



# 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, notamment soutenus par la jeune génération, ont récemment 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 volonté commune permet de penser un nouveau modèle de société, avec une exigence de transparence et de contrôle accrue 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 en relation avec 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, est incontournable. Cette convergence a d'ailleurs été encouragée par l'action volontariste du législateur qui prévoit 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 précisément 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 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 - obligent Advenis REIM à 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 de la société. 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 valoriser au mieux les actifs gérés avec une vision de long terme.

Advenis REIM s'est ainsi attachée à établir une charte ESG qui régira l'ensemble de ses engagements et actions et ceux qu'elle promouvra auprès de son écosystème pour une gestion plus responsable de son parc immobilier.

Dans cette dynamique, la réalisation d'une matrice de double matérialité a permis d'identifier 9 enjeux matériels d'un point de vue d'impact et/ou d'un point de vue financier:

- Energie ;
- Sobriété carbone ;
- Mobilités durables et multimodalité ;
- Sécurité et santé des occupants ;
- Relation avec les locataires ;
- Gestion de la chaîne d'approvisionnement (PM,FM) ;
- Labels et certifications ;
- Accessibilité PMR ;
- Adaptation au changement climatique.

Pour chacune de ces thématiques, un ou plusieurs critères ont été définis afin de suivre dans la durée la performance ESG des immeubles et des fonds gérés par Advenis REIM.

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 dans la durée afin de construire le portefeuille immobilier le plus efficient possible et participer à leur échelle à bâtir un nouveau modèle prenant en compte les défis environnementaux et sociaux.

# SOMMAIRE

<b>PRÉFACE</b>	<b>5</b>
<b>NOTRE DÉMARCHE D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE</b>	<b>6</b>
<b>LA MATRICE DE MATÉRIALITÉ DES ENJEUX ESG</b>	<b>7</b>
<b>NOTRE PLAN DE PROGRESSION</b>	<b>8</b>
NOS OBJECTIFS D' ACTIONS	
NOTRE FEUILLE DE ROUTE	
<b>NOS OUTILS DE PILOTAGE</b>	<b>9</b>
UNE GRILLE D'ANALYSE DÉDIÉE	
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	
UN OUTIL STRUCTURANT	
<b>NOTRE TASK FORCE ESG</b>	<b>12</b>
<b>L'ENGAGEMENT DES PARTIES PRENANTES</b>	<b>13</b>
<b>RENFORCER LE DIALOGUE ET LE RÔLE DE NOS LOCATAIRES</b>	<b>14</b>
UN AXE DE TRAVAIL PRIORITAIRE SUR LES SUJETS ESG	
<b>NOS PRINCIPAUX PRESTATAIRES ENGAGÉS À NOS CÔTÉS</b>	<b>14</b>
<b>SENSIBILISER NOS COLLABORATEURS</b>	<b>15</b>
<b>ASSURER DE LA TRANSPARENCE À NOS INVESTISSEURS</b>	<b>15</b>
<b>ÉTENDRE NOTRE POLITIQUE DE TRANSPARENCE AUX PERFORMANCES ESG</b>	<b>15</b>
NOTRE OBJECTIF HISTORIQUE : INFORMER AU MIEUX NOS CLIENTS	
LA LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME	
UN CADRE DÉONTOLOGIQUE FORT	
UN DISPOSITIF DE CONFORMITÉ SOLIDE	
UNE POLITIQUE DE CONFIDENTIALITÉ ENCADRÉE	
L'EXTENSION NATURELLE DE NOTRE POLITIQUE DE TRANSPARENCE AUX PERFORMANCES ESG	
REPORTINGS	
<b>CRÉER DES PARTENARIATS QUI ONT DU SENS</b>	<b>16</b>
<b>GLOSSAIRE</b>	<b>17</b>

# 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, 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 onze 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 neuf ans par sa stratégie de diversification européenne avec les lancements consécutifs des SCPI Eurovalys (Allemagne), Elialys (Europe du Sud) et Eden (Europe).

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.

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 avec ses parties prenantes ;
- 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 transmise à l'ensemble des collaborateurs. Ils sont également sensibilisés sur son contenu.

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

# Notre démarche d'investissement responsable



Dans une approche durable de la gestion de fonds d'investissement, la société Advenis REIM a obtenu le label ISR pour ses SCPI Eurovalys et Elialys le 23 février 2022 et pour sa SCPI Eden le 4 février 2025. Dans ce cadre, les actifs sont évalués selon une grille de critères eux-mêmes liés aux enjeux définis dans une matrice de matérialité.

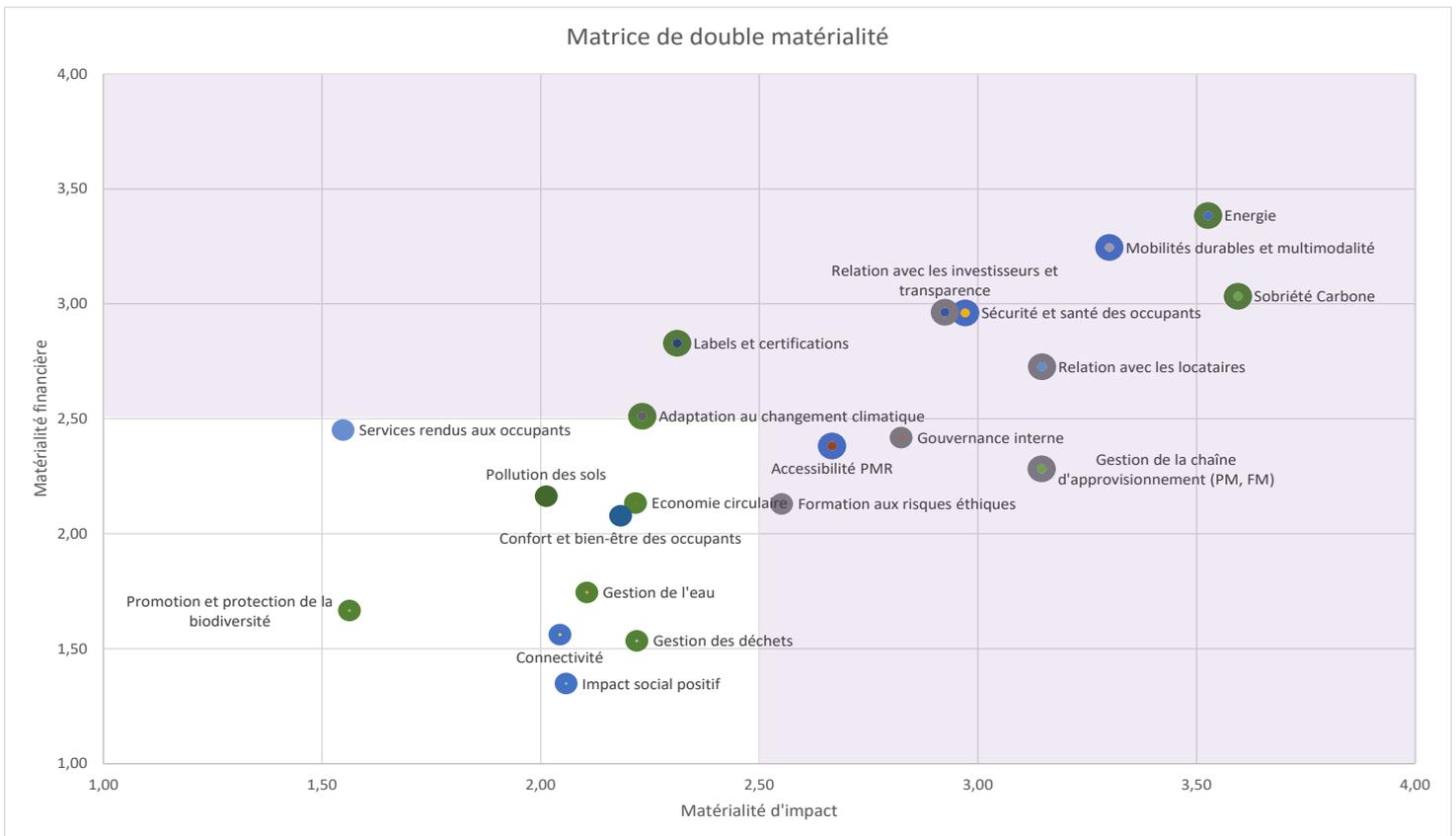
### La matrice de matérialité des enjeux ESG

L'analyse de matérialité constitue la colonne vertébrale de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion. En effet, elle permet 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.

Depuis 2021, Advenis REIM s'est engagée dans une démarche complète d'analyse et d'amélioration de la performance ESG de ses actifs sous gestion. Sa stratégie s'appuyait déjà sur les résultats d'une matrice de simple matérialité conduite en collaboration avec ses parties prenantes. Dans le cadre de son nouveau cycle de labellisation, Advenis REIM a reconduit l'exercice d'analyse de matérialité en 2024 en produisant cette fois-ci une matrice de double matérialité. Elle identifie ainsi les enjeux prioritaires du point de vue de leur matérialité financière et de leur matérialité d'impact.



**Légende :** ● Environnement ● Social ● Gouvernance

### Les enjeux matériels environnementaux

- L'énergie ;
- La sobriété carbone ;
- Les labels et certifications ;
- L'adaptation au changement climatique.

### Les enjeux matériels sociaux

- Les mobilités durables et multimodalité ;
- La sécurité et santé des occupants ;
- L'accessibilité PMR.

### Les enjeux matériels de gouvernance

- La relation avec les investisseurs et transparence ;
- La relation avec les locataires ;
- La gouvernance interne ;
- La gestion de la chaîne d'approvisionnement ;
- La formation aux risques éthiques.

## Notre plan de progression

Advenis souhaite placer les préoccupations sociales, écologiques et économiques au premier plan dans l'évolution et la gestion de son 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 fixé 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 dominante best-in-progress.

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.

Retrouvez ces objectifs et plus encore dans les notes stratégiques des SCPI disponibles sur la page « documentation » de chaque SCPI du site : [advenis-reim.com](http://advenis-reim.com).

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. Les fonds immobiliers labellisés sont ensuite contrôlés sur une base annuelle.

Aujourd'hui, trois fonds sont labellisés :

- les fonds Eurovalys et Elialys depuis le 23 février 2022 ;
- le fonds Eden depuis le 4 février 2025.

Cet accomplissement reflète notre capacité à matérialiser concrètement notre ambition et le sérieux de la démarche engagée au niveau de la société de gestion.

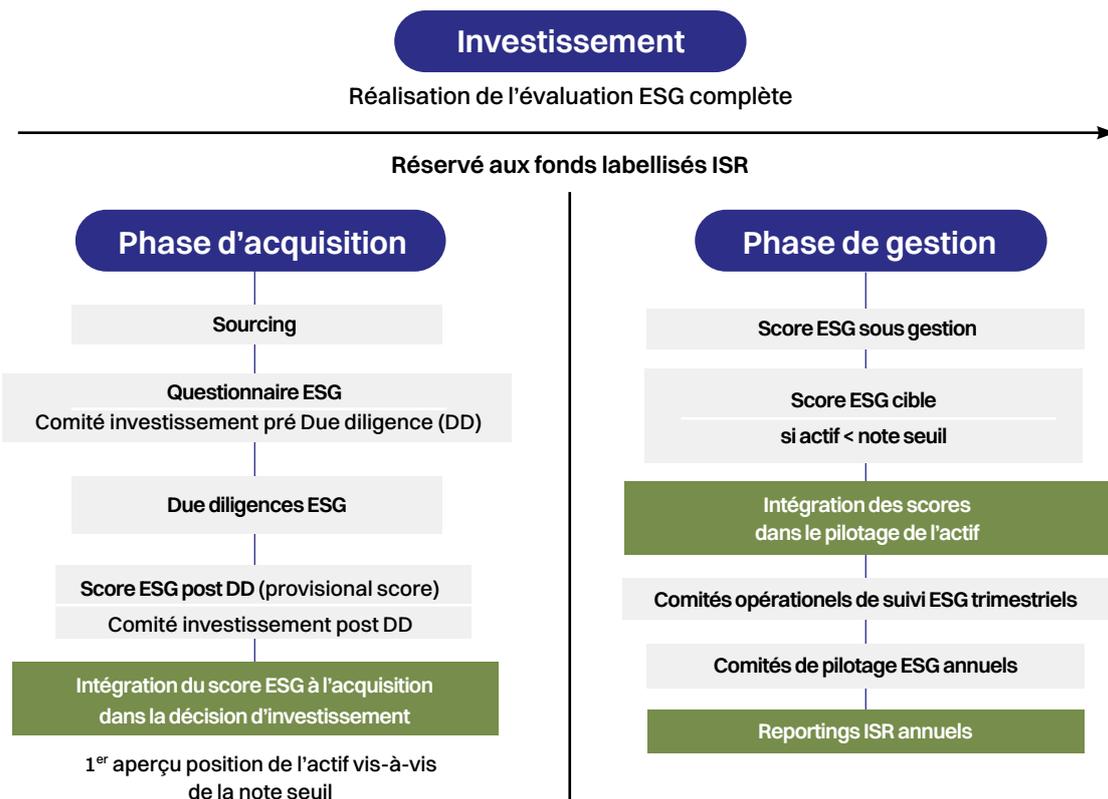
## Nos outils de pilotage

### Une grille d'analyse dédiée

Les actifs sont évalués selon une grille de critères qui correspondent aux enjeux étudiés lors de l'analyse de double matérialité. La grille a été pensée pour suivre le cycle de vie de nos actifs. Elle permet d'obtenir différents scores pour évaluer la trajectoire ESG des actifs :

- un score provisoire calculé en phase acquisition basé sur une grille composée d'un nombre restreint de critères adaptés au niveau d'information disponible au moment de l'acquisition,
- un score courant calculé tout au long de la gestion ,
- un score cible intégrant les plans d'actions à trois ans par rapport au score initial (score courant en début de cycle ou score courant au moment de l'acquisition).

## 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



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



L'impact social positif

### Gouvernance



La relation et le dialogue avec les occupants



L'engagement et la sélection de nos principaux prestataires

## Un outil structurant

L'élaboration de notre grille d'évaluation ESG combine 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 (dans la mesure du possible) grâce à leur note ESG respective ;
4. La mise en place de plan d'actions sur un panel d'actifs pour leur permettre d'atteindre la performance ESG attendue.



SCPI EDEN - ABERDEEN



SCPI EUROVALYS - ESCHBORN



SCPI ELIALYS - VALLADOLID



SCPI EDEN - UTRECHT



SCPI EUROVALYS - MULHEIM



SCPI ELIALYS - BARCELONE



SCPI EUROVALYS - COLOGNE



SCPI EUROVALYS - DÜSSELDORF WINGS

## 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.

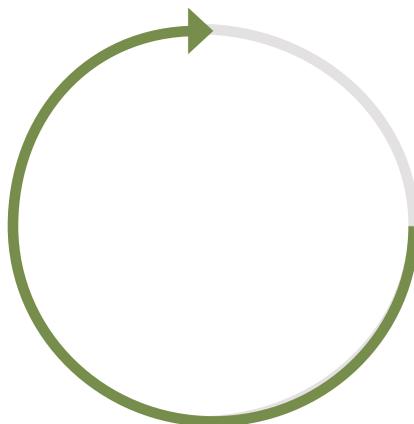
### Une démarche d'engagement soutenue en interne par les instances dirigeantes

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.
- Intégration des données dans une plateforme de collecte et d'analyse de donnée ISR/ESG.



### Un engagement dynamique des collaborateurs

- formations et sessions de sensibilisation générales ou ciblées.
- Transmission de cette charte à l'ensemble des collaborateurs et sensibilisation sur son contenu.

### Une transparence affirmée

- Mise à disposition d'un reporting ISR annuel pour les fonds labellisés ainsi qu'un rapport PAI.
- Démarche d'actualisation et d'amélioration continue au regard de la disponibilité des données.

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

Notre page de communication dédiée sur notre site  
[www.advenis-reim.com/nos-engagements](http://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, de collaborateurs, Advenis REIM s'engage auprès de ses parties prenantes.

Réciproquement, ces parties prenantes doivent participer à la gestion durable mise en place et 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.

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**

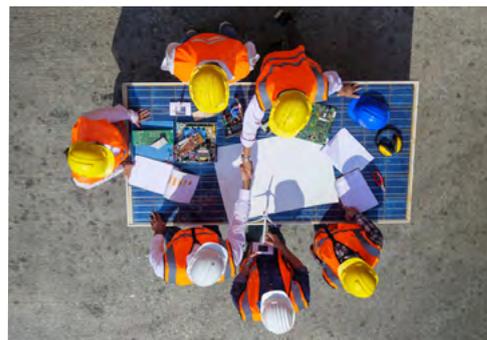
Afin d'incarner son engagement, Advenis REIM souhaite alimenter une réflexion ESG de longue durée, échanger sur les bonnes pratiques et les progrès accomplis avec ses principaux prestataires.

Elle ambitionne également de 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. La mise en application quotidienne par ces principaux prestataires de leur engagement est encadrée par une clause incluse dans les contrats des property et facility managers. La société de gestion se réserve le droit de vérifier ou de faire vérifier la bonne application de cet engagement pris.

## Sensibiliser nos collaborateurs

Advenis REIM met à profit le dialogue et la coopération au sein de ses équipes pour construire une démarche ESG solide et durable. Ainsi, la société engage ses collaborateurs par le biais de sessions de sensibilisation générales ou ciblées, ainsi que par la mise à disposition de documents tels que la charte d'investissement socialement responsable. La société tient également à engager ses collaborateurs lors de décisions RSE importantes par le biais de sondages et de formations.



## Assurer de la transparence à nos investisseurs

Advenis REIM s'engage à assurer la transparence envers ses investisseurs concernant l'évolution de la performance ESG des SCPI Eurovalys, Elialys et Eden à travers la publication d'un rapport ISR annuel dédié à chaque fonds.

## 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.

### 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 fonds. 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.

### Reportings

À partir de 2023, Advenis REIM s'engage à informer ses clients sur l'évolution de la performance ESG de ses SCPI labellisées. Dans cet objectif, un rapport ISR annuel dédié à chacun de ces fonds est publié sur le site de la société de gestion dans la rubrique « documentation ». À partir de 2026 pour l'exercice 2025, Advenis REIM publiera également le rapport ISR annuel de la SCPI Eden.

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.

# Glossaire

## **Approche best-in-class :**

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

## **Approche best-in-progress :**

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

## **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.

## **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 extrafinanciers, 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.

### **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).

### **Due Diligence:**

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

## Disclaimers

Advenis REIM vous avise qu'elle a déployé ses meilleurs efforts pour vous fournir des informations en langage clair et compréhensible, exactes et mises à jour afin de vous permettre, en tant qu'investisseur, de comprendre au mieux la manière dont les critères ESG sont pris en compte dans ses propres processus d'investissement et de gestion. Elle se réserve le droit de les corriger, à tout moment et sans préavis.

Votre décision d'investir doit impérativement tenir compte de toutes les caractéristiques et de tous les objectifs financiers et extra financiers des fonds tels que décrits dans la documentation réglementaire visée par l'AMF disponible sur [www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com). Les labels ISR des SCPI Elialys, Eurovalys et Eden ont été décernés par AFNOR Certification. Ils sont valables à dater du 23/02/2022 jusqu'au 22/02/2028 pour les fonds Eurovalys et Elialys et du 04/02/2025 jusqu'au 03/02/2028 pour le fonds Eden. Les SCPI labellisées sont classées article 8 au sens du Règlement Disclosure. Cliquez [ici](#) pour en savoir plus sur le label ISR, ses modalités d'octroi et la liste des fonds immobiliers labellisés.

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

Les informations diffusées dans 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](http://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. 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** - S.A.S au capital de 3 561 000,00€ - 52 rue de Bassano 75008 Paris France - RCS Paris 833 409 899 - Code APE 6630Z - TVA Intracommunautaire FR 018334098999 - Société de Gestion de Portefeuille - Agrément AMF n° GP 18000011 du 29 juin 2018.

**SCPI Elialys** - 52 rue de Bassano - 75008 Paris RCS Paris n° 850 103 391. Visa SCPI n° 19-08 du 26/04/2019. Dépositaire : CACEIS Bank 14 rue Rouget de Lisle - 92130 Issy les Moulineaux. Code ISIN : SCPI00004519.

**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 14 rue Rouget de Lisle - 92130 Issy les Moulineaux. Code ISIN : SCPI00004069.

**SCPI Eden** - 52 rue de Bassano - 75008 Paris. RCS Paris n° 934 638 081 Visa SCPI n° 24-28 en date du 26 novembre 2024. Dépositaire : CACEIS Bank. Code ISIN : FR001400SCN0.



# Charte d'investissement socialement responsable

**Advenis Real Estate Investment Management**

52 rue Bassano - 75008 Paris

Tél. : 01 78 09 88 34

Email : [contact@advenis.com](mailto:contact@advenis.com)

[www.advenis-reim.com](http://www.advenis-reim.com)



**ADVENIS**  
Real Estate  
Investment Management