

CODE DE TRANSPARENCE

SCPI ELYSÉES PIERRE

HSBC REIM (France)



SOMMAIRE

I – LISTE DES FONDS CONCERNÉS PAR CE CODE DE TRANSPARENCE	3
II – DONNÉES GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ DE GESTION	4
2.1 Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code	4
2.2 Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de HSBC REIM (France) ?	4
2.3 Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?	4
2.4 Comment est appréhendée la gestion des risques/opportunités ESG donc ceux liés au changement climatique par HSBC REIM ?	5
2.5 Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?	5
2.6. Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?	6
2.7 Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la société de gestion est-elle partie prenante ?	7
2.8 Quel est l'encours total des fonds immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR ?	7
2.9 Quel est le pourcentage des encours immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion ?	8
2.10 Quels sont les fonds ISR ouverts au public gérés par la société de gestion ?	8
III – DONNÉES GÉNÉRALES SUR LE FONDS ISR IMMOBILIER PRÉSENTÉES DANS CE CODE DE TRANSPARENCE	9
3.1 Quels sont les objectifs recherchés par la prise en compte des critères ESG au sein du fonds ?	9
3.2 Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du/des fonds ?	10
3.3 Quels critères ESG sont pris en compte par le fonds ?	10
3.4 Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le fonds ?	12
3.5 Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers ?	13
3.6 A quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?	13
IV – PROCESSUS DE GESTION	14
4.1 Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?	14
4.2 Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?	14
4.3 Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ?	15
4.4 Le processus d'évaluation ESG et/ ou le processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?	15
4.5 Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire ?	15
4.6 Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?	15
V – CONTRÔLES ESG	16
5.1 Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du/ des fonds ?	16
6.1 Comment est évaluée la qualité ESG du/des fonds ?	16
6.2 Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le fonds ?	17
6.3 Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du ou des fonds ?	18
6.4 La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ?	18

I – LISTE DES FONDS CONCERNÉS PAR CE CODE DE TRANSPARENCE

Stratégie	Classe principale d'actifs	Zone géographique	Label
Best-in-Progress	Bureau	Ile-de-France - France	Label ISR

La SCPI Elysées Pierre est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable immatriculée au Registre Civil des sociétés de Nanterre sous le numéro 334 850 575, située au 110 Esplanade du Général de Gaulle, Courbevoie (92400). La SCPI Elysées Pierre a été agréée par l'AMF le 30 septembre 2011 (Visa n° 11-33). Dans sa démarche ISR la SCPI Elysées Pierre adopte une stratégie *Best-In-Progress*.

II – DONNÉES GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

2.1 Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code

HSBC REIM (France), société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP08000013, est une filiale du groupe HSBC dédiée à la gestion immobilière pour compte de tiers. HSBC REIM (France) est la société de gestion en charge de la SCPI Elysées Pierre.

2.2 Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de HSBC REIM (France) ?

HSBC REIM (France) met en œuvre les compétences d'une équipe pluridisciplinaire, qui apporte à la résolution de chaque question le savoir-faire et l'expérience de spécialistes de l'immobilier.

Au travers de la SCPI Elysées Pierre, une des plus grosses capitalisations du marché (2,4 Mds € d'encours sous gestion au 31/12/2023¹), HSBC REIM (France) cherche à répondre aux attentes des investisseurs souhaitant donner du sens à leur épargne, via une amélioration continue de son portefeuille d'actifs.

HSBC REIM (France) a toujours favorisé, notamment dans sa stratégie d'investissement, des actifs à proximité de nœuds de transport, mais également la proximité avec des commerces extérieurs afin d'améliorer la satisfaction et le bien-être des locataires.

2.3 Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?

L'ensemble des documents liés à la politique d'investissement responsable sont disponibles sur le site internet de HSBC REIM (France)². Ces documents incluent :

- La Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes
- Le Code de Transparence

¹ [SCPI Elysées Pierre, Rapport Annuel 2023](#)

² [HSBC REIM - Bibliothèque de documents](#)

2.4 Comment est appréhendée la gestion des risques/opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par HSBC REIM ?

Avec l'obtention du label ISR par la SCPI Elysées Pierre en octobre 2022, les équipes risques ont intégré le risque ESG dans leur dispositif de suivi des risques.

Pour la SCPI Elysées Pierre, la gestion des risques s'appuie sur des éléments du label ISR avec :

- La surveillance de la mise en œuvre des plans d'amélioration des immeubles ;
- La prise en compte de l'évolution de la notation moyenne du portefeuille ;
- Le taux de couverture d'analyse extra-financière ;
- Le suivi des indicateurs du *reporting* extra-financier ;
- Le suivi de la surperformance sur à minima deux indicateurs ESG en comparaison à un *benchmark* ;
- Le suivi des indicateurs de la politique d'engagement et ;
- La conformité des *reportings* ESG.

Les risques de transition sont pris en compte par HSBC REIM (France) avec la mesure annuelle des consommations énergétiques annuelles du patrimoine de la SCPI Elysées Pierre, exprimée en kWh_{EF}/m²/an. Cette mesure permet ensuite de déterminer les émissions carbone du patrimoine, exprimées en kgCO_{2ec}/m²/an. Ces deux indicateurs reposent sur la bonne transmission par le locataire de ses consommations d'énergie.

Concernant les immeubles assujettis au Dispositif Eco-Energie Tertiaire, une campagne d'audits est en cours de finalisation pour l'ensemble des immeubles détenus par la SCPI Elysées Pierre en pleine propriété. Ces audits ont pour but d'identifier le positionnement de chaque immeuble face aux trajectoires de décarbonation compatibles avec les Accords de Paris et le plan d'amélioration pour atteindre les objectifs du Dispositif Eco Energie Tertiaire à horizon 2030.

Pour toute nouvelle acquisition concernée, il est étudié le respect de l'actif pour les objectifs du Dispositif Eco-Energie Tertiaire, réalisé par des bureaux d'étude spécialisés dans le cadre de l'audit technique et en lien avec la Stratégie Nationale Bas Carbone française. Dans le cas où l'actif à l'acquisition ne respecte pas ces objectifs, un plan d'amélioration des performances énergétiques est intégré aux budgets prévisionnels de travaux pour atteindre les objectifs à horizon 2030.

HSBC REIM (France) est aussi attentive à la possible révision des valeurs absolues du Dispositif Eco Energie Tertiaire pour la typologie Bureaux à horizon 2030. La modification de ces seuils entraînerait une nouvelle campagne d'audits énergétiques ainsi qu'une accélération des CAPEX de travaux permettant d'atteindre ces seuils. Une attention particulière est aussi portée sur les seuils en valeur absolue relatifs aux dernières typologies d'activité qui n'ont pas encore été publiés.

2.5 Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?

HSBC REIM (France) s'est dotée d'une gouvernance structurée en vue de définir et déployer une stratégie extra-financière au sein du patrimoine géré, tout au long du cycle de détention des actifs immobiliers.

Ainsi, HSBC REIM (France) s'est dotée d'un comité ESG, qui se réunit en principe à une fréquence mensuelle, et qui vise à définir et déployer les enjeux ESG au sein des fonds gérés.

L'équipe ESG au sein de HSBC REIM (France) est placée sous la responsabilité d'un Directeur Général Adjoint – Membre du

Directoire, auquel une responsable ESG est rattachée.

Directoire						
Comité ESG						
Direction des Investissements	Asset Management	Portfolio Management	Risques	Conformité	Juridique	Equipe ESG

Les équipes de HSBC REIM (France) sont pleinement impliquées dans cette démarche d'investissement socialement responsable, et notamment :

- Le Directoire de HSBC REIM (France)
- L'équipe ESG
- L'équipe d'Investissement (en charge des acquisitions immobilières)
- L'équipe d'*Asset Management* (en charge de la gestion stratégique et commerciale du patrimoine existant)
- L'équipe de *Portfolio management* (en charge de la gestion et de l'amélioration qualitative des immeubles)
- La Conformité
- Les Risques
- Le Juridique

Au total vingt-deux (22) collaborateurs de HSBC REIM (France) interviennent sur l'ESG³.

2.6 Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?

Les équipes internes (présentées en question 2.5) ainsi que les actions mises en place par HSBC REIM (France) telles que la grille de notation ESG de son portefeuille d'actifs mais aussi sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes permettent d'assurer une conduite responsable de la SCPI Elysées Pierre.

Des partenaires externes sont également sollicités afin de collecter et centraliser les données extra-financières du patrimoine immobilier géré (gestionnaires techniques, syndicats de copropriété, ...). Cette collecte est principalement réalisée autour des consommations d'énergie des immeubles, permettant le calcul des performances énergie et carbone des différents actifs immobiliers de la SCPI Elysées Pierre.

Un cabinet de conseil spécialisé sur les sujets ESG a accompagné la SCPI Elysées Pierre dans l'obtention du label ISR lors de son audit initial.

En 2023, HSBC REIM (France) a fait appel à des bureaux d'étude spécialisés pour réaliser la revue annuelle des évaluations des performances ESG des actifs gérés par la SCPI Elysées Pierre. A la suite de la visite de chaque actif immobilier, ces auditeurs ont eu pour mission la revue de la notation selon la grille d'évaluation, accompagnée d'un plan d'amélioration des performances ESG pour l'ensemble du patrimoine immobilier géré.

³ Données au 31/12/2023

2.7 Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la société de gestion est-elle partie prenante ?

HSBC REIM (France) fait pleinement partie d'instances impliquées dans l'amélioration énergétique et environnementale des immeubles en étant :

- Membre de commission ISR de l'ASPIM, Association Française des Sociétés de Placement Immobilier.
- Membre du CIBI, le Conseil International de la Biodiversité & Immobilier, association conjuguant la biodiversité et l'immobilier permettant le retour de la nature en ville. Le CIBI délivre les labels Biodiversity® qui promeuvent les meilleures pratiques en matière de biodiversité urbaine pendant les phases de programmation, conception et construction du cadre bâti. Il valorise les projets d'aménagement urbain, les projets immobiliers et les sites existants prenant en compte la biodiversité et la relation homme-nature.
- Membre de l'OID, Observatoire de l'Immobilier Durable, dont la vocation est de promouvoir le développement durable et l'innovation au sein de l'ensemble de la chaîne immobilière. L'OID consolide annuellement les consommations énergétiques d'un échantillon de quatre-vingt-onze millions de mètre carré de bureaux en France, permettant un benchmark de la performance énergétique d'un patrimoine.



2.8 Quel est l'encours total des fonds immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR ?

Au 31 décembre 2023, la capitalisation de la SCPI Elysées Pierre s'élève à 2,4 Mds € sous gestion⁴.

⁴ [SCPI Elysées Pierre, Rapport Annuel 2023](#)

2.9 Quel est le pourcentage des encours immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion ?

Le pourcentage des actifs gérés par HSBC REIM (France) selon une démarche ISR s'élève, au 31 décembre 2023, à 75,2%, des encours sous gestion soit 2,4 Mds € sur un encours total de 3,2 Mds €⁵.

2.10 Quels sont les fonds ISR ouverts au public gérés par la société de gestion ?

La SCPI Elysées Pierre est le seul fonds ISR ouvert au public géré par HSBC REIM (France).

⁵ Données HSBC REIM (France)

III – DONNÉES GÉNÉRALES SUR LE FONDS ISR IMMOBILIER PRÉSENTÉES DANS CE CODE DE TRANSPARENCE

3.1 Quels sont les objectifs recherchés par la prise en compte des critères ESG au sein du fonds ?

Objectifs généraux

De façon générale, l'ambition de la démarche ISR de HSBC REIM (France) est d'inscrire la SCPI Elysées Pierre dans une démarche d'évaluation et d'amélioration de sa qualité ESG.

HSBC REIM (France) retient une approche dite *Best-in-Progress* pour la SCPI Elysées Pierre, recherchant l'amélioration de la performance environnementale, sociale et en matière de gouvernance des actifs immobiliers détenus.

Objectifs financiers

L'évaluation des critères ESG ainsi que la mise en place d'un plan d'amélioration adapté pour chaque immeuble permettent de générer des résultats plus durables et de maintenir des coûts de travaux stables sur une période longue.

L'amélioration des performances ESG des actifs permet d'offrir un meilleur confort aux occupants et ainsi, offrir une meilleure attractivité locative des actifs composant le fonds.

Objectifs ESG

HSBC REIM (France) s'engage à intégrer des critères ESG adaptés à l'ensemble de 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 de notre grille d'évaluation des actifs immobiliers.

HSBC REIM (France) a pour objectifs ESG :

1. Améliorer le confort et les services délivrés aux occupants des immeubles afin de favoriser leur bien-être au travail et leur satisfaction.
2. Renforcer le dialogue continu avec les occupants tout en les amenant à participer activement à une démarche qui est dans leur intérêt.
3. En lien avec les enjeux du changement climatique, limiter les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre émis par les immeubles gérés dans le cadre de leur usage courant.

3.2 Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du/des fonds ?

Les équipes de HSBC REIM (France) sont impliquées dans le processus de labellisation ISR de la SCPI Elysées Pierre.

En interne, la grille de notation de la SCPI Elysées Pierre a été conçue par le Directeur Général Adjoint et la responsable ESG en collaboration avec un cabinet spécialisé et validée par le comité ESG. En 2023, des bureaux d'étude spécialisés ont eu pour mission d'auditer les actifs de la SCPI Elysées Pierre et fournir l'évaluation ESG au regard de la grille de notation. Ces résultats ont été ensuite agrégés et diffusés par l'équipe ESG. L'évaluation des actifs a été ensuite vérifiée et validée par l'équipe ESG puis présentée au comité ESG de la SCPI Elysées Pierre.

L'ensemble des équipes *Asset Management* (en charge de la gestion stratégique et commerciale du patrimoine existant) et *Portfolio Management* (en charge de la gestion et de l'amélioration qualitative des immeubles) s'approprient et déploient les plans d'amélioration sur les immeubles gérés, accompagnés par l'équipe ESG.

Un prestataire externe collecte les mandats auprès des locataires afin de récupérer leurs données de consommation énergétique. Cette action permet notamment de connaître les performances énergie et carbone des différents actifs immobiliers gérés par la SCPI Elysées Pierre et de répondre aux exigences de déclarations des consommations dans le cadre du dispositif Eco-Energie Tertiaire.

3.3 Quels critères ESG sont pris en compte par le fonds ?

La grille de notation, développée par les équipes de HSBC REIM (France), s'articule autour des trois grands piliers Environnement, Social / Sociétal et Gouvernance prenant en compte 19 critères, présentés ci-dessous, et 87 sous-critères permettant d'évaluer la performance extra-financière de ses actifs.

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

Le pilier Environnemental prend en compte les critères portant sur les aspects environnementaux de l'ensemble immobilier.

Le pilier Social / Sociétal porte notamment sur les impacts de mieux-être des utilisateurs au sein de l'ensemble immobilier.

Le pilier Gouvernance porte sur l'implication des parties prenantes dans la démarche ISR.

Les critères sont pondérés de manière à respecter les exigences du label ISR mais également d'être en accord avec la stratégie globale de la SCPI Elysées Pierre.

La qualité ESG de la SCPI Elysées Pierre est évaluée à la suite de la notation ESG d'au minimum 90% des actifs de son portefeuille.

Les pondérations sont les suivantes :

Pondération	Domaine	Critères	Poids dans la note globale
35%	ENVIRONNEMENT	Carbone	10%
		Energie	10%
		Consommation d'eau	5%
		Tri des déchets	6%
		Biodiversité	4%
		Mobilité ⁶	10%
		Mobilités douces	4%
		Accessibilité PMR	3%
40%	SOCIAL	Restauration	6%
		Espaces verts	3%
		Services & confort	8%
		Sécurité	2%
		Connectivité	2%
		Flexibilité du bâtiment	2%
		Cluses ESG	6%
		Formation interne	3%
25%	GOUVERNANCE	Engagement des locataires	6%
		Sensibilisation	4%
		Eco-gestes	6%

⁶Mobilité : moyens d'accès à l'immeuble

Les performances carbone et énergie ainsi que les consommations d'énergie des actifs immobilier sont devenues des préoccupations importantes pour le secteur de l'immobilier. Ces enjeux sont traduits dans la notation ISR avec la prépondérance, dans la thématique environnementale, des critères énergie et carbone.

La mobilité dispose d'une forte pondération puisque c'est un critère déjà inscrit dans l'ADN du fonds depuis sa création. HSBC REIM (France) met également en avant l'importance accordée à la relation locataires.

Les équipes de HSBC REIM (France) visent à engager pleinement les occupants dans la démarche ESG de la SCPI Elysées Pierre par une sensibilisation importante et l'envoi de guides de bonnes pratiques (« les Eco-gestes »).

3.4 Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le fonds ?

En lien avec la démarche ESG de la SCPI Elysées Pierre, HSBC REIM (France) tend à diminuer son impact environnemental par la mise en place de mesures visant à réduire la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre de son portefeuille d'actifs. Par ces actions, HSBC REIM (France) s'intègre dans la Stratégie Nationale Bas Carbone et vise à aligner les consommations énergétiques des actifs détenus par la SCPI Elysées Pierre avec l'objectif international de limitation du réchauffement climatique en deçà de 2°C à horizon 2050 par rapport aux niveaux préindustriels, tout en poursuivant les efforts pour limiter cette augmentation à 1,5°C.

La Stratégie Nationale Bas Carbone s'applique au secteur de l'immobilier notamment par le biais du dispositif Eco-Energie Tertiaire. Ce dernier impose :

- Une réduction de la consommation d'énergie finale par rapport à une année de référence⁷ de :



- Ou l'atteinte d'un niveau de consommation d'énergie finale en valeur absolue, définie par arrêté, correspondant à une utilisation efficace et économe de l'énergie selon l'activité exercée par les locataires au sein des immeubles au sens de la réglementation applicable.

Les bâtiments concernés par ces objectifs de réduction sont :

- Les bâtiments d'une surface supérieur ou égale à 1 000 m² exclusivement alloués à un usage tertiaire ;
- Toutes parties d'un bâtiment à usage mixte qui hébergent des activités tertiaires et dont le cumul des surfaces est supérieur ou égal à 1000 m² ;
- Tout ensemble de bâtiments situés sur une même unité foncière ou sur un même site dès lors que ces bâtiments hébergent des activités tertiaires sur une surface cumulée supérieure ou égale à 1 000 m².

Au 31 décembre 2023, 98%⁸ en valeur des actifs de la SCPI Elysées Pierre sont assujettis au dispositif Eco-Energie Tertiaire.

En ce sens, des audits énergétiques, dans le cadre du Décret Tertiaire, sont en cours de finalisation par des bureaux d'étude

⁷ Cette année de référence est comprise entre 2010 et 2022. Source : FAQ OPERAT (18/11/2024)

⁸ Données HSBC REIM (France)

spécialisés sur l'ensemble des immeubles en pleine propriété concernés par ce dispositif. Concernant les immeubles en copropriété, le pilotage des audits techniques ainsi que la réalisation des travaux sont portés par le syndicat de copropriété. L'identification de l'avancement des sujets dispositif Eco-Energie Tertiaire, pour chaque actif assujéti et en copropriété, est en cours de réalisation.

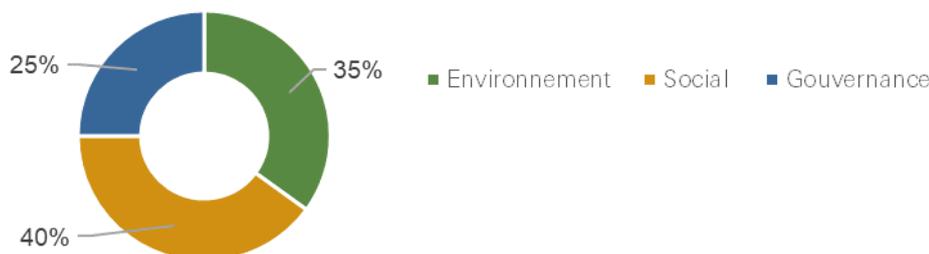
Dans sa grille de notation, HSBC REIM (France) prend en compte des critères liés au carbone et à l'énergie tels que la consommation réelle des immeubles ou la part d'énergies vertes utilisées.

3.5 Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers ?

La grille de notation de la SCPI Elysées Pierre a été réalisée par son équipe ESG en collaboration avec un cabinet spécialisé et a été validée par le comité ESG. L'évaluation de son portefeuille d'actifs a été menée pour l'audit initial de labélisation ISR et est renouvelée annuellement. Cette évaluation est désormais systématique pour chacune des nouvelles acquisitions.

La méthodologie d'évaluation ESG, élaborée par les équipes de 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 pour répondre aux exigences qualitatives, mais également de disponibilité de l'information pour répondre aux exigences quantitatives.

Chacun des piliers ESG est pondéré comme suit :



Chacun de ces critères ESG comprend de multiples sous-critères (présentés dans la question 3.3) permettant d'obtenir une note finale de l'actif sur 100.

Cette notation permet de déterminer la performance ESG de chaque immeuble, d'établir et de mettre en place des plans d'action sur 3 ans afin d'améliorer la performance extra-financière, mais plus largement de piloter la performance de l'ensemble du portefeuille.

HSBC REIM (France) s'engage à améliorer la note moyenne pondérée de la poche *Best-in-Progress* (note initiale ESG inférieure à 75 points) de 20 points ou d'atteindre la note seuil de 75 points, d'ici 3 ans. Pour ses actifs de la poche *Best-In-Class* (note initiale ESG supérieure ou égale à 75 points), HSBC REIM (France) s'engage à maintenir les performances ESG de ces bâtiments supérieures à la note seuil, d'ici la fin du cycle de labellisation (à savoir octobre 2025).

3.6 A quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?

HSBC REIM (France) révisé annuellement l'évaluation de ses actifs immobiliers.

Une première notation est également effectuée pour chaque nouvelle acquisition en phase de Due Diligence, sauf exceptions mentionnées au paragraphe 4.3.

IV – PROCESSUS DE GESTION

4.1 Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Les critères ESG sélectionnés par HSBC REIM (France) pour l'évaluation extra-financière de ses actifs sont adaptés à l'ensemble de la granularité de son patrimoine. Elaborée en collaboration avec un cabinet spécialisé, cette notation intervient dès la phase d'acquisition. La note ESG est présentée lors du comité d'investissement et rentre en compte dans la décision d'investissement.

La note seuil de 75 points a été déterminée et permet d'identifier la performance des actifs du point de vue ESG, à l'aune des attentes et considérations de HSBC REIM (France). Cette notation permet la mise en place de plans d'amélioration pour chacun des actifs. Ces plans d'amélioration de la performance ESG des actifs sont définis sur une durée de 3 ans et sont revus annuellement.

Lors de la gestion courante de son patrimoine, la société de gestion s'engage à améliorer la note moyenne pondérée de la poche *Best-in-Progress* (note initiale ESG inférieure à 75 points) de 20 points ou d'atteindre la note seuil de 75 points, d'ici 3 ans. Pour ses actifs de la poche *Best-In-Class* (note initiale ESG supérieure ou égale à 75 points), HSBC REIM (France) s'engage à maintenir les performances ESG de ces bâtiments supérieures à la note seuil, jusqu'à la fin du cycle de labellisation (à savoir en octobre 2025).

4.2 Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Dans sa démarche ESG, HSBC REIM (France) cherche à améliorer la performance extra-financière de ses actifs durant l'intégralité de leur détention : de la phase d'acquisition à la gestion courante de l'actif.

La grille de notation de la SCPI Elysées Pierre a retenu divers critères visant à limiter les impacts du changement climatique. HSBC REIM (France) évalue les performances énergie et carbone, basées sur les consommations d'énergie réelles en énergie (parties communes et parties privatives), de son patrimoine afin de mettre en place un volet d'actions visant à réduire les consommations d'énergie. HSBC REIM (France) favorise également l'utilisation d'énergies bas carbone ainsi que le développement de la biodiversité au sein de ses immeubles.

De surcroît, lors de l'acquisition de nouveaux actifs, HSBC REIM (France) réalise systématiquement un état des risques mais également un audit technique permettant la mise en place de plans d'amélioration du parc immobilier.

Pour toute nouvelle acquisition concernée et en pleine propriété, le respect par l'immeuble des objectifs du Dispositif Eco-Energie Tertiaire est étudié des bureaux d'étude spécialisés dans le cadre de l'audit technique. Dans le cas où l'actif à l'acquisition ne respecte pas ces objectifs, un plan d'amélioration des performances énergétiques est intégré aux budgets prévisionnels de travaux pour atteindre les objectifs à horizon 2030⁹.

⁹ Les plans d'action pourront être modulés, [d'après l'article MO2 de la FAQ OPERAT](#), en fonction :

- a. De contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ;
- b. D'un changement de l'activité exercée dans ces bâtiments ou du volume de cette activité ;
- c. De coûts manifestement disproportionnés des actions par rapport aux avantages attendus en termes de consommation d'énergie finale.

4.3 Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ?

En adéquation avec les exigences du label ISR, HSBC REIM (France) s'engage à noter a minima 90% des actifs de son patrimoine immobilier.

Les actifs pouvant ne pas faire l'objet d'une analyse ESG correspondent notamment aux actifs acquis depuis moins de 12 mois en cas de manque d'information au moment de l'acquisition.

4.4 Le processus d'évaluation ESG et/ou le processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?

Le processus d'évaluation ESG du patrimoine d'actifs de la SCPI Ellysées Pierre a été mis en place lors de la labellisation du fonds et n'a pas connu d'évolution depuis.

4.5 Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire ?

La SCPI Ellysées Pierre n'est pas vouée à contribuer au développement de l'économie sociale et solidaire. HSBC REIM (France) peut cependant prendre part de manière ponctuelle à des actions de ce type.

4.6 Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?

La SCPI Ellysées Pierre n'investit pas dans des OPC.

V – CONTRÔLES ESG

5.1 Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du/ des fonds ?

Des procédures de contrôles de la conformité mises en place au sein de HSBC REIM (France) sont réalisées à différents niveaux :

- 1- Les équipes de HSBC REIM (France) en charge de l'analyse ESG contrôlent en continu la conformité du portefeuille par rapport à la politique ESG établie.
- 2- Les équipes de contrôle des risques contrôlent les démarches ESG de la SCPI Elysées Pierre.
- 3- Un audit annuel est également réalisé par l'organisme certificateur.

VI – MESURES D'IMPACT ET REPORTING ESG

6.1 Comment est évaluée la qualité ESG du/des fonds ?

La qualité ESG de la SCPI Elysées Pierre est évaluée à la suite de la notation ESG d'au minimum 90% en valeur des actifs de son portefeuille. En 2023, la mise à jour des notations ESG de l'ensemble du patrimoine géré a été réalisée par des bureaux d'étude spécialisés.

Le calcul des huit indicateurs 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 en termes de valorisation, les 5 les plus performants et les 5 les moins performants au regard de leurs performances ESG.

6.2 Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le fonds ?

Les indicateurs d'impact utilisés par la SCPI Elysées Pierre sont les suivants :

ENVIRONNEMENT

ENERGIE	Performance énergétique moyenne basée sur les consommations énergétiques réelles (parties communes et parties privatives) des immeubles de la SCPI Elysées Pierre (en kWh _{EP} /m ² /an) (pondérée par la valeur de l'actif et excluant les surfaces vacantes)
CARBONE	Intensité carbone moyenne basée sur les consommations énergétiques réelles (parties communes et parties privatives) des immeubles de la SCPI Elysées Pierre (en kgCO ₂ /m ² /an) (pondérée par la valeur de l'actif et excluant les surfaces vacantes) Cet indicateur exclut l'impact carbone dû aux fuites de fluides frigorigènes des systèmes frigorifiques et calorifiques.
CERTIFICATION LABELLISATION	Part en valeur des actifs certifiés sur des thématiques environnementales (en %)

SOCIAL

MOBILITE	Part en valeur des actifs de la SCPI Elysées Pierre situant à moins de 800m d'un transport en commun (en %)
CONNECTIVITE	Part en valeur des actifs de la SCPI Elysées Pierre pour lesquels la fibre est disponible (en %)
MOBILITES DOUCES	Part en valeur des actifs disposant de bornes de recharge pour véhicule électrique et/ou de parking à vélo (en %)

GOVERNANCE

CONTRAT ESG	Part en valeur des contrats de gestionnaires techniques (property managers) incluant des clauses ESG (en %)
ANNEXES ENVIRONNEMENTALES	Part en valeur des surfaces louées couvertes par la signature, dans le bail, d'une annexe environnementale (en %)

Les gestionnaires techniques gèrent le fonctionnement technique des immeubles de la SCPI Elysées Pierre. Ainsi, ces derniers doivent être pleinement impliqués dans la démarche responsable du fonds, cette implication étant formalisée par les clauses ESG intégrées dans leurs contrats de prestation des gestionnaires techniques. Ces clauses ESG mentionnent notamment :

- La réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre (CO₂) des immeubles,
- L'amélioration du bien-être des utilisateurs des immeubles ;
- La tenue de comité vert avec le locataire, tel que prévu dans l'annexe environnementale du bail.

L'annexe environnementale, intégrée dans les baux des locataires, prévoit différentes dispositions afin de renforcer le

dialogue continu entre propriétaire et locataire sur les thématiques ESG, telles que :

- La réalisation d'un comité vert. Ce comité peut être l'occasion d'échanger avec les occupants de l'immeuble sur les aspects de performance énergétique et carbone de l'immeuble ainsi que de définir un plan d'amélioration.
- La possible communication entre les différentes parties des consommations d'énergie, d'eau et de production de déchets au sein des locaux loués.

6.3 Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du ou des fonds ?

HSBC REIM (France) informe les investisseurs des pratiques responsables de la SCPI Elysées Pierre avec la publication sur [son site internet](#) des documents suivants :

- Rapport annuel de gestion
- Rapport ISR mis à jour annuellement
- Code de transparence mis à jour annuellement
- Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes

6.4 La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ?

Les informations relatives à la politique d'engagement de la SCPI Elysées Pierre vis-à-vis des parties prenantes sont disponibles sur le site internet du fonds. Les résultats de cette politique d'engagement sont également disponibles dans le rapport ISR de la SCPI Elysées Pierre.

SCPI ELYSÉES PIERRE

La SCPI ELYSÉES PIERRE est gérée par la Société de Gestion HSBC REIM (France),

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 230 000 euros

Immeuble Cœur Défense - 110 Esplanade du Général de Gaulle - 92400 Courbevoie - SIREN 722 028 206 RCS Nanterre

Filiale de HSBC GLOBAL ASSET MANAGEMENT (France), elle-même filiale détenue directement et indirectement à 100 % par HSBC Continental Europe

Adresse internet : <https://www.reim.hsbc.fr>

Ce document est produit et diffusé par HSBC REIM (France) dans le cadre du label ISR. En conséquence, ce document n'a pas vocation à et ne doit pas être considéré comme une documentation commerciale.

L'ensemble des informations contenu dans ce document peut être amené à changer sans avertissement préalable. Toute reproduction ou utilisation (même partielle), sans autorisation, de ce document engagera la responsabilité de l'utilisateur et sera susceptible d'entraîner des poursuites. Ce document ne revêt aucun caractère contractuel et ne constitue en aucun cas ni une sollicitation ou une recommandation d'achat ou de vente.

Toutes les données sont issues de HSBC REIM (France) sauf avis contraire. Les informations fournies par des tiers proviennent de sources que nous pensons fiables mais nous ne pouvons en garantir l'exactitude.

La documentation réglementaire de la SCPI Elysées Pierre (note d'information, DIC, statuts, bulletin semestriel) est disponible sur le site : [HSBC REIM – Bibliothèque de documents](#).

HSBC REIM (France) – 722 028 206 RCS Nanterre. S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 230 000 euros. Filiale à 100% de HSBC GLOBAL ASSET MANAGEMENT (France).

Siège social et adresse postale : Immeuble Cœur Défense - 110 Esplanade du Général de Gaulle - 92400 Courbevoie

Document non contractuel, mis à jour en novembre 2024