

**Informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8,  
paragraphe 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du  
règlement (UE) 2020/852**

Dénomination du produit : SCPI Elysées Pierre

Identifiant d'entité juridique : SCPI00000439

## Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Par investissement durable, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés

### Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?



Oui



Non

Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : \_\_\_\_%



dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : \_\_\_\_%



Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de \_\_\_\_% d'investissements durables



ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



avec un objectif social



Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.



### Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

La SCPI ELYSÉES PIERRE promeut les objectifs ESG suivants :

1. Limiter la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre émises par les bâtiments gérés dans le cadre de leur usage courant.
2. Renforcer le dialogue permanent avec les occupants tout en les incitant à participer activement à une démarche qui est dans leur intérêt.
3. Améliorer le confort et les services rendus aux occupants des immeubles afin de favoriser leur bien-être au travail et leur satisfaction

Pour mesurer la performance extra-financière de sa base d'actifs, HSBC REIM a développé une grille de notation basée sur les trois principaux piliers ESG, prenant en compte 19 critères et 87 sous-critères pour obtenir une note sur 100 pour chacun de ses actifs. Les critères sont pondérés pour respecter les exigences du label ISR mais aussi pour être en adéquation avec la stratégie globale de la SCPI ELYSÉES PIERRE :

- Le pilier social représente 40% de la notation des actifs. HSBC REIM met en avant la volonté d'impliquer les locataires dans cette démarche vertueuse, favorisant le développement du bien-être au travail tout en étant source d'économies.

Les indicateurs de durabilité servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier

- Le pilier environnemental représente 35% de la notation de l'actif, la réduction de l'impact environnemental des actifs étant au cœur des enjeux de la SCPI.
- Le pilier gouvernance représente 25% de la notation des actifs, HSBC REIM prévoit de mettre en place un certain nombre d'actions dans le but de favoriser une gestion durable de sa base d'actifs.

● **Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

| Environnement      | Social                  | Gouvernance               |
|--------------------|-------------------------|---------------------------|
| Carbone            | Mobilité                | Clauses ESG               |
| Energie            | Transports verts        | Formation interne         |
| Consommation d'eau | Accessibilité PMR       | Engagement des locataires |
| Tri sélectif       | Restauration            | Sensibilisation           |
| Biodiversité       | Espaces verts           | Eco-gestes                |
|                    | Services & confort      |                           |
|                    | Sécurité                |                           |
|                    | Connectivité            |                           |
|                    | Flexibilité du bâtiment |                           |

● **Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre et comment les investissements effectués contribuent-ils à ces objectifs ?**

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

● **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

— **Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?**

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

C'est pourquoi la société de gestion ne prend pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

- Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.



### Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

- ☐ Oui
- ☒ Non



### Quelle est la stratégie d'investissement suivie par ce produit financier ?

La Société a pour objet la détention directe ou indirecte et la gestion d'immeubles locatifs, notamment des immeubles de bureaux et commerces, situés principalement à Paris et en Région parisienne.

De façon générale, l'ambition de la démarche ISR d'HSBC REIM (France) est d'inscrire la SCPI ELYSÉES PIERRE dans une démarche d'évaluation et d'amélioration de sa qualité ESG. HSBC REIM retient une approche dite « Best-in-Progress » pour ELYSÉES PIERRE, recherchant l'amélioration de la performance environnementale, sociale et en matière de gouvernance des actifs immobiliers durant l'intégralité de leur détention : de la phase d'acquisition à la gestion courante de l'actif. HSBC REIM s'engage à intégrer des critères ESG adaptés à la granularité de son patrimoine immobilier ainsi qu'à ses ambitions de développement. Un plan d'amélioration adapté pour chaque immeuble est mis en place au regard d'une grille d'évaluation des actifs immobiliers.

ELYSÉES PIERRE cherche à améliorer le confort et les services délivrés aux locataires (présence de point de restauration, douches, conciergerie...), mais également à limiter l'empreinte environnementale de son patrimoine (consommation énergétique, consommation d'eau...) en impliquant notamment l'ensemble des parties prenantes dans sa démarche ISR. La méthodologie d'évaluation ESG, élaborée par les équipes d'HSBC REIM, 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.

### Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?

La SCPI ELYSEES PIERRE s'inscrit dans une démarche dite « Best-in-Progress » consistant à améliorer la note de ses actifs au-delà de 75 points ou de l'améliorer de 20 points sur 3 ans en matière environnementale, sociale et de gouvernance.

Ainsi, dès l'acquisition, et pour chaque immeuble :

- Une notation de l'immeuble est réalisée au regard de la grille d'évaluation ISR ;
- Un plan d'amélioration sur un cycle de 3 ans est élaboré et doit permettre d'atteindre les ambitions de cette stratégie « Best-in-Progress ».

La stratégie d'investissement guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

- ***Dans quelle proportion minimale le produit financier s'engage-t-il à réduire son périmètre d'investissement avant l'application de cette stratégie d'investissement ?***

A ce jour, il n'y a pas de taux minimal pour réduire la portée des investissements envisagés. La grille d'évaluation complétée en phase d'acquisition permet d'établir une note ESG et peut orienter le choix d'investissement ou les travaux d'amélioration à prévoir.

- ***Quelle est la politique mise en œuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ?***

La SCPI ELYSEES PIERRE ne détient pas de parts de sociétés. A ce jour la SCPI détient en direct des immeubles locatifs.



L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

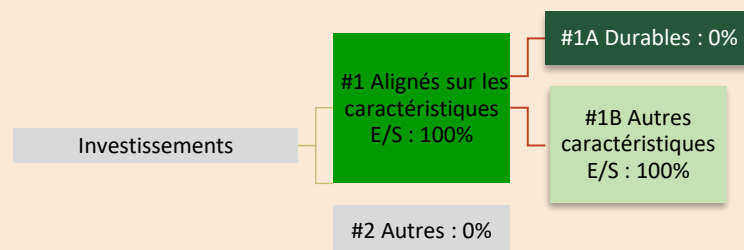
### **Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?**

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

Compte tenu de la typologie du produit, les investissements s'entendent des immeubles détenus par le fonds.

Dans le cadre de la labellisation ISR, l'ensemble des immeubles détenus par la SCPI ELYSEES PIERRE ont fait l'objet d'une notation E, S et G basée sur la grille d'évaluation ISR. Cette notation engendre un alignement à 100% sur les caractéristiques E/S. Pour autant, la SCPI Elysées Pierre s'inscrit dans une logique « Best-in-Progress ». L'amélioration des immeubles est à réaliser. L'alignement à 100% ne signifie pas que 100% des immeubles sont vertueux au regard des caractéristiques E/S.

L'ambition est d'améliorer la note de 20 points ou d'atteindre une note seuil de 75 points pour chaque actif détenu.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

- **Comment l'utilisation de produits dérivés atteint-elle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Ce produit n'utilise pas de produits dérivés.

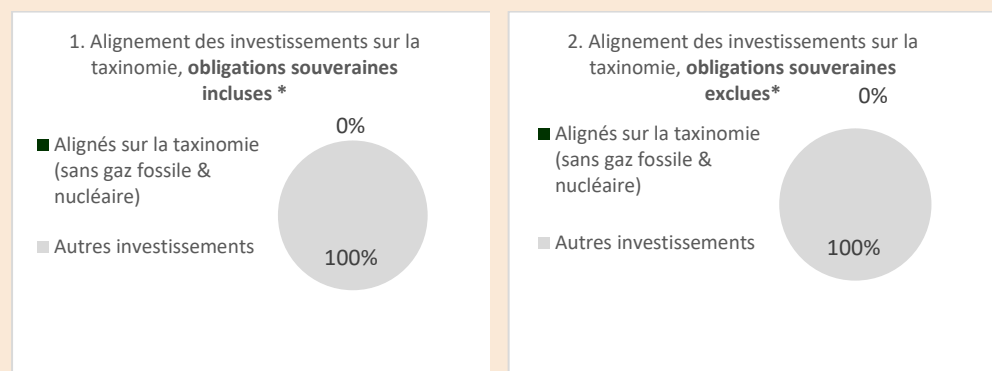
Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.



**Dans quelle proportion minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?**

**Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines \* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.**



\* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

- **Quelle est la proportion minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Ce produit financier ne définit pas de part minimale d'investissement dans des activités transitoires et habilitantes.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.



**Quelle est la proportion minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE**

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.



**Quelle est la proportion minimale d'investissements durables sur le plan social ?**

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.



## **Quels investissements sont inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elles à eux ?**

Compte tenu de la typologie du produit, les investissements s'entendent des immeubles détenus par le fonds. A la date de publication de cette Annexe, il n'y a pas d'« Autres » investissements.



## **Un indice spécifique est-il désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?**

Ce produit n'a pas désigné d'indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

- ● ***Comment l'indice de référence est-il aligné en permanence sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?***

Non applicable

- ***Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il à tout moment garanti ?***

Non applicable

- ***En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?***

Non applicable

### ***Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?***

Non applicable



## **Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?**

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet :

<https://www.hsbc.reim.fr/fr/bibliothèque>