

Informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 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 Grand Large

Identifiant d'entité juridique : SCPI00010199

## Caractéristiques environnementales et/ou sociales

***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.

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



### Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce 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.

Les **indicateurs de durabilité** évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

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

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

- 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.

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.

● **Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser et comment l'investissement durable contribue-t-il 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 partiellement réaliser 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.

— — — *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, la SCPI Elysées Grand Large analyse les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité selon la définition du règlement délégué (UE) 2022/1288 pour les fonds immobiliers.

La SCPI Elysées Grand Large prend ainsi en compte les principales incidences négatives et les indicateurs 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.

La collecte des informations nécessaires au suivi de ces indicateurs est réalisée lors de la phase d'acquisition puis ces données sont mises à jour à chaque fois que de besoin.

Non



## Quelle stratégie d'investissement ce produit financier suit-il ?

La SCPI aura vocation à 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 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 (« OPCPI ») ou d'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 ;

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

- De terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

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.

Durant les premières années de la SCPI, il s'agira de sélectionner de manière opportuniste des actifs de qualité et présentant un bon rendement locatif. Les investissements se porteront principalement sur l'Europe occidentale : France, Allemagne, Pays-Bas, Irlande, Italie, Espagne.

En parallèle, les investissements prendront en compte les règles de diversification des SCPI, à savoir la détention d'au moins trois types d'actifs immobiliers dont aucun ne peut excéder 50% de la valeur du portefeuille.

Les typologies d'actifs, telles que définies par l'ASPIM (Association Française Des Sociétés de Placement Immobilier), sont : commerces, bureaux, résidentiel (dont résidentiel géré), logistique et locaux d'activités, hôtellerie, tourisme et loisirs, santé et éducation, immobilier alternatif (ex : infrastructure).

Ces règles de diversification entreront en vigueur à l'issue de la période de constitution du portefeuille de trois (3) ans.

- ***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 Elysées Grand Large intègre les facteurs ESG relatifs aux facteurs de durabilité ainsi que les principales incidences négatives dès la phase d'acquisition des bâtiments puis tout au long de leur détention.

En lien avec les principales incidences négatives, et plus particulièrement l'exposition des immeubles aux combustibles fossiles, la SCPI Elysées Grand Large veille à ne pas investir dans des immeubles étant majoritairement exposés aux combustibles fossiles.

- ***Quel est le taux minimal d'engagement pour réduire la portée des investissements envisagés avant l'application de cette stratégie d'investissement ?***

Il n'y a pas de taux minimal d'engagement pour réduire la portée des investissements envisagés.

- ***Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements ?***

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

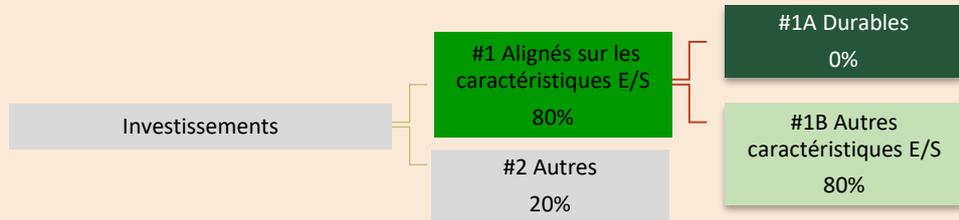


## Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?

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

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.



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.

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

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.

### ● **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.

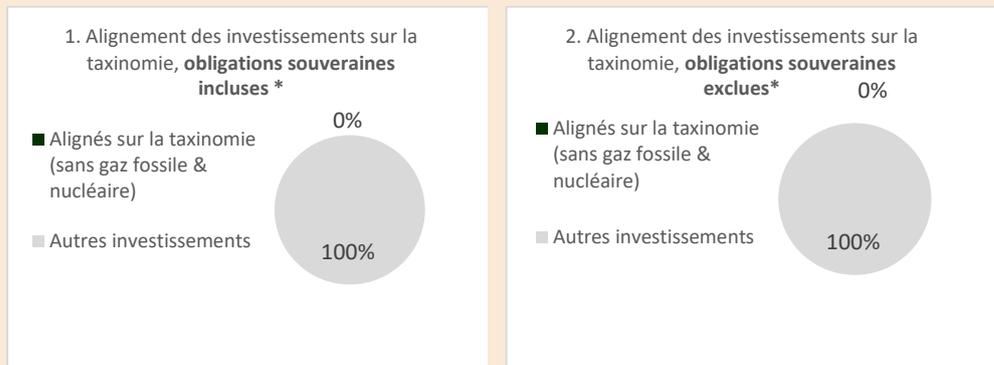


### **Dans quelle mesure minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?**

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;
- **des dépenses d'investissement (CapEx)** pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- **des dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

**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 part 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 part 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 part 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 existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?**

La catégorie #2 Autres inclut les investissements restant de la SCPI Elysées Grand Large qui ne sont pas alignés sur des caractéristiques environnementales ou sociales.



## Un indice spécifique a-t-il été 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 en permanence aligné 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 garanti en permanence ?**

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