

Informations sur les caractéristiques environnementales ou sociales publiées en application de l'article 10(1) du Règlement (UE) 2019/2088

Date de publication : 27/01/2025

SCPI Elysées Grand Large

Identifiant d'entité juridique : SCPI00010199



Résumé	2
Sans objectif d'investissement durable	4
Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier	6
Stratégie d'investissement	8
Proportion d'investissements	10
Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales	12
Méthodes applicables aux caractéristiques environnementales ou sociales	14
Sources et traitement des données	17
Limites aux méthodes et aux données	19
Diligences raisonnables	21
Politique engagement	23
Indice de référence désigné	25

1. Résumé



La SCPI Elysées Grand Large promeut des caractéristiques environnementales ou sociales en intégrant dans sa politique d'investissement les enjeux de consommations d'énergie et d'émissions carbone des immeubles gérés.

La SCPI Elysées Grand Large met ainsi l'accent sur la performance énergétique en procédant à un audit énergétique pour chaque immeuble dès la phase d'acquisition.

Afin de mesurer la réalisation de sa stratégie ESG, la SCPI Elysées Grand Large utilise les deux indicateurs de durabilité suivants :

- ◆ Le pourcentage d'immeubles pour lesquels un audit énergétique a été réalisé ;
- ◆ L'avancement de la mise en place des actions d'amélioration de la performance énergétique identifiées dans le cadre de l'audit énergétique.

La SCPI Elysées Grand Large prend aussi en compte les principales incidences négatives avec les indicateurs d'incidences négatives sur la durabilité suivants :

- ◆ L'exposition aux combustibles fossiles avec la part d'actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles ;
- ◆ L'exposition à des bâtiments inefficients sur le plan énergétique ;
- ◆ Les émissions de gaz à effet de serre (GES) avec le total des émissions de GES générées par le patrimoine.

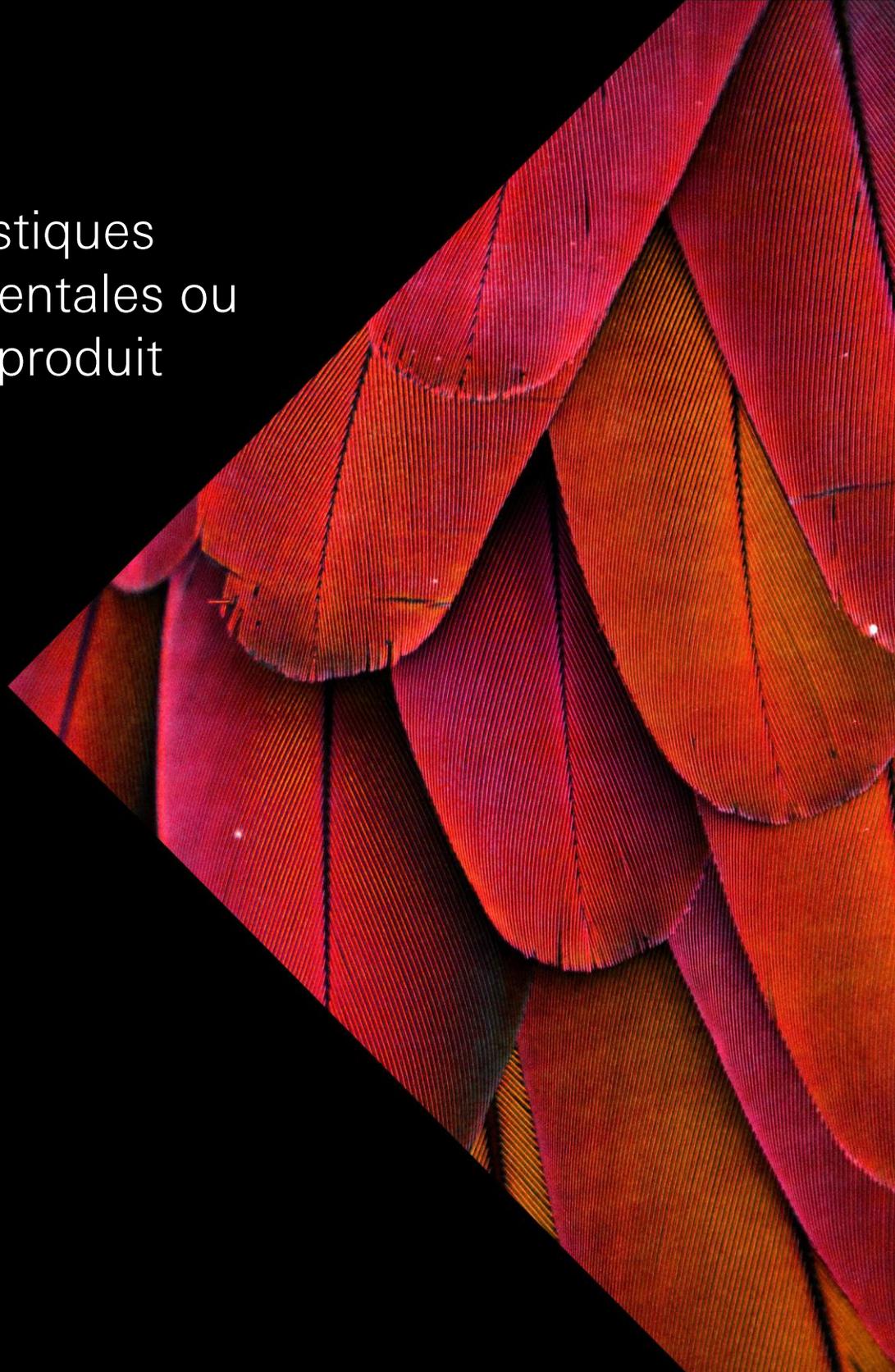
2. Sans objectif d'investissement durable



2. Sans objectif d'investissement durable

La SCPI Elysées Grand Large promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

3. Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier



3. Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier

La SCPI Elysées Grand Large promeut des caractéristiques environnementales ou sociales en intégrant dans sa politique d'investissement les enjeux de consommations d'énergie et d'émissions carbone des immeubles gérés.

La SCPI Elysées Grand Large met ainsi l'accent sur la performance énergétique en procédant à un audit énergétique pour chaque immeuble dès la phase d'acquisition. Cet audit permet d'évaluer la performance énergétique de l'immeuble et les éventuelles opportunités d'amélioration avec un temps de retour sur investissement inférieur à 5 ans, qu'elles dépendent du locataire ou du bailleur.

Afin de mesurer la réalisation de sa stratégie ESG, la SCPI Elysées Grand Large utilise les deux indicateurs de durabilité suivants :

- ◆ Le pourcentage d'immeubles pour lesquels un audit énergétique a été réalisé;
- ◆ L'avancement de la mise en place des actions d'amélioration de la performance énergétique identifiées dans le cadre de l'audit énergétique.

4. Stratégie d'investissement



La SCPI a pour vocation d'investir, directement ou indirectement, dans des actifs immobiliers de toute nature, achevés ou en cours de construction (VEFA), en France et en Europe, de telle manière à constituer un patrimoine immobilier diversifié.

Le patrimoine de la SCPI Elysées Grand Large pourra ainsi être constitué :

- ◆ D'immeubles construits ou acquis en état futur d'achèvement (VEFA) ou dans le cadre de vente à terme, en vue de la location et des droits réels portant sur de tels biens (en ce compris emphytéose, bail à construction, ...);
- ◆ De parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, telles que des sociétés civiles immobilières (SCI), les parts de ces sociétés pouvant représenter jusqu'à 100% de l'actif de la SCPI;
- ◆ Dans la limite de 10% de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :
 - ◆ De parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ne répondant pas aux conditions définies au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;
 - ◆ De parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI) ou organismes de placement collectif immobilier professionnels (OPPCI) et d'actions ou droits détenus dans tout autre type de fonds de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme ;
 - ◆ De terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

a) la stratégie d'investissement utilisée pour respecter les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ;

Dès lors que les actifs entreront dans la stratégie d'investissement de la SCPI, les investissements seront systématiquement sélectionnés au regard de leurs caractéristiques financières et extra-financières ou de leur potentiel d'amélioration au regard des objectifs de gestion extra-financiers de la SCPI.

La SCPI Elysées Grand Large compte les principales incidences négatives avec les indicateurs d'incidences négatives sur la durabilité suivants :

- ◆ L'exposition aux combustibles fossiles avec la part d'actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles;
- ◆ L'exposition à des bâtiments inefficients sur le plan énergétique;
- ◆ Les émissions de gaz à effet de serre (GES) avec le total des émissions de GES générées par le patrimoine.

b) la politique d'évaluation des pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements, notamment en ce qui concerne les structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales

La SCPI Elysées Grand Large n'investit pas dans des sociétés, à ce jour.

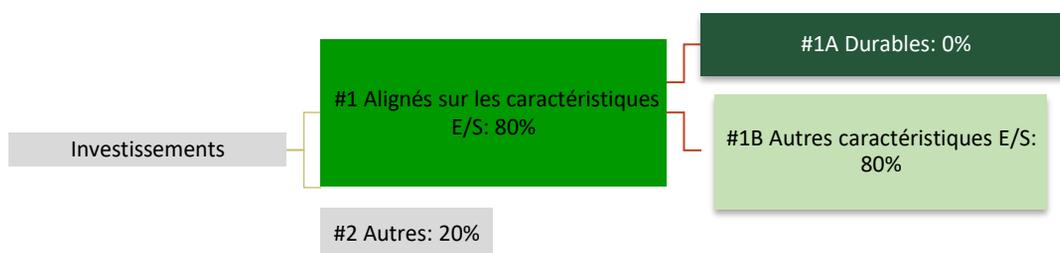
5. Proportion d'investissements



La SCPI Elysées Grand Large promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

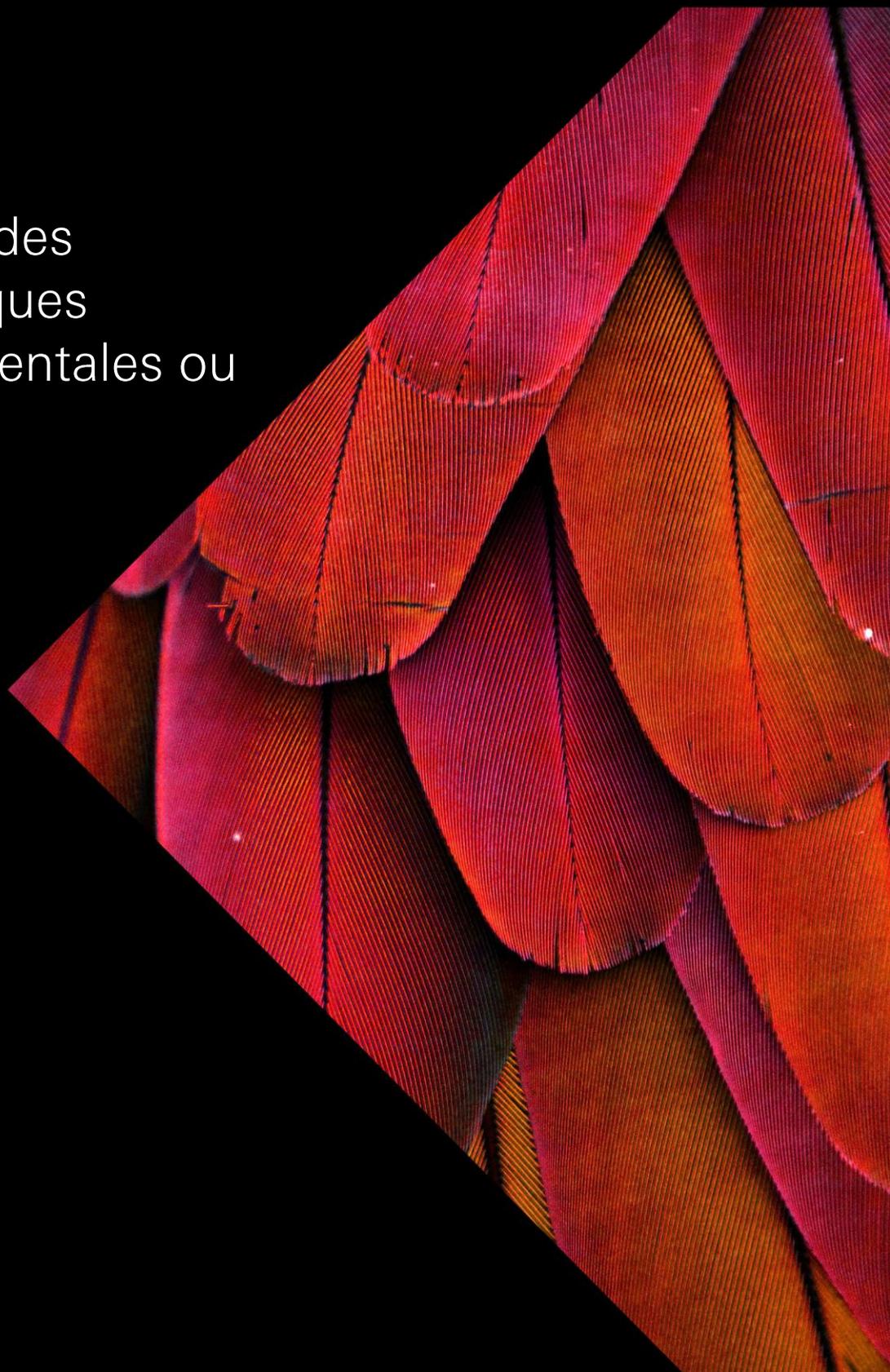
La proportion d'investissements utilisés pour répondre aux critères environnementaux ou sociaux promus par la SCPI Elysées Grand Large conformément aux éléments contraignants est de 80% minimum. L'alignement à 80% ne signifie pas que 80% des immeubles sont vertueux au regard des caractéristiques E/S.

Le pourcentage exprimé n'est qu'un engagement minimum et le pourcentage réel des investissements de la SCPI Elysées Grand Large ayant atteint les caractéristiques environnementales ou sociales promues sera indiqué dans le rapport annuel du fonds.



La SCPI venant d'être créée, les informations communiquées correspondent à l'allocation des actifs à l'issue de la période de constitution du portefeuille.

6. Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales

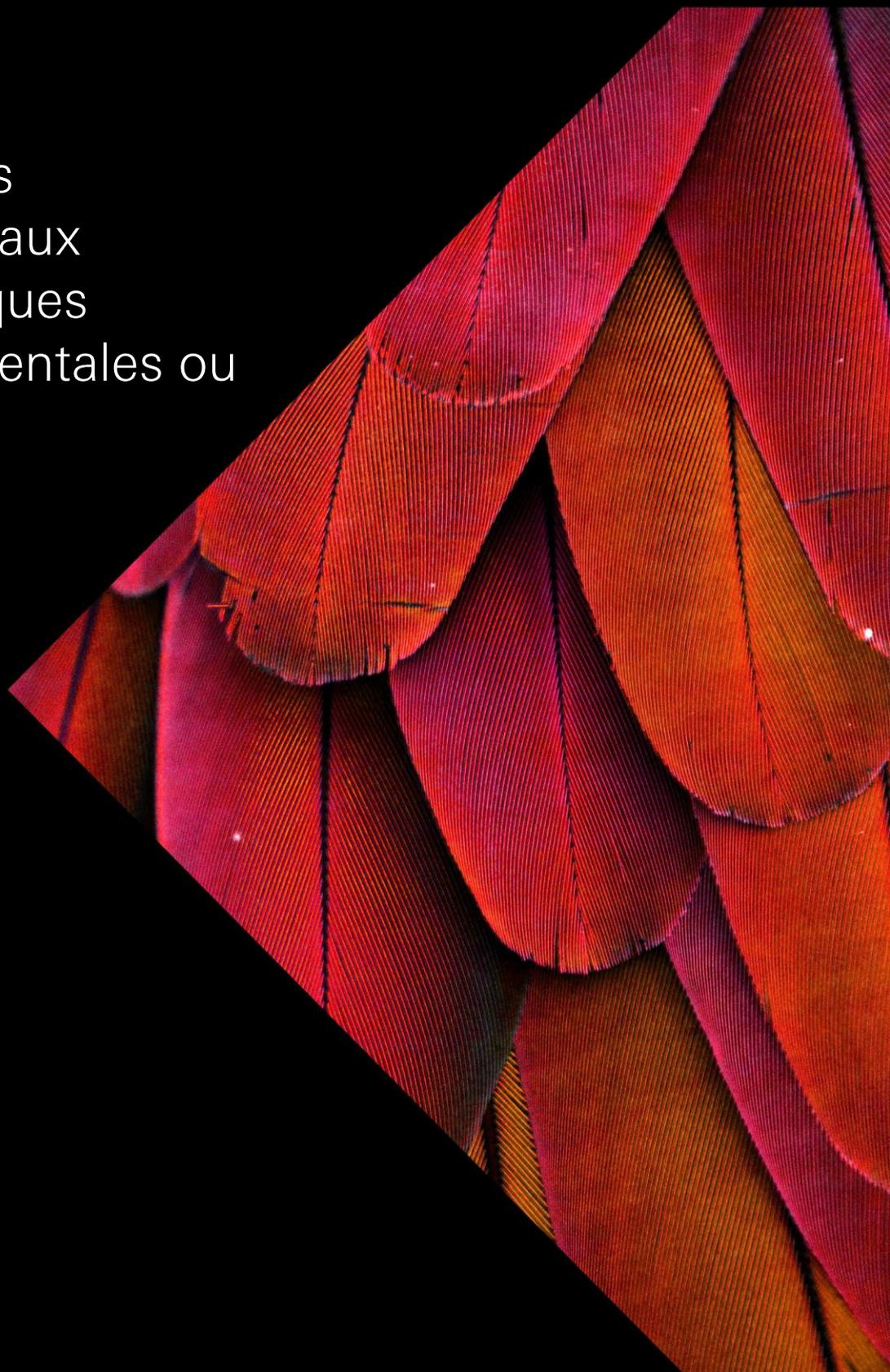


En amont de chaque acquisition, un audit énergétique est réalisé sur l'immeuble. Ce dernier a pour objectif d'évaluer la performance énergétique actuelle de l'immeuble et les éventuelles opportunités d'amélioration de la performance énergétique, avec un temps de retour sur investissement inférieur à 5 ans. L'audit énergétique présentera, pour chaque action, le gain énergétique et une estimation du coût associés, qu'elles dépendent du locataire ou du bailleur.

Des procédures de contrôle mises en place au sein d'HSBC REIM (France) sont réalisées à différents niveaux :

- ◆ Les équipes d'HSBC REIM (France) contrôlent en continu la conformité du portefeuille par rapport à la politique ESG établie;
- ◆ Les équipes de contrôle permanent contrôlent la mise en œuvre de politique ESG de la SCPI Elysées Grand Large.

7. Méthodes applicables aux caractéristiques environnementales ou sociales



Indicateurs de durabilité

Afin de mesurer la réalisation de sa stratégie ESG, la SCPI Elysées Grand Large utilise les deux indicateurs de durabilité suivants :

- ◆ Le pourcentage des immeubles pour lesquels un audit énergétique a été réalisé;
- ◆ L'avancement de la mise en place des actions d'amélioration de la performance énergétique identifiées grâce à l'audit énergétique.

Ces deux indicateurs de durabilité sont pondérés par la valorisation des immeubles.

Le ratio d'immeubles pour lesquels un audit énergétique, exprimé en pourcentage, est calculé selon la formule ci-dessous :

$$\frac{\sum_{i=1}^n (V_i * E_i)}{\sum_{i=1}^n V_i} * 100$$

Avec

- ◆ n le nombre d'immeubles total du patrimoine;
- ◆ V_i la valeur de l'immeuble i;
- ◆ E_i la présence ou non d'un audit énergétique, pour l'immeuble i (égal à 1 s'il a été réalisé et 0 s'il n'a pas été réalisé).

L'avancement de la mise en place des actions d'amélioration de la performance énergétique, exprimé en pourcentage, est calculé selon la formule ci-dessous :

$$\frac{\sum_{i=1}^n (V_i * \frac{A_i}{T_i})}{\sum_{i=1}^n V_i} * 100$$

Avec

- ◆ n le nombre d'immeubles total du patrimoine;
- ◆ V_i la valeur de l'immeuble i;
- ◆ A_i le nombre d'actions réalisées avec un temps de retour sur investissement inférieur à 5 ans, pour l'immeuble i;
- ◆ T_i le nombre total d'actions proposées par l'audit énergétique, pour l'immeuble i.

Ces indicateurs seront calculés et publiés annuellement dans le rapport annuel de la SCPI Elysées Grand Large.

Principales incidences négatives

La SCPI Elysées Grand Large prend en compte les principales incidences négatives avec les indicateurs d'incidences négatives sur la durabilité suivants :

- ◆ L'exposition aux combustibles fossiles avec la part d'actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles ;
- ◆ L'exposition à des bâtiments inefficients sur le plan énergétique ;
- ◆ Les émissions de gaz à effet de serre (GES) avec le total des émissions de GES générées par le patrimoine.

L'exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers correspond à la part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles. L'utilisation de combustibles fossiles pour la production d'énergie (chauffage par exemple) n'est pas prise en compte dans cet indicateur.

L'exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers est calculé selon la formule suivante :

$$\frac{\text{valeur des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles}}{\text{valeur des actifs immobiliers}}$$

L'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique correspond à la part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique.

Sont jugés inefficaces sur le plan énergétique :

- ◆ Pour les immeubles construits avant le 31/12/2020, les immeubles ayant un EPC (*Energy Performance Certificate - Certificat de Performance Energétique*) inférieur ou égal à C. En France, l'EPC correspond au Diagnostic de Performance Energétique (DPE).
- ◆ Pour les immeubles construits après le 31/12/2020, les immeubles avec un PED (*Primary Energy Demand – Demande en Energie Primaire*) inférieur à la NZEB (*Net Zero Emission Building – Bâtiment dont la consommation d'énergie est quasi nulle*).

Les termes NZEB, PED et EPC sont à entendre au sens de l'article 2, paragraphes 2, 5 et 12, de la directive 2010/31/UE du Parlement européen et du Conseil.

L'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique est calculé selon la formule suivante :

$$\frac{(\text{valeur des actifs immobiliers construits avant le 31 décembre 2020 avec un EPC inférieur ou égal à C}) + (\text{valeur des actifs immobiliers construits après le 31 décembre 2020 avec un PED inférieur à la NZEB})}{\text{valeur des actifs immobiliers soumis aux normes EPC et NZEB}}$$

Les émissions de gaz à effet de serre correspondent aux indicateurs suivants :

- ◆ Emissions de GES au niveau 1 générées par des actifs immobiliers ;
- ◆ Emissions de GES de niveau 2 générées par des actifs immobiliers ;
- ◆ Emissions de GES de niveau 3 générées par des actifs immobiliers ;
- ◆ Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers.

8. Sources et traitement des données



a) les sources de données utilisées pour atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier et les mesures prises pour garantir la qualité des données;

Les données utilisées dans le cadre du suivi de la stratégie ESG de la SCPI Elysées Grand Large pourront être collectées auprès :

- ◆ Des vendeurs, lors de la phase d'acquisition ;
- ◆ Des locataires, notamment pour les consommations énergiques des locaux occupés ;
- ◆ De la plateforme OPERAT de l'ADEME ainsi que des bases de données des fournisseurs d'énergie ou des distributeurs d'énergie, notamment pour la collecte des données de consommations d'énergie;
- ◆ Des gestionnaires techniques, des property et des asset managers;
- ◆ Des équipes internes HSBC REIM (France) en charge de la gestion immobilières ;
- ◆ De bureaux d'étude technique, notamment pour la réalisation de l'audit énergétique en phase d'acquisition ;
- ◆ Des experts valorisateurs, notamment pour la valorisation annuelle des immeubles.

b) les modalités de traitement des données ;

Les données ESG du fonds sont basées sur la collecte de données réelles. Malgré nos meilleurs efforts, l'ensemble de données énergétiques ne peut pas être collecté pour certains actifs.

Les données énergiques non collectées et les émissions de GES associées ne sont pas prises en compte dans l'indicateur des émissions de GES du portefeuille et ne font pas l'objet d'estimation.

c) la proportion de données qui sont estimées.

Dans le cas où des données seraient estimées, la proportion d'estimation sera présentée.

9. Limites aux méthodes et aux données



a) toute limite des méthodes et des sources de données

La stratégie ESG de la SCPI Elysées Grand Large, élaborée par les équipes d'HSBC REIM (France), est susceptible d'évoluer dans le temps et repose sur des données collectées en partie auprès d'acteurs externes, impliquant un risque de subjectivité, mais également de disponibilité de l'information.

Les informations relatives aux consommations énergétiques des immeubles notamment sont essentiellement détenues par les locataires. Leur collecte est donc soumise à la volonté des locataires de transmettre ces informations.

La STD (Simulation Thermique Dynamique) est méthode de modélisation informatique utilisée pour analyser et prévoir les performances énergétiques d'un bâtiment. La STD peut être utilisée par les bureaux d'étude, dans le cadre de leur réalisation des audits énergétiques, afin de simuler thermiquement un bâtiment pour évaluer ses performances énergétiques actuelles et de déterminer sur un plan d'amélioration.

La STD repose sur les données disponibles aussi bien en termes de consommations, de caractéristiques techniques de l'immeuble mais aussi de modèles météorologiques. L'ensemble de ces informations peuvent être indisponibles lors de la phase d'acquisition ou lors de leur visite. Ainsi, le bureau d'étude technique pourra prendre des hypothèses sur ces données, selon leurs disponibilités.

b) en quoi ces limites n'influent pas sur la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes ;

Les données énergétiques non transmises notamment par les locataires ne sont pas prises en compte. Il n'est pas fait recours à des estimations.

L'alignement aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ne signifie pas que l'intégralité des immeubles sont vertueux au regard de ces caractéristiques.

10. Diligence raisonnable



Les immeubles détenus par la SCPI Elysées Grand Large font systématiquement l'objet, en phase d'acquisition, de diligences techniques permettant notamment de réaliser l'audit énergétique, définir le plan d'amélioration énergétique et collecter les données nécessaires à la prise en compte des principales incidences négatives (indicateurs d'incidences négatives sur la durabilité).

L'ensemble de ces éléments sont ensuite analysés par les équipes d'HSBC REIM (France), à l'échelle du portefeuille de la SCPI Elysées Grand Large.

Les principaux contrôles sont présentés dans la section 6. *Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales.*

11. Politique d'engagement



Compte tenu de la typologie des investissements, la SCPI Elysées Grand Large n'a pas de stratégie d'engagement actionnarial.

Dans le cadre de la collecte des consommations énergétiques et du suivi du plan d'action énergétique, la SCPI Elysées Grand Large pourra entreprendre des échanges avec les locataires, portant notamment sur la performance énergétique des locaux loués.

12. Indice de
référence désigné



Aucun indice n'a été désigné comme indice de référence pour répondre aux caractéristiques E et S promues par le produit financier.

