

HSBC REIM (France)

Investissement Responsable

Rapport Loi Energie Climat

Juin 2025

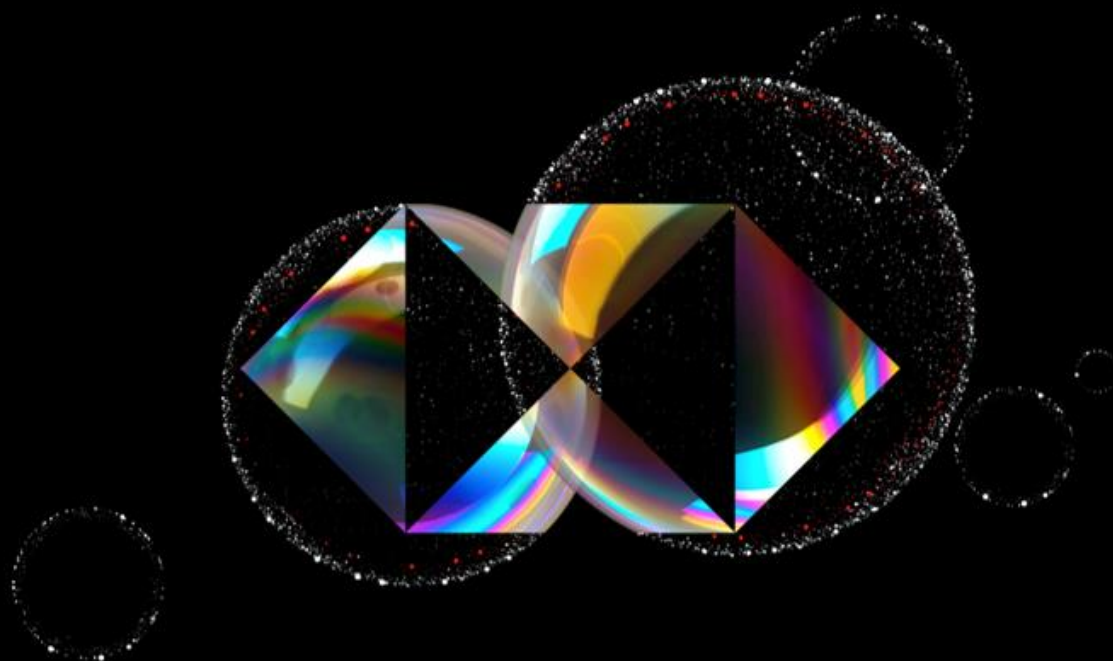


Table des matières

A.	Démarche générale de HSBC REIM (France) sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance	4
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.	Moyens internes déployés par HSBC REIM (France)	7
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
C.	Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance au niveau de la gouvernance de HSBC REIM (France)	11
C.1.	Connaissances, compétences et expériences des instances en matière de prise en compte de décision relatives à l'intégration des critères ESG	11
C.2.	Intégration des critères ESG dans la politique de rémunération	12
C.3.	Intégration des critères ESG dans le règlement interne du Conseil de Surveillance	12
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	13
D.1.	Périmètre des entreprises concernées par la stratégie d'engagement	13
D.2.	Présentation de la politique de vote	13
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	13
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	13

D.5.	Décisions prises en matière de stratégie d'investissement, notamment en matière de désengagement sectoriel	13
E.	Taxinomie européenne et combustibles fossiles	14
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	14
E.2.	Part des encours dans des entreprises actives dans le secteur des combustibles fossiles	15
F.	Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux des articles 2 et 4 de l'Accord de Paris	16
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	16
G.	Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité	30
H.	Informations sur les démarches de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques	31
H.1.	Processus d'identification, d'évaluation, de priorisation et de gestion des risques	32
H.2.	Description des principaux risques en matière environnementale, sociale et de qualité de gouvernance	33
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.	Bis. Méthodologie de prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques	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.	Plan d'amélioration continue	45

INFORMATIONS ISSUES DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 29 DE LA LOI RELATIVE A L'ENERGIE ET AU CLIMAT¹

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 transparences extra-financières 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 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 diversifié² en France et en Europe. La SCPI a été lancée en 2024 et ne détient aucun immeuble au 31 décembre 2024.

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

² 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) :

Nom du fonds	Stratégie du fonds	Etat du fonds	Encours au 31 décembre 2024	Nombre d’immeubles détenus au 31 décembre 2024
SCPI Elysées Pierre	Bureaux - Ile de France	Ouvert	2 055 M€	108
SCPI Elysées Résidence 5	Résidentiel - Ile de France et Lyon	Fermé	53 M€	11
SCPI Elysées Grand Large	Diversifiée - Europe	Ouvert	10 M€	0

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 2019³.

SCPI Elysées Pierre

A travers la SCPI Elysées Pierre, une des plus grosses capitalisations du marché, 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 ;

³ Au 31 décembre 2024, 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 concernés⁴ :

- ◆ 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.

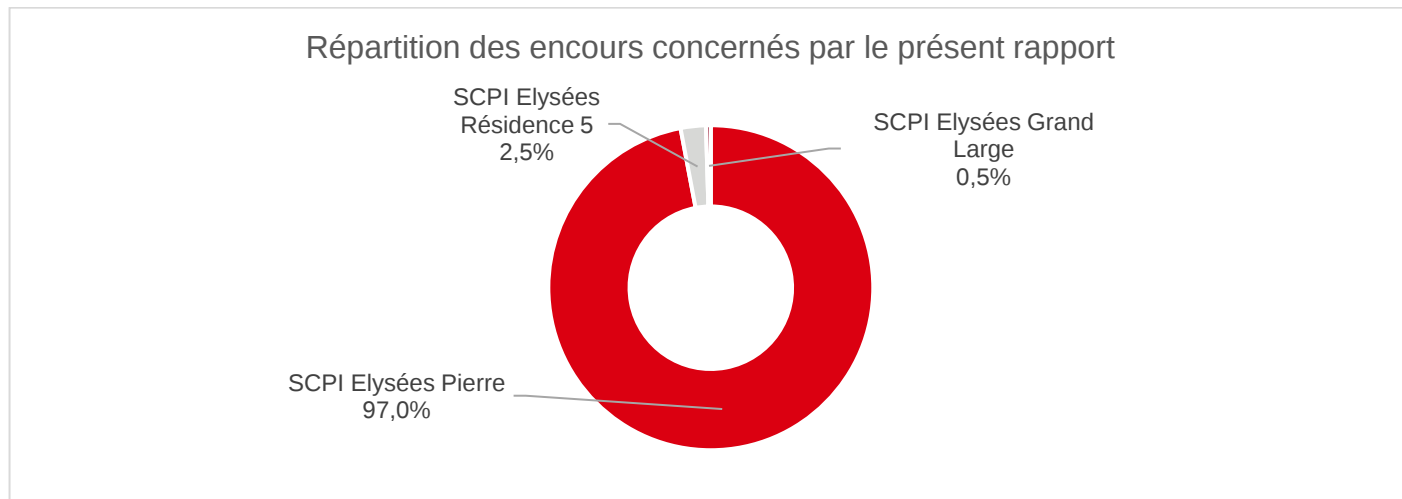
A.3. Liste des SCPI prenant en compte l'ESG ou mentionnées en vertu de l'article 8 et de l'article 9 du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019

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

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

⁴ Au 31 décembre 2024, les SCPI Elysées Pierre et Elysées Grand Large sont concernées.

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.



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



Label ISR d'Elysées Pierre

HSBC REIM (France) a obtenu en octobre 2022 le label ISR pour la SCPI 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.

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 rattaché l’équipe ESG.

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

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

- ◆ Le Directoire de HSBC REIM (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 ;
- ◆ Le Juridique.

Au total, vingt-trois (23) collaborateurs de HSBC REIM (France) interviennent sur l’ESG au 31 décembre 2024.

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 8,85% des ETP⁵ de HSBC REIM (France) et la part des budgets dédiés à l'ESG représente 7,31% des frais généraux⁶ supportés par HSBC REIM (France). HSBC REIM (France) ne fait pas appel à des fournisseurs de données⁷.

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 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.

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.

Au 31 décembre 2024, 41 (quarante-et-un) collaborateurs sur les 41 (quarante-et-un) ont été formés⁸.

En 2023, une formation portant sur les enjeux et réglementations ESG dédiées au secteur de l'immobilier a été dispensée à l'ensemble des Membres du Conseil de Surveillance de HSBC REIM (France). Une nouvelle formation du Conseil de Surveillance sera planifiée au cours de l'année 2025.

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.

⁵ Pourcentage exprimé selon l'effectif des collaborateurs détachés pour HSBC REIM (France) au 31 décembre 2024. Données HSBC REIM (France).

⁶ 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 de la SCPI Elysées Pierre. Données au 31 décembre 2024. Données HSBC REIM (France).

⁷ 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.

⁸ Sont considérés les collaborateurs détachés à plein temps pour HSBC REIM (France) et ceux détachés à temps partiel impliqués dans les démarches ESG.

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

Tout au long du cycle de trois (3) ans du label ISR, la SCPI Elysées Pierre est soumise annuellement à un audit de suivi pour s’assurer du maintien des engagements ESG du produit labellisé. Ce suivi 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 approuvée par le certificateur le 2 novembre 2023 puis à nouveau, le 23 décembre 2024.

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.

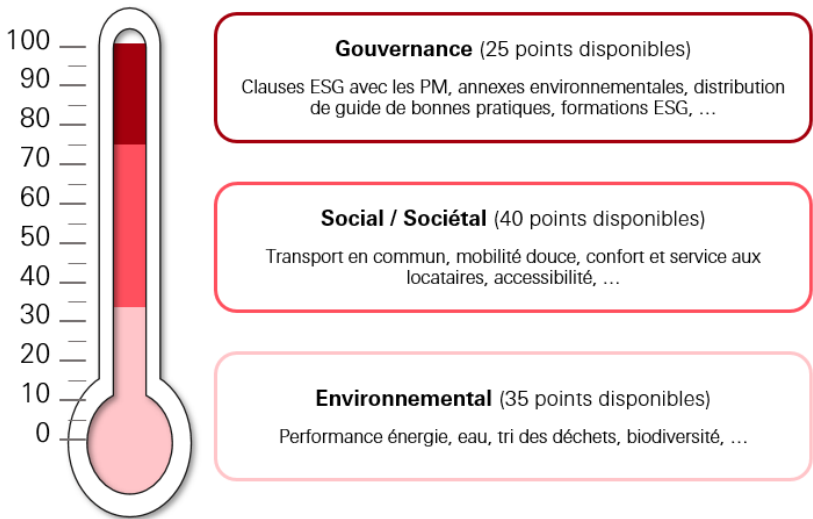
Chaque actif immobilier de la SCPI Elysées Pierre fait l’objet d’une notation reposant sur les dix-neuf (19) critères suivants :

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

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

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



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 nouvelle SCPI diversifiée qui investira à travers l'Europe. Cette stratégie 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 mettra l'accent sur la performance énergétique des bâtiments en procédant à un audit énergétique préalablement à l'acquisition 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 utilisera 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 spécifique 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.

HSBC REIM (France) communique, au 31 décembre 2024, un taux de représentation des femmes au sein des « preneurs matériels de risques » (MRT) au sens de la réglementation de 55%.

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

L'intégration des critères ESG dans le fonctionnement et la stratégie déployée est une préoccupation majeure pour les instances de direction et le Conseil de Surveillance.

La dernière mise à jour du Règlement intérieur du Conseil de Surveillance a été réalisée le 30 janvier 2024.

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 2024 par les fonds concernés⁹ 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 de démarche d'investissement durable, les fonds gérés par HSBC REIM n'ont pas investi au 31 décembre 2024 dans des investissements alignés avec la Taxinomie européenne.

Part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes

Conformément aux dispositions du Règlement Taxinomie :

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

Les fonds gérés par HSBC REIM (France) investissant uniquement dans des actifs immobiliers, la société de gestion n'a réalisé au 31 décembre 2024 aucun investissement dans des activités transitoires ou habilitantes au sens de la réglementation européenne.

⁹ Au 31 décembre 2024, sont concernés les SCPI Elysées Pierre, Elysées Résidence 5 et Elysées Grand Large. A cette date, la SCPI Elysées Grand Large ne détient aucun immeuble. Ainsi, elle ne contribue pas à l'éligibilité à la Taxinomie.

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 2024 aucun investissement dans des entreprises actives dans le secteur des combustibles fossiles au sens de la réglementation européenne.

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 du 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%.

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

La transposition des Accords de Paris en France s'est faite par la publication de la Stratégie Nationale Bas Carbone, et, pour le secteur de l'immobilier, par la publication du Décret Tertiaire¹⁰, 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 consommations¹¹.

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 absolue, 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, définie par arrêté, correspondant à une utilisation efficace et économe de l'énergie selon l'activité exercée par les locataires au sein des immeubles au sens de la réglementation applicable.

Sont concernés tous les bâtiments, parties de bâtiments ou ensemble de bâtiments hébergeant des activités tertiaires du secteur public et du secteur privé, quelle que soit leur année de mise en service, dans les configurations suivantes¹² :

1. Bâtiment d'une surface supérieure ou égale à 1 000 m² exclusivement alloué 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 1000 m² ;
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 m².

¹⁰ 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

¹¹ [Stades de l'énergie : primaire, secondaire, finale, utile | Réseaux de chaleur et de froid](#)

¹² Il de l'article R. 174-22 du code de la construction et de l'habitation

Au 31 décembre 2024, une stratégie d'alignement aux Accords de Paris est présentée uniquement pour la SCPI Elysées Pierre, représentant 97% des encours HSBC REIM (France)¹³.

SCPI Elysées Pierre

A l'échelle d'Elysées Pierre, quatre-vingt-douze (92) immeubles¹⁴ sont assujettis au Dispositif Eco Energie Tertiaire, représentant 98% en valeur d'expertise des immeubles de la SCPI¹⁵.

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 Energétique (OPERAT).

A cet effet, HSBC REIM (France) a mandaté un bureau d'étude spécialisé de sorte à déclarer sur OPERAT chaque année les consommations énergétiques réelles des compteurs d'énergie dont la SCPI Elysées Pierre est directement titulaire.

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.

En 2024, plus de quarante (40) locataires supplémentaires ont donné mandat à la SCPI Elysées Pierre, permettant à HSBC REIM (France) de collecter et déclarer leurs consommations d'énergie sur la plateforme OPERAT.

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

Pour atteindre cet objectif de décarbonation, la SCPI 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 kWhEF PCI/m²/an) grâce une Simulation Thermique Dynamique (« STD »), basée sur les consommations d'énergie, exprimée en kWhEF PCI 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 horizon 2030 (en kWhEF PCI/m²/an), pour aligner les consommations énergétiques aux ambitions des Accords de Paris telles que définies par le Dispositif Eco Energie Tertiaire ;
- Les plans d'action permettant d'atteindre ces objectifs à horizon 2030.

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.

Au 31 décembre 2024, 87% en valeur des immeubles de la SCPI Elysées Pierre disposent d'un audit énergétique, soit 89% en valeur des immeubles assujettis¹⁶.

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 CO₂, d'apprécier la contribution en gaz à effet de serre du patrimoine de la SCPI Elysées Pierre.

¹³ Données HSBC REIM (France).

¹⁴ Données HSBC REIM (France) au 31 décembre 2024.

¹⁵ Données HSBC REIM (France) au 31 décembre 2024.

¹⁶ Données HSBC REIM (France) au 31 décembre 2024.

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

- ♦ Les émissions carbone annuelles totales du portefeuille (en $\text{kgCO}_{2\text{eq}}$). 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 horizon 2030 d'émissions carbone induite par les consommations d'énergie des immeubles, selon les dispositions du Dispositif Eco Energie Tertiaire.

Emissions carbone annuelles de la SCPI Elysées Pierre

Les résultats des émissions carbone du portefeuille sont majoritairement issues des consommations réelles des locataires, récupérées grâce à leurs déclarations sur la plateforme OPERAT. Les consommations d'énergie de l'année 2023 des locataires assujettis ont dû être déclarées au 30 septembre 2024. Ainsi, les émissions carbone annuelles sont estimées sur la base des consommations en énergie finale de l'année 2023.

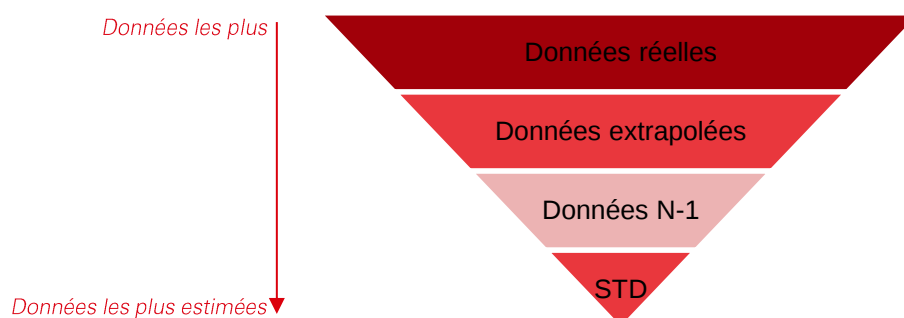
Année	Emissions carbone annuelles	Taux de couverture ¹⁷	Taux de données réelles	Taux de données extrapolées	Taux de données N-1	Taux de données STD
2022	6 531 tCO ₂ eq/an	89%	70%	6%	0%	24%
2023	6 401 tCO ₂ eq/an	89%	76%	8%	5%	11%

L'ensemble des taux de couverture des indicateurs et des sources de données sont exprimées en valeur des immeubles au 31 décembre 2024.

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. 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 connue pour l'année N, utilisation des données réelles de l'année N-1. 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'étude, dès lors que moins de 50% de la donnée réelle est connue pour un immeuble.

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



¹⁷ Taux de couverture pour les immeubles assujettis au Dispositif Eco-Energie Tertiaire. Données HSBC REIM (France) au 31 décembre 2024.

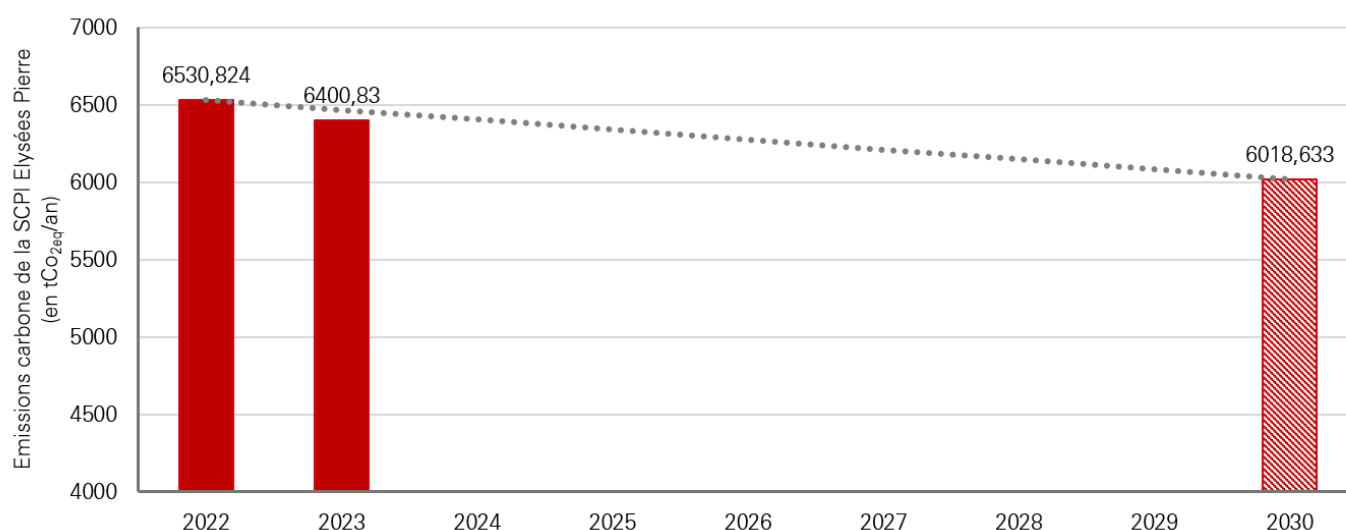
Objectif d'émissions carbone à horizon 2030

Selon les seuils du Dispositif Eco Energie Tertiaire disponibles au moment des audits énergétiques, l'objectif d'émission carbone à horizon 2030 de la SCPI est de 6 019 tCO_{2eq}/an pour les immeubles détenus par la SCPI Ellysées Pierre au 31 décembre 2024. Cet objectif couvre soixante-quatre (64) immeubles, représentant 89% en valeur¹⁸ des actifs soumis au Dispositif Eco Energie Tertiaire.

Les audits énergétiques ont pu mettre en exergue les efforts de réduction des consommations d'énergie engagés depuis plus d'une dizaine d'années par la SCPI Ellysées Pierre. En effet, vingt-et-un (21) immeubles sur soixante-quatre (64) respectent déjà, au 31 décembre 2024, les objectifs du Dispositif Eco Energie Tertiaire à horizon 2030, représentant 39% en valeur des immeubles pour lesquels un audit énergétique est disponible¹⁹. Ce résultat repose sur les conclusions des audits énergétiques réalisés par les bureaux d'étude.

En l'absence des objectifs en valeur absolue à horizon 2040 et 2050, la SCPI n'est pas en mesure de présenter des objectifs pour 2035, 2040, 2045 et 2050, au 31 décembre 2024. Dès lors que ces objectifs seront publiés par le régulateur, la SCPI Ellysées Pierre pourra se fixer un objectif d'émission carbone pour chaque décennie, selon 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 de la SCPI Ellysées Pierre est modélisée en réalisant une régression linéaire entre la première année d'émission connue (2022) et l'objectif carbone fixé à horizon 2030.

Cette trajectoire donne ainsi une réduction annuelle linéaire en fixant des objectifs intermédiaires pour chaque année. Ainsi, la SCPI Ellysées Pierre pourra avoir des émissions supérieures aux objectifs intermédiaires fixés par la modélisation.

Les commerces et les datacenters sont deux typologies d'actifs immobiliers ayant des consommations d'énergie surfaciques importantes, en raison de leurs activités particulièrement énergivores. Ces deux typologies ont ainsi des émissions carbone particulièrement importante au niveau de la SCPI Ellysées Pierre.

Cependant, les valeurs absolues datacenters ont été publiées après le lancement de la campagne d'audit énergétique et les valeurs absolues pour les commerces ne sont pas encore publiées par le régulateur. Ainsi, ces deux typologies n'ont majoritairement pas été intégrées dans la trajectoire carbone de la SCPI Ellysées Pierre, au 31 décembre 2024.

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

¹⁸ Données HSBC REIM (France) au 31 décembre 2024.

¹⁹ Données HSBC REIM (France) au 31 décembre 2024.

La méthodologie utilisée pour définir la trajectoire carbone de la SCPI Elysées ainsi que les limites de cette dernière sont présentées dans les sections ci-dessous.

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 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 2023 des locataires assujettis ont dû être déclarées au plus tard le 30 septembre 2024 sur la plateforme OPERAT. Ainsi, les émissions carbone annuelles calculées en 2024 sont estimées sur la base des consommations en énergie finale les plus récentes disponibles, à savoir celles de l'année 2023.

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 tertiaire²⁰.

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 :

- ♦ 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)

²⁰ [Arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire - Légifrance](#)

- ♦ 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 : 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 métropolitaine²¹ ;
- ♦ 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 métropolitaine²².

Pour chaque année, les émissions carbone d'un locataire, appelées Emissions locataire, sont estimées en sommant les contributions des différentes 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 :

- ♦ $consommations\ électricité_{locataire}$: consommations totales d'électricité de l'année du locataire, exprimées en kWhEF PCI,
- ♦ $consommations\ gaz_{locataire}$: consommations totales de gaz de l'année du locataire, exprimées en kWhEF PCI,
- ♦ $consommations\ RCU_{locataire}$: consommations totales de réseau de chaleur urbain de l'année du locataire, exprimées en kWhEF PCI,
- ♦ $consommations\ RFU_{locataire}$: 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 kgCO₂eq/kWhEF PCI

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

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

Où :

- ♦ Emissions immeuble correspond aux émissions carbone de l'immeuble, exprimée en kgCO₂eq/an ;
- ♦ Emissions locataire i correspond aux émissions du locataire i, exprimée en kgCO₂eq/an ;
- ♦ n correspond au 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 :

²¹ 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)

²² 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)

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

4. Recours à des estimations

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

- ♦ 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 utilisée pour couvrir les surfaces pour lesquelles aucune donnée n'est disponible ;
- ♦ Dans le cas où les données réelles de l'année N ne sont pas disponibles pour un immeuble monolocataire, les données réelles de l'année N-1 peuvent être utilisées ;
- ♦ Dans le cas où un immeuble ne dispose d'aucune consommation d'énergie fiable et aucune donnée N-1 pour les immeubles monolocataires, la STD pourra aussi être utilisée pour estimer les consommations totales de l'immeuble.

5. Calcul de l'indicateur d'émissions carbone annuelles de la SCPI

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

$$Emissions_{SCPI \text{ Elysées Pierre}} = \sum_i^n Emission_{Immeuble \ i}$$

Où :

- ♦ Emissions immeuble i correspond aux émissions carbone de l'immeuble i, exprimée en kgCO₂eq/an ;
- ♦ Emissions SCPI Elysées Pierre correspond aux émissions carbone de la SCPI Elysées Pierre, exprimée en kgCO₂eq/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 2024 de chaque immeuble :

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

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 la SCPI Elysées Pierre. Ainsi, les consommations d'énergie calculées avec la STD, les consommations réelles de l'année N-1 ou bien des données extrapolées sont utilisées systématiquement pour les consommations d'énergie des locaux vacants.

7. Périmètre

Afin de prendre en compte les acquisitions et les cessions d'immeubles, les émissions carbone annuelles du portefeuille sont réalisées uniquement sur l'ensemble du patrimoine tertiaire détenu par la SCPI Elysées Pierre au 31 décembre 2024.

Pour l'indicateur 2024, basé sur les émissions carbone de l'année 2023, les immeubles considérés sont ceux détenus par la SCPI au 31 décembre 2024. L'indicateur 2023, basé sur les émissions carbone 2022, est quant à lui recalculé en prenant en compte uniquement les immeubles détenus au 31 décembre 2024, ainsi que les informations ayant pu être collectées depuis le dernier exercice.

8. Précisions méthodologiques

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

La production d'énergie in situ n'est pas compatible dans les consommations annuelles du portefeuille et n'est donc pas traduite 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 prises en compte dans les différents indicateurs d'émissions carbone, dès que les consommations des bornes de recharge pour véhicule 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 2024, selon la même formule que celle du taux de couverture de l'objectif carbone à horizon 2030.

Méthodologie de calcul de l'objectif quantitatif à horizon 2030

La méthodologie présentée ci-dessous s'applique aux immeubles tertiaires détenus par la SCPI Ellysées Pierre 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 consommations 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 de la façon 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 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 C_{2030} . Les bureaux d'étude ont pu 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 traduction de ces derniers 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 métropolitaine²³;

²³ [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 23 avril 2023.](#)

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

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

L'objectif d'émission pourra évoluer à la hausse et à la baisse, selon les publications réglementaires complétant les dispositions du Dispositif Eco Energie Tertiaire, notamment à la suite des publications des valeurs absolues pour de nouvelles catégories d'activité. En effet, de nombreuses valeurs absolues ont été publiées durant l'année 2024. Au 31 décembre 2024, sont encore attendues les valeurs absolues pour la typologie *Commerces*.

La publication de l'ensemble des valeurs seuils est nécessaire pour permettre d'affiner l'alignement des immeubles aux Accords de Paris et ainsi, la stratégie de limitation du changement climatique à 2°C.

Certains audits énergétiques pourront être mis à jour, au cours de l'année 2025, afin d'intégrer les valeurs absolues des typologies d'activité publiées en 2024.

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

L'objectif d'émission carbone à horizon 2030 pourra aussi évoluer à la suite du travail sur l'historique de consommations d'énergie, permettant de déterminer une année de référence et ainsi l'objectif *Crelat*.

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

9. Périmètre

A l'instar des émissions carbone annuelle du portefeuille, l'objectif à horizon 2030 est calculé en prenant en compte l'ensemble du patrimoine tertiaire détenu par la SCPI Elysées Pierre au 31 décembre 2024.

L'objectif d'émission carbone pourra ainsi varier selon les cessions et les acquisitions réalisées par la SCPI Elysées Pierre.

10. Limites méthodologiques

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

Tout d'abord, la définition de la trajectoire repose notamment sur les audits énergétiques réalisés par les bureaux d'étude 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'étude grâce aux informations techniques et énergétiques disponibles du bâtiment, au moment de leur visite. Ainsi, la qualité de modèle thermique réalisé par les bureaux d'étude sont dépendants de la qualité de 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 sujet à un biais de déclarations

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 de 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 progression 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 énergétique (par exemple, changement d'une chaudière gaz en système électrique de production de chaud) susceptible d'influencer directement l'objectif 2030.

SCPI Elysées Résidence 5

La SCPI Elysées Résidence 5, étant exclusivement constituées d'immeubles résidentiels, son patrimoine n'est pas concerné par le Dispositif Eco Energie Tertiaire. Ainsi, HSBC REIM (France) n'a pas connaissance de la performance énergétique réelle des immeubles de la SCPI Elysées Résidence 5 et n'a pas d'objectif de réduction des consommations d'énergie de ces immeubles résidentiels, représentant 2,5% des encours sous gestion de HSBC REIM (France) soumis à la réglementation 29 LEC²⁵.

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, ne détient aucun immeuble²⁶. Au 31 décembre 2024, la SCPI Elysées Grand Large n'a pas défini de stratégie visant à aligner son portefeuille aux Accords de Paris.

Toutefois, en amont de chaque acquisition d'un immeuble soumis aux dispositions du Dispositif Eco-Energie Tertiaire, un audit énergétique sera systématiquement conduit par un bureau d'étude spécialisé. Cette démarche vise à assurer la conformité de l'immeuble aux exigences réglementaires en vigueur et à identifier, le cas échant, les actions d'amélioration de la performance énergétique nécessaires à l'atteinte des objectifs définis par le Dispositif.

²⁵ Données HSBC REIM (France) au 31 décembre 2024.

²⁶ Données HSBC REIM (France) au 31 décembre 2024.

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

Durant la 15ème 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 Kuning-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 gestion immobilière 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'étude écologie.

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 4% de la notation globale ESG de chaque immeuble de la SCPI. Grâce à cette évaluation, les dispositions suivantes, pouvant permettre de réduire les pressions sur les écosystèmes, peuvent notamment être valorisées : présence de végétalisation en toiture, présence de végétalisation extérieure ou présence de nichoirs/hôtels à insectes.

HSBC REIM (France) a fait le choix de faire certifier les immeubles suivants, représentant 10% en valeur d'expertise²⁷ 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 m² de toiture végétalisée, en cohérence avec le biotope immédiat de l'immeuble ;
- Dans une démarche pilote, l'immeuble Ivry Red Lab a obtenu le label Biodiversity® Life, dédié aux immeubles existants et aux sites en exploitation, valorisant une démarche d'amélioration du potentiel d'accueil de la biodiversité d'un actif immobilier.

²⁷ Données HSBC REIM (France) au 31 décembre 2024.

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'approvisionnement²⁸.

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 : chaleurs, précipitations extrêmes et inondations, sécheresse, dynamiques littorales, tempêtes et vents violents, feux de forêt, grands froids et mouvement 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 marché²⁹.

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.

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.

²⁸ Banque Centrale Européenne, [Guide relatif aux risques liés au climat et à l'environnement](#), Novembre 2020

²⁹ Banque Centrale Européenne, [Guide relatif aux risques liés au climat et à l'environnement](#), Novembre 2020

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

Le Règlement SFDR ³⁰ 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 et 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'elle propose.

³⁰ 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 définie par l'ASPIM³¹ :

- 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 tels que :

- 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.

³¹ <https://www.aspim.fr/storage/documents/classification-economique-des-scp-et-opci-grand-public-60e4860f6926b.pdf>

Typologie de risque	Risque	Description du risque	Facteur de risque associé	Caractère du risque Récurent / Ponctuel	Emergent / Actuel	Origine du risque	Occurrence	Intensité	Horizon de temps	Secteur économique	Pondération
Risque physique	Chaleurs	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 sécheresse et du niveau de risque de retrait et gonflement des argiles (RGA)	Changement climatique	Récurent	Emergent	Exogène	Survenu	A déterminer	Long terme	Toute typologie	Sécheresse : Tous les immeubles - 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									
Risque physique	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
Risque physique	Perte de biodiversité	Artificialisation des sols Pollution des sols	Changement climatique	Récurrent	Actuel	Endogène	Non survenu	A déterminer	Long terme	Toute typologie	Tous les immeubles
Risque de transition	Energie	Augmentation du coût des énergies	Comportements de marché	Récurrent	Actuel	Endogène	Survenu	Moyen	Court terme	Toute typologie	Immeubles inefficaces énergétiquement
Risque de transition	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
Risque de transition	Législatif	Augmentation et renforcement des exigences réglementaires autour de l'ESG au niveau européen et français Augmentation et renforcement des textes encadrant la construction, la rénovation et	Politiques publiques	Récurrent	Actuel	Exogène	Survenu	Moyen	Court et moyen terme	Toute typologie	Tous les immeubles

		l'exploitation de bâtiment									
Risque de transition	Marché	Interdiction à la location de logements énergivore		Récurrent	Actuel	Endogène	Survenu	Moyen	Court et moyen terme	Résidentiel	Immeubles résidentiels énergivores
Risque de transition	Technologique	Obsolescence des équipements techniques		Récurrent	Actuel	Endogène	Survenu	Faible	Court et moyen terme	Toute typologie	Tous les immeubles
Risque de responsabilité	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
Risque de responsabilité	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
Risque de responsabilité	Label ISR	Non-respect des exigences du label ISR Non-atteinte des objectifs du label ISR		Récurrent	Actuel	Endogène	Non survenu	Moyen	Court terme	Toute typologie	Tous les immeubles
Risque de responsabilité	Réputationnel	Allégations ESG non fondées (greenwashing) Non-respect des exigences réglementaires	ONG ; Politiques publiques	Récurrent	Actuel	Endogène	Non survenu	Moyen	Court et moyen terme	/	/
Risque de contentieux	Contentieux	Mauvaise information des contreparties (locataires, acheteurs,		Ponctuel	Actuel	Endogène	Non survenu	Faible	Court et moyen terme	Toute typologie	/

		entreprises, investisseurs, ...)									
--	--	-------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

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.

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 seconde ligne

Les équipes de seconde ligne assurent une supervision indépendante des risques liés aux 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 de 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 seuil d'alerte pour identifier les fonds qui s'écarteraient de ses 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 et méthodologiques, de par 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 2024, HSBC REIM (France) a étudié différents outils et méthodologies disponibles permettant d'évaluer l'exposition des immeubles, la quantification financière de 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

Pour la SCPI Elysées Pierre, les risques de transition sont pris en compte avec la mesure annuelle des consommations énergétiques annuelles du patrimoine de la SCPI Elysées Pierre, exprimée en kWh_{EF PCI}/m²/an. Cette mesure permet ensuite de déterminer les émissions carbone du patrimoine, exprimées en kgCO_{2eq}/m²/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, 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 horizon 2030.

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

HSBC REIM (France) est attentive à la publication des seuils en valeur absolue relatifs aux dernières typologies d'activité qui n'ont pas encore été publiées, notamment pour la typologie *Commerces*.

SCPI Elysées Résidence 5

La loi Climat et Résilience³² prévoit l'interdiction progressive à la location de logements définis comme énergivores sur la base de leur Diagnostic de Performance Energétique (DPE). Ainsi, seront concernés par cette interdiction :

- ♦ Les logements classés G dès le 1^{er} janvier 2025 ;
- ♦ Les logements classés F dès le 1^{er} janvier 2028 ;
- ♦ Les logements classés E dès le 1^{er} janvier 2034.

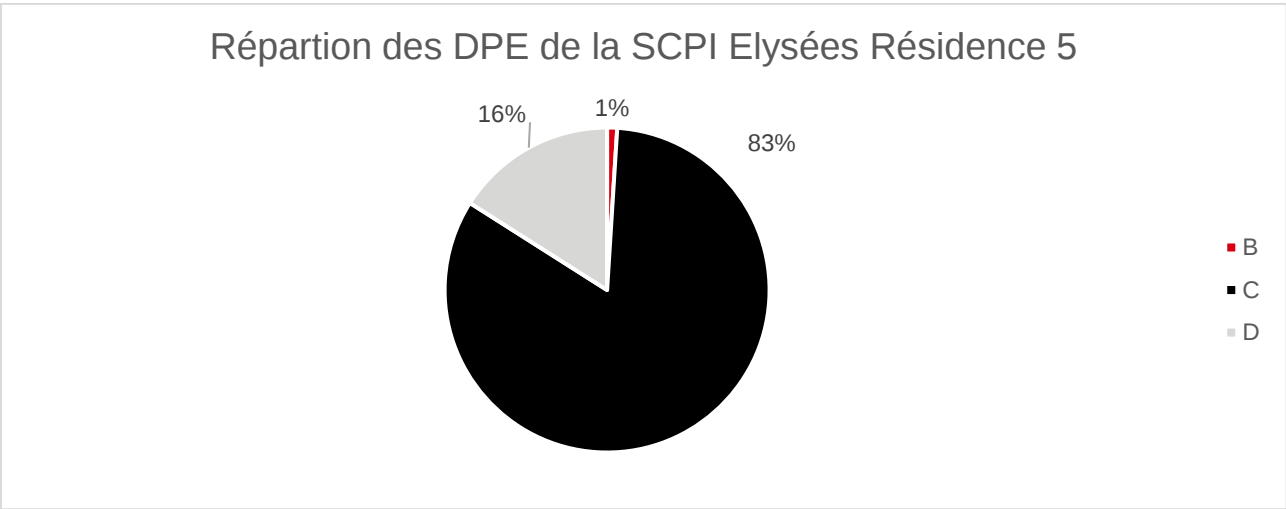
La SCPI Elysées Résidence 5 prend en compte ce risque en suivant les étiquettes DPE de chacun des logements de son patrimoine.

³² 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 2024, quatre-vingt-quatre (84) logements disposent d'un DPE valide couvrant 41% de la surface totale du patrimoine de la SCPI Elysées Résidence 5.

Concernant les logements pour lesquels un DPE est disponible³³ :

- ◆ 0 DPE ayant une étiquette A soit 0% ;
- ◆ 1 DPE ayant une étiquette B soit 1% ;
- ◆ 71 DPE ayant une étiquette C soit 83% ;
- ◆ 15 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%.



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, ne détient aucun immeuble³⁴.

Risque de responsabilité – Label ISR

SCPI Elysées Pierre

Lors de 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 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.

³³ Sur la base des 41% de DPE disponibles en surface. Données HSBC REIM (France) au 31 décembre 2024.

³⁴ Données HSBC REIM (France) au 31 décembre 2024.

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 risque, 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.

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 8,9 millions d'euros, selon les résultats des audits énergétiques disponibles couvrant 91% en surface³⁵ 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.

³⁵ Données HSBC REIM (France) au 31 décembre 2024.

SCPI Elysées Résidence 5

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 de du risque est estimé nul sur ce patrimoine, selon les DPE disponibles au 31 décembre 2024.

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, ne détient aucun immeuble³⁶.

³⁶ Données HSBC REIM (France) au 31 décembre 2024.

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'étude. Ces chiffrages sont réalisés à 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 88% en surface³⁷ du portefeuille de la SCPI Elysées 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 de 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 tertiaire³⁸ 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.

³⁷ Données HSBC REIM (France) au 31 décembre 2024

³⁸ [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 consommations estimées.

D'autre part, la publication de nouveaux seuils en valeur absolue en 2024 permettra de mettre à jour en 2025 les audits énergétiques précédemment réalisés et ainsi consolider l'objectif d'émission carbone à horizon 2030 de la SCPI Elysées Pierre. HSBC REIM (France) est attentive à la publication des seuils en valeur absolue relatifs aux dernières typologies d'activité qui n'ont pas encore été publiées, notamment pour la typologie *Commerces*.

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 2025, des différents outils et méthodologies disponibles qui pourraient permettre d'évaluer l'exposition du portefeuille de la SCPI Elysées Pierre 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**.