

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

Date de publication : 29.12.2022



27/12/2022



HSBC
Asset Management

Sommaire

1. Résumé	p. 2
2. Sans objectif d'investissement durable	p. 4
3. Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier	p. 6
4. Stratégie d'investissement	p. 9
5. Proportion d'investissements	p.11
6. Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales	p.13
7. Méthodes applicables aux caractéristiques environnementales ou sociales	p.15
8. Sources et traitement des données	p.18
9. Limites aux méthodes et aux données	p.20
10. Diligence raisonnable	p.22
11. Politiques d'engagement	p.24
12. Indice de référence désigné	p.26

1. Résumé



1. Résumé

La SCPI ELYSÉES PIERRE s'engage dans une démarche d'investissement responsable durant l'intégralité de la détention des actifs : de l'acquisition à la gestion courante.

L'approche retenue vise notamment à :

- Minimiser l'empreinte environnementale de notre patrimoine
- Collaborer avec les parties prenantes en les impliquant dans cette démarche vertueuse
- Améliorer la performance extra-financière de notre patrimoine afin de le rendre plus durable et résilient

Les risques et opportunités ESG sont appréhendés au travers d'actions et d'outils mis en place :

- La grille de notation permet de prendre en compte les aspects environnementaux, sociaux et en matière de gouvernance pour chacun des actifs du portefeuille, ce qui permet à HSBC REIM de maintenir un patrimoine performant dans le temps.
- Lors de l'acquisition de nouveaux actifs, un audit environnemental ainsi qu'une notation de la performance extra-financière sont réalisés dans le but d'appréhender les risques et les opportunités relatifs à chacun des actifs.
- La mesure des consommations énergétiques et des émissions de GES, qui seront rendues possible par la collaboration des locataires, permettent la mise en place d'actions visant à limiter l'empreinte environnementale des actifs mais également à réduire les charges inhérentes aux différents immeubles.

La SCPI ELYSEES PIERRE a obtenu le label ISR le 14 octobre 2022.

La démarche ISR de la SCPI ELYSEES PIERRE s'inscrit dans une approche dite « Best-in-progress » consistant en l'amélioration de la performance environnementale, sociale et en matière de gouvernance du patrimoine immobilier géré.

Cette amélioration est réalisée sur la base d'une grille de notation comprenant 87 critères répartis en 19 indicateurs.

Sur un cycle de 3 ans, l'ambition est d'améliorer la notation des immeubles de 20 points ou d'atteindre une note seuil de 75/100.



2. Sans Objectif d'investissement durable



HSBC
Asset Management

2. Sans objectif d'investissement durable

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



3. Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier



HSBC
Asset Management

3. Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier

La SCPI ELYSÉES PIERRE a obtenu le 14 octobre 2022 le label ISR. Ce label démontre la mise en œuvre d'une démarche de prise en compte de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance appliquée aux immeubles détenus .

Dans le cadre de cette démarche, la SCPI ELYSEES 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. Améliorer le confort et les services rendus aux occupants des immeubles afin de favoriser leur bien-être au travail et leur satisfaction
3. Renforcer le dialogue permanent avec les occupants tout en les incitant à participer activement à une démarche qui est dans leur intérêt.

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.
- 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.



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	



4. Stratégie d'investissement



HSBC
Asset Management

4. Stratégie d'investissement

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.

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

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.

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 Pierre n'investit pas dans des sociétés.

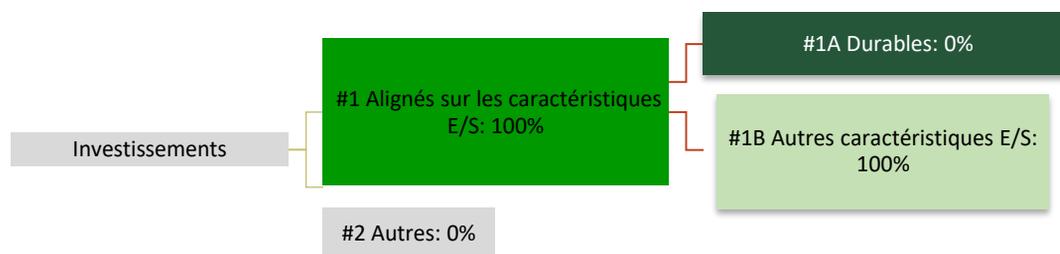


5. Proportion d'investissements



HSBC
Asset Management

5. Proportion d'investissements



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

L'alignement à 100% ne signifie pas que 100% des immeubles sont vertueux au regard des caractéristiques E/S.

Compte tenu de la typologie du produit, les investissements s'entendent des immeubles détenus par le fonds (notamment des immeubles de bureaux et commerces, situés principalement à Paris et en Région parisienne).

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. L'existence de 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'ambition est d'améliorer la note de 20 points ou d'atteindre une note seuil de 75 points pour chaque actif détenu. L'amélioration des immeubles est en cours.



6. Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales



HSBC
Asset Management

6. Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales

En amont de chaque acquisition, les actifs immobiliers sont notés selon la grille d'évaluation E, S et G élaborée dans le cadre du label ISR.

L'ensemble des actifs détenus antérieurement à l'obtention du label ISR ont également fait l'objet d'une évaluation dans le cadre de l'obtention du label ISR pour ELYSEES PIERRE.

Des procédures de contrôles de la conformité mises en place au sein d'HSBC REIM sont réalisées à différents niveaux :

- Les équipes d'HSBC REIM contrôlent en continu la conformité du portefeuille par rapport à la politique ESG établie,
- Les équipes de contrôle permanent, en ce inclus le contrôle des risques, contrôlent les démarches ESG de la SCPI ELYSEES PIERRE,
- Un audit annuel est également réalisé par l'organisme certificateur.



7. Méthodes applicables aux caractéristiques environnementales ou sociales



7. Méthodes applicables aux caractéristiques environnementales ou sociales

La SCPI ELYSEES PIERRE a mis en place une méthode dite « Best-in-Progress » consistant à améliorer la note E, S et G 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.

En amont de chaque acquisition, les actifs immobiliers sont notés selon la grille d'évaluation E, S et G élaborée dans le cadre du label ISR. Les caractéristiques techniques E et S sont notées par un auditeur technique indépendant dont la mission consiste également à proposer un plan d'amélioration adapté à l'immeuble.

L'ensemble des actifs détenus antérieurement à l'obtention du label ISR ont également fait l'objet d'une évaluation basée sur la grille d'évaluation du label ISR pour ELYSEES PIERRE en s'appuyant sur les équipes internes et les gestionnaires techniques externes lorsqu'il y en a. HSBC REIM s'appuie sur des bureaux d'études afin qu'ils confortent la notation initiale des immeubles et proposent un plan d'amélioration adapté à chacun des immeubles.

Cette grille d'évaluation, basée sur 87 sous-critères, prends en compte les critères suivants :

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	



La qualité ESG de la SCPI ELYSÉES PIERRE est évaluée suite à la notation ESG d'au minimum 90% des actifs de son portefeuille. Le calcul des huit indicateurs (voir ci-dessous) présentés dans le rapport ISR permet de rendre compte de la qualité moyenne du fonds. Ces derniers sont calculés par les moyennes respectives de différents critères pondérés par la valeur vénale de chacun des actifs. Le rapport ISR inclut également les indicateurs de suivi de la politique d'engagement ainsi que l'inventaire des 5 actifs les plus importants, les 5 les plus performants et les 5 les moins performants.

ENVIRONNEMENT

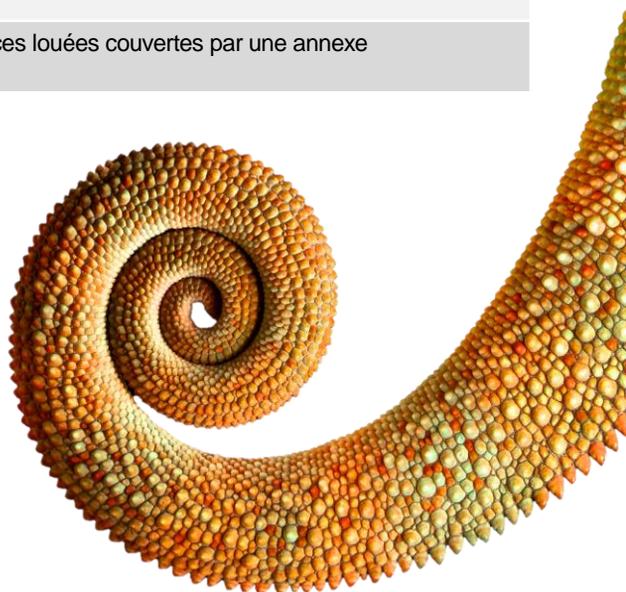
ENERGIE	Performance énergétique moyenne des immeubles de la SCPI Elysées Pierre (en kWh _{ef} /m ²) (pondérée par la valeur de l'actif)
CARBONE	Moyenne d'émission de GES par m ² des immeubles de la SCPI Elysées Pierre (en kgCO ₂ eq/m ²) (pondérée par la valeur de l'actif)
CERTIFICATION LABELLISATION	Part en valeur des actifs certifiés sur des thématiques environnementales (%)

SOCIAL

MOBILITE	Part en valeur des actifs de la SCPI Elysées Pierre se situant à moins de 800m d'un transport en commun ferroviaire (%)
CONNECTIVITÉ	Part en valeur des actifs de la SCPI Elysées Pierre pour lesquels la fibre est disponible (%)
MOBILITÉ VERTE	Part en valeur des actifs disposant de bornes de rechargement et/ou de parking à vélo (%)

GOVERNANCE

CONTRATS ESG	Part en valeur des contrats de property management incluant des clauses ESG (%)
ANNEXES ENVIRONNEMENTALES	Part en valeur des surfaces louées couvertes par une annexe environnementale (%)



8. Sources et traitement des données



HSBC
Asset Management

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 pour la notation de chaque actif selon la grille d'évaluation ISR sont :

- Les informations fournies par le vendeur et analysées par l'auditeur technique en phase acquisition ;
- Les équipes internes HSBC REIM en charge de la gestion immobilière ;
- Les gestionnaires techniques ;
- Les locataires ;
- Des bureaux d'étude technique.

Les équipes d'HSBC REIM mettent à jour les grilles de notation ISR sur la base des informations collectées directement ou fournies par les gestionnaires techniques;

b) les modalités de traitement des données ;

Les données ESG du fonds sont basées sur la collecte de données réelles. Malgré nos meilleurs efforts pour certains actifs, l'ensemble de données énergétique n'est pas collecté.

Les données énergétiques non collectées ne sont pas prises en compte.

c) la proportion de données qui sont estimées.

Il n'est pas fait recours à des estimations.



9. Limites aux méthodes et aux données



HSBC
Asset Management

9. Limites aux méthodes et aux données

a) toute limite des méthodes et des sources de données

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.

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 cette information.

Par ailleurs, l'amélioration des immeubles détenus par ELYSEES PIERRE dépend en grande partie de l'utilisation de l'outil immobilier par son occupant.

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



10. Diligence raisonnable

Les immeubles détenus par ELYSEES PIERRE font systématiquement l'objet en phase d'acquisition de diligences techniques permettant de noter les immeubles sur la base de la grille d'évaluation ISR. Les notation effectuées sont ensuite analysées par les équipes d'HSBC REIM.

Les principaux contrôles sont présentés au 6. Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales



11. Politiques d'engagement



HSBC
Asset Management

11. Politiques d'engagement

La politique d'engagement est disponible sur le site internet d'HSBC REIM:

<http://www.reim.hsbc.fr>



12. Indice de référence désigné



HSBC
Asset Management

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



FIN



HSBC
Asset Management