

Loi Energie Climat et caractéristiques environnementales et sociétales

Gouvernance, stratégie extra-financière et engagements

HSBC REIM (France), investisseur responsable

Démarche générale sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance ("ESG")

HSBC REIM (France) porte une attention renforcée aux enjeux environnementaux et sociaux.

HSBC REIM (France) s'est ainsi 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.

C'est ainsi que votre SCPI a fait l'objet d'une attention particulière dans le développement des actions suivantes :

- Réalisation d'études pour mettre à jour les notation ESG de chaque immeuble, en vue de du maintien du label ISR de la SCPI. Dans ce cadre, nous avons été accompagnés par des consultants externes spécialisés dans ce domaine ;
- Poursuite de la collecte et consolidation des données énergétiques des immeubles. Ces informations nous ont permis de mener une campagne d'audits énergétiques afin d'identifier les opportunités d'amélioration des performances énergétiques des immeubles détenus par la SCPI. Cette collecte d'informations ainsi que ces audits permettront à terme d'avoir des échanges ciblés avec les locataires, générant la mise en œuvre d'actions concrètes qui seront sources d'économies d'énergies et financières pour chacun.

HSBC REIM (France) a mis en place une organisation et des processus permettant la prise en compte des critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) dont les objectifs sont les suivants :

- Mettre en œuvre la démarche d'investissement responsable à travers la prise en compte de critères ESG à chaque étape de la gestion du fonds : de la phase d'acquisition à la gestion courante de l'actif ;
- Adopter l'intégration de critères ESG comme un outil d'analyse lors de la phase d'investissement pour tout nouvel actif des fonds gérés, notamment en permettant de déceler les principaux enjeux ESG d'un actif, en prévenant et en limitant les risques extra-financiers inhérents à l'actif considéré, en prenant des dispositions pour y remédier et en captant de nouvelles opportunités (certifications environnementales, innovations, satisfaction des locataires, etc.). Par ce processus, HSBC REIM (France) souhaite améliorer la performance extra-financière de son parc d'actifs ;
- Adopter des critères ESG comme un outil de pilotage de la performance extra-financière des actifs lors de la gestion courante des actifs ; et notamment :
 - o Proposition de plans d'amélioration des performances ESG ;
 - o Suivi de la mise en place de ces plans d'amélioration ;
 - o Relation avec les locataires et les gestionnaires techniques.
- Impliquer pleinement l'ensemble des parties prenantes, dont les locataires, les gestionnaires techniques et les collaborateurs de HSBC REIM (France) dans cette démarche.

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

- Membre de la 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 mètres carrés de bâtiments en France, permettant un benchmark de la performance de différentes typologies de bâtiments.

Moyens internes dédiés à la prise en compte des critères ESG

Description des ressources financières, humaines et techniques

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.

L'équipe impliquée dans la démarche ESG au sein de HSBC REIM (France) est placée sous la responsabilité d'un Directeur Général Adjoint – Membre du Directoire et d'une responsable ESG.

Directoire		
comité ESG		
Direction des Investissements	Asset Management	Portfolio Management
Risques	Conformité	Juridique

L'ensemble des équipes de HSBC REIM (France) est pleinement impliqué dans cette démarche d'investissement socialement responsable, et notamment :

- ◆ Le Directoire de HSBC REIM
- ◆ L'équipe ESG (1,5 personnes)
- ◆ L'équipe d'Investissement (en charge des acquisitions immobilières)
- ◆ L'équipe *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'ESG.

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

Des comités sont également tenus en matière de gouvernance extra-financière :

- ◆ Comité ESG, tel que précisé ci-dessus ;
- ◆ *Risk Management Meeting* ;
- ◆ Comité d'Audit et des Risques.

Les thématiques environnementales, sociales/sociétales et de qualité de gouvernance font aussi partie des sujets abordés lors des Conseils de Surveillance de HSBC REIM (France).

Renforcement des capacités internes

Après une première vague de formation ESG en 2022, l'ensemble des équipes de HSBC REIM (France) ont suivi une formation sur les enjeux et réglementations ESG appliqués à l'immobilier.

Tout au long de l'année 2023, des formations dédiées ont été réalisées auprès des équipes immobilières ainsi qu'à destination des prestataires immobiliers.

L'équipe ESG, composée du Directeur Général Adjoint et de la responsable ESG, a obtenu en 2023 la certification AMF Finance Durable.

Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et au niveau de la gouvernance

Au niveau de HSBC REIM (France), société à Directoire et à Conseil de Surveillance, le Règlement intérieur du Conseil de Surveillance détermine les principes généraux relatifs à sa composition, à son fonctionnement et au rôle et responsabilités de ses Membres. Les principes définis par le groupe HSBC visent à ce que la composition du Conseil de Surveillance reflète un équilibre approprié de compétences, de diversité, d'expérience et de connaissances de la société pour lui permettre de s'acquitter efficacement de ses rôles et de ses responsabilités.

Le Conseil de Surveillance de HSBC REIM (France) est pleinement impliqué sur les sujets ESG, notamment en ce qui concerne les évolutions réglementaires et leur mise en œuvre, ou les obligations de reporting.

Durant l'année 2023, une formation portant sur les enjeux et réglementations ESG dédiées au secteur de l'immobilier a été dispensée à l'ensemble des Membres du Conseil de Surveillance de HSBC REIM (France).

Le Conseil de Surveillance de HSBC REIM s'appuie également sur les travaux de deux comités :

- ◆ Le Comité d'Audit et des Risques qui a vocation à traiter de tout sujet de risques ;
- ◆ Le Comité des rémunérations métier *Asset Management* en France.

HSBC REIM (France) a mis en œuvre une Politique de Rémunération en cohérence avec les politiques relatives à l'intégration des risques en matière de durabilité, en particulier dans le domaine environnemental et sur le plan de la diversité et de l'inclusion et notamment en rappelant que des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance doivent être pris en compte dans les objectifs de l'entreprise et qui, en fonction de leur niveau d'atteinte, pourront avoir un impact sur la rémunération variable. La performance individuelle dépendra de la réalisation d'objectifs fixés en début d'année et de la façon dont la performance est réalisée. Ces objectifs

pourront également intégrer, pour certaines catégories de collaborateurs, des critères environnementaux, ainsi que des critères liés à la diversité.

La politique de rémunération de HSBC REIM (France) est publiée sur son site Internet (<https://www.reim.hsbc.fr>).

LABEL ISR d'Elysées Pierre



 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Créé en 2016 par le Ministère de l'Economie et des Finances, le label ISR est un label dont l'objectif est d'offrir aux investisseurs une meilleure visibilité sur les fonds d'investissement respectant les principes de l'investissement socialement responsable. Avec la mise à jour de son référentiel en 2020, les fonds immobiliers sont désormais éligibles à l'attribution du label.

Gage de fiabilité et d'exigence, le label ISR dédié aux fonds immobiliers permet ainsi aux épargnants d'investir dans des véhicules vertueux sur les questions environnementales, sociétales et de gouvernance et de s'orienter vers des fonds correspondant à leurs valeurs.

Spécifiquement adaptée aux fonds immobiliers, cette déclinaison du label ISR est accordée à des fonds investissant dans des immeubles modernes et performants, mais également à des fonds investissant dans l'amélioration de la performance ESG des bâtiments.

Obtenu le **13 octobre 2022** par la SCPI Elysées Pierre, le label ISR repose sur des règles d'attribution exigeantes précisées dans l'annexe n°2 de l'arrêté du 8 janvier 2016 amendé le 29 février 2024 fondées sur un ensemble de critères répartis en six (6) piliers.

L'obtention du label ISR par Elysées Pierre témoigne donc de l'engagement de la SCPI dans l'investissement responsable.

Tout au long du cycle de trois (3) ans du label ISR, la SCPI Elysées Pierre est soumise annuellement à un audit de suivi pour s'assurer du maintien des engagements ESG du produit labellisé. Ce suivi a été l'occasion de mettre à jour les notations ESG de l'ensemble des immeubles détenus par la SCPI Elysées Pierre, permettant de mettre en valeur les actions menées au cours de cette première année de labellisation. Ainsi, le maintien de la certification a été approuvé par le certificateur le 2 novembre 2023.



Intégration des caractéristiques environnementales ou sociales et en matière de durabilité dans les décisions d'investissement de la SCPI Elysées Pierre

Classification du fonds

Selon la nomenclature du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers ("**Règlement SFDR**"), la SCPI Elysées Pierre est catégorisée comme un "fonds Article 8".

A ce titre, vous trouverez ci-dessous les informations concernant la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales sont prises en compte et respectées par la SCPI Elysées Pierre dans le cadre de ses décisions d'investissement.

Par ailleurs, des informations détaillées sur ces caractéristiques environnementales ou sociales sont disponibles en annexe.

Prise en compte des caractéristiques environnementales ou sociales dans les décisions d'investissement

De manière générale, l'ambition de la SCPI Elysées Pierre est de s'inscrire dans une démarche d'évaluation et d'amélioration de la qualité ESG de ses immeubles. Pour cela, Elysées Pierre recherche l'amélioration de la performance environnementale, sociale et en matière de gouvernance des actifs immobiliers durant le cycle de de leur détention par la SCPI : de la phase d'acquisition à la gestion courante de l'actif.

Dans ce cadre, Elysées Pierre prend en particulier en considération et intègre des risques en matière de durabilité dans son processus de prise de décision d'investissement lors de l'acquisition d'immeubles de la manière suivante :



Critère
environnemental



Critère social



Critère de
gouvernance

Chaque actif immobilier de la SCPI Ellysées Pierre fait l'objet d'une notation reposant sur les dix-neuf (19) indicateurs suivants :

Environnement	Social	Gouvernance
Carbone	Transports en commun	Clauses ESG
Energie	Mobilité verte	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	

Informations utilisées pour l'analyse et la mise en œuvre sur les critères ESG

Dans le cadre de sa démarche, la SCPI Ellysées Pierre met en place une analyse ESG reposant sur des informations précises provenant principalement des informations fournies par des auditeurs techniques indépendants. Ces données peuvent également être collectées auprès des parties prenantes suivantes :

- ◆ Les auditeurs techniques ;
- ◆ Les *property managers*, en charge de la gestion technique des immeubles ;
- ◆ Les vendeurs ;
- ◆ Les locataires ;

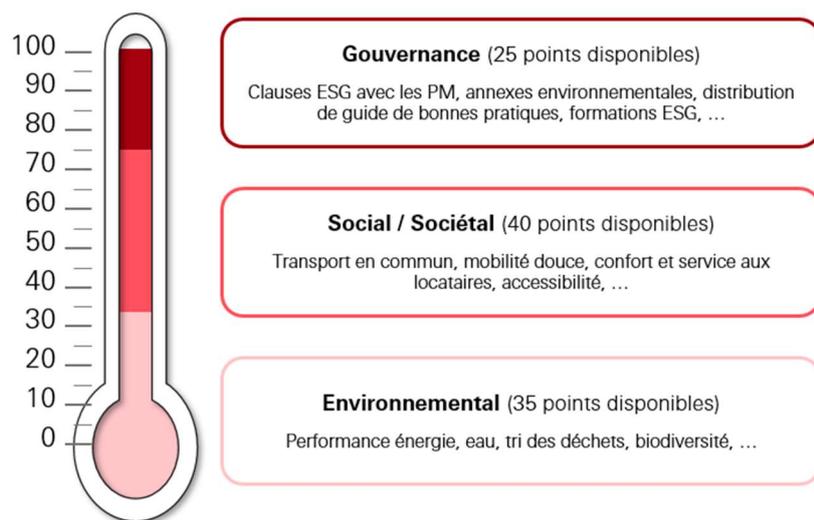
Et permet un processus en plusieurs phases :

- Durant la phase d'acquisition de l'actif :
 - ◆ Pré-analyse ESG ;
 - ◆ Evaluation technique ESG ;
 - ◆ Notation ESG ;
 - ◆ Définition de plans d'actions ;
- Durant la phase de gestion de l'actif :
 - ◆ Mise à jour et mise en œuvre de plans d'action ;
 - ◆ Relation avec les parties prenantes (locataires, prestataires, ...) ;
 - ◆ Amélioration de la performance extra-financière.

Méthodologie de l'analyse ESG et d'évaluation d'un actif

Dans un monde soumis au changement climatique, HSBC REIM (France) a pour objectif de délivrer sur le long terme des retours durables sur investissement aux associés de la SCPI Elysées Pierre.

L'engagement fort de HSBC REIM (France) se traduit dans la méthodologie d'analyse ESG de chaque actif. Cette note sur 100 est calculée dès l'acquisition de chaque actif par la SCPI et mise à jour régulièrement et a minima annuellement.



Chaque actif immobilier de la SCPI Elysées Pierre fait l'objet d'une notation reposant sur les dix-neuf (19) indicateurs mentionnés ci-dessus et quatre-vingt-sept (87) sous-critères ESG.

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, mais également de disponibilité de l'information.

Prise en compte des principales incidences négatives par Elysées Pierre sur les facteurs de durabilité (ESG)

Au 31 décembre 2023, ce produit ne prend pas en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité en l'absence de données disponibles.

Alignement avec les critères de la Taxinomie européenne

Le Règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables (le "**Règlement Taxinomie**") met en place une classification des activités économiques afin d'aider les investisseurs à reconnaître les activités durables, c'est-à-dire "vertes" (la "**Taxinomie**").

Pour qu'une activité économique soit considérée comme durable, la Taxinomie s'appuie sur six objectifs environnementaux :



Atténuation au changement climatique



Adaptation au changement climatique



Prévention de la pollution



Gestion durable de l'eau



Economie circulaire



Ecosystème sain

Pour être effectivement alignée sur la Taxinomie, une activité doit respecter les trois conditions cumulatives suivantes :

- ◆ Contribuer significativement, c'est-à-dire avoir un impact positif significatif, à l'un des six objectifs environnementaux listés ci-dessus ;
- ◆ Ne pas avoir d'impact négatif significatif sur les cinq autres objectifs environnementaux ; et
- ◆ Respecter des garanties minimales sociales (droits humains, etc.).

Pourcentage d'alignement des investissements avec la Taxinomie européenne

La SCPI Elysées Pierre n'a pas investi en 2023 dans des investissements alignés avec la Taxinomie européenne.

Part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes

Conformément aux dispositions du Règlement Taxinomie :

- ◆ Les activités habilitantes permettent à d'autres activités de réaliser une contribution substantielle à un objectif environnemental ;
- ◆ Les activités transitoires sont les activités pour lesquelles aucune alternative bas-carbone n'est disponible et qui offrent donc les meilleurs niveaux d'émission de gaz à effet de serre.

Elysées Pierre investissant uniquement dans des actifs immobiliers, la SCPI n'a réalisé en 2023 aucun investissement dans des activités transitoires ou habilitantes au sens de la réglementation européenne.

Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux des articles 2 et 4 de l'Accord de Paris relatifs à l'atténuation des émissions de gaz à effet de serre

Les Accords de Paris, signés en 2015 lors de la 21^{ème} Conférence des Parties (COP21), formalisent l'engagement de 196 pays à effectuer une transition vers une économie bas carbone et à limiter l'augmentation moyenne de la température mondiale à moins de 2°C à horizon 2050 par rapport aux niveaux préindustriels, tout en poursuivant leurs efforts pour limiter cette augmentation à 1,5°C. Les engagements pris lors de la COP27 marquent une étape majeure vers la neutralité carbone, avec des implications importantes pour les marchés financiers et les investisseurs du monde entier.

La transposition des Accords de Paris en France s'est faite par la publication de la Stratégie Nationale Bas Carbone, et, pour le secteur de l'immobilier, par l'obligation réglementaire du Dispositif Eco Energie Tertiaire, engageant les acteurs de l'immobilier tertiaire vers la sobriété énergétique et ainsi vers la réduction de leurs émissions carbone.

Dans le cadre du dispositif Eco Energie Tertiaire, nous visons une réduction de la consommation d'énergie finale par rapport à une année de référence¹ 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.

Les immeubles assujettis sont les parties ou ensembles de bâtiments hébergeant des activités tertiaires et ayant une surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m², mais aussi les bâtiments de moindre importance dont la surface de plancher cumulée sur une même unité foncière excède 1 000 m². A l'échelle d'Elysées Pierre, quatre-vingt-quinze (95) immeubles² sont assujettis au Dispositif Eco Energie Tertiaire, représentant 98% en valeur d'expertise des immeubles de la SCPI³.

Afin d'évaluer les réductions d'énergie à l'échelle du patrimoine tertiaire français, l'ensemble des immeubles assujettis doivent déclarer leurs consommations énergétiques annuelles sur la plateforme nationale en ligne de l'Observatoire de la Performance Energétique (OPERAT).

A cet effet, nous avons mandaté un bureau d'étude spécialisé de sorte à déclarer sur OPERAT chaque année les consommations énergétiques réelles des compteurs d'énergie dont nous sommes directement titulaires.

¹ Cette année de référence est comprise entre 2010 et 2019. Elle peut correspondre également, par défaut, à l'année 2020. Source : FAQ OPERAT (28/02/2024)

² Données au 31 décembre 2023

³ Données au 31 décembre 2023

Nous incitons également l'ensemble de nos locataires à s'inscrire dans cette démarche par l'envoi de courriers explicatifs. Nous leurs proposons également de nous donner mandat pour la collecte de leurs données de consommations énergétiques et leur enregistrement dans la plateforme nationale en ligne OPERAT.

La SCPI Elysées Pierre s'engage à aligner l'ensemble des immeubles soumis au Dispositif Eco Energie Tertiaire sur une trajectoire carbone compatible avec les Accords de Paris et ainsi que respecter les seuils à horizon 2030, définis par le Dispositif.

Pour atteindre cet objectif de décarbonation, la SCPI a mené une campagne d'audits énergétiques en 2023 pour chaque bâtiment assujetti en pleine propriété, nous permettant de déterminer :

- La performance énergétique actuelle du bâtiment (en kWh_{EF}/m²/an), basée sur les consommations d'énergie finale⁴, exprimée en kWh_{EF} des parties privatives ainsi que des consommations d'énergie de l'immeuble réparties aux tantièmes (consommations des parties communes notamment)⁵ ;
- Les objectifs de consommations énergétiques à horizon 2030 (en kWh_{EF}/m²/an), pour aligner les consommations énergétiques aux ambitions des Accords de Paris telles que définies par le Dispositif Eco Energie Tertiaire ;
- Les plans d'action permettant d'atteindre ces objectifs à horizon 2030.

Cette campagne d'audits énergétiques couvrira 87% en valeur des immeubles de la SCPI, soit 89% en valeur des immeubles assujettis au Dispositif Eco Energie Tertiaire⁶. Au 31 décembre 2023, cette campagne est en cours de finalisation.

Afin d'améliorer ce taux de couverture, la SCPI a commencé à solliciter les copropriétés pour évaluer la compatibilité de chaque immeuble avec les ambitions des Accords de Paris.

Au 31 décembre 2023, cinquante-et-un (51) audits énergétiques sont disponibles pour les immeubles de la SCPI, représentant 74% des immeubles d'Elysées Pierre assujettis au Dispositif Eco Energie Tertiaire.

La SCPI Elysées Pierre suit annuellement deux indicateurs relatifs à l'alignement de son portefeuille avec les Accords de Paris :

- Les émissions carbone annuelles totales du portefeuille (en kgCO_{2eq}). Ces émissions sont estimées sur la base des consommations d'énergie réelles du portefeuille ;
- L'objectif à horizon 2030 d'émissions carbone induite par les consommations d'énergie des immeubles, selon les dispositions du Dispositif Eco Energie Tertiaire.

Emissions carbone annuelles de la SCPI Elysées Pierre

Les résultats des émissions carbone du portefeuille sont majoritairement issues des consommations réelles des locataires, récupérées grâce à leurs déclarations sur la plateforme OPERAT. Les consommations d'énergie de l'année 2022 des locataires assujettis ont dû être déclarées au 30 septembre 2023. Ainsi, les émissions carbone annuelles sont estimées sur la base des consommations en énergie finale de l'année 2022.

En 2022, nous avons pu couvrir 74% en valeur du portefeuille de la SCPI soumis au Dispositif Eco Energie Tertiaire avec des émissions carbone totales de 5 335 tCO_{2eq}/an.

⁴ L'énergie finale correspond à l'énergie livrée à l'utilisateur final, avant sa consommation.

⁵ Dans le cas où les données réelles ne sont pas disponibles, le bureau d'étude a pu avoir recours à une Simulation Thermique Dynamique (STD) du bâtiment

⁶ Données au 31 décembre 2023.

Les émissions carbone annuelles du portefeuille sont estimées à hauteur de :

- 57,6% des données issues des consommations d'énergie réelles de l'année 2022 ;
- 8,7% des données extrapolées selon les factures d'énergie disponibles sur plus de 30% de la surface de l'immeuble (voir la section *Méthodologie de calcul des émissions carbone actuelles*) ;
- 33,7% des données issues des Simulation Thermique Dynamique ("STD"), réalisées par les bureaux d'étude techniques.

Méthodologie de calcul des émissions carbone actuelles

Les émissions carbone actuelles du portefeuille sont calculées sur la base des consommations d'énergie réelles en énergie finale de l'année 2022.

Les données de consommation de chaque locataire reposent sur les déclarations réalisées sur la plateforme OPERAT. Ces données sont donc dépendantes de leur bonne transmission par les différents porteurs des contrats d'énergie ainsi que sur la qualité des données fournies par les distributeurs des différents réseaux d'énergie.

Ces consommations énergétiques ont été, autant que possible, comparées avec les informations connues relatives aux caractéristiques énergétiques de l'immeuble de l'immeuble, afin de s'assurer de la qualité des données employées dans la construction de l'indicateur. Des déclarations réalisées sur OPERAT ont ainsi pu être écartées notamment dès lors que ces dernières étaient jugées incomplètes ou incohérentes.

Les consommations issues de la plateforme OPERAT peuvent avoir été complétées par des consommations d'énergie issues de factures ou bien de relevés de compteurs.

Afin d'estimer les émissions carbone du portefeuille, une traduction des consommations d'énergie en émissions carbone annuelles a donc été nécessaire. Pour ce faire, les facteurs d'émission suivants ont été utilisés pour estimer les objectifs d'émission carbone à atteindre en 2030 :

- Facteurs d'émission présentés par l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine⁷ ;
- Facteurs d'émission présentés par l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiment autres que d'habitation existants proposés à la vente en France métropolitaine⁸.

Pour chaque locataire, les émissions carbone annuelles, appelées $Emissions\ 2022_{locataire}$, sont estimées selon la formule suivante :

$$Emissions\ 2022_{locataire} = consommations\ électricité_{locataire} * FE_{électricité} + consommations\ gaz_{locataire} * FE_{gaz} + consommations\ RCU_{locataire} * FE_{RCU} + consommations\ RFU_{locataire} * FE_{RFU}$$

Avec :

$consommations\ électricité_{locataire}$: consommations totales d'électricité en 2022 du locataire, exprimées en kWh_{EF},

$consommations\ gaz_{locataire}$: consommations totales de gaz en 2022 du locataire, exprimées en kWh_{EF},

$consommations\ RCU_{locataire}$: consommations totales de réseau de chaleur urbain en 2022 du locataire, exprimées en kWh_{EF},

$consommations\ RFU_{locataire}$: consommations totales de réseau de froid urbain en 2022 du locataire, exprimées en kWh_{EF},

FE : facteur d'émission selon la source d'énergie, exprimé en kgCO_{2eq}/kWh_{EF}

⁷ [Arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiment autres que d'habitation existants proposés à la vente en France métropolitaine - Légifrance \(legifrance.gouv.fr\)](https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arr/2006/09/15/2006-1533)

⁸ [Arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiment autres que d'habitation existants proposés à la vente en France métropolitaine - Légifrance \(legifrance.gouv.fr\)](https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arr/2006/09/15/2006-1534)

Les émissions carbone annuelles d'un immeuble, $Emissions_{2022_{immeuble}}$, sont ensuite calculées ainsi :

$$Emissions_{2022_{immeuble}} = \sum_n^i Emissions_{2022\ locataire_i}$$

Dans le cas où les consommations d'énergie et ainsi les émissions carbone sont partiellement disponibles, un taux de couverture peut être déterminé par immeuble, tel que :

$$Taux\ de\ couverture = \frac{surface\ pour\ laquelle\ des\ consommations\ sont\ disponibles}{surface\ de\ l'immeuble}$$

Dans le cas où les émissions carbone d'un immeuble ne sont pas disponibles à hauteur de 100%, nous procédons selon des estimations suivantes :

- Si les consommations réelles disponibles couvrent plus de 30% de la surface de l'immeuble, les données de consommations manquantes sont extrapolées sur la base des consommations réelles disponibles ;
- Si les consommations réelles disponibles couvrent 30% ou moins, la STD, réalisée par les bureaux d'études, est utilisée pour couvrir les surfaces pour lesquelles aucune donnée n'est disponible ;
- Dans le cas où un immeuble ne dispose d'aucune consommation d'énergie fiable, la STD pourra aussi être utilisée pour estimer les consommations totales de l'immeuble.

Les émissions carbone annuelles de la SCPI Elysées Pierre peuvent ensuite être calculées selon la formule suivante :

$$Emissions_{2022_{immeuble}} = \sum_n^i Emissions_{2022\ locataire_i}$$

Les émissions carbone du portefeuille ne font pas l'objet d'ajustement des données de consommations d'énergie finale en fonction des variations climatiques. Les émissions carbone induites par les fuites de fluides frigorigènes ne sont pas prises en compte dans ces calculs.

La production d'énergie *in situ* n'est pas compatibilisée dans les consommations annuelles du portefeuille et n'est donc pas traduite dans les émissions carbone annuelles du portefeuille.

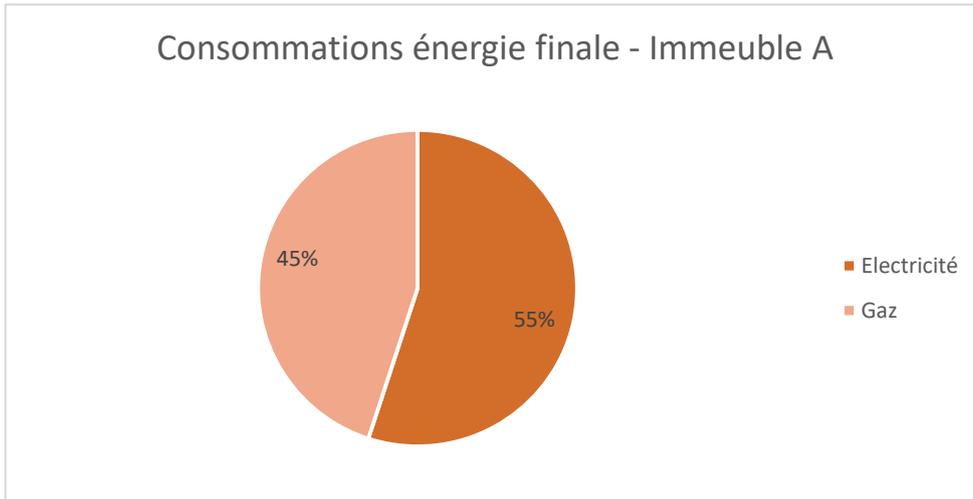
Le taux de couverture a, quant à lui, été déterminé sur la base des valeurs d'expertise de chaque immeuble au 31 décembre 2023, selon la même formule que celle du taux de couverture de l'objectif carbone à horizon 2030.

Objectif d'émissions carbone à horizon 2030

Selon les seuils du Dispositif Eco Energie Tertiaire paru au 31 décembre 2023, l'objectif d'émission carbone à horizon 2030 de la SCPI est de 4 970 tCO_{2eq}/an. Cet objectif couvre cinquante-et-un (51) immeubles, représentant 74% en valeur des actifs soumis au Dispositif Eco Energie Tertiaire.

Les audits énergétiques ont pu mettre en exergue les efforts de réduction des consommations d'énergie engagés depuis plus d'une dizaine d'années par la SCPI Elysées Pierre. En effet, quinze (15) immeubles sur cinquante-et-un (51) respectent les objectifs du Dispositif Eco Energie Tertiaire à horizon 2030, représentant 39% en valeur des immeubles pour lesquels un audit énergétique est disponible⁹. Ce résultat repose sur les conclusions des audits énergétiques réalisés par les bureaux d'étude.

⁹ Données au 31 décembre 2023



Le facteur d'émission carbone ($FE_{\text{immeuble A}}$) de l'immeuble A est ensuite calculé sur la base des ratios d'énergie présentés dans la STD.

$$FE_{\text{immeuble A}} = 0,55 * FE_{\text{électricité}} + 0,45 * FE_{\text{gaz}}$$

$$FE_{\text{immeuble A}} = 0,55 * 0,064 + 0,45 * 0,227$$

$$FE_{\text{immeuble A}} \approx 0.102 \text{ kgCO}_{2\text{eq}}/\text{kWh}_{\text{EF}}$$

Pour déterminer ensuite l'objectif carbone Dispositif Eco Energie Tertiaire à l'échelle de l'immeuble, nous réalisons ensuite la conversion suivante :

$$Objectif\ 2030\ immeuble_A = Surface_{\text{immeuble A}} * FE_{\text{immeuble A}} * C2030_{\text{immeuble A}}$$

Avec

$Objectif\ 2030\ immeuble_A$: objectif d'émission carbone à 2030 pour l'immeuble A, exprimé en $\text{kgCO}_{2\text{eq}}/\text{an}$

$Surface_{\text{immeuble A}}$: surface de l'immeuble A, exprimée en m^2

$FE_{\text{immeuble A}}$: facteur d'émission de l'immeuble A, exprimé en $\text{kgCO}_{2\text{eq}}/\text{kWh}_{\text{EF}}$

$C2030_{\text{immeuble A}}$: seuil de consommation à 2030 pour l'immeuble A, correspondant à la valeur la plus élevée entre *Cabs* et *Crelat*, exprimé en $\text{kWh}_{\text{EF}}/\text{m}^2$

L'objectif d'émission carbone à horizon 2030 de la SCPI Elysées Pierre correspond à la somme des *Objectif 2030 immeuble* des immeubles assujettis du portefeuille :

$$Objectif\ 2030_{\text{Elysées Pierre}} = \sum_n^i Objectif\ 2030\ immeuble_i$$

Le taux de couverture est, quant à lui, déterminé sur la base de la valorisation au 31 décembre 2023 de chaque immeuble :

$$Taux\ de\ couverture = \frac{\text{valeur des immeubles disposant d'un objectif 2030 calculé}}{\text{valeur des immeubles assujettis au Dispositif Eco Energie Tertiaire}}$$

L'objectif d'émissions carbone n'est pas sujet à l'ajustement des données de consommation d'énergie finale en fonction des variations climatiques.

L'objectif d'émission pourra évoluer à la hausse et à la baisse, selon les publications réglementaires complétant les dispositions du Dispositif Eco Energie Tertiaire, notamment à la suite des publications des valeurs absolues pour de nouvelles catégories d'activité. En effet, seuls les seuils en valeur absolue de bureaux, d'enseignement, de logistique et d'accueil petite enfance étaient publiés au début

de l'année 2023¹². De nouvelles valeurs ont été publiées en décembre 2023¹³, notamment pour traiter les salles serveurs, la restauration et l'hôtellerie. La publication du reste des valeurs seuils sont annoncées pour courant 2024. La publication de l'ensemble des valeurs seuils est nécessaire pour permettre d'affiner l'alignement des immeubles aux Accords de Paris et ainsi, la stratégie de limitation du changement climatique à 2°C.

Lors de la campagne d'audits énergétiques réalisée en 2023, les bureaux d'étude ont pu estimer des *Cabs* en fonction des disponibilités des seuils selon les catégories d'activité concernées.

L'objectif d'émission carbone à horizon 2030 pourra aussi évoluer à la suite du travail sur l'historique de consommations d'énergie, permettant de déterminer une année de référence et ainsi l'objectif *CreLat* mais aussi selon les acquisitions et les cessions d'immeubles par la SCPI.

La bonne exploitation d'un immeuble par ses occupants est le levier le plus important pour réduire les consommations énergétiques. La SCPI Elysées Pierre se fixe ainsi des obligations de moyen et non de résultats, ne pouvant être maître des consommations d'énergie de ses immeubles.

La STD repose sur les données disponibles aussi bien en termes de consommations, des caractéristiques techniques de l'immeuble mais aussi des modèles météorologiques. Ces derniers peuvent avoir été estimés par les auditeurs selon les données disponibles lors de leur visite.

¹² Arrêté du 24 novembre 2020 modifiant l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire et Arrêté du 13 avril 2022 modifiant l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire

¹³ Arrêté du 28 novembre 2023 modifiant l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire

Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité

Durant la 15^{ème} conférence (COP15) sur la diversité biologique tenue à Montréal en décembre 2022, de nouveaux engagements ont été pris par les Parties grâce à la l'adoption du Cadre Mondial de la biodiversité de Kumming-Montréal.

Ces accords, fixant les objectifs à atteindre pour mettre un terme à l'érosion de la biodiversité d'ici à 2030, ont été déclinés par la France avec la publication de la Stratégie Nationale Biodiversité ("**SNB**"), parue en novembre 2023.

La SNB présente des mesures afin d'atteindre les ambitions portées par le cadre mondial de la biodiversité d'ici 2050, autour des quatre (4) axes suivants : (i) réduire les pressions qui s'exercent sur la biodiversité, (ii) restaurer la biodiversité dégradée, (iii) mobiliser les acteurs et (iv) garantir les moyens d'atteindre ces ambitions. En tant que gestionnaire immobilier, aucune action présentée dans la feuille de route de la SNB ne concerne notre secteur économique.

HSBC REIM (France) s'engage à intégrer la protection de la biodiversité dans sa stratégie extra-financière, en évaluant la présence de dispositions en faveur de la biodiversité, à travers la grille d'analyse ESG développée dans le cadre du label ISR. Les critères relatifs à la biodiversité représentent plus de 4% de la notation globale ESG de chaque immeuble de la SCPI. Grâce à cette évaluation, les dispositions suivantes, pouvant permettre de réduire les pressions sur les écosystèmes, peuvent notamment être valorisées : présence de végétalisation en toiture, présence de végétalisation extérieure ou présence de nichoirs/hôtels à insectes.

Pour rappel, HSBC REIM (France) est 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.

HSBC REIM (France) a fait le choix de faire certifier les immeubles suivants, représentant 10% en valeur d'expertise¹⁴ de la SCPI, pour lesquels des dispositions en faveur de la biodiversité ont été mises en place :

- L'immeuble aKora est labellisé Biodiversity® à la suite de sa rénovation, ce qui démontre la bonne prise en compte de la biodiversité du projet immobilier. L'obtention de ce label s'est traduite par des choix constructifs en faveur de la biodiversité, notamment l'intégration en toiture de plus de 600 m² de toiture végétalisée, en cohérence avec le biotope immédiat de l'immeuble ;
- Dans une démarche pilote, l'immeuble Ivry Red Lab a obtenu le label Biodiversity® Life, dédié aux immeubles existants et aux sites en exploitation, valorisant une démarche d'amélioration du potentiel d'accueil de la biodiversité d'un actif immobilier.

Nous constatons dans le prisme des dossiers d'investissement qui nous sont proposés que le label Biodiversity® reste, à ce jour, peu déployé parmi les actifs susceptibles de correspondre à la stratégie de la SCPI Elysées Pierre.

¹⁴ Données au 31 décembre 2023

Informations sur les démarches de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques

HSBC REIM (France) s'inscrit dans les démarches d'identification, d'évaluation, de priorisation et de gestion des risques du Groupe HSBC. Les démarches de prise en compte des critères sont adaptées aux fonds ayant une démarche ESG (Article 8 SFDR).

Avec l'obtention du label ISR par la SCPI Elysées Pierre en octobre 2022, les équipes risques se sont engagées dans la gestion 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.

Il est étudié, pour toute nouvelle acquisition concernée, 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.

Un audit ISR est aussi réalisé dans le cadre de toute nouvelle acquisition, permettant l'étude des performances ESG de l'actif et l'impact de son intégration dans le portefeuille ISR d'Elysées Pierre. Dans le cas où l'actif a un score ESG inférieur à 75 points, un plan d'amélioration est proposé par l'auditeur pour permettre à l'actif de gagner à minima 20 points ou d'atteindre la note seuil (75) sous trois (3) ans. Cette notation est revue annuellement pour chaque immeuble détenu par la SCPI Elysées Pierre.

Pour chacune des acquisitions réalisées par la SCPI Elysées Pierre, un ERP (Etat des Risques et Pollutions) est fourni. Ce dernier indique, selon la localisation de l'actif, si ce dernier s'inscrit dans un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN), des risques miniers (PPRM) et des risques technologiques (PPRT). L'ERP identifie aussi la situation de l'immeuble au regard du zonage sismique, du zonage à potentiel radon ainsi que sa potentielle situation en secteur d'information sur les sols (SIS) concernant la pollution des sols.

Conseil en investissement

Dans le cadre du conseil en investissement délivré aux investisseurs souhaitant investir en direct auprès de la société de gestion, HSBC REIM (France) a mis en place le recueil et la prise en compte des préférences en matière de durabilité, conformément à la réglementation applicable depuis le 2 août 2022.

Les cinq actifs les plus performants en matière d'ESG d'Elysées Pierre

AXE 13, NANTERRE 313 Terrasse de l'Arche

Typologie	Surface
Bureaux	16 274 m ²



Axe 13 a obtenu la certification HQE en 2010, lors de sa construction. Il est idéalement situé, à proximité d'une station de RER, de différentes lignes de bus mais également de multiples commerces. L'actif est connecté aux réseaux de chaud et de froid urbain de la Défense, lui permettant de limiter son intensité carbone.

Note de l'actif

77/100

Environnement : 24 Social : 38 Gouvernance : 15

Indicateur	Résultat
Energie	162 kWhEF/m ² (en 2021)
Carbone	7 kgCO ₂ eq/m ² (en 2021)
Certification	HQE
Mobilité	Station de RER à 400m
Connectivité	Fibre disponible
Mobilité douce	Bornes de recharge pour véhicules électriques et emplacements pour vélos disponibles
Contrats ESG	100%
Annexes environnementales	100%

ENERGIES, MONTIGNY-LE-BRETONNEUX

1 avenue San Fernando

Typologie	Surface
Bureaux	26 351m ²



L'immeuble Energies se situe à Montigny, sa localisation lui permet de bénéficier de différents transports en commun mais également d'un environnement dynamique avec de multiples commerces et restaurants.

Note de l'actif

68/100

Environnement : 22 Social : 31 Gouvernance : 15

Indicateur	Résultat
Energie	117 kWhEF/m ² (en 2021)
Carbone	11.14 kgCO ₂ eq/m ² (en 2021)
Certification	Pas de certification
Mobilité	Station de RER à 400m
Connectivité	Fibre disponible
Mobilité douce	Emplacements pour vélo disponibles
Contrats ESG	100%
Annexes environnementales	100%

VITROLLES

Les Bureaux du Parc

Typologie	Surface
Bureaux	883 m ²



L'immeuble de bureaux est situé dans le parc d'activité de Vitrolles et est à usage de bureaux. Il dispose de bornes de recharge pour véhicules électriques. Ses performances énergie et carbone sont en dessous des moyennes nationales produites par l'OID.

Note de l'actif

67/100

Environnement : 26 Social : 26 Gouvernance : 15

Indicateur	Résultat
Energie	85 kWhEF/m ² (en 2021)
Carbone	5,45 kgCO ₂ eq/m ² (en 2021)
Certification	Pas de certification
Mobilité	Station de bus à 800m
Connectivité	Fibre disponible
Mobilité douce	Bornes de recharge pour véhicule électrique disponibles
Contrats ESG	100%
Annexes environnementales	100%

RED LAB, IVRY-SUR-SEINE

4/12 rue Truillot

Typologie	Surface
Bureaux	17 010 m ²



Le Red Lab, certifié Biodiversity Life, est un immeuble de bureau situé à proximité d'une station de RER. Il dispose d'une conciergerie, d'espaces de détente mais également de multiples services à proximité. Ce bâtiment détient des emplacements pour vélos, favorisant les modes de transports verts.

Note de l'actif

67/100

Environnement : 18 Social : 34 Gouvernance : 15

Indicateur	Résultat
Energie	212 kWhEF/m ² (en 2021)
Carbone	17.8 kgCO ₂ eq/m ² (en 2021)
Certification	Biodiversity Life
Mobilité	Station de RER à 700m
Connectivité	Fibre disponible
Mobilité douce	Emplacements pour vélos disponibles
Contrats ESG	100%
Annexes environnementales	100%

AKORA, COURBEVOIE

10 place des Vosges

Typologie	Surface
Bureaux	16 620 m ²



L'immeuble Akora ayant été restructuré récemment, HSBC REIM (France) ne dispose pas des données carbone et énergie liées aux consommations d'énergie en 2021. Cet actif dispose d'une excellente qualité du bâti, proposant de multiples services aux locataires mais a également obtenu différents labels certifiant de son excellence d'un point de vue environnemental. L'arrivée prochaine de la gare Eole à 600m de l'actif va améliorer la mobilité des occupants.

Note de l'actif

65/100

Environnement : 17 Social : 39 Gouvernance : 9

Indicateur	Résultat
Energie	Actif restructuré récemment
Carbone	Actif restructuré récemment
Certification	BREEAM, Biodiversity Life, Wiredscore
Mobilité	Métro ligne 1 – station Esplanade de la Défense
Connectivité	Fibre disponible
Mobilité douce	Emplacements pour vélos et bornes de recharge pour véhicules électriques disponibles
Contrats ESG	0%
Annexes environnementales	100%