de la société de gestion dans la rubrique « documentation ».

Dans ce rapport, un inventaire sélectif récapitulera les notes de certains actifs calculées par fonds et présentera la note actuelle ESG de l'ensemble du portefeuille, la note cible ESG de l'ensemble du portefeuille et enfin, les points de progression constatés. Un inventaire complet récapitulant l'ensemble des scores peut être également disponible sur demande.

Créer des partenariats qui ont du sens

Nous nous engageons à soutenir des associations et start-ups à impact positif au travers de la conclusion de partenariats. Elles seront choisies en cohérence avec nos valeurs, nos engagements et notre activité.



Actifs sous gestion sous performants :

Immeubles ayant une consommation d'énergie finale :

- de plus de 200 kWhEF/m².an (Bureaux);
 - de plus de 250 kWhEF/m².an (Bâtiments résidentiels);
- ou un DPE (Diagnostic de performance énergétique) de niveaux F ou G (Lots isolés).

Approche best-in-class :

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

Approche best-in-progress :

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

ASPIM :

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

CAPEX :

Les CAPEX désignent les dépenses d'investissement d'une société capitalisées au bilan (les dépenses pour les travaux de grande ampleur par exemple (toiture ...)).

Critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (critères ESG) :

Ils recouvrent principalement et synthétiquement dans notre secteur les enjeux environnementaux dont les priorités sont :

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

Due Diligences :

Procédures mises en oeuvre par un vendeur ou un acquéreur dans le but d'analyser la situation (financière, juridique, fiscale...)

historique et prospective d'une société ou plus généralement d'un actif.

Fonds :

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

FIA :

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

Indicateur :

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

ISR :

L'investissement socialement responsable est une démarche consistant à appliquer à l'investissement les principes du développement durable.

Ainsi, le choix d'un investissement ne sera pas uniquement dicté par des considérations financières de court terme mais prendra également en compte des critères extra-financiers, comme par exemple le respect de l'environnement.

Le label ISR :

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

la rénovation de bâti ancien pour atteindre de meilleures normes d'isolation et de performances énergétiques.

Objectifs de Développement Durable (ODD) :

Les objectifs de développement durable sont un appel à l'action de l'ensemble des nations afin de promouvoir la prospérité tout en protégeant la planète. Ils reconnaissent que mettre fin à la pauvreté doit aller de pair avec des stratégies qui développent la croissance économique et répondent à une série de besoins sociaux, notamment l'éducation, la santé, la protection sociale et les possibilités d'emploi, tout en luttant contre le changement climatique et la protection de l'environnement.

Property & Facility management :

Gestion de proximité d'un actif immobilier d'un point de vue administratif, financier, technique ou commercial pour le compte d'un propriétaire ou d'un occupant

RGAMF :

L'AMF publie son règlement général qui fixe les règles et modalités d'application de la loi.

RSE :

La Responsabilité Sociétale des Entreprises désigne la prise en compte par les entreprises, sur base volontaire, et parfois juridique, des enjeux environnementaux, sociaux, économiques et éthiques dans leurs activités.

SCPI :

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

TRACFIN :

Service de renseignement placé sous l'autorité du Ministère de l'Économie, des Finances et de la Relance. Il concourt au développement d'une économie saine en luttant contre les circuits financiers clandestins, le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme. Le Service est chargé de recueillir, analyser et enrichir les déclarations de soupçons que les professionnels assujettis sont tenus, par la loi, de lui déclarer.

Bâtiment à énergie positive (BEPOS) :

Bâtiment qui consomme moins d'énergie qu'il n'en produit.

Biodiversité :

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

Dérèglement climatique :

Modification de la composition chimique de l'atmosphère sous l'effet de l'augmentation de la concentration de certains gaz (notamment le dioxyde de carbone, le méthane ou le protoxyde d'azote).

Développement durable :

Terme apparu au cours des décennies 80-90 dans le rapport Brundtland préconisant « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ». En 92, le Sommet de la Terre officialise la notion et celle de ses trois piliers : économie, écologie et social c'est-à-dire un développement économiquement efficace, socialement équitable et écologiquement soutenable.

Ecologie :

Discipline scientifique qui étudie les individus d'une espèce, l'activité qu'elle génère et les conditions environnementales de cette activité.

Emissions de gaz à effet de serre (GES) :

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

Empreinte carbone :

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

Performance environnementale :

Consiste à réduire au maximum les pertes d'énergie tout en limitant l'impact environnemental des actifs.

Unité de compte :

Support d'investissement financier tel que des parts ou des actions de valeurs mobilières ou immobilières (Sicav, actions, obligations, parts de fonds communs de placement, parts de SCI, parts de SCPI).



Disclaimers

Advenis REIM vous informe que les renseignements figurant dans cette charte ne sont donnés qu'à titre indicatif et n'emportent aucun engagement juridique ni accord contractuel de la part de la société de gestion. 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. Les labels ISR des SCPI Elialys et Eurovalys ont été décernés par AFNOR Certification. Ils sont valables à dater du 23/02/2022 jusqu'au 22/02/2025. Les SCPI labellisées sont classées article 8 au sens du Règlement Disclosure. Cliquez ici pour en savoir plus sur le label ISR, ses modalités d'octroi et la liste des fonds immobiliers labellisés.

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

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

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

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

Advenis Real Estate Investment Management - 52 rue de Bassano – 75008 Paris-Agrément AMF n° GP 18000011- S.A.S. au capital de 3 561 000,00 € - RCS Paris n° 833 409 899 – Code APE 6630Z – TVA Intracommunautaire FR 018334098999 – Activité de gestion de FIA immobiliers et de conseil en investissements dans les limites de l'agrément de l'AMF.

SCPI Elialys - SCPI d'entreprise à capital variable 52 rue de Bassano - 75008 Paris - RCS Paris n° 850 103 391 - Visa SCPI n° 19-08 du 26 avril 2019 - Notice publiée au BALO le 26/04/2019 - Dépositaire : CACEIS Bank.

SCPI Eurovalys – SCPI d'entreprise à capital variable - 52 rue de Bassano - 75008 Paris - RCS Paris n°810 135 632 - Visa AMF n°18-24 du 24/07/2018 - Notice publiée au BALO le 03/08/2018.

SC Advenis Immo Capital - société civile à capital variable commercialisée sous forme d'unités de compte uniquement au travers de contrats d'assurance-vie - 52 rue de Bassano – 75008 Paris - R.C.S Paris n°898 652 292 - La SC est un Autre FIA au sens de l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier qui n'est pas soumis à l'agrément ou à une procédure de déclaration auprès de l'Autorité des Marchés Financiers et peut adopter des règles de fonctionnement et de gestion propres.

Advenis Real Estate Investment Management

52 rue Bassano – 75008 Paris

Tél. : 01 78 09 88 34

Email : contact@advenis.com

www.advenis-reim.com



ADVENIS

**Real Estate
Investment Management**