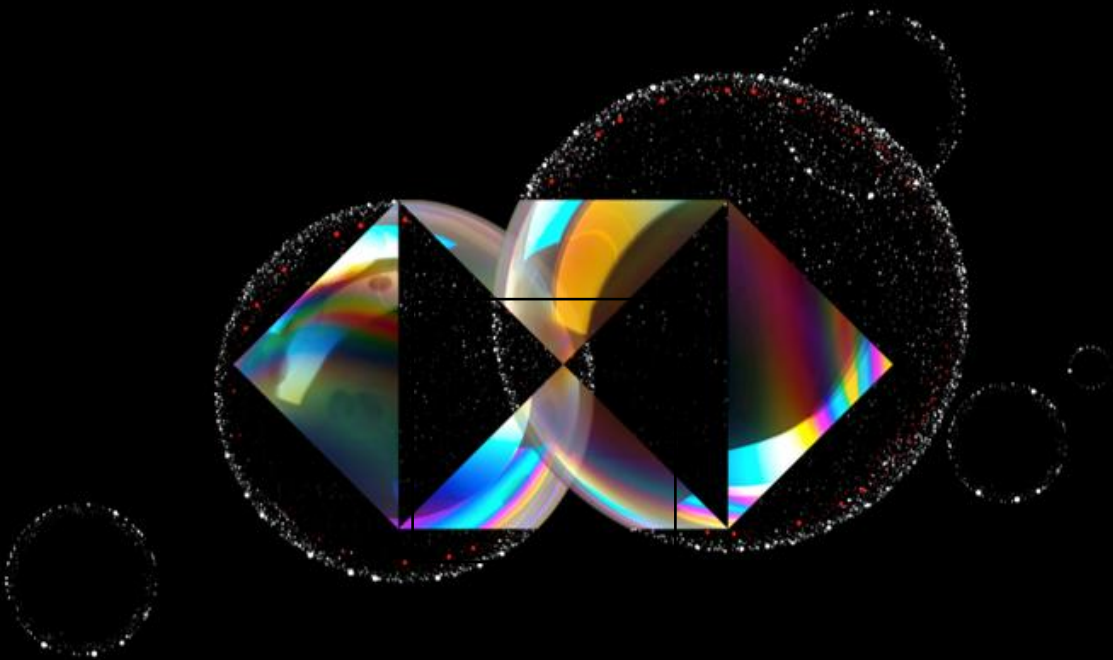


**HSBC REIM (France)**

Rapport Loi Energie Climat

Juin 2026



# Table des matières

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A.</b> | <b>Démarche générale de HSBC REIM (France) sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance</b>                                                                                                                                        | <b>4</b>  |
| A.1.      | Démarche générale de HSBC REIM (France)                                                                                                                                                                                                                                          | 4         |
| A.2.      | Périmètre et modalités d'information des souscripteurs                                                                                                                                                                                                                           | 5         |
| A.3.      | Liste des SCPI prenant en compte l'ESG ou mentionnées en vertu de l'article 8 et de l'article 9 du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019                                                                                              | 5         |
| A.4.      | Prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans le processus de prise de décision pour l'attribution de nouveaux mandats de gestion par les entités mentionnées aux articles L. 310-1-1-3 et L. 385-7-2 du code des assurances          | 6         |
| A.5.      | Adhésion de l'entité, ou de certains produits financiers, à une charte, un code, une initiative ou obtention d'un label sur la prise en compte de critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance                                                                | 6         |
| <b>B.</b> | <b>Moyens internes déployés par HSBC REIM (France)</b>                                                                                                                                                                                                                           | <b>7</b>  |
| B.1.      | Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées à la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la stratégie d'investissement en les rapportant aux encours totaux gérés ou détenus par HSBC REIM (France). | 7         |
| B.2.      | Actions menées en vue d'un renforcement des capacités internes de HSBC REIM (France)                                                                                                                                                                                             | 8         |
| <b>C.</b> | <b>Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance au niveau de la gouvernance de HSBC REIM (France)</b>                                                                                                                         | <b>12</b> |
| C.1.      | Connaissances, compétences et expériences des instances en matière de prise en compte de décision relatives à l'intégration des critères ESG                                                                                                                                     | 12        |
| C.2.      | Intégration des critères ESG dans la politique de rémunération                                                                                                                                                                                                                   | 13        |
| C.3.      | Intégration des critères ESG dans le règlement interne du Conseil de Surveillance                                                                                                                                                                                                | 13        |
| <b>D.</b> | <b>Informations sur la stratégie d'engagement auprès des émetteurs ou vis-à-vis des sociétés de gestion ainsi que sur sa mise en œuvre</b>                                                                                                                                       | <b>14</b> |
| D.1.      | Périmètre des entreprises concernées par la stratégie d'engagement                                                                                                                                                                                                               | 14        |
| D.2.      | Présentation de la politique de vote                                                                                                                                                                                                                                             | 14        |
| D.3.      | Bilan de la stratégie d'engagement mise en œuvre, qui peut notamment inclure la part des entreprises avec laquelle HSBC REIM (France) a initié un dialogue, les thématiques couvertes et les actions de suivi de cette stratégie                                                 | 14        |
| D.4.      | Bilan de la politique de vote, en particulier relatif aux dépôts et votes en assemblée générale de résolutions sur les enjeux environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance                                                                                             | 14        |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |    |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| D.5. | Décisions prises en matière de stratégie d'investissement, notamment en matière de désengagement sectoriel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 14 |
| E.   | <b>Taxinomie européenne et combustibles fossiles</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 15 |
| E.1. | Part des encours concernant les activités en conformité avec les critères d'examen technique définis au sein des actes délégués relatifs aux articles 10 à 15 du 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 et modifiant le règlement (UE) 2019/2088, conformément à l'acte délégué adopté en vertu de l'article 8 de ce règlement | 15 |
| E.2. | Part des encours dans des entreprises actives dans le secteur des combustibles fossiles                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 16 |
| F.   | <b>Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux des articles 2 et 4 de l'Accord de Paris</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 17 |
| F.1. | Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme des articles 2 et 4 de l'Accord de Paris relatifs à l'atténuation des émissions de gaz à effet de serre et, le cas échéant, pour les produits financiers dont les investissements sous-jacents sont entièrement réalisés sur le territoire français, sa stratégie nationale bas-carbone mentionnée à l'article L. 222-1 B du code de l'environnement                                       | 17 |
| G.   | <b>Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 31 |
| H.   | <b>Informations sur les démarches de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 32 |
| H.1. | Processus d'identification, d'évaluation, de priorisation et de gestion des risques                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 33 |
| H.2. | Description des principaux risques en matière environnementale, sociale et de qualité de gouvernance                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 34 |
| H.3. | Fréquence de la revue du cadre de gestion des risques                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 38 |
| H.4. | Plan d'amélioration visant à réduire l'exposition de l'entité aux principaux risques                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 39 |
| H.5. | Estimation quantitative de l'impact financier des principaux risques ESG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 42 |
| H.   | <b>Bis. Méthodologie de prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 44 |
| H.1. | Qualité des données utilisées                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 44 |
| H.2. | Risques liés au changement climatique                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 44 |
| H.3. | Risques liés à la biodiversité                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 44 |
| I.   | <b>Plan d'amélioration continue</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 45 |

# INFORMATIONS ISSUES DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 29 DE LA LOI RELATIVE A L'ENERGIE ET AU CLIMAT<sup>1</sup>

Avec sa parution en mai 2021, le décret d'application de l'article 29 de la Loi Energie-Climat renforce les exigences en matière de transparence extra-financière des acteurs des marchés financiers. Le présent rapport est établi en réponse aux dispositions de l'article 29 de la Loi Energie-Climat. Il porte sur la société de gestion de portefeuille HSBC REIM (France) en sa qualité de société de gestion des fonds suivants :

- ♦ La SCPI Elysées Pierre, propriétaire d'un patrimoine immobilier majoritairement de bureaux et de commerces, situés principalement à Paris et en région parisienne. La SCPI représentant la majorité des encours sous gestion de HSBC REIM (France), cette dernière concentre les enjeux environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance.
- ♦ La SCPI Elysées Résidence 5, propriétaire d'un patrimoine immobilier locatif situé en région parisienne et à Lyon, destiné à la location non meublée, à usage de résidence principale des locataires et ouvrant droit pour les associés au bénéfice de la réduction fiscale relevant du dispositif « Scellier Intermédiaire ».
- ♦ La SCPI Elysées Grand Large, future propriétaire d'un patrimoine immobilier diversifié<sup>2</sup> en France et en Europe. Lancée en 2024, la SCPI détient deux immeubles au 31 décembre 2025 acquis au cours de l'exercice.

<sup>1</sup> Loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat.

<sup>2</sup> La SCPI Elysées Grand Large peut être amenée à investir dans différentes typologies d'actifs, telles que définies par l'ASPIM (Association Française Des Sociétés de Placement Immobilier) : bureaux, commerces, résidentiel (dont résidentiel géré), logistique et locaux d'activité, hôtellerie, tourisme et loisirs, santé et éducation et immobilier alternatif (ex : infrastructure).

## A. Démarche générale de HSBC REIM (France) sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance

### A.1. Démarche générale de HSBC REIM (France)

HSBC REIM (France) gère des SCPI investies en immobilier détenu en direct.

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

#### Liste des fonds concernés gérés par HSBC REIM (France)<sup>3</sup> :

| Nom du fonds             | Stratégie du fonds                  | Etat du fonds | Encours au 31 décembre 2025 | Nombre d'immeubles détenus au 31 décembre 2025 |
|--------------------------|-------------------------------------|---------------|-----------------------------|------------------------------------------------|
| SCPI Elysées Pierre      | Bureaux - Ile de France             | Ouvert        | 2 055 M€                    | 107                                            |
| SCPI Elysées Résidence 5 | Résidentiel - Ile de France et Lyon | Fermé         | 54 M€                       | 11                                             |
| SCPI Elysées Grand Large | Diversifiée - Europe                | Ouvert        | 10 M€                       | 2                                              |

Consciente de la complexité et de l'hétérogénéité des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans le secteur immobilier, HSBC REIM (France) a structuré une démarche ESG différenciée pour chacun des fonds gérés classifiés article 8 au sens du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019<sup>4</sup>.

#### SCPI Elysées Pierre

A travers la SCPI Elysées Pierre, HSBC REIM (France) améliore continuellement les qualités extra-financières de son portefeuille d'actifs.

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

- ♦ Mettre en œuvre une 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 des actifs ;
- ♦ Adopter l'intégration de critères ESG comme un outil d'analyse lors de la phase d'investissement pour tout nouvel actif de la SCPI Elysées Pierre, 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 ; et notamment :
  - Proposition de plans d'amélioration des performances ESG ;
  - Suivi de la mise en place de ces plans d'amélioration ;

<sup>3</sup> Données HSBC REIM (France).

<sup>4</sup> Au 31 décembre 2025, seules les SCPI Elysées Pierre et Elysées Grand Large sont concernées.

- Relation avec les locataires et gestionnaires techniques des immeubles.
- ◆ Impliquer pleinement l'ensemble des parties prenantes, dont les locataires des immeubles, les gestionnaires techniques et les collaborateurs de HSBC REIM (France), dans cette démarche.

## SCPI Elysées Grand Large

---

HSBC REIM (France) a développé une stratégie environnementale intégrant, dans la politique d'investissement de la SCPI Elysées Grand Large, les enjeux de consommations d'énergie et d'émissions carbone des immeubles détenus.

Cette stratégie se traduit par la mise en place et le suivi d'indicateurs énergétique et carbone, à chaque étape de la gestion du fonds : de la phase d'acquisition à la gestion courante des actifs.

### A.2. Périmètre et modalités d'information des souscripteurs

---

Les produits gérés par HSBC REIM (France) soumis à la réglementation 29 LEC sont des SCPI investies en immobilier détenu en direct.

HSBC REIM (France) peut être amenée à délivrer du conseil en investissement aux investisseurs souhaitant investir en direct auprès de la société de gestion.

Les documents suivants sont notamment mis à disposition sur le site [Internet](#) de HSBC REIM (France) pour les fonds concernés<sup>5</sup> :

- ◆ Annexe II SFDR remise avec la documentation contractuelle, revue chaque fois que de besoin ;
- ◆ Annexe IV SFDR, publiée dans le rapport annuel.

## SCPI Elysées Pierre

---

Depuis le 13 octobre 2022, date à laquelle la SCPI Elysées Pierre a obtenu le label ISR, la SCPI a formalisé la prise en compte de critères ESG depuis la phase d'acquisition à la gestion courante de l'actif, pour permettre d'en apprécier les évolutions à court et moyen terme.

Les documents suivants relatifs à la labellisation ISR de la SCPI Elysées Pierre sont mis à disposition sur le site [Internet](#) de HSBC REIM (France) :

- ◆ Code de Transparence, revu a minima annuellement et à chaque fois que de besoin ;
- ◆ Politique d'engagement avec les parties prenantes, revue a minima annuellement et à chaque fois que de besoin ;
- ◆ Rapport Label ISR, publié chaque année.

### A.3. Liste des SCPI prenant en compte l'ESG ou mentionnées en vertu de l'article 8 et de l'article 9 du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019

---

HSBC REIM (France) gère deux SCPI classées article 8 du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil :

<sup>5</sup> Au 31 décembre 2025, les SCPI Elysées Pierre et Elysées Grand Large sont concernées.

- La SCPI Elysées Pierre, avec son obtention le 13 octobre 2022 du label ISR, représentant 2 055 000 000 € d'encours<sup>6</sup> ;
- La SCPI Elysées Grand Large, depuis son lancement en 2024, représentant 10 000 000 € d'encours<sup>7</sup>.

La SCPI Elysées Pierre et la SCPI Elysées Grand Large représentent 2 065 000 000 €, soit 97,5 % des encours sous gestion de HSBC REIM (France) soumis à la réglementation 29 LEC<sup>8</sup>.

#### A.4. Prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans le processus de prise de décision pour l'attribution de nouveaux mandats de gestion par les entités mentionnées aux articles L. 310-1-1-3 et L. 385-7-2 du code des assurances

Non applicable pour HSBC REIM (France).

#### A.5. Adhésion de l'entité, ou de certains produits financiers, à une charte, un code, une initiative ou obtention d'un label sur la prise en compte de critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance

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'ASPIIM, 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, de conception et de 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 cent vingt-trois millions de mètres carrés de bâtiments, permettant un benchmark de la performance d'un patrimoine.



#### Label ISR d'Elysées Pierre

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. Le référentiel ISR a été élargi en 2020 pour permettre aux fonds immobiliers d'être éligibles au label. Spécifiquement adaptée aux fonds immobiliers, cette déclinaison du label ISR est notamment accordée à des fonds investissant dans l'amélioration de la performance ESG des bâtiments.

HSBC REIM (France) a obtenu en octobre 2022 le label ISR pour la SCPI Elysées Pierre, à l'issue d'un audit initial mené par un certificateur indépendant, visant à évaluer la robustesse de sa méthodologie d'investissement responsable ainsi que la cohérence de cette méthodologie avec les exigences du référentiel du label.

Depuis l'obtention de ce label, un audit externe a été réalisé annuellement par un certificateur indépendant afin de vérifier la mise en œuvre effective des engagements et la progression vers les objectifs définis.

Le label ISR étant attribué pour une durée de trois ans, le cycle de labellisation est ainsi arrivé à échéance en octobre 2025.

<sup>6</sup> Données HSBC REIM (France) au 31 décembre 2025.

<sup>7</sup> Données HSBC REIM (France) au 31 décembre 2025.

<sup>8</sup> Données HSBC REIM (France) au 31 décembre 2025.

Compte tenu de l'atteinte des objectifs fixés dans le cadre du premier cycle du label ISR (2022-2025), la SCPI Elysées Pierre s'est engagée dans un second cycle de labellisation qui prendra fin en 2028.

## B. Moyens internes déployés par HSBC REIM (France)

### B.1. Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées à la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la stratégie d'investissement en les rapportant aux encours totaux gérés ou détenus par HSBC REIM (France).

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.

La démarche ESG au sein de HSBC REIM (France) est placée sous la responsabilité d'un Directeur Général Adjoint – Membre du Directoire auquel est rattachée l'équipe ESG.

| Directoire                    |                  |                      |
|-------------------------------|------------------|----------------------|
| Comité ESG                    |                  |                      |
| Direction des investissements | Asset Management | Portfolio Management |
| Risques                       | Conformité       |                      |

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 (France) ;
- ♦ L'équipe ESG (2 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 ;

Au total, vingt (20) collaborateurs de HSBC REIM (France) interviennent sur l'ESG au 31 décembre 2025.

HSBC REIM (France) s'est doté 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.

Des comités peuvent également évoquer les aspects extra-financiers :

- ♦ Le Risk Management Meeting ;
- ♦ Le Comité d'Audit et des Risques ;
- ♦ Le Comité d'Investissement.



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

La part des ETP intervenant sur l'ESG représente 8,46 % des ETP<sup>9</sup> de HSBC REIM (France) et la part des budgets dédiés à l'ESG représente 6,92 % des frais généraux<sup>10</sup> supportés par HSBC REIM (France). HSBC REIM (France) ne fait pas appel à des fournisseurs de données<sup>11</sup>.

## B.2. Actions menées en vue d'un renforcement des capacités internes de HSBC REIM (France)

---

### Plan de communication et formation

Dans le cadre de sa stratégie d'investissement responsable et d'ambitions élevées dans ce domaine, l'objectif de HSBC REIM (France) est de faire de l'investissement responsable un sujet prioritaire pour tous ses collaborateurs.

Afin de sensibiliser ses collaborateurs aux enjeux de la finance durable, HSBC REIM (France) offre des possibilités de suivre les formations et certifications suivantes :

- ♦ **Des sessions de formation** annuelles proposées aux collaborateurs de HSBC REIM (France). En 2025, les collaborateurs ont suivi une formation portant sur le renouvellement du label ISR de la SCPI Ellysées Pierre.

Par ailleurs, le programme de formation du groupe HSBC permet de mettre à disposition des ressources complémentaires de formation.

- ♦ **Certification AMF Finance Durable** : l'ensemble de l'équipe ESG, est titulaire de la certification AMF Finance Durable.

36 (trente-six) collaborateurs sur les 37 (trente-sept) ont été formés ou sensibilisés au cours de l'année 2025<sup>12</sup>.

En 2024, des ateliers Fresque du climat ont été animés par la responsable ESG. S'appuyant sur les données scientifiques du GIEC (Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat), la Fresque du Climat est un atelier collaboratif et pédagogique qui permet de s'approprier les causes et conséquences du dérèglement climatique. Les années précédentes, les formations étaient axées sur la réglementation, et ses implications au niveau des différents métiers de HSBC REIM.

En 2025, 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). Une première formation portant sur les thématiques ESG et à destination du Conseil de Surveillance d'HSBC REIM (France) avait eu lieu en 2023.

<sup>9</sup> Pourcentage exprimé selon l'effectif des collaborateurs détachés pour HSBC REIM (France) au 31 décembre 2025. Données HSBC REIM (France).

<sup>10</sup> Pourcentage exprimé selon la somme des salaires des collaborateurs proratisés au temps dédié à l'ESG, les cotisations à des associations professionnelles traitant des sujets ESG (OID et CIBI) par rapport aux frais généraux d'HSBC REIM (France). Données au 31 décembre 2025. Données HSBC REIM (France).

<sup>11</sup> Au sens de l'article 29 de la Loi Energie Climat, les distributeurs d'énergie et l'OID ne sont pas considérés comme des fournisseurs de données.

<sup>12</sup> Sont considérés les collaborateurs détachés à plein temps pour HSBC REIM (France) et ceux détachés à temps partiel impliqués dans les démarches ESG, présents dans les effectifs au 31 décembre 2025. Données HSBC REIM (France).

## Développement de l'offre HSBC REIM (France)

### SCPI Elysées Pierre

---

#### Label ISR

Obtenu le 13 octobre 2022 par 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 afin de s'assurer du maintien des engagements ESG du produit labellisé. Ce suivi est 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 depuis l'audit initial de labellisation. Ainsi, le maintien de la certification a été approuvé par le certificateur le 2 novembre 2023 puis à nouveau, le 23 décembre 2024.

Le label ISR de la SCPI Elysées Pierre arrivant à échéance en 2025, un audit de renouvellement a été réalisé au cours de l'exercice par un auditeur externe, dans la perspective de poursuivre la labellisation du fonds pour une durée de trois années supplémentaires.

Cet audit avait pour objectifs de (i) valider la bonne atteinte des engagements d'amélioration définis lors du premier cycle de labellisation ISR et (ii) apprécier la robustesse ainsi que la cohérence de la nouvelle grille de notation ISR et des objectifs associés. À l'issue du premier cycle, la SCPI a enregistré une progression de la notation ISR moyenne de +29 points en trois ans, dépassant l'objectif initial d'une amélioration minimale de +20 points.

L'organisme certificateur a approuvé le renouvellement du label ISR de la SCPI Elysées Pierre le 10 octobre 2025.

L'engagement 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.

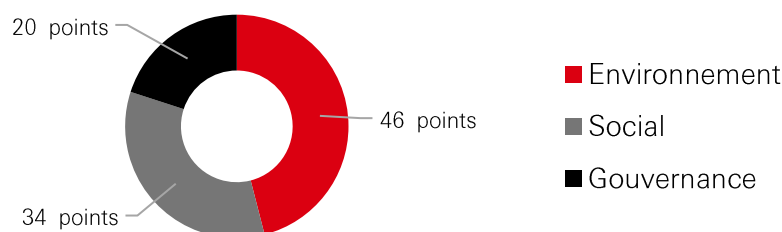
Chaque actif immobilier de la SCPI Elysées Pierre fait l'objet d'une notation reposant sur les vingt-cinq (25) critères suivants :

| Environnement                             | Social                         | Gouvernance                |
|-------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| Performance énergétique                   | Sensibilisation des locataires | Clauses ESG                |
| Performance carbone                       | Transports en commun           | Chaîne d'approvisionnement |
| DPE                                       | Mobilités douces               | Comité vert                |
| Fluides frigorigènes                      | Restauration                   | Formation interne          |
| Energies renouvelables et de récupération | Walkscore                      | Due Diligence              |
| Label et certification                    | Espaces verts                  | Questionnaires locataires  |
| Consommations d'eau                       | Services et confort            |                            |
| Tri des déchets                           | Sécurité                       |                            |
| Biodiversité                              | Mesures acoustiques            |                            |
|                                           | Etude d'éclairage              |                            |

La méthodologie d'analyse ESG est détaillée dans la section Méthodologie de l'analyse ESG et d'évaluation d'un actif.

L'engagement de HSBC REIM (France) se traduit dans la méthodologie d'analyse ESG de chaque actif. Cette méthodologie d'analyse permet, à travers un ensemble de critères ESG, d'établir une note sur 100 dès l'acquisition de chaque actif par la SCPI et est mise à jour régulièrement - a minima annuellement.

La pondération de la notation ESG est répartie selon les piliers suivants :



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.

La stratégie « *Best-in-Progress* » permet d'améliorer continuellement le portefeuille d'actifs immobiliers.

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.

## SCPI Elysées Grand Large

Lancée en septembre 2024, la SCPI Elysées Grand Large est une SCPI diversifiée qui investit à travers l'Europe. Cette stratégie d'investissement offre aux épargnants une solution de diversification en réunissant plusieurs classes d'actifs immobiliers au sein d'un même placement.

La SCPI Elysées Grand Large met l'accent sur la performance énergétique des bâtiments en procédant à un audit énergétique préalablement à l'acquisition de chaque actif. 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 cinq (5) ans, qu'elles dépendent du locataire ou du bailleur.

Dès lors que les actifs entreront dans la stratégie d'investissement de la SCPI Elysées Grand Large, 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.

La SCPI Elysées Grand Large utilise les deux (2) 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 des audits énergétiques.

Enfin, 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.

## C. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance au niveau de la gouvernance de HSBC REIM (France)

### C.1. Connaissances, compétences et expériences des instances en matière de prise en compte de décision relatives à l'intégration des critères ESG

---

HSBC REIM (France) est une société à Directoire et à Conseil de Surveillance.

#### **Le Conseil de Surveillance de HSBC REIM (France)**

Au niveau de HSBC REIM (France), 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. Il est régulièrement présenté au Conseil de Surveillance des dossiers sur le suivi des obligations réglementaires ESG, les politiques déployées, et leurs conséquences opérationnelles. Le rapport 29 LEC de HSBC REIM (France) est également présenté au Conseil de Surveillance.

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 du métier de la Gestion d'actifs en France.

#### **Le Directoire de HSBC REIM (France)**

Le Directoire de HSBC REIM (France) dispose de l'ensemble des compétences requises pour assurer la gestion stratégique et opérationnelle de la société de gestion et ainsi des fonds gérés. Ses membres justifient d'une solide expérience dans le secteur immobilier et sont pleinement au fait des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance. A ce titre, ils siègent au comité ESG de la société de gestion et suivent annuellement une formation ESG afin de maintenir un haut niveau d'expertise et d'assurer une prise en compte effective et rigoureuse des critères ESG dans les décisions de gestion.

La démarche ESG au sein de HSBC REIM (France) est placée sous la responsabilité d'un Directeur Général Adjoint – Membre du Directoire auquel est rattaché l'équipe ESG.

#### **Objectif de représentation équilibrée des femmes et des hommes parmi les équipes, organes et responsables chargés de prendre des décisions d'investissement**

La politique de recrutement de HSBC Global Asset Management (France), auquel HSBC REIM (France) appartient, et applicable à HSBC REIM (France) à ce titre, veille à la parité de candidats dans la pré-sélection, la sélection se faisant ensuite sur la base des compétences sans considération de genre. Les prestataires de recrutement doivent fournir une liste restreinte de candidats incluant au moins un homme et au moins une femme et de présenter une candidature "senior" pour tout poste de management / spécialistes nécessitant plus de 10 ans d'expérience professionnelle.

En tant qu'employeur de référence dans le monde, le groupe HSBC a pour principal enjeu de bâtir une politique RH permettant de développer l'employabilité de ses collaborateurs tout en les aidant à réaliser pleinement leur potentiel de développement notamment au sein des activités de Gestion d'actifs de la Banque.

## **C.2. Intégration des critères ESG dans la politique de rémunération**

---

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.

De manière plus générale et tel que décrit dans la Politique de Rémunération, sur la base de contrôles, les fonctions Risques et Compliance peuvent relever, tout manquement en matière de risques incluant ceux liés à la durabilité. Ces manquements peuvent conduire à des impacts négatifs sur la rémunération variable attribuée à la fin du Processus de Revue des Rémunérations, et avant l'acquisition définitive des rémunérations variables différées, conduisant potentiellement à l'application d'un malus sur la valeur des montants en cours d'acquisition. Ces démarches visent à encadrer des pratiques de rémunération responsables, à éviter les conflits d'intérêts, à protéger les intérêts des clients et à décourager la prise de risques excessifs y compris en termes de durabilité.

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

## **C.3. Intégration des critères ESG dans le règlement interne du Conseil de Surveillance**

---

Le règlement intérieur du Conseil de surveillance de HSBC REIM (France) prévoit la prise en compte des sujets ESG.

## D. Informations sur la stratégie d'engagement auprès des émetteurs ou vis-à-vis des sociétés de gestion ainsi que sur sa mise en œuvre

### D.1. Périmètre des entreprises concernées par la stratégie d'engagement

---

Non applicable : les actifs gérés sont des immeubles détenus en direct par les SCPI gérées par HSBC REIM (France).

### D.2. Présentation de la politique de vote

---

Non applicable.

### D.3. Bilan de la stratégie d'engagement mise en œuvre, qui peut notamment inclure la part des entreprises avec laquelle HSBC REIM (France) a initié un dialogue, les thématiques couvertes et les actions de suivi de cette stratégie

---

Non applicable.

### D.4. Bilan de la politique de vote, en particulier relatif aux dépôts et votes en assemblée générale de résolutions sur les enjeux environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance

---

Non applicable.

### D.5. Décisions prises en matière de stratégie d'investissement, notamment en matière de désengagement sectoriel

---

Non applicable.

## E. Taxinomie européenne et combustibles fossiles

E.1. **Part des encours concernant les activités en conformité avec les critères d'examen technique définis au sein des actes délégués relatifs aux articles 10 à 15 du 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 et modifiant le règlement (UE) 2019/2088, conformément à l'acte délégué adopté en vertu de l'article 8 de ce règlement**

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

Les produits gérés par HSBC REIM ont pour objet la détention directe ou indirecte et la gestion d'immeubles locatifs. Ainsi, l'ensemble des immeubles détenus au 31 décembre 2025 par les fonds concernés<sup>13</sup> sont éligibles à la Taxinomie européenne (activité économique 7.7 Gestion et détention d'actifs immobiliers du Règlement délégué (UE) 2021/2139).

Toutefois, dans le cadre d'une démarche d'investissement durable, les fonds gérés par HSBC REIM n'ont pas investi dans des investissements alignés avec la Taxinomie européenne<sup>14</sup>.

### 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.

Les fonds gérés par HSBC REIM (France) investissant uniquement dans des actifs immobiliers, la société de gestion n'a réalisé au 31 décembre 2025 aucun investissement dans des activités transitoires ou habilitantes au sens de la réglementation européenne<sup>15</sup>.

<sup>13</sup> Au 31 décembre 2025 sont concernés les SCPI Elysées Pierre, Elysées Résidence 5 et Elysées Grand Large. Données HSBC REIM (France).

<sup>14</sup> Données HSBC REIM (France) au 31 décembre 2025.

<sup>15</sup> Données HSBC REIM (France).



## E.2. Part des encours dans des entreprises actives dans le secteur des combustibles fossiles

---

Les fonds gérés par HSBC REIM (France) investissant uniquement dans des actifs immobiliers, la société de gestion n'a réalisé au 31 décembre 2025 aucun investissement dans des entreprises actives dans le secteur des combustibles fossiles au sens de la réglementation européenne<sup>16</sup>.

En complément, les fonds concernés ne détiennent aucun immeuble utilisé pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles, selon la définition de la principale incidence négative Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers de l'annexe 1 des standards techniques du « Règlement SFDR ».

Ainsi, la part d'investissement par les fonds gérés par HSBC REIM (France) dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles est de 0 %.

<sup>16</sup> Données HSBC REIM (France).

## F. Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux des articles 2 et 4 de l'Accord de Paris

### F.1. Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme des articles 2 et 4 de l'Accord de Paris relatifs à l'atténuation des émissions de gaz à effet de serre et, le cas échéant, pour les produits financiers dont les investissements sous-jacents sont entièrement réalisés sur le territoire français, sa stratégie nationale bas-carbone mentionnée à l'article L. 222-1 B du code de l'environnement

Les Accords de Paris, signés en 2015 lors de la 21<sup>ème</sup> 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 l'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 la publication du Décret Tertiaire<sup>17</sup>, qui met en place 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 la suite de cette section, les consommations d'énergie sont toujours exprimées en consommation d'énergie finale pouvoir calorifique inférieur (en kWhEF PCI).**

L'énergie finale, exprimée en kWhEF, correspond à l'énergie livrée à l'utilisateur final, avant sa consommation<sup>18</sup>.

Le pouvoir calorifique inférieur, appelé PCI, correspond à la mesure de l'énergie de la combustion complète d'une source d'énergie, sans tenir compte de la chaleur latente de vaporisation.

Dans le cadre du dispositif Eco Energie Tertiaire, est visée pour chaque immeuble :

- ♦ une réduction, en valeur relative, de la consommation d'énergie finale par rapport à une année de référence de :



- ♦ Ou l'atteinte d'un niveau de consommation d'énergie finale en valeur absolue, défini 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.

Sont concernés tous les bâtiments, parties de bâtiments ou ensemble de bâtiments hébergeant des activités tertiaires du secteur public et du secteur privé, situés en France, quelle que soit leur année de mise en service, dans les configurations suivantes<sup>19</sup> :

1. Bâtiment d'une surface supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup> exclusivement allouée à un usage tertiaire ;
2. Toutes parties d'un bâtiment à usage mixte qui hébergent des activités tertiaires et dont le cumul des surfaces est supérieur ou égal à 1 000 m<sup>2</sup> ;
3. 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 m<sup>2</sup>.

<sup>17</sup> Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire

<sup>18</sup> [Stades de l'énergie : primaire, secondaire, finale, utile | Réseaux de chaleur et de froid](#)

<sup>19</sup> II de l'article R. 174-22 du code de la construction et de l'habitation

Au 31 décembre 2025, une stratégie d'alignement aux Accords de Paris est présentée pour la SCPI Elysées Pierre et la SCPI Elysées Grand Large, représentant 97,5 % des encours HSBC REIM (France)<sup>20</sup>.

## SCPI Elysées Pierre et SCPI Elysées Grand Large

---

A l'échelle d'Elysées Pierre et d'Elysées Grand Large, quatre-vingt-douze (92) immeubles<sup>21</sup> sont assujettis au Dispositif Eco Energie Tertiaire, représentant 98 % en valeur d'expertise des immeubles des SCPI<sup>22</sup>.

### Déclarations OPERAT :

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

La SCPI Elysées Grand Large ayant réalisé sa première acquisition en 2025, cette dernière n'est toutefois pas concernée par les déclarations OPERAT avant septembre 2026.

Concernant la SCPI Elysées Pierre, HSBC REIM (France) a mandaté un bureau d'études spécialisé de sorte à déclarer sur OPERAT chaque année les consommations énergétiques réelles des compteurs d'énergie dont la SCPI est directement titulaire des contrats. HSBC REIM (France) incite également l'ensemble des locataires de la SCPI Elysées Pierre à s'inscrire dans cette démarche par l'envoi de courriers explicatifs. HSBC REIM (France) leur propose également de lui donner mandat pour la collecte de leurs données de consommations énergétiques et leur enregistrement dans la plateforme nationale en ligne OPERAT.

Conformément au Dispositif Eco Energie Tertiaire, HSBC REIM (France) alignera le parc immobilier de la SCPI Elysées Pierre et de la SCPI Elysées Grand Large soumis à ce dispositif sur une trajectoire carbone compatible avec les Accords de Paris et entend ainsi respecter les seuils à l'horizon 2030 définis par le Dispositif.

### Audits énergétiques :

Pour atteindre cet objectif de décarbonation, la SCPI Elysées Pierre a fait procéder, pour chaque bâtiment assujetti en pleine propriété, à un audit énergétique. Chaque audit énergétique permet de déterminer :

- La performance énergétique au moment de la réalisation de l'audit du bâtiment (en kWh<sub>EF PCI</sub>/m<sup>2</sup>/an) grâce à une Simulation Thermique Dynamique (« STD »), basée sur les consommations d'énergie, exprimée en kWh<sub>EF PCI</sub> des parties privatives ainsi que des consommations d'énergie de l'immeuble réparties aux tantièmes (consommations des parties communes notamment) si ces dernières sont disponibles ;
- Les objectifs de consommations énergétiques à l'horizon 2030 (en kWh<sub>EF PCI</sub>/m<sup>2</sup>/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 l'horizon 2030.

Concernant les immeubles en copropriété, la SCPI Elysées Pierre a commencé à solliciter les copropriétés pour évaluer l'alignement de chaque immeuble avec les ambitions des Accords de Paris.

Concernant la SCPI Elysées Grand Large, en amont de chaque acquisition d'un immeuble soumis aux dispositions du Dispositif Eco-Energie Tertiaire, un audit énergétique est systématiquement conduit par un bureau d'études spécialisé. Cette démarche vise

<sup>20</sup> Données HSBC REIM (France).

<sup>21</sup> Données HSBC REIM (France) au 31 décembre 2025.

<sup>22</sup> Données HSBC REIM (France) au 31 décembre 2025.

à assurer la conformité de l'immeuble aux exigences réglementaires en vigueur et à identifier, le cas échéant, les actions d'amélioration de la performance énergétique nécessaires à l'atteinte des objectifs définis par le Dispositif.

Au 31 décembre 2025, 87 % en valeur des immeubles de la SCPI Elysées Pierre et de la SCPI Elysées Grand Large disposent d'un audit énergétique, soit 89 % en valeur des immeubles assujettis<sup>23</sup>.

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

Le suivi énergétique des consommations réelles ainsi que les audits énergétiques permettent ainsi, après traduction en CO<sub>2</sub>, d'apprécier la contribution en gaz à effet de serre du patrimoine de la SCPI Elysées Pierre et de la SCPI Elysées Grand Large.

Ainsi, HSBC REIM (France) suit annuellement, pour les SCPI Elysées Pierre et Elysées Grand Large, deux indicateurs relatifs à l'alignement de son portefeuille avec les Accords de Paris :

- ♦ Les émissions carbone annuelles totales du portefeuille (en kgCO<sub>2eq</sub>). Ces émissions sont estimées sur la base des consommations d'énergie réelles du portefeuille et peuvent être complétées à l'aide d'estimations ;
- ♦ L'objectif à l'horizon 2030 d'émissions carbone induites par les consommations d'énergie des immeubles, selon les dispositions du Dispositif Eco Energie Tertiaire.

<sup>23</sup> Données HSBC REIM (France) au 31 décembre 2025.

# Emissions carbone annuelles des SCPI Elysées Pierre et Elysées Grand Large

Les résultats des émissions carbone du portefeuille sont majoritairement issus des consommations réelles des locataires, récupérées grâce à leurs déclarations sur la plateforme OPERAT. Les consommations d’énergie de l’année 2024 des locataires assujettis ont dû être déclarées au 30 septembre 2025. Ainsi, les émissions carbone annuelles sont estimées sur la base des consommations en énergie finale de l’année 2024.

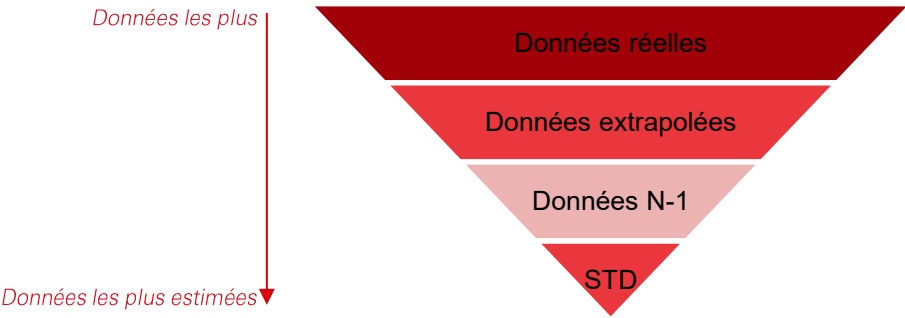
| Année | Emissions carbone annuelles | Taux de couverture <sup>24</sup> | Taux de données réelles | Taux de données extrapolées | Taux de données N-1 | Taux de données STD |
|-------|-----------------------------|----------------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------|---------------------|
| 2022  | 5 921 tCO2eq/an             | 89 %                             | 68.9 %                  | 6.4 %                       | 0 %                 | 24.7 %              |
| 2023  | 5 844 tCO2eq/an             | 89 %                             | 79.3 %                  | 7.4 %                       | 1.5 %               | 11.8 %              |
| 2024  | 5 871 tCO2eq/an             | 89 %                             | 61.7 %                  | 7.3 %                       | 8.9 %               | 22.1 %              |

L’ensemble des taux de couverture des indicateurs et des sources de données est exprimé en valeur des immeubles au 31 décembre 2025.

Les émissions carbone annuelles du portefeuille peuvent être estimées grâce aux consommations d’énergie suivantes :

| Type de données de consommations d’énergie | Description                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Données réelles                            | Données issues des consommations réelles des locataires.<br>Peuvent notamment être collectées sur OPERAT, depuis des factures d’énergie, auprès des distributeurs d’énergie ou depuis des relevés de compteurs ou sous-compteurs. |
| Données extrapolées                        | Données extrapolées proportionnellement dès lors que plus de 50% de la donnée réelle est connue pour un immeuble.                                                                                                                 |
| Données N-1                                | En l’absence de données réelles connues pour l’année N, utilisation des données réelles de l’année N-1.<br>Utilisé uniquement dans le cas des immeubles monolocataire, à partir de 2023.                                          |
| STD                                        | Données issues de la STD (Simulation Thermique Dynamique), modélisation thermique du bâtiment réalisée par un bureau d’études, dès lors que moins de 50% de la donnée réelle est connue pour un immeuble.                         |

Ces différents types de données peuvent être classées selon leur degré de fiabilité suivant :



<sup>24</sup> Taux de couverture pour les immeubles assujettis au Dispositif Eco-Energie Tertiaire. Données HSBC REIM (France) au 31 décembre 2025.

## Objectif d'émissions carbone à horizon 2030

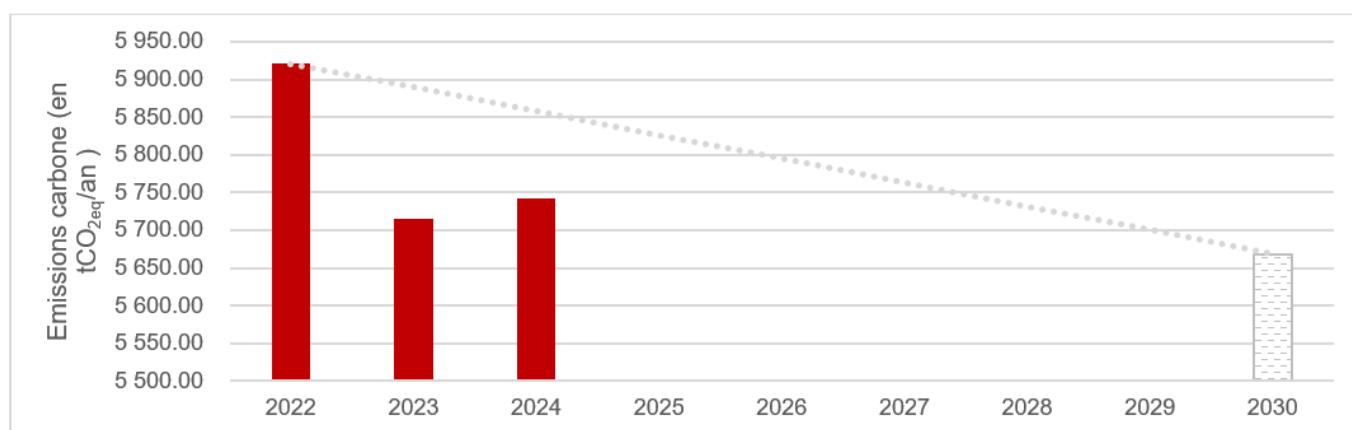
Au regard des seuils du Dispositif Eco Energie Tertiaire en vigueur au moment des audits énergétiques, l'objectif d'émission carbone à l'horizon 2030 s'établit à 5 668 tCO<sub>2eq</sub>/an pour les immeubles détenus par les SCPI Elysées Pierre et Elysées Grand Large au 31 décembre 2025. Cet objectif couvre soixante-quatre (64) immeubles, représentant 88 % en valeur<sup>25</sup> 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 de dix ans par la SCPI Elysées Pierre. Ainsi, vingt-et-un (21) immeubles sur soixante-quatre (64) respectent déjà, au 31 décembre 2025, les objectifs du Dispositif Eco Energie Tertiaire à horizon 2030, représentant 39 % (en valeur) des immeubles pour lesquels un audit énergétique est disponible<sup>26</sup>. Ce résultat repose sur les conclusions des audits énergétiques réalisés par les bureaux d'études.

Concernant la SCPI Elysées Grand Large, un seul immeuble est soumis au Dispositif Éco Énergie Tertiaire, représentant 78 % des encours de la SCPI. L'audit énergétique, réalisé lors de la phase d'acquisition, a mis en évidence que l'actif est d'ores et déjà aligné avec la trajectoire de l'objectif 2050.

En l'absence d'objectifs en valeur absolue à l'horizon 2040 et 2050, les SCPI ne sont pas en mesure de présenter des objectifs pour 2035, 2040, 2045 et 2050, au 31 décembre 2025. Dès lors que ces objectifs seront publiés par l'autorité compétente, la SCPI Elysées Pierre et la SCPI Elysées Grand Large pourront se fixer un objectif d'émission carbone pour chaque décennie, en retenant la valeur la plus élevée entre la valeur absolue et la valeur relative pour chaque immeuble.

### Trajectoire de décarbonation du patrimoine disposant des éléments quantitatifs



La trajectoire de décarbonation des SCPI Elysées Pierre et Elysées Grand Large est modélisée au moyen d'une régression linéaire entre la première année d'émission connue (2022) et l'objectif carbone fixé à l'horizon 2030.

Cette modélisation se traduit ainsi par une réduction annuelle linéaire en fixant des objectifs intermédiaires pour chaque exercice. Il en résulte que les émissions constatées pourront, certaines années, excéder les objectifs intermédiaires issus de cette modélisation.

Les commerces et les datacenters constituent deux typologies d'actifs immobiliers caractérisées par des consommations d'énergie surfaciques importantes, compte tenu de la nature particulièrement énergivores de leurs activités. Ces deux typologies ont ainsi des émissions carbone particulièrement significatives au niveau de la SCPI Elysées Pierre.

<sup>25</sup> Données HSBC REIM (France) au 31 décembre 2025.

<sup>26</sup> Données HSBC REIM (France) au 31 décembre 2025.

Toutefois, les valeurs absolues pour les datacenters et les commerces ont été publiées après le lancement de la campagne d'audit énergétique. Ainsi, ces deux typologies n'ont, pour la plupart, pas été intégrées dans la trajectoire carbone, au 31 décembre 2025.

S'agissant de la SCPI Elysées Grand Large, l'audit énergétique portant sur un actif de commerce a été réalisé après la publication des seuils applicables à cette typologie ; l'objectif correspondant y est donc analysé et intégré à la trajectoire de décarbonation.

La bonne exploitation d'un immeuble par ses occupants constitue le levier principal pour réduire les consommations énergétiques. Dans ce contexte, HSBC REIM (France) se fixe ainsi pour les SCPI Elysées Pierre et Elysées Grand Large des obligations de moyens et non de résultats, dans la mesure où la société de gestion ne maîtrise pas directement les consommations d'énergie des immeubles.

La méthodologie retenue pour définir la trajectoire carbone présentée ci-dessus ainsi que les limites de cette dernière sont présentées dans les sections suivantes.

## Méthodologie de calcul des émissions carbone actuelles

Les émissions carbone actuelles du portefeuille sont majoritairement calculées selon les consommations annuelles d'énergie réelles en énergie finale du patrimoine.

La méthodologie présentée ci-dessous s'applique aux immeubles tertiaires détenus par la SCPI Elysées Pierre et la SCPI Elysées Grand Large et assujettis au Dispositif Eco Energie Tertiaire.

### 1. Collecte annuelle des consommations d'énergie réelles des locataires

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.

Les consommations d'énergie de l'année 2024 des locataires assujettis ont dû être déclarées au plus tard le 30 septembre 2025 sur la plateforme OPERAT. Ainsi, les émissions carbone annuelles calculées en 2025 sont estimées sur la base des consommations en énergie finale les plus récentes disponibles, à savoir celles de l'année 2024.

Ces consommations énergétiques ont été, autant que possible, comparées avec les informations connues relatives aux caractéristiques énergétiques 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. Ainsi, des données extrapolées, de l'année N-1 ou de la STD seront utilisées lorsque les déclarations OPERAT sont écartées.

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.

Les informations collectées pour chaque locataire prennent en compte les consommations d'énergie finale bénéficiant directement aux surfaces louées ainsi que les consommations d'énergie finale réparties au tantième (par exemple, les consommations d'énergie liées aux parties communes dans le cas d'un immeuble multilocataire).

### 2. Facteurs de conversion PCI utilisés

Afin de travailler avec des consommations exprimées en kWhEF PCI, les données de consommations d'énergie déclarées sur OPERAT en kWhEF sont retraitées selon les facteurs de conversions présentés dans l'Annexe I de l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire<sup>27</sup>.

| Energie                        | Unité renseignée dans OPERAT | FC PCI (en kWhEF PCI) |
|--------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| Electricité                    | 1 kWh                        | 1                     |
| Gaz                            | 1 kWh PCS                    | 0.9                   |
| Réseau de chaleur urbain (RCU) | 1 kWh                        | 0.77                  |
| Réseau de froid urbain (RFU)   | 1 kWh                        | 0.25                  |

Pour chaque source d'énergie bénéficiant à un locataire, les consommations par type d'énergie peuvent être traduites avec la formule suivante :

$$kWh\ EF\ PCI = kWh\ EF * FC\ PCI$$

Où :

<sup>27</sup> [Arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire - Légifrance](#)



- ♦ kWh EF PCI : consommation en énergie finale PCI pour une source d'énergie
- ♦ kWh EF : consommation en énergie finale pour une source d'énergie (consommation déclarée sur OPERAT)
- ♦ FC PCI : facteur de conversion de kWh EF en kWhEF PCI pour une source d'énergie

Pour chaque année, les consommations des locataires peuvent être converties en kWhEF en sommant les contributions de consommations pour chaque source d'énergie multipliées par le facteur de conversion en kWhEF PCI :

$$Consommation\ locataire = \sum_i^n kWh\ EF\ PCI_i$$

Avec :

- ♦ *Consommation locataire*: consommation totale d'un locataire exprimée en kWh EF PCI ;
- ♦ *kWh EF PCI<sub>i</sub>* : consommation totale en kWhEF PCI pour la source d'énergie i ;
- ♦ n : nombre de source d'énergie bénéficiant au locataire.

### 3. Méthodologie calcul des émissions carbone pour chaque locataire

Afin d'estimer les émissions carbone du portefeuille, une traduction des consommations d'énergie en émissions carbone annuelles est donc nécessaire. Pour ce faire, les facteurs d'émission suivants ont été utilisés pour estimer les objectifs d'émissions 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 métropolitaine<sup>28</sup> ;
- ♦ 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 métropolitaine<sup>29</sup>.

Les facteurs d'émission pouvant varier d'une année sur l'autre, ceux en vigueur au 31 décembre de l'année étudiée sont utilisés.

Pour chaque année, les émissions carbone d'un locataire, appelées *Emissions<sub>locataire</sub>*, sont estimées en sommant les contributions des différentes sources d'énergie :

$$\begin{aligned} Emissions_{locataire} &= consommations\ électricité_{locataire} * FE_{électricité} + consommations\ gaz_{locataire} * FE_{gaz} \\ &+ consommations\ RCU_{locataire} * FE_{RCU} + consommations\ RFU_{locataire} * FE_{RFU} \end{aligned}$$

Avec :

- ♦ *consommations électricité<sub>locataire</sub>* : consommations totales d'électricité de l'année du locataire, exprimées en kWhEF PCI ;
- ♦ *consommations gaz<sub>locataire</sub>* : consommations totales de gaz de l'année du locataire, exprimées en kWhEF PCI ;
- ♦ *consommations RCU<sub>locataire</sub>* : consommations totales de réseau de chaleur urbain de l'année du locataire, exprimées en kWhEF PCI ;
- ♦ *consommations RFU<sub>locataire</sub>* : consommations totales de réseau de froid urbain de l'année du locataire, exprimées en kWhEF PCI ;
- ♦ FE : facteur d'émission selon la source d'énergie, exprimé en kgCO<sub>2</sub>eq/kWhEF PCI.

Pour la conversion des consommations d'énergie (exprimées en kWh EF) en émissions de GES (exprimées en kgCO<sub>2</sub>eq), le facteur de conversion retenu est basé sur le kWh EF en PCI (Pouvoir Calorifique Inférieur), conformément à la méthodologie actuellement utilisée par l'OID et par le Dispositif Eco-Energie Tertiaire.

Les émissions carbone annuelles d'un immeuble sur une année a, Emissions immeuble, sont ensuite calculées ainsi :

<sup>28</sup> [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 \(legifrance.gouv.fr\).](#)

<sup>29</sup> [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 \(legifrance.gouv.fr\).](#)

$$Emissions_{immeuble} = \sum_i^n Emissions_{locataire_i}$$

Où :

- ♦  $Emissions_{immeuble}$  : émissions carbone de l'immeuble, exprimée en kgCO<sub>2</sub>eq/an ;
- ♦  $Emissions_{locataire_i}$  : émissions du locataire i, exprimée en kgCO<sub>2</sub>eq/an ;
- ♦ n : nombre de locataires au sein de l'immeuble.

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

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

#### 4. Recours à des estimations

Dans le cas où les émissions carbone d'un immeuble ne sont pas disponibles à hauteur de 100 %, les modalités d'estimation suivantes sont appliquées :

- ♦ Si les consommations réelles disponibles couvrent strictement plus de 50 % 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 50 % ou moins, la STD, réalisée par les bureaux d'études, est retenue afin de couvrir les surfaces pour lesquelles aucune donnée n'est disponible ;
- ♦ En l'absence de données réelles de l'année N pour un immeuble monolocataire, les données réelles de l'année N-1 peuvent être utilisées ;
- ♦ Lorsqu'aucune donnée de consommation d'énergie fiable n'est disponible pour l'immeuble et qu'aucune donnée N-1 (pour les immeubles monolocataires), la STD pourra aussi être utilisée pour estimer la consommation totale de l'immeuble.

#### 5. Calcul de l'indicateur d'émissions carbone annuelles

Les émissions carbone annuelles peuvent ensuite être estimées selon la formule suivante :

$$Emissions = \sum_i^n Emissions_{immeuble\ i}$$

Où :

- ♦  $Emissions_{immeuble\ i}$  correspond aux émissions carbone de l'immeuble i, exprimée en kgCO<sub>2</sub>eq/an ;
- ♦  $Emissions$  correspond aux émissions carbone totale, exprimée en kgCO<sub>2</sub>eq/an ;
- ♦ n correspond au nombre d'immeubles pour lesquels un audit énergétique est disponible.

Le taux de couverture est, quant à lui, déterminé sur la base de la valorisation au 31 décembre 2025 de chaque immeuble :

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

#### 6. Traitement des locaux vacants

Les consommations d'énergie réelles d'un local vacant dans un immeuble ne peuvent témoigner de la qualité énergétique du local. A ce titre, HSBC REIM (France) ne prend pas en compte les consommations réelles d'énergie des locaux vacants dans le calcul de cet indicateur pour les SCPI Elysées Pierre et Elysées Grand Large. En conséquence, pour les locaux vacants, les consommations d'énergie retenues sont systématiquement estimées sur la base de la STD, les consommations réelles de l'année N-1 ou bien des données extrapolées.

#### 7. Périmètre

Afin de tenir en compte les acquisitions et les cessions d'immeubles, les émissions carbone annuelles du portefeuille sont réalisées exclusivement sur l'ensemble du patrimoine tertiaire détenu par les SCPI Elysées Pierre et Elysées Grand Large au 31 décembre 2025.

Pour l'indicateur 2025, basé sur les émissions carbone de l'année 2024, le périmètre retenu correspond aux immeubles détenus par les SCPI au 31 décembre 2025. Les indicateurs 2024 et 2023, fondés respectivement sur les émissions carbone 2023 et 2022, sont, pour leur part, recalculés sur ce même périmètre, en intégrant les informations complémentaires collectées depuis le dernier exercice.

## 8. Précisions méthodologiques

Les émissions carbone du portefeuille ne font pas l'objet d'aucun ajustement des consommations d'énergie finale au regard des variations climatiques. Par ailleurs, les émissions carbone liées aux 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 reflétée dans les émissions carbone annuelles du portefeuille.

Les consommations énergétiques liées à la recharge de véhicules électriques et hybrides rechargeables sont déduites des consommations énergétiques réelles et ne sont pas intégrées aux différents indicateurs d'émissions carbone, dès lors que les consommations des bornes de recharge pour véhicules électriques sont sous-comptées.

Le taux de couverture  $a$ , quant à lui, été déterminé sur la base des valeurs d'expertise de chaque immeuble au 31 décembre 2025, selon la même formule que celle du taux de couverture de l'objectif carbone à l'horizon 2030.

Pour les immeubles acquis en cours de trajectoire, lorsque les consommations des années antérieures à l'acquisition ne sont pas disponibles, les premières consommations connues à partir de l'année d'acquisition sont utilisées par défaut pour renseigner l'historique à compter du début de la trajectoire.

## Méthodologie de calcul de l'objectif quantitatif à horizon 2030

La méthodologie présentée ci-dessous s'applique aux immeubles tertiaires détenus par la SCPI Elysées Pierre et la SCPI Elysées Grand Large et assujettis au Dispositif Eco Energie Tertiaire.

Afin de quantifier l'objectif de réduction à réaliser pour chaque immeuble, le Dispositif Eco Energie Tertiaire propose deux seuils de consommation à atteindre pour 2030 :

- ◆ L'objectif en valeur relative  $C_{relat}$  (exprimé en  $kWh_{EF\,PCI}/m^2/an$ )  
Le niveau de consommation exprimé en valeur relative est déterminé à partir de la consommation énergétique de référence, notée  $Créf$ , suivant les dispositions prévues à l'article 3 de l'arrêté du 10 avril 2020. Pour l'échéance 2030, l'objectif de consommation s'établit selon la formule suivante :  $C_{relat\,2030} = (1 - 0,4) \times Créf$
- ◆ L'objectif en valeur absolue  $C_{abs}$  (exprimé en  $kWh_{EF\,PCI}/m^2/an$ )  
Le niveau de consommation exprimé en valeur absolue est déterminé par la catégorie d'activité hébergée au sein de l'immeuble. Des arrêtés sont publiés au fil de l'eau pour préciser les objectifs de consommations à l'horizon 2030 pour chacune des catégories d'activité recensées.

L'objectif de consommation à atteindre en 2030 correspond à la valeur la plus élevée entre  $C_{relat}$  et  $C_{abs}$ , appelée  $C_{2030}$  dans la suite de cette section. Lors de la campagne d'audits énergétiques, les calculs de  $C_{relat}$  et  $C_{abs}$  ont été réalisés par les auditeurs

techniques, leur permettant de définir ainsi C2030. Les bureaux d'études ont été amenés à réaliser des estimations sur la base des typologies publiées ou bien se référer aux propositions de seuils présentées dans les consultations d'arrêtés.

Les objectifs 2030 du Dispositif Eco Energie Tertiaire étant exprimés en consommation surfacique d'énergie finale PCI, une conversion de ces objectifs en émissions carbone annuelles a donc été nécessaire pour déterminer un objectif quantitatif à horizon 2030.

Pour ce faire, les facteurs d'émission suivants ont été utilisés pour estimer les objectifs d'émission carbone à atteindre en 2030 :

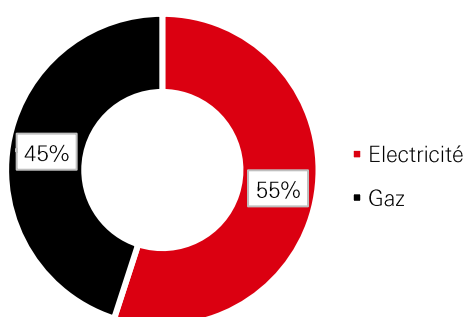
- ◆ Facteurs d'émission présentés par l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine<sup>30</sup>;
- ◆ Facteurs d'émission présentés par l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiment autres que d'habitation existants proposés à la vente en France métropolitaine<sup>31</sup>.

L'objectif d'émissions carbone des SCPI à l'horizon 2030 ne prend donc pas en compte les possibles évolutions des facteurs d'intensité des différentes sources d'énergie employées au sein de ses immeubles. HSBC REIM (France) pourra ainsi revoir l'objectif d'émissions carbone 2030 selon les révisions des facteurs d'émissions.

Sur la base des audits réalisés par les bureaux d'études et plus particulièrement de la STD, la répartition des consommations en énergie finale de l'immeuble selon la source d'énergie a été appliquée à l'objectif. En effet, un facteur d'émission propre à chaque immeuble est calculé, au prorata des consommations d'énergie finale de la STD par source d'énergie utilisée au sein de l'immeuble.

Par exemple, la STD d'un immeuble ayant mis en avant que, pour un immeuble A, les consommations d'énergie finale annuelles sont de 55 000 kWhEF PCI/an d'électricité et 45 000 kWhEF PCI/an de gaz (réseau de ville). La répartition des consommations d'énergie finale selon la source d'énergie est donc la suivante :

Consommations énergie finale - Immeuble A



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.

$$\begin{aligned}
 FE_{\text{immeuble A}} &= 0,55 * FE_{\text{électricité}} + 0,45 * FE_{\text{gaz}} \\
 FE_{\text{immeuble A}} &= 0,55 * 0,064 + 0,45 * 0,227 \\
 FE_{\text{immeuble A}} &\approx 0,102 \text{ kgCO}_2\text{eq/kWhEF PCI}
 \end{aligned}$$

Pour déterminer ensuite l'objectif carbone à horizon 2030 à l'échelle de l'immeuble, nous réalisons ensuite la conversion suivante :

$$\text{Objectif 2030 immeuble}_A = \text{Surface}_{\text{immeuble A}} * FE_{\text{immeuble A}} * C2030_{\text{immeuble A}}$$

<sup>30</sup> 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), version du 10 août 2024.

<sup>31</sup> 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), version du 10 août 2024.

Avec

- ♦  $Objectif\ 2030\ immeuble_A$  : objectif d'émission carbone à 2030 pour l'immeuble A, exprimé en kgCO<sub>2</sub>eq PCI/an
- ♦  $Surface_{immeuble\ A}$  : surface de l'immeuble A, exprimée en m<sup>2</sup>
- ♦  $FE_{immeuble\ A}$  : facteur d'émission de l'immeuble A, exprimé en kgCO<sub>2</sub>eq/kWhEF PCI
- ♦  $C2030_{immeuble\ A}$  : seuil de consommation à horizon 2030 pour l'immeuble A, correspondant à la valeur la plus élevée entre Cabs et Crelat, exprimé en kWhEF PCI/m<sup>2</sup>

L'objectif d'émission carbone à l'horizon 2030 correspond à la somme des Objectif 2030 immeuble des immeubles assujettis du portefeuille :

$$Objectif\ 2030 = \sum_i^n Objectif\ 2030\ immeuble_i$$

Le taux de couverture est, quant à lui, déterminé sur la base de la valorisation au 31 décembre 2025 de chaque immeuble :

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

L'objectif d'émissions carbone n'est pas soumis 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, de nombreuses valeurs absolues ont été publiées durant l'année 2024 ainsi que les valeurs absolues pour la typologie *Commerces* en 2025.

Certains audits énergétiques pourront être mis à jour afin d'intégrer les valeurs absolues des typologies d'activité publiées après leur réalisation.

Lors de la campagne d'audits énergétiques réalisée en 2023, les bureaux d'études ont estimé 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*.

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

## 9. Périmètre

À l'instar des émissions carbone annuelles du portefeuille, l'objectif à horizon 2030 est calculé en prenant en compte l'ensemble du patrimoine tertiaire détenu par la SCPI Elysées Pierre et la SCPI Elysées Grand Large au 31 décembre 2025. L'objectif d'émission carbone pourra ainsi varier selon les cessions et les acquisitions réalisées par les fonds.

## 10. Limites méthodologiques

Bien que la méthodologie présentée permette de définir la trajectoire de décarbonation de la SCPI Elysées Pierre et de la SCPI Elysées Grand Large, elle présente certaines limites.

Tout d'abord, la définition de la trajectoire repose notamment sur les audits énergétiques réalisés par les bureaux d'études et tout particulièrement, la STD réalisée dans le cadre de ces audits. Les logiciels de simulation thermique dynamique (STD) s'appuient notamment sur des scénarii d'occupation des locaux mais comme dans tout modèle la robustesse des résultats repose sur le calibrage du modèle permettant de s'assurer de la fiabilité des résultats. Ce calibrage a été réalisé par les bureaux d'études grâce aux informations techniques et énergétiques disponibles du bâtiment, au moment de leur visite. Ainsi, la qualité du modèle thermique réalisé par les bureaux d'études est dépendante de la qualité des données disponibles.

Enfin, les données réelles de consommations d'énergie des locataires reposent sur leurs déclarations OPERAT. Ainsi, la qualité des données réelles peut être sujette à un biais de déclaration.

Par ailleurs, les facteurs d'émission utilisés dans le cadre de cette méthodologie sont ceux définis par le législateur dans le cadre de la méthodologie DPE. Bien que standardisés pour la France métropolitaine, ces facteurs ne prennent pas en compte l'évolution prospective du mix énergétique national. Ce choix peut entraîner une surestimation des émissions cibles pour 2030, tout particulièrement dans une stratégie nationale de décarbonation progressive des réseaux énergétiques.

Enfin, l'objectif carbone de chaque immeuble est fixé selon la répartition énergétique de l'immeuble telle que définie dans l'audit énergétique. Ainsi, le calcul de l'objectif 2030 repose sur la répartition énergétique constante et ne considère pas l'évolution prospective des sources d'énergie à horizon 2030. Cette hypothèse de stabilité limite la prise en compte d'éventuelles substitutions énergétiques (par exemple, le changement d'une chaudière gaz en système électrique de production de chaleur) susceptibles d'influencer directement l'objectif 2030.

## SCPI Elysées Résidence 5

---

La SCPI Elysées Résidence 5, étant exclusivement constituée d'actifs résidentiels, son patrimoine n'est pas concerné par le Dispositif Eco Energie Tertiaire. En conséquence, HSBC REIM (France) n'a pas connaissance de la performance énergétique réelle des immeubles de la SCPI Elysées Résidence 5 et ne définit pas d'objectif de réduction des consommations d'énergie pour ces actifs, représentant 2,5 % des encours sous gestion de HSBC REIM (France) soumis à la réglementation de l'article 29 LEC<sup>32</sup>.

<sup>32</sup> Données HSBC REIM (France) au 31 décembre 2025.

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

Durant la 15<sup>ème</sup> conférence sur la diversité biologique tenue à Montréal en décembre 2022 (COP15), de nouveaux engagements ont été pris par les Parties grâce à l'adoption du cadre mondial de la biodiversité de Kunming-Montréal.

Ces accords, fixant les objectifs à atteindre pour mettre un terme à l'érosion de la biodiversité d'ici à 2030, ont été transposés en France par 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 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 contraignante présentée dans la feuille de route de la SNB ne concerne directement notre activité.

Du fait de sa présence en fin de la chaîne de valeur d'un immeuble, le secteur de l'acquisition et de la gestion immobilières n'a pas un impact majeur sur la biodiversité. Cet impact, limité en comparaison avec les secteurs de la construction ou de l'agriculture, se concentre sur l'utilisation de produits phytosanitaires et la pollution lumineuse.

En effet, ces enjeux s'apprécient principalement lors de la phase de construction d'un immeuble.

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.

Dans le cadre de la consultation pour la révision du label Biodiversity construction, menée par le CIBI en 2024, l'équipe ESG de HSBC REIM (France) a participé au comité de sélection visant à attribuer cette mission de révision à un bureau d'études écologue.

HSBC REIM (France) définit une stratégie biodiversité uniquement pour les immeubles détenus par la SCPI Elysées Pierre, représentant 97% de ses encours.

### SCPI Elysées Pierre

---

La grille d'analyse ESG développée dans le cadre du label ISR de la SCPI Elysées Pierre intègre la protection de la biodiversité dans sa stratégie extra-financière, en évaluant la présence de dispositions en faveur de la biodiversité. Les critères relatifs à la biodiversité représentent plus de 2 % 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 : la réalisation d'une étude du site par un écologue ou l'installation d'une toiture végétalisée.

HSBC REIM (France) a fait le choix de faire certifier les immeubles suivants, représentant plus de 10% en valeur d'expertise<sup>33</sup> 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 au sein 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 m<sup>2</sup> 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. Le label a été renouvelé par le CIBI en 2026 à la suite d'un audit par un organisme certificateur sur site.

<sup>33</sup> Données HSBC REIM (France) au 31 décembre 2025.



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.

## H. 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) segmente son exposition aux risques selon les trois typologies suivantes :

### 1. Risques physiques liés au changement climatique

Le risque physique fait référence aux effets financiers du changement climatique (notamment multiplication des événements climatiques extrêmes et modifications progressives du climat) et de la dégradation de l'environnement (comme la pollution de l'air, de l'eau et de la terre, le stress hydrique, la perte de biodiversité et la déforestation). Le risque physique peut être qualifié d'« aigu » quand il découle d'événements extrêmes, tels que la sécheresse, les inondations et les tempêtes, et de « chronique » lorsqu'il résulte de changements graduels, comme la hausse des températures, l'élévation du niveau de la mer, le stress hydrique, la perte de biodiversité, le changement d'utilisation des sols, la destruction de l'habitat et la pénurie de ressources. Il peut entraîner des conséquences directes, par exemple des dommages causés aux biens immobiliers ou une baisse de productivité, ou indirectes, comme la perturbation des chaînes d'approvisionnement<sup>34</sup>.

Concernant HSBC REIM (France), les risques physiques correspondent à l'exposition des immeubles gérés aux conséquences physiques des facteurs environnementaux tels que le changement climatique ou la perte de la biodiversité.

Les risques actuellement identifiés pour le secteur immobilier en France sont les suivants : vagues de chaleur, précipitations extrêmes et inondations, sécheresse, dynamiques littorales, tempêtes et vents violents, feux de forêt, grands froids et mouvements de terrain.

L'exposition aux risques physiques d'un immeuble est définie par sa localisation géographique et sa vulnérabilité face à ce risque intègre les caractéristiques techniques du bâtiment.

### 2. Risques de transition liés au changement climatique

Le risque de transition désigne la perte financière qu'une entité peut encourir, directement ou indirectement, du fait du processus d'adaptation à une économie sobre en carbone et plus soutenable d'un point de vue environnemental. Il peut provenir, par exemple, de l'adoption relativement brutale de politiques climatiques et environnementales, du progrès technologique ou de variations du sentiment et des préférences de marché<sup>35</sup>.

Concernant HSBC REIM (France), ces risques correspondent à l'exposition des immeubles et des SCPI gérées aux évolutions induites par la transition écologique et par la mise en place d'un modèle économique bas carbone, notamment la réduction des consommations d'énergie des immeubles.

### 3. Risques de contentieux ou de responsabilité liés au changement climatique

Les risques de contentieux ou de responsabilité rassemblent les expositions juridiques potentielles de HSBC REIM (France) pour prolonger son activité face à un cadre réglementaire évolutif et face aux controverses et situations conflictuelles qui pourraient en découler.

<sup>34</sup> Banque Centrale Européenne, [Guide relatif aux risques liés au climat et à l'environnement](#), Novembre 2020

<sup>35</sup> Banque Centrale Européenne, [Guide relatif aux risques liés au climat et à l'environnement](#), Novembre 2020

Ces risques peuvent ainsi avoir des impacts financiers résultant d'éventuelles poursuites en justice pour, par exemple, avoir contribué au changement climatique ou pour ne pas avoir suffisamment pris en compte les risques climatiques.

#### **H.1. Processus d'identification, d'évaluation, de priorisation et de gestion des risques**

---

Le Règlement SFDR <sup>36</sup> définit les risques en matière de durabilité comme tout événement ou situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

L'identification, l'évaluation, la priorisation et la gestion des risques ESG ont été menées par l'équipe ESG et le contrôle des risques et ont été soumises à la validation du comité ESG de HSBC REIM (France). L'identification des principaux risques physiques, présentés ci-dessous, a été notamment réalisée sur la base des travaux de l'OID et de l'outil R4RE (Résilience for Real Estate) qu'ils proposent.

<sup>36</sup> 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

## H.2. Description des principaux risques en matière environnementale, sociale et de qualité de gouvernance

---

Les principaux risques identifiés pour le marché immobilier localisé en France sont listés dans le tableau ci-dessous. De nouveaux risques pourront être intégrés à cette cartographie au fil de l'eau.

Nous avons transposé la notion de secteur économique aux différentes typologies d'actifs telles que définies par l'ASPIM<sup>37</sup> :

- Bureaux ;
- Commerces ;
- Résidentiel (dont géré) ;
- Logistique et locaux d'activités (dont locaux industriels) ;
- Hôtels, tourisme et loisirs (dont hôtellerie de plein-air) ;
- Santé et éducation (dont Ehpad, centres de santé, écoles, crèches) ;
- Alternatifs : toute autre catégorie d'actifs n'entrant dans aucune des propositions précédentes.

L'occurrence a été définie comme étant l'avènement du risque identifié pour le patrimoine géré par HSBC REIM (France) et l'intensité comme l'exposition à ce risque. Les horizons de temps ont été, quant à eux, définis comme suit :

- Court terme : possible occurrence du risque d'ici moins de 5 ans ;
- Moyen terme : possible occurrence du risque entre 5 et 20 ans ;
- Long terme : possible occurrence du risque d'ici plus de 20 ans.

<sup>37</sup> <https://www.aspim.fr/storage/documents/classification-economique-des-scp-i-et-opci-grand-public-60e4860f6926b.pdf>

| Typologie de risque | Risque                                 | Description du risque                                                                                | Facteur de risque associé                           | Caractère du risque<br>Récurent / Ponctuel | Emergent / Actuel | Origine du risque | Occurrence  | Intensité    | Horizon de temps | Secteur économique | Pondération                                                                                 |
|---------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------|--------------|------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Risque physique     | Vagues de chaleur                      | Augmentation des températures                                                                        | Changement climatique                               | Récurent                                   | Emergent          | Exogène           | Survenu     | A déterminer | Long terme       | Toute typologie    | Immeubles dépourvus de climatisation                                                        |
| Risque physique     | Sécheresse                             | Augmentation du nombre de sécheresses et du niveau de risque de retrait-gonflement des argiles (RGA) | Changement climatique                               | Récurent                                   | Emergent          | Exogène           | Survenu     | A déterminer | Long terme       | Toute typologie    | Sécheresse :<br>Tous les immeubles<br><br>-<br>RGA : Immeubles situés sur des sols argileux |
| Risque physique     | Précipitations extrêmes et inondations | Augmentation de la fréquence et de l'intensité des précipitations et inondations                     | Changement climatique                               | Ponctuel                                   | Emergent          | Exogène           | Survenu     | A déterminer | Long terme       | Toute typologie    | Tous les immeubles                                                                          |
| Risque physique     | Dynamiques littorales                  | Augmentation des phénomènes d'érosion et accrétion                                                   | Changement climatique                               | Récurent                                   | Emergent          | Exogène           | Non survenu | A déterminer | Long terme       | Toute typologie    | Immeubles situés à proximité des littoraux                                                  |
| Risque physique     | Tempêtes et vents violents             | Augmentation de la fréquence et de l'intensité de tempêtes et vents violents                         | Changement climatique                               | Ponctuel                                   | Emergent          | Exogène           | Survenu     | A déterminer | Long terme       | Toute typologie    | Immeubles avec des équipements techniques en toiture                                        |
| Risque physique     | Feux de forêt                          | Augmentation de la fréquence et de l'intensité de feux de forêt                                      | Changement climatique et érosion de la biodiversité | Ponctuel                                   | Emergent          | Exogène           | Non survenu | A déterminer | Long terme       | Toute typologie    | Immeubles situés à proximité de forêts                                                      |
| Risque physique     | Grands froids                          | Augmentation de la fréquence et de l'intensité                                                       | Changement climatique                               | Récurent                                   | Emergent          | Exogène           | Non survenu | A déterminer | Long terme       | Toute typologie    | Tous les immeubles                                                                          |

|                             |                       |                                                                                                                                                                                                                                |                         |           |          |          |             |              |                      |                                                       |                                                                   |
|-----------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------|----------|----------|-------------|--------------|----------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
|                             |                       | d'épisodes de grands froids                                                                                                                                                                                                    |                         |           |          |          |             |              |                      |                                                       |                                                                   |
| <b>Risque physique</b>      | Mouvements de terrain | Augmentation de la fréquence et de l'intensité des mouvements de terrain                                                                                                                                                       | Changement climatique   | Ponctuel  | Emergent | Exogène  | Non survenu | A déterminer | Long terme           | Toute typologie                                       | Immeubles situés sur des zones propices aux mouvements de terrain |
| <b>Risque physique</b>      | Perte de biodiversité | Artificialisation des sols<br>Pollution des sols                                                                                                                                                                               | Changement climatique   | Récurrent | Actuel   | Endogène | Non survenu | A déterminer | Long terme           | Toute typologie                                       | Tous les immeubles                                                |
| <b>Risque de transition</b> | Energie               | Augmentation du coût des énergies                                                                                                                                                                                              | Comportements de marché | Récurrent | Actuel   | Endogène | Survenu     | Moyen        | Court terme          | Toute typologie                                       | Immeubles inefficaces énergétiquement                             |
| <b>Risque de transition</b> | Carbone               | Non alignement avec des immeubles avec les trajectoires de décarbonation compatibles avec les Accords de Paris                                                                                                                 |                         | Récurrent | Emergent | Endogène | Non survenu | Fort         | Moyen terme          | Toute typologie tertiaire soumise au Décret Tertiaire | Immeubles ne respectant pas les trajectoires de décarbonation     |
| <b>Risque de transition</b> | Législatif            | Augmentation et renforcement des exigences réglementaires autour de l'ESG au niveau européen et français<br><br>Augmentation et renforcement des textes encadrant la construction, la rénovation et l'exploitation de bâtiment | Politiques publiques    | Récurrent | Actuel   | Exogène  | Survenu     | Moyen        | Court et moyen terme | Toute typologie                                       | Tous les immeubles                                                |
| <b>Risque de transition</b> | Marché                | Interdiction à la location de logements énergivores                                                                                                                                                                            |                         | Récurrent | Actuel   | Endogène | Survenu     | Moyen        | Court et moyen terme | Résidentiel                                           | Immeubles résidentiels énergivores                                |

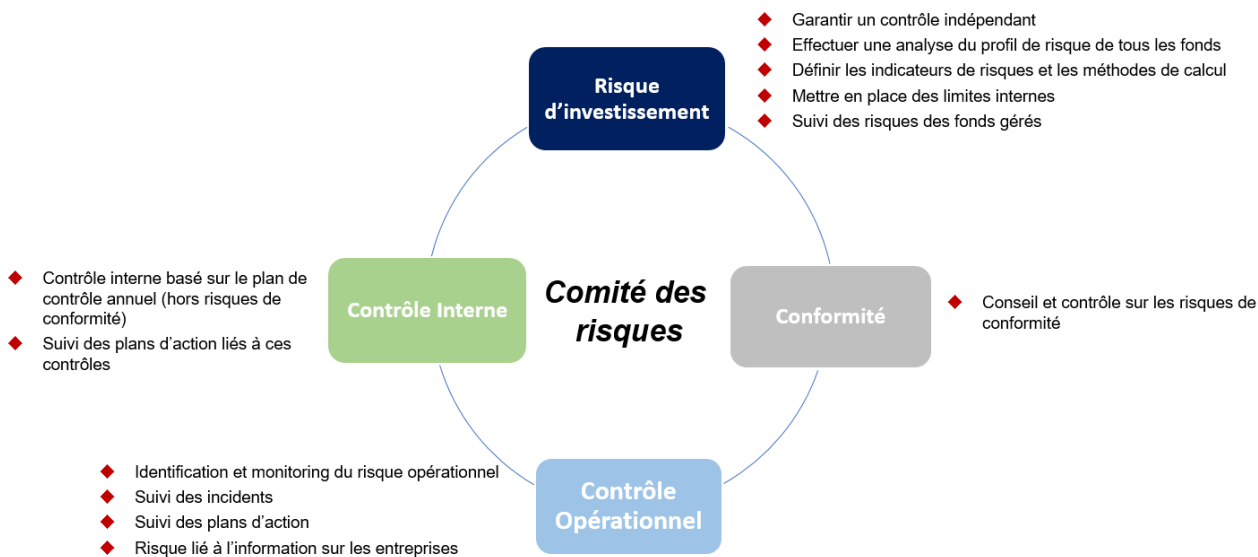
|                                 |                                                                     |                                                                                                 |                            |           |        |                     |             |        |                      |                 |                                           |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------|--------|---------------------|-------------|--------|----------------------|-----------------|-------------------------------------------|
| <b>Risque de transition</b>     | Technologique                                                       | Obsolescence des équipements techniques                                                         |                            | Récurrent | Actuel | Endogène            | Survenu     | Faible | Court et moyen terme | Toute typologie | Tous les immeubles                        |
| <b>Risque de responsabilité</b> | ICPE – Installations Classées pour la Protection de l’Environnement | Site industriel présentant des risques d’accidents majeurs                                      |                            | Récurrent | Actuel | Exogène et endogène | Non survenu | Faible | Court et moyen terme | Toute typologie | Immeubles situés à proximité d’ICPE       |
| <b>Risque de responsabilité</b> | Santé des usagers                                                   | Présence de substances dangereuses (amiante, plomb)                                             |                            | Ponctuel  | Actuel | Endogène            | Non survenu | Moyen  | Court et moyen terme | Toute typologie | Immeubles exposés à l’amiante et au plomb |
| <b>Risque de responsabilité</b> | Label ISR                                                           | Non-respect des exigences du label ISR<br>Non-atteinte des objectifs du label ISR               |                            | Récurrent | Actuel | Endogène            | Non survenu | Moyen  | Court terme          | Toute typologie | Tous les immeubles                        |
| <b>Risque de responsabilité</b> | Réputationnel                                                       | Allégations ESG non fondées (greenwashing)<br>Non-respect des exigences réglementaires          | ONG ; Politiques publiques | Récurrent | Actuel | Endogène            | Non survenu | Moyen  | Court et moyen terme | /               | /                                         |
| <b>Risque de contentieux</b>    | Contentieux                                                         | Mauvaise information des contreparties (locataires, acheteurs, entreprises, investisseurs, ...) |                            | Ponctuel  | Actuel | Endogène            | Non survenu | Faible | Court et moyen terme | Toute typologie | /                                         |

H.3. Fréquence de la revue du cadre de gestion des risques

La supervision de l’ensemble des risques, y compris les risques environnementaux, sociaux et de gouvernance, auxquels HSBC REIM (France) est exposée, est placée sous la responsabilité de son directeur des risques. Il définit la politique de gestion des risques de HSBC REIM (France) ainsi que les seuils d’appétit ou de tolérance associés en tenant compte des activités et orientations stratégiques de l’entreprise. Il s’appuie à cet effet sur le dispositif mis en place pour l’ensemble du groupe HSBC et plus spécifiquement de sa ligne métier de la gestion d’actifs au sein du groupe HSBC (HSBC Asset Management).

La politique de gestion des risques de l’entreprise ainsi que les seuils d’appétit au risque sont par la suite soumis au Directoire de HSBC REIM (France) pour approbation.

Pour l’aider dans cette mission, le comité des risques de HSBC REIM (France) se réunit régulièrement afin de piloter les risques portés par l’entreprise et par les fonds qu’elle gère. Ce comité revoit pour cela les rapports établis sur la base d’indicateurs et d’outils utilisés par les différentes équipes impliquées dans la gestion des risques (ces équipes et leurs principales activités sont détaillées dans le graphique ci-dessous) :



Source: HSBC Global Asset Management. For illustrative purposes only

Les risques environnementaux, sociaux et de gouvernance ont progressivement été introduits dans le dispositif de suivi des risques. Ainsi, depuis 2023, la cartographie des risques opérationnels de l’entité intègre la dimension ESG dans le processus d’évaluation de ces risques. A ce jour, un dispositif de contrôle y est associé afin d’en encadrer les impacts potentiels ; d’autres dispositifs pourront être progressivement déployés. En effet, cette cartographie fait l’objet d’une mise à jour régulière en fonction des évolutions réglementaires, de l’activité de l’entreprise et des défaillances observées au niveau des contrôles.

Différents contrôles permettent aux équipes de première et de deuxième ligne d’assurer la supervision des risques environnementaux, sociaux et de gouvernance au sein de HSBC REIM (France).

◆ **Contrôles de Première ligne**

Les contrôles de première ligne sont effectués par les équipes en charge de l'immobilier, notamment l'équipe d'Investissement (en charge des acquisitions immobilières), l'équipe *Asset Management* (en charge de la gestion stratégique et commerciale du patrimoine existant) et l'équipe *Portfolio Management* (en charge de la gestion et de l'amélioration qualitative des immeubles).

Ces équipes, avec l'appui de l'équipe ESG, mettent en place des leviers d'action sur les investissements réalisés pour atteindre l'objectif extra-financier de gestion des fonds.

#### ♦ **Supervision et contrôle de la deuxième ligne**

Les équipes de deuxième ligne assurent une supervision indépendante des risques de la société intégrant les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance :

- ♦ Les équipes Risques et Conformité participent au comité ESG qui vise à définir et déployer les enjeux ESG au sein des fonds gérés.
- ♦ Au niveau des fonds, les risques de durabilité des SCPI gérées sont suivis par l'équipe Risques. Elle identifie les indicateurs pertinents en fonction de l'objectif de gestion extra-financier du fonds comme la notation ESG agrégée du fonds, le taux d'analyse extra-financière des actifs ou le suivi du plan d'amélioration des critères ESG des actifs. Des limites internes sont définies pour les indicateurs retenus. Elles sont utilisées comme seuils d'alerte pour identifier les fonds qui s'écarteraient de leurs objectifs extra-financiers. Les dépassements identifiés sont partagés et discutés avec l'équipe ESG pour comprendre les causes du dépassement et définir si nécessaire un plan d'action afin de revenir à des niveaux de risque souhaités. Tout risque significatif est rapporté au comité des risques.

#### ♦ **Contrôle de troisième niveau**

L'Audit du groupe HSBC mène des revues indépendantes sur la gouvernance, les processus et les contrôles de HSBC REIM (France).

HSBC REIM (France) revoit annuellement son exposition aux risques ESG et, si de besoin, selon les évolutions réglementaires, techniques ou méthodologiques, notamment à l'occasion de la validation annuelle du présent rapport par le comité ESG.

#### **H.4. Plan d'amélioration visant à réduire l'exposition de l'entité aux principaux risques**

---

Les principaux risques en matière d'ESG identifiés par HSBC REIM (France) sont notamment les risques physiques, les risques de transition ainsi que le risque de responsabilité relatif à la perte du label ISR pour la SCPI Elysées Pierre.



## Risques physiques

Au cours de l'année 2025, HSBC REIM (France) a étudié différents outils et méthodologies disponibles permettant d'évaluer l'exposition des immeubles puis de quantifier financièrement ces risques (coût de l'inaction) et le plan de remédiation associé.

A ce jour, HSBC REIM (France) n'a identifié aucun outil ou méthode permettant de répondre de manière fiable à l'ensemble de ces points.

HSBC REIM (France) reste attentive à toute nouvelle solution ou méthodologie permettant notamment la quantification financière des risques physiques.

## Risques de transition

### SCPI Elysées Pierre et SCPI Elysées Grand Large

---

Pour les SCPI Elysées Pierre et Elysées Grand Large, les risques de transition sont pris en compte avec la mesure annuelle des consommations énergétiques annuelles des immeubles détenus, exprimée en kWh<sub>EF PCI</sub>/m<sup>2</sup>/an. Cette mesure permet ensuite de déterminer les émissions carbone des fonds, exprimées en kgCO<sub>2eq</sub>/m<sup>2</sup>/an. Ces deux indicateurs reposent sur la bonne transmission par les locataires de leurs consommations d'énergie.

Concernant les immeubles assujettis au Dispositif Eco Energie Tertiaire de la SCPI Elysées Pierre, une campagne d'audits a été finalisée en 2024 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 l'horizon 2030.

Pour toute nouvelle acquisition concernée, les SCPI Elysées Pierre et Elysées Grand Large évaluent la conformité de l'actif pour les objectifs du Dispositif Eco Energie Tertiaire, s'appuyant sur l'audit technique réalisé par des bureaux d'études spécialisés 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 l'horizon 2030.

### SCPI Elysées Résidence 5

---

La loi Climat et Résilience<sup>38</sup> prévoit l'interdiction progressive à la location de logements définis comme énergivores sur la base de leur Diagnostic de Performance Énergétique (DPE). Ainsi, seront concernés par cette interdiction :

- ◆ Les logements classés G dès le 1<sup>er</sup> janvier 2025 ;
- ◆ Les logements classés F dès le 1<sup>er</sup> janvier 2028 ;
- ◆ Les logements classés E dès le 1<sup>er</sup> janvier 2034.

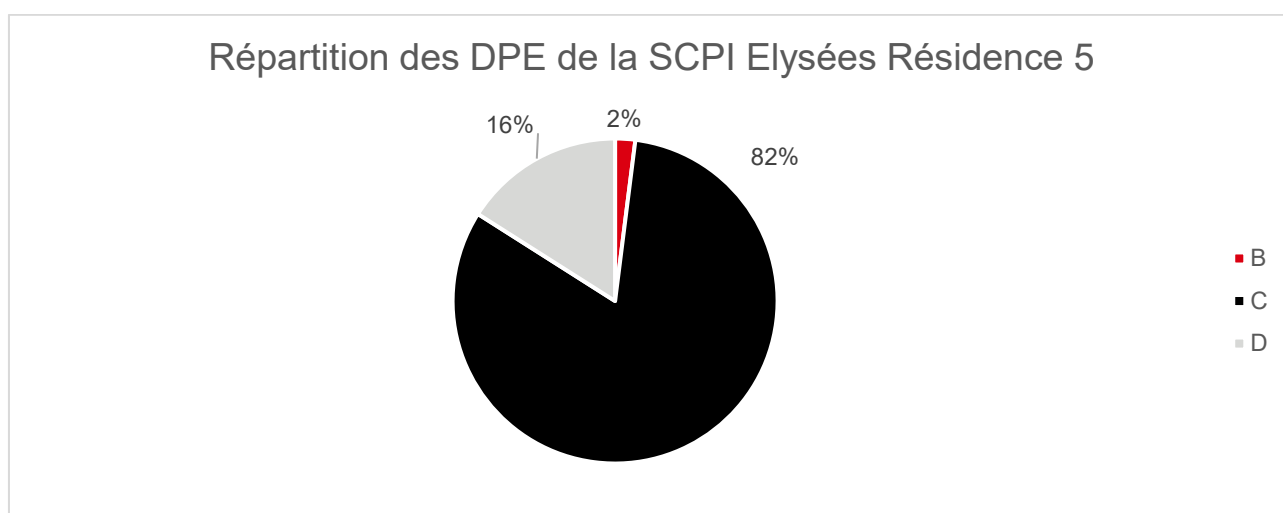
La SCPI Elysées Résidence 5 prend en compte ce risque en suivant les étiquettes DPE de chacun des logements de son patrimoine.

<sup>38</sup> Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

Au 31 décembre 2025, cent trois (103) logements disposent d'un DPE valide couvrant 50% de la surface totale du patrimoine de la SCPI Elysées Résidence 5.

Concernant les logements pour lesquels un DPE est disponible<sup>39</sup> :

- ♦ 0 DPE ayant une étiquette A soit 0 % ;
- ♦ 2 DPE ayant une étiquette B soit 2 % ;
- ♦ 83 DPE ayant une étiquette C soit 82 % ;
- ♦ 18 DPE ayant une étiquette D soit 16 % ;
- ♦ 0 DPE ayant une étiquette E soit 0 % ;
- ♦ 0 DPE ayant une étiquette F soit 0 % ;
- ♦ 0 DPE ayant une étiquette G soit 0 %.



## Risque de responsabilité – Label ISR

### SCPI Elysées Pierre

Lors de la phase d'acquisition pour la SCPI Elysées Pierre, l'équipe ESG s'assure de la bonne réalisation, par l'équipe d'Investissement, d'un audit de la performance extra-financière de l'actif sur la base d'une grille d'évaluation multicritères pour chaque pilier E, S et G. Cet audit permet notamment d'identifier et de quantifier le plan d'actions nécessaire à l'amélioration de la notation ESG de l'immeuble au regard des objectifs de gestion extra-financiers du fonds.

En phase de gestion, les actifs immobiliers sont évalués chaque année par rapport aux critères ESG de la grille d'évaluation, en particulier les indicateurs liés aux performances énergétique et carbone. Cette mise à jour annuelle est supervisée par l'équipe ESG.

S'agissant de l'équipe Risques, cette dernière a intégré le risque ESG dans leurs dispositifs de suivi des risques, avec l'obtention du label ISR par la SCPI Elysées Pierre en octobre 2022, renouvelé en octobre 2025.

<sup>39</sup> Sur la base des 51% de DPE disponibles en surface. Données HSBC REIM (France) au 31 décembre 2025.

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.

Enfin, la SCPI Elysées Pierre est soumise annuellement à un audit de suivi tout au long du cycle de trois (3) ans du label ISR. Cet audit de suivi est conduit chaque année par un organisme certificateur, permettant d'attester la poursuite des engagements ESG du produit labellisé.

#### H.5. Estimation quantitative de l'impact financier des principaux risques ESG

---

HSBC REIM (France) n'a pas identifié de méthodologies ou d'outil permettant l'estimation quantitative de l'impact financier des principaux risques ESG.

##### SCPI Elysées Pierre

---

Néanmoins, HSBC REIM (France) a pu estimer, sur la base des audits énergétiques, le coût de l'alignement de son patrimoine aux objectifs 2030 du Dispositif Eco Energie Tertiaire.

Le coût des travaux estimés pour la SCPI Elysées Pierre et ses locataires permettant d'atteindre les objectifs 2030 avoisine les 9 millions d'euros, selon les résultats des audits énergétiques disponibles couvrant 91 % en surface<sup>40</sup> des immeubles assujettis, pour lesquels aucun projet de restructuration n'est actuellement étudié.

En cas de restructuration lourde d'un immeuble, il est en effet difficile d'isoler la part du coût des travaux imputables à l'amélioration de la performance ESG.

Ce chiffrage exclut les travaux/actions pouvant être modulés en raison de leur disproportion économique avec un temps de retour sur investissement élevé. La méthodologie de calcul du chiffrage est présentée dans la section ci-dessous.

##### SCPI Elysées Résidence 5

---

<sup>40</sup> Données HSBC REIM (France) au 31 décembre 2025.

Concernant l'exposition au risque de transition relatif aux DPE sur la SCPI Elysées Résidence 5, aucun DPE disponible pouvant faire l'objet d'interdiction de location n'a été identifié sur la base de la réglementation actuelle. Ainsi, le coût du risque est estimé nul sur ce patrimoine, selon les DPE disponibles au 31 décembre 2025.

## SCPI Elysées Grand Large

---

La SCPI Elysées Grand Large, représentant 0,5 % des encours sous gestion de HSBC REIM (France) soumis à la réglementation 29 LEC, détient un immeuble assujetti au Dispositif Eco Energie Tertiaire. Selon les résultats de l'audit énergétique réalisé lors de son acquisition, cet actif atteint d'ores et déjà l'objectif à l'horizon 2030. Ainsi, le coût de mise en conformité au Dispositif Eco Energie Tertiaire est estimé nul pour ce portefeuille<sup>41</sup>.

<sup>41</sup> Données HSBC REIM (France) au 31 décembre 2025.

## H. Bis. Méthodologie de prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques

### H.1. Qualité des données utilisées

---

L'estimation des coûts relatifs à la mise en conformité du portefeuille assujetti au Dispositif Eco Energie Tertiaire repose sur les audits énergétiques réalisés par les bureaux d'études. Ces chiffrages sont réalisés au dire d'expert et pourront ensuite être consolidés avec des devis d'entreprises.

Cette estimation a été réalisée sur la base des audits disponibles pour 73 % en surface<sup>42</sup> du portefeuille assujetti de la SCPI Ellysées Pierre. Ce chiffrage ne prend pas en compte les actions et travaux qui pourront faire l'objet d'une modulation en raison de leur disproportion économique (disproportion manifeste du coût des actions ou travaux par rapport aux avantages estimés en termes de réduction des consommations d'énergie). La disproportion économique est définie par l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire<sup>43</sup> dès lors que des actions ont un temps de retour sur investissement supérieur à :

- 30 ans pour les actions de rénovations relatives à l'amélioration de l'efficacité énergétique et environnementale portant sur l'enveloppe ;
- 15 ans pour les travaux de renouvellement des équipements énergétiques du bâtiment ;
- 10 ans pour la mise en place de systèmes d'optimisation et d'exploitation des systèmes et équipements, visant la gestion, la régulation et l'optimisation en exploitation des équipements énergétiques.

### H.2. Risques liés au changement climatique

---

Aucune méthodologie fondée sur des données prospectives n'a été utilisée concernant les risques physiques et de transition.

### H.3. Risques liés à la biodiversité

---

Aucune méthodologie fondée sur des données prospectives n'a été utilisée concernant les risques liés à la biodiversité.

### 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.

<sup>42</sup> Données HSBC REIM (France) au 31 décembre 2025.

<sup>43</sup> [Arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire](#)

# I. Plan d'amélioration continue

HSBC REIM (France) a identifié différentes opportunités d'amélioration de sa stratégie actuelle.

Concernant l'alignement avec les trajectoires de décarbonation compatibles avec les Accords de Paris et leur application par le Décret Tertiaire, HSBC REIM (France) compte poursuivre la collecte des consommations d'énergie des différents locataires pour lesquels les informations sont actuellement manquantes sur la plateforme OPERAT.

Cette collecte permettra ainsi d'améliorer la part de données réelles employées dans le calcul de l'indicateur et ainsi limiter l'utilisation de données de consommation estimées.

D'autre part, la publication de nouveaux seuils en valeur absolue ces derniers mois permettra de mettre à jour les audits énergétiques précédemment réalisés et ainsi consolider l'objectif d'émission carbone à l'horizon 2030.

Enfin, et toujours dans un souci d'amélioration du taux de couverture de la trajectoire d'alignement aux Accords de Paris, HSBC REIM (France) compte poursuivre la sollicitation des copropriétés afin d'évaluer la compatibilité de chaque immeuble avec les ambitions des Accords de Paris.

HSBC REIM (France) s'interroge quant aux moyens dont elle dispose pour compléter sa stratégie biodiversité. Ainsi, HSBC REIM (France) n'a pas identifié de levier significatif afin de réduire substantiellement les pressions sur la biodiversité lors de la phase de gestion courante des immeubles de son patrimoine. En effet, la biodiversité est un sujet davantage à apprécier principalement lors de la construction d'un immeuble.

Concernant les risques physiques liés au changement climatique, HSBC REIM (France) prévoit de poursuivre l'étude, en 2026, des différents outils et méthodologies disponibles qui pourraient permettre d'évaluer l'exposition des portefeuilles aux différents risques physiques et l'impact financier sur le portefeuille, présentés à la section **H.2 Description des principaux risques en matière environnementale, sociale et de qualité de gouvernance**.