

**CODE  
DE TRANSPARENCE**

DE LA SCPI ATREAM HOTELS

MIS A JOUR AU 31/12/2022

atream

# SOMMAIRE

<b>1. PRESENTATION DU CODE DE TRANSPARENCE .....</b>	<b>3</b>
1.1. PREAMBULE .....	3
<i>Le label ISR</i> .....	3
<i>Une certification externe</i> .....	3
<i>Une reference en europe</i> .....	3
<i>Objectif du Code de Transparence</i> .....	3
1.2. CONFORMITE AU CODE DE TRANSPARENCE .....	4
<b>2. FONDS CONCERNE PAR CE CODE DE TRANSPARENCE.....</b>	<b>4</b>
<b>3. DONNEES GENERALES SUR LA SOCIETE DE GESTION .....</b>	<b>6</b>
3.1. NOM DE LA SOCIETE DE GESTION EN CHARGE DU FONDS AUQUEL S'APPLIQUE CE CODE .....	6
3.2. QUELS SONT L'HISTORIQUE ET LES PRINCIPES DE LA DEMARCHE D'INVESTISSEUR RESPONSABLE DE LA SOCIETE DE GESTION ? ...	6
<i>Pilier Environnemental</i> : .....	7
<i>Pilier Social</i> .....	7
<i>Pilier de Gouvernance</i> .....	7
3.3. COMMENT LE FONDS A-T-IL FORMALISE SA DEMARCHE D'INVESTISSEUR RESPONSABLE ? .....	7
3.4. COMMENT EST APPREHENDEE LA QUESTION DES RISQUES/OPPORTUNITES ESG ET PLUS PARTICULIEREMENT LIE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE PAR LA SOCIETE DE GESTION ? .....	8
3.5. QUELLES SONT LES EQUIPES IMPLIQUEES DANS L'ACTIVITE D'INVESTISSEMENTS RESPONSABLES DE LA SOCIETE DE GESTION ? ...	8
3.6. QUELS SONT LES MOYENS INTERNES OU EXTERNES UTILISES PAR LA SOCIETE DE GESTION POUR CONDUIRE ET PRENDRE EN COMPTE L'ANALYSE ESG ?.....	9
3.7. DANS QUELLES INITIATIVES CONCERNANT L'EXTRA-FINANCIER LA SOCIETE DE GESTION EST-ELLE PARTIE PRENANTE ? .....	10
3.8. QUEL EST L'ENCOURS TOTAL DES ACTIFS AVEC UNE DEMARCHE ISR DU FONDS ? .....	10
3.9. QUEL EST LE POURCENTAGE DES ACTIONS AVEC UNE DEMARCHE ISR DU FONDS RAPPORTE AUX ENCOURS TOTAUX SOUS GESTION ? .....	10
3.10. QUELS SONT LES FONDS AVEC UNE DEMARCHE ISR OUVERTS AU PUBLIC, GERES PAR LA SOCIETE DE GESTION ?.....	10
<b>4. DONNEES GENERALES SUR LE FONDS AVEC UNE DEMARCHE ISR PRESENTEE DANS CE CODE DE TRANSPARENCE.....</b>	<b>11</b>
4.1. QUEL(S) EST (SONT) LE(S) OBJECTIF(S) RECHERCHE(S) PAR LA PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG AU SEIN DU FONDS .....	11
4.2. QUELS SONT LES MOYENS INTERNES ET EXTERNES UTILISES POUR L'EVALUATION ESG DES ACTIFS IMMOBILIERS FORMANT L'UNIVERS D'INVESTISSEMENT DU FONDS ? .....	12
4.3. QUELS CRITERES ESG SONT PRIS EN COMPTE PAR LE FONDS ?.....	13
4.4. QUELS PRINCIPES ET CRITERES LIES AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES SONT PRIS EN COMPTE PAR LE FONDS ?.....	13
4.5. QUELLE EST LA METHODOLOGIE D'ANALYSE ET D'EVALUATION ESG DES ACTIFS IMMOBILIERS (CONSTRUCTION, ECHELLE D'EVALUATION...) ? .....	13
<i>Concernant l'impact sur l'environnement (pilier E)</i> .....	14
<i>Concernant l'impact sur le social/societal (pilier S)</i> .....	15
<i>Concernant l'impact sur la gouvernance (pilier G)</i> :.....	16
4.6. A QUELLE FREQUENCE EST REVISEE L'EVALUATION ESG DES ACTIFS IMMOBILIERS ?.....	17
<b>5. PROCESSUS DE GESTION .....</b>	<b>18</b>
5.1. COMMENT LES RESULTATS DE LA RECHERCHE ESG SONT-ILS PRIS EN COMPTE DANS LA CONSTRUCTION DU PORTEFEUILLE ? ...	18
5.2. COMMENT LES CRITERES RELATIFS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE SONT-ILS PRIS EN COMPTE DANS LA CONSTRUCTION DU PORTEFEUILLE ?.....	18
5.3. COMMENT SONT PRIS EN COMPTE LES ACTIFS PRESENTS DANS LE PORTEFEUILLE NE FAISANT PAS L'OBJET D'UNE ANALYSE ESG ? PRECISEZ JUSQU'A QUELLE HAUTEUR LE FONDS PEUT EN DETENIR .....	19

5.4.	LE PROCESS D'ÉVALUATION ESG ET / OU PROCESSUS DE GESTION A-T-IL CHANGE DANS LES DOUZE DERNIERS MOIS ? .....	19
5.5.	LE FONDS CONTRIBUE-T-IL AU DÉVELOPPEMENT DE L'ÉCONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE (CF. ARTICLE L. 3332-17-1 DU CODE DU TRAVAIL) ? .....	19
5.6.	LE OU LES FONDS INVESTISSENT-ILS DANS DES OPC ? .....	20
<b>6.</b>	<b>CONTROLE ESG</b> .....	<b>20</b>
6.1.	QUELLES SONT LES PROCÉDURES DE CONTRÔLES INTERNES ET / OU EXTERNES MISES EN PLACE PERMETTANT DE S'ASSURER DE LA CONFORMITÉ DU PORTFEUILLE PAR RAPPORT AUX RÈGLES ESG FIXÉES POUR LA GESTION DU FONDS ? .....	20
<b>7.</b>	<b>MESURES D'IMPACT ET REPORTING ESG</b> .....	<b>20</b>
7.1.	COMMENT EST ÉVALUÉE LA QUALITÉ ESG DU FONDS ? .....	20
7.2.	QUELS INDICATEURS D'IMPACT ESG SONT UTILISÉS PAR LE FONDS ? .....	21
7.3.	QUELS SONT LES SUPPORTS MEDIA PERMETTANT D'INFORMER LES INVESTISSEURS SUR LA GESTION EXTRA-FINANCIÈRE DU FONDS ?	21
7.4.	LA SOCIÉTÉ DE GESTION PUBLIE-T-ELLE LES RÉSULTATS DE SA POLITIQUE D'ENGAGEMENT VIS-A-VIS DES PARTIES PRENANTES CLES DU FONDS ? .....	22

## 1. PRESENTATION DU CODE DE TRANSPARENCE

Le présent Code de transparence est adapté du code de transparence de l'Association Française de la Gestion Financière (AFG) et du Forum pour l'Investissement Responsable (FIR) afin qu'il puisse s'appliquer aux Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) en immobilier. Il est obligatoire pour tous les fonds ISR (Investissement socialement responsable) immobiliers ouverts au public et gérés par des sociétés de gestion adhérentes de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM).

### 1.1. PREAMBULE

#### LE LABEL ISR

Lancé fin 2015 par les pouvoirs publics, le label ISR permet aux investisseurs d'identifier facilement les produits d'épargne et d'investissement qui cherchent à concilier performance financière et extra-financière, en intégrant la prise en compte de critères Environnementaux, Sociaux et de bonne Gouvernance (ESG) dans leurs processus d'investissement et de gestion.

#### UNE CERTIFICATION EXTERNE

Le label ISR est attribué pour une période de 3 ans renouvelable, au terme d'un audit réalisé sur la base du cahier des charges du label par un organisme tiers indépendant spécialement accrédité. Les fonds labellisés sont contrôlés sur une base annuelle et, en cas de manquements persistants, sont susceptibles de perdre leur label.

#### UNE REFERENCE EN EUROPE

Le label ISR occupe la première place en Europe en nombre de fonds labellisés et la seconde en termes d'encours parmi la dizaine de labels créés au cours des quinze dernières années pour permettre aux investisseurs de repérer plus facilement les produits financiers durables et responsables.

Le label ISR est un gage de crédibilité et de visibilité pour les fonds labellisés ISR et une garantie de transparence et de qualité de la gestion ISR pour les investisseurs.

#### OBJECTIF DU CODE DE TRANSPARENCE

Ce code de transparence a vocation à :

- Améliorer la lisibilité et la transparence de la démarche des fonds ISR immobiliers vis-à-vis des investisseurs, épargnants et de toute autre partie prenante ;
- Contribuer au renforcement d'une auto-régulation plus pro-active favorisant le développement et la promotion des fonds ISR immobiliers par la mise en place d'un cadre commun fédérateur de bonnes pratiques de transparence.

#### Principe directeur

Les fonds signataires du Code se doivent de donner des informations exactes en langage clair et compréhensible par un large public, adéquates et actualisées, pour permettre à l'ensemble des parties prenantes, plus particulièrement aux investisseurs et épargnants, de mieux comprendre la prise en compte des politiques et les pratiques d'intégration des enjeux ESG à la politique d'investissement des fonds.

## 1.2. CONFORMITE AU CODE DE TRANSPARENCE

L'Investissement Socialement Responsable (ISR) est une part essentielle du positionnement stratégique et de la gestion de la SCPI Atream Hôtels. Ainsi, les réponses au présent Code de Transparence ont pour objectif d'apporter aux investisseurs et aux parties prenantes des informations claires et précises sur l'ensemble de la gestion ISR de la Société de Gestion de Portefeuille (SGP) Atream, pour le compte de la SCPI Atream Hôtels.

La Société de Gestion Atream s'engage donc à être transparente. La réponse complète au Code relatif à la gestion ISR du fonds Atream Hôtels peut être consultée ci-après.

Les réponses aux questions du présent document engagent la seule responsabilité de la Société de Gestion Atream. La SCPI Atream Hôtels respecte l'ensemble des recommandations du Code.

Ce document sera rendu public sur le site internet de la société.

## 2. FONDS CONCERNE PAR CE CODE DE TRANSPARENCE

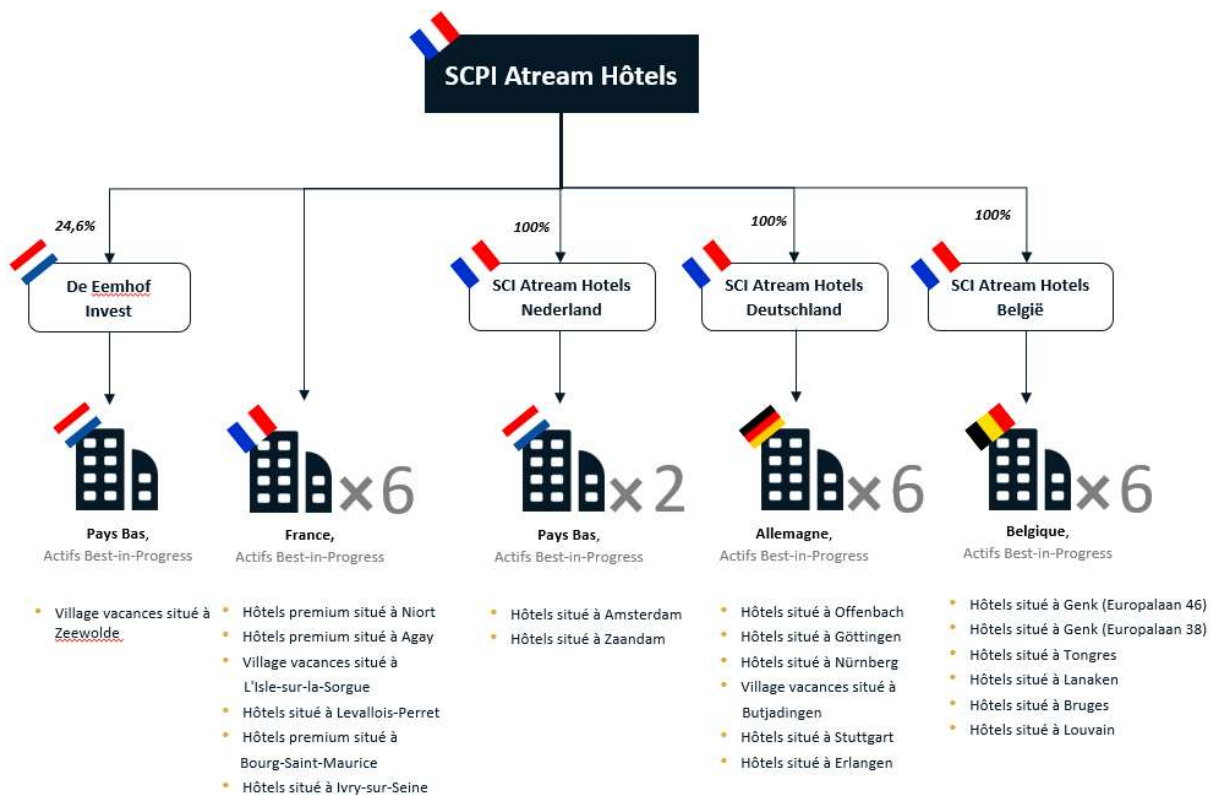
Le présent Code de Transparence s'applique au fonds nommé Atream Hôtels. Il s'agit d'une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable, spécialisée dans l'investissement touristique en France et en Europe (zone Euro). La SCPI Atream Hôtels peut également investir dans des biens immobiliers autres que ceux à usage d'hôtels (« appart-hôtels », co-living, résidence de tourisme, d'affaires, étudiantes ou seniors non médicalisées) dans la limite de 30% de son patrimoine. A noter qu'à date, 13%<sup>1</sup> du patrimoine de la SCPI Atream Hôtels est constitué de cette typologie d'actifs (deux résidences de tourisme).

La SCPI Atream Hôtels, créée le 13 septembre 2016, détient aujourd'hui 20 actifs dont 6 actifs détenus en direct et localisés en France et 14 actifs détenus indirectement au travers des SCI Atream Hôtels Deutschland (pour les actifs situés en Allemagne), Atream Hôtels Nederland (pour les actifs situés aux Pays-Bas) et Atream Hôtels België (pour les actifs situés en Belgique).

La SCPI Atream Hôtels est également entrée au capital de la société De Eemhof Invest à hauteur de 24,59 % de son capital le 13 décembre 2019.

---

<sup>1</sup> Pourcentage calculé en fonction du prix d'acquisition acte en main (AEM) de l'actif concerné sur le prix d'acquisition AEM de l'ensemble des actifs détenus par la SCPI Atream Hôtels.



Au 31 décembre 2022, le portefeuille de la SCPI Atream Hôtels se compose d'hôtels, de villages vacances et deux résidences de tourisme ayant une stratégie Best-in-Progress. Le patrimoine de la SCPI est exploité sous 13 enseignes reconnues pour leur savoir-faire hôtelier (dont Hampton by Hilton, Mercure, Ibis Styles, Park in Radisson, Pierre & Vacances, Martin's Hotels, Center Parcs, B&B, NH, Bélambra, Néméa et MMV) et inclut des actifs labellisés « Clé Verte » (premier label de tourisme durable international pour les hébergements touristiques et les restaurants) et ISO 14001 (certification relative au management environnemental).

Pour les besoins de cette gestion, et dans la limite des règles fixées par le CMF et le Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers (le « RGAMF »), la SCPI peut notamment détenir des dépôts et des liquidités mais n'aura pas pour objectif à moyen terme de les placer dans des instruments financiers quelconques.

A noter que ATREAM, dans le cadre de ses recherches d'investissements pour la SCPI Atream Hôtels, s'interdit d'investir dans des actifs immobiliers majoritairement loués à des entreprises engagées dans des activités qu'elle juge en inadéquation avec ses valeurs comme :

- Le non-respect des Conventions Fondamentales de l'OIT régissant les droits humains au travail et notamment le travail des enfants ;
- La production de tabac ;
- La production ou commercialisation de produits pornographiques ;
- Le clonage humain.

### **3. DONNEES GENERALES SUR LA SOCIETE DE GESTION**

#### **3.1. NOM DE LA SOCIETE DE GESTION EN CHARGE DU FONDS AUQUEL S'APPLIQUE CE CODE**

Créée en 2008, Atream est une société de gestion indépendante agréée AMF/AIFM (numéro d'agrément GP-1300001 en date du 15 avril 2013, SIREN 503740433) spécialisée dans la création, le conseil et la gestion de fonds immobiliers et de capital-investissement touristique, destinés à des investisseurs institutionnels, privés et au grand public. Le siège de la société de gestion est situé au 153 rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris. ATREAM a développé une expertise spécifique et reconnue sur les actifs touristiques, tertiaires, résidentiels et fonciers viticoles.

Pour le compte de ses clients institutionnels et particuliers, Atream pilote l'ensemble de la chaîne de valeur des opérations, soit la levée de capitaux, la structuration de fonds, la gestion immobilière (acquisition, gestion et valorisation, arbitrage) et la gestion financière et juridique des fonds réglementés.

#### **3.2. QUELS SONT L'HISTORIQUE ET LES PRINCIPES DE LA DEMARCHE D'INVESTISSEUR RESPONSABLE DE LA SOCIETE DE GESTION ?**

La société de gestion Atream, qui se caractérise par des valeurs de long-terme, d'excellence et de transparence, souhaite contribuer à l'amélioration des performances environnementales et sociales de l'ensemble de ses actifs tout en assurant une bonne gouvernance de ses véhicules d'investissement. De fait, Atream a signé une Charte d'Investissement Responsable en 2019 et les Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) des Nations-Unies en 2021.

En parallèle, Atream a formalisé sa démarche ESG avec la création de grilles ESG appliquées à l'ensemble des actifs détenus par la SCPI Atream Hôtels. De plus, lors de la phase d'acquisition, les équipes investissement réalisent de façon systématique une analyse ESG approfondie sur la base d'une grille, une pour le tertiaire ou une pour le tourisme selon la nature de l'actif. Ces grilles permettent aux équipes d'investissement d'identifier les atouts et les risques ESG que présenteraient des potentielles acquisitions.

L'objectif d'Atream est de prendre part à l'évolution de l'ensemble du secteur immobilier vers un immobilier durable. Pour cela, les collaborateurs d'Atream s'engagent en tant que membres actifs de différents organismes de place tels que l'ASPIM ou l'OID. Les équipes participent à des groupes de travail sur les sujets de l'immobilier durable tels que la commission ISR ou le groupe de travail sur la réglementation de la Finance Durable. Cette implication dans les instances de place permet à Atream d'être un acteur de référence dans l'immobilier durable. Cet engagement se traduit notamment par la participation à des baromètres sectoriels comme ceux de l'ASPIM ou de l'OID. Ces participations aux baromètres sont également un moyen de renforcer la qualité des données remontées et de favoriser la comparabilité avec les autres SGP.

Grâce à l'intégration de la démarche ESG au processus de gestion de la Société de Gestion et de la SCPI Atream Hôtels, Atream a obtenu le label ISR pour la SCPI Atream Hôtels en 2021.

Ce fonds a en effet inclus dans sa stratégie des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) qui participent aux choix d'investissement et impliquent un suivi annuel de la performance extra-financière. La bonne réalisation de cette performance repose, entre autres, sur une forte implication des exploitants des actifs et des bailleurs.

Ainsi, une liste de 50 critères ESG a été construite afin d'évaluer et de suivre la performance ESG des actifs de la SCPI Atream Hôtels. La liste ci-dessous présente quelques critères pris en compte :

## **PILIER ENVIRONNEMENTAL :**

- Consommation énergétique finale et consommation d'eau ;
- Suivi des émissions de gaz à effet de serre (GES) liées aux consommations énergétiques et fluides frigorigènes ;
- Système de tri des déchets ;
- Part des cosmétiques labellisés bio ou issus d'acteurs locaux ;
- Etc.

## **PILIER SOCIAL**

- Présence à proximité de solutions alternatives à l'autosolisme ;
- Contrôle de la qualité de l'air intérieur ;
- Accessibilité aux personnes en situation de handicap ;
- Etc.

## **PILIER DE GOUVERNANCE**

- Résilience au changement climatique ;
- Enquête de satisfaction des preneurs ;
- Engagement avec les parties prenantes ;
- Etc.

Parmi ces 50 critères, certains sont identifiés comme prioritaires aussi bien au niveau du fonds que pour les parties prenantes externes :

- La consommation énergétique (kWh EF/m<sup>2</sup>.an) ;
- Les émissions de gaz à effet de serre (GES) (kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.an) issues des consommations d'énergie et des fuites de fluides frigorigènes ;
- Le nombre d'actifs labellisés et/ou certifiés (Clé verte, HQE, BREEAM, ISO 14001...) ;
- Le développement de la mobilité douce et alternative ;
- Le contrôle de la qualité de l'air intérieur ;
- L'inclusion des personnes en situation de handicap et/ou d'insertion ;
- La réalisation de comités verts avec les preneurs ;
- La mise en place d'annexe / clauses environnementales.

### **3.3. COMMENT LE FONDS A-T-IL FORMALISE SA DEMARCHE D'INVESTISSEUR RESPONSABLE ?**

Atream s'est engagée dans le Label ISR Immobilier pour la SCPI Atream Hôtels. La démarche ISR adoptée pour la SCPI Atream Hôtels est détaillée dans le paragraphe 4 du présent code de transparence.



La politique d'engagement auprès des parties prenantes est également disponible sur le site internet de la société.

### **3.4. COMMENT EST APPREHENDÉE LA QUESTION DES RISQUES/OPPORTUNITÉS ESG ET PLUS PARTICULIÈREMENT LIÉE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION ?**

L'évolution et le durcissement progressif des réglementations nationales, européennes et internationales, favorisent l'émergence d'une « valeur verte » des actifs et plus certainement, d'une décote des actifs « non durables ».

De fait, les aspects ESG, et notamment ceux relatifs aux risques climatiques, font partie intégrante de l'analyse des risques réalisées dans le cadre d'acquisition ou pour la gestion des actifs du portefeuille de la SCPI Atream Hôtels.

En particulier, le risque d'obsolescence des actifs dû aux changements climatiques est pleinement considéré dans la cartographie des risques de la SCPI. Ainsi, la SCPI Atream Hôtels a pour objectif d'évaluer l'exposition aux risques climatiques de chaque actif de son portefeuille et de rendre systématique cette analyse pour chaque projet d'acquisition.

Cette étude, en cours de déploiement, s'appuiera notamment sur l'outil Bat-Adapt' de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) ainsi que sur les travaux menés par l'ADEME au niveau national pour les actifs localisés en France. La SCPI Atream Hôtels pourra également faire appel à des prestataires externes pour l'analyse des risques climatiques des actifs situés aux Pays-Bas, en Allemagne et en Belgique.

Par ailleurs, la grille ESG, qui sert de base à la démarche ISR d'Atream, intègre un critère relatif à la réalisation de cette étude de sensibilité aux risques climatiques ainsi qu'un critère relatif à la vérification de la vulnérabilité de l'actif par rapport aux risques identifiés. Ainsi, lorsqu'une étude détaillée est réalisée au niveau d'un actif, un plan d'actions de réduction de la vulnérabilité face au changement climatique sera constitué et déployé au niveau des bâtiments, de leurs équipements ou de la société exploitante.

Enfin, le Comité ISR, effectue une revue bi-annuelle de la performance et de son évolution pour chacun des actifs. Il porte une attention particulière à l'évaluation et au suivi de l'exposition aux risques climatiques.

De ce fait, Atream souhaite accompagner la transition écologique des actifs détenus par la SCPI Atream Hôtels avec la mise en place d'actions adaptées qui permettront une amélioration progressive de la performance ESG de chacun de ses actifs.

### **3.5. QUELLES SONT LES ÉQUIPES IMPLIQUÉES DANS L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENTS RESPONSABLES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ?**

La démarche d'investissement responsable a été initiée par le Président d'Atream, et implique les différentes directions d'Atream :

- Le COMEX ;
- La direction des Relations Investisseurs ;

- La direction de la Gestion d'Actifs (Asset Management, Fund Management et Investissements) ;
- La direction de la Conformité et du Contrôle Interne ;
- La direction de la Communication et du Marketing.

Le Président d'Atream est appuyé par la ESG qui endosse notamment la responsabilité du suivi des engagements ISR de la société. En tant que Directrice du Comité ISR, elle pilote la labellisation ISR immobilier de la SCPI Atream Hôtels, et intervient dans le suivi de la démarche globale de réduction des impacts négatifs et de prise en compte du risque de durabilité.

Le Comité ISR se réunit au moins deux fois par an pour effectuer une revue de la méthodologie ESG et suivre la performance ESG de chaque actif. Ce comité se compose du :

Le Comité ISR est composé a minima de :

- Directrice Générale Adjointe et présidente du Comité ISR ;
- Directeur Général Adjoint Gestion d'Actifs ;
- Responsable ESG et son équipe ;
- Représentant de l'équipe gestion d'actifs du fonds concerné.

Et sur invitation :

- Cabinet de conseil externe ;
- Autres intervenants si pertinents.

### **3.6. QUELS SONT LES MOYENS INTERNES OU EXTERNES UTILISES PAR LA SOCIETE DE GESTION POUR CONDUIRE ET PRENDRE EN COMPTE L'ANALYSE ESG ?**

Atream s'appuie en interne sur une équipe dédiée à l'ESG et la RSE. Elle est composée d'un responsable ESG et d'un analyste ESG / ISR. Cette équipe est complétée par des relais au sein de chaque équipe de la gestion d'actifs en charge de la mise en place opérationnelle de l'analyse ESG. Le responsable ESG a pour rôle de piloter l'analyse ESG, de faciliter la concrétisation d'actions ESG relatives aux actifs immobiliers gérés par Atream et de déployer de manière continue la politique ESG de la société de gestion. Les collaborateurs d'Atream, sensibilisés et formés régulièrement aux enjeux de l'ISR, participent au déploiement de la démarche ESG au quotidien dans les différents métiers de la société de gestion.

Pour renforcer son expertise RSE / ESG, Atream, s'appuie également sur des moyens externes. La Société de Gestion a ainsi missionné plusieurs cabinets de conseil et d'expertise en Investissement Socialement Responsable appliqué à l'Immobilier. Cet accompagnement a pour objectif d'accompagner Atream dans sa démarche de labellisation ISR Immobilier de quatre de ses fonds, dont la SCPI Atream Hôtels, et de renforcer les capacités techniques et la connaissance sur les enjeux du label ISR Immobilier et des enjeux ESG des collaborateurs d'Atream.

Par ailleurs, au cours de la phase d'acquisition d'un actif, le périmètre des due diligences a été élargi afin d'intégrer les critères de la grille ISR et permettre aux équipes d'Atream d'élaborer une note ESG à l'actif cible (notation située entre 0 et 100), un plan d'actions pour lequel des

moyens spécifiques sont alloués et une note prévisionnelle ESG à atteindre dans un horizon de trois ans.

Lors de la phase de gestion des actifs, les notes ESG de chaque actif sont réévaluées annuellement par l'asset manager de la SCPI Atream Hôtels, notamment grâce aux informations fournies par les responsables techniques des actifs et l'appui du Property Manager du fonds.

Enfin, Atream pourra faire appel à des bureaux d'études spécialisés proposant des solutions d'optimisation énergétique et de réduction des consommations d'énergie (et des charges associées), et ce, au profit des exploitants et des clients finaux des actifs.

### **3.7. DANS QUELLES INITIATIVES CONCERNANT L'EXTRA-FINANCIER LA SOCIETE DE GESTION EST-ELLE PARTIE PRENANTE ?**

La Société de Gestion Atream est signataire depuis juillet 2021 des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) des Nations-Unies.

Les collaborateurs d'Atream sont actifs dans différents organismes de place tels que l'ASPIM, L'AFREXIM ou l'OID. Les équipes participent à des groupes de travail sur les sujets de l'immobilier durable tels que la commission ISR ou le groupe de travail sur la réglementation de la Finance Durable.

### **3.8. QUEL EST L'ENCOURS TOTAL DES ACTIFS AVEC UNE DEMARCHE ISR DU FONDS ?**

Au 31 décembre 2022, l'encours sous gestion du fonds s'élève à 272 824 170€<sup>2</sup> (valeur Hors Droit (HD) en quote-part de détention) et est en globalité géré avec une démarche ISR.

### **3.9. QUEL EST LE POURCENTAGE DES ACTIONS AVEC UNE DEMARCHE ISR DU FONDS RAPPORTE AUX ENCOURS TOTAUX SOUS GESTION ?**

A date, 100 % des encours sous gestion de la SCPI Atream Hôtels sont gérés avec une démarche ISR.

### **3.10. QUELS SONT LES FONDS AVEC UNE DEMARCHE ISR OUVERTS AU PUBLIC, GERES PAR LA SOCIETE DE GESTION ?**

Au 31 décembre 2022, Atream gère un fonds labellisé ISR.

---

<sup>2</sup> Valeur HD au 31 décembre 2022, incluant la valeur HD en quote-part de détention du Center Parks de Eemhof (24,59%). A noter que Atream a le mandat de gestion de cet actif.

## **4. DONNEES GENERALES SUR LE FONDS AVEC UNE DEMARCHE ISR PRESENTEE DANS CE CODE DE TRANSPARENCE**

### **4.1. QUEL(S) EST (SONT) LE(S) OBJECTIF(S) RECHERCHE(S) PAR LA PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG AU SEIN DU FONDS**

La SCPI Atream Hôtels s'engage dans une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) qui vise à améliorer les performances environnementales de son patrimoine via notamment la mise en place d'outils de suivi de consommation. Cette stratégie a également pour but d'accroître le confort des usagers de ses établissements hôteliers et à engager les exploitants dans le déploiement de cette démarche.

#### **OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL**

Pour contribuer à la réduction de l'empreinte environnementale du tourisme tout en favorisant le dynamisme du tissu économique local, la SCPI Atream Hôtels s'engage à :

- Améliorer la performance énergétique et réduire les émissions de GES des actifs du patrimoine ;
- Augmenter la part de son patrimoine labellisé via l'acquisition d'actifs labellisés ou pouvant l'être, et via la réalisation de travaux permettant l'obtention d'un label le cas échéant. La SCPI Atream Hotels entend également encourager les exploitants à obtenir des labels en faveur du tourisme durable.

#### **OBJECTIF SOCIAL**

La SCPI Atream Hôtels accorde une grande importance au confort de l'ensemble des clients et des salariés des actifs. Ainsi, la SCPI Atream Hôtels s'engage à suivre et à améliorer des critères propres à leur bien-être tels que la mesure de la qualité de l'air intérieur, le développement de la mobilité douce et de l'électromobilité. Cette stratégie vise également à sensibiliser les parties-prenantes, en particulier les exploitants, sur les problématiques d'inclusion des personnes en situation de handicap et/ou d'insertion.

#### **OBJECTIF DE GOUVERNANCE**

Dans le cadre d'une démarche d'immobilier responsable, la SCPI Atream Hôtels engage dans sa démarche ESG le locataire exploitant des actifs immobiliers du fonds, à la fois dans une démarche d'amélioration continue en prenant en compte ses attentes et ses besoins, mais aussi en l'impliquant dans une gestion vertueuse contribuant à réduire les incidences négatives sur l'environnement et en prolongeant la pérennité d'usage des actifs.

La prise en compte de ces objectifs extra-financiers implique des investissements qui pourraient avoir une incidence sur le rendement à court terme, mais qui assureront une pérennité sur le moyen et long terme, grâce à la valorisation financière des actifs et de leurs revenus locatifs.

## **4.2. QUELS SONT LES MOYENS INTERNES ET EXTERNES UTILISES POUR L'EVALUATION ESG DES ACTIFS IMMOBILIERS FORMANT L'UNIVERS D'INVESTISSEMENT DU FONDS ?**

La démarche ESG et le suivi des engagements ISR sont sous la responsabilité du Président de la Société de Gestion et d'un Comité ISR piloté par la Directrice Générale Adjointe / présidente du Comité ISR, l'équipe ESG et le représentant de l'équipe gestion d'actifs du fonds concerné. Cette démarche se matérialise notamment par l'évaluation puis le suivi de la note ESG et du plan d'amélioration ESG de chaque actif de la SCPI Atream Hôtels.

Atream a été assistée par un cabinet de conseil pour la mise en place de la grille ISR permettant la notation ESG des actifs existants à la date de labellisation du fonds et la notation des futurs actifs qui feront l'objet d'un process d'acquisition pour le compte de la SCPI Atream Hôtels.

En effet, pour chaque projet d'investissement, les équipes d'Atream attribuent une note ESG à l'aide de la grille ISR de la SCPI Atream Hôtel. De ce fait, le périmètre des due diligences effectuées lors des phases d'acquisition inclut les critères ESG définis dans la grille ISR. La note ESG ainsi déterminée ainsi que le plan d'amélioration relatif aux critères ESG font partie intégrante de la décision d'acquisition.

A noter que les critères n'ayant pu être renseignés lors de la phase d'acquisition font l'objet d'une collecte d'informations par les équipes d'Asset Management de la SCPI Atream Hôtels lors de la phase de gestion de l'actif.

L'équipe d'Asset Management a la charge du suivi et de la collecte des données auprès des preneurs et des Property Managers du fonds afin de mettre à jour annuellement la notation ESG et les plans d'amélioration de chaque actif. Cette collecte de données prend aussi bien en compte les consommations (énergétiques, GES et eau) de chaque actif ainsi que toutes les initiatives prises (travaux, maintenance, sensibilisation des usagers, réalisation de comités « verts » avec les preneurs, etc.).

Les 21 actifs détenus par la SCPI Atream Hôtels (incluant l'actif détenu via la participation dans la société De Eemhof Invest) font actuellement l'objet d'une évaluation ESG et de plans d'amélioration réalisés sous format Excel.

Atream reste attentive aux solutions du marché et peut prévoir le déploiement de l'une d'entre elles le cas échéant pour automatiser au maximum la collecte et la sauvegarde de la data spécifique ESG, garantir l'intégrité, la fiabilité et l'actualisation des données issues de multitude de sources, et traiter en continu les modifications intervenues sur l'analyse ESG du patrimoine. Cet outil aurait également pour intérêt de permettre un accès simultané des données pour tous les acteurs intervenant sur dans le cadre de cette collecte.

Enfin, la démarche ISR est soumise à un contrôle de premier niveau réalisé par les équipes de la direction de la Gestion des Actifs (du sourcing jusqu'à l'arbitrage) et le responsable ESG et contrôlée en deuxième niveau par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Celui-ci procède au contrôle régulier de la bonne application de la politique ISR et des procédures dédiées. Enfin, le contrôle périodique est assuré par un cabinet de contrôle externe. Ces contrôles sont explicités dans le Plan de Contrôle ISR de la SCPI Atream Hôtels.

## 4.3. QUELS CRITERES ESG SONT PRIS EN COMPTE PAR LE FONDS ?

Afin d'évaluer les performances ESG du patrimoine de la SCPI Atream Hôtels, Atream a défini une grille d'analyse extra-financière (grille ISR) permettant d'attribuer à chaque actif une note ESG située entre 0 et 100. Celle-ci est composée de 50 critères répartis selon les trois piliers E, S et G (liste non exhaustive) :

- **Environnementaux** : performance énergétique et émissions de gaz à effet de serre du bâtiment, gestion de l'eau et des déchets, préservation de la biodiversité, économie circulaire, labélisation ;
- **Sociétaux** : mobilité, santé/sécurité, santé et confort des occupants (clients et salariés), services rendus aux occupants, insertion sociale et développement local ;
- **Gouvernance** : résilience face au changement climatique, gestion de la chaîne d'approvisionnement, sensibilisation des parties prenantes et considération des usagers.

## 4.4. QUELS PRINCIPES ET CRITERES LIES AU CHANGEMENT CLIMATIQUE SONT PRIS EN COMPTE PAR LE FONDS ?

La cartographie des risques de la SCPI Atream Hôtels intègre la notion d'obsolescence des actifs due aux changements climatiques. L'exposition et la sensibilité d'un actif aux risques climatiques sont également considérées lors de tout projet d'acquisition de la SCPI Atream Hôtels.

Atream a recours à la base de données Bat-Adapt' mise à disposition par l'OID pour évaluer le risque lié aux changements climatiques des actifs situés en France. Cette base permet en effet de mesurer les risques d'exposition au changement climatique par un système de cartographies à horizon 2030, 2050, 2070 et 2090 sur les thématiques suivantes :

- Vagues de chaleur ;
- Sécheresses ;
- Retrait et gonflement des argiles ;
- Inondations ;
- Submersion marine.

L'évaluation du risque lié aux changements climatiques des actifs situés hors de la France pourra être effectuée par un prestataire externe.

Enfin, Atream souhaite être un acteur moteur en matière de performance environnementale, ce qui se traduit notamment dans les objectifs intégrés à la stratégie d'investissement et de gestion de la SCPI Atream Hôtels et via le déploiement d'annexes ou de clauses environnementales à tous les avenants et les nouveaux baux signés par le fonds (y compris ceux non assujettis réglementairement).

## 4.5. QUELLE EST LA METHODOLOGIE D'ANALYSE ET D'EVALUATION ESG DES ACTIFS IMMOBILIERS (CONSTRUCTION, ECHELLE D'EVALUATION...) ?

Une grille d'évaluation ESG (grille ISR), spécifique à la SCPI Atream Hôtels, a été conçue par les équipes en charge de l'ISR au sein d'Atream, accompagnées par un cabinet de conseil.

Cette grille comprend 50 critères répartis sur les trois piliers Environnemental, Social et de Gouvernance.

Celle-ci respecte les exigences du Référentiel du Label ISR Immobilier (pondérations relatives de chaque pilier et des critères obligatoires). A noter que les critères ont été choisis pour répondre aux objectifs ISR d'Atream tout en s'alignant sur les bonnes pratiques actuelles du secteur.

Chaque critère de la grille ISR (grille Excel) est évalué selon une échelle de notation définie par l'équipe gestion d'actifs via une ou plusieurs questions (la réponse peut être binaire ou non). A chacune de ces questions correspond une note calculée de l'une des manières suivantes :

- Par comparaison avec un niveau de référence issu de publications/référentiels sectoriels ou des benchmarks élaborés par des organismes reconnus tels que le Centre d'Etude et de Recherches Economique sur l'Energie (CEREN), l'Agence de l'Environnement et la Maitrise des Energies (ADEME) ;

*A titre d'exemple, le critère relatif à la performance énergétique (exprimée en kWh/m<sup>2</sup>.an) dispose d'une échelle de notation comprise entre 0 et 10. La note de 5/10 correspond à une consommation équivalente à la consommation énergétique moyenne annuelle du secteur de l'hôtellerie (données issues d'études nationales et européennes). La note de 10/10 équivaut à une consommation inférieure à 100 kWh/m<sup>2</sup> alors qu'une consommation supérieure à 525 kWh/m<sup>2</sup> engendre une note de 0/10.*

- Selon la pertinence des critères par rapport aux réglementations en vigueur ;

*Ainsi, les critères relevant d'une obligation réglementaire ont une échelle de notation définie en fonction du seuil minimum attendu par la loi.*

- Selon l'importance du critère dans la stratégie ESG du fonds.

Ces critères sont des éléments quantifiables permettant de mesurer l'impact de l'actif sur des thématiques du Développement Durable (pilier E, S ou G).

Les thématiques prises en compte dans la grille ESG et la méthodologie d'évaluation des critères sont les suivants :

## CONCERNANT L'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT (PILIER E)

- **Performance énergétique :**

Il s'agit de prendre en compte l'ensemble des consommations énergétiques finales des actifs afin d'assurer un suivi dans le temps et permettre une comparabilité avec notamment les données nationales issues des enquêtes du CEREN. Cette analyse aboutira au déploiement de plans d'améliorations adaptés à chaque actif. Au-delà d'investissements qui pourraient être nécessaires, il s'agit de valoriser les solutions de contrôle centralisé des consommations énergétiques permettant une maîtrise des usages de l'énergie (approche sobriété et efficacité énergétique).

- **Energies renouvelables :**

L'objectif est de valoriser l'alimentation partielle ou totale de l'actif par un fournisseur d'électricité produite à partir d'énergies renouvelables, ainsi que la production d'énergie renouvelable au sein même de l'actif.

- **Emissions de Gaz à Effet de Serre (GES) :**

Il s'agit de prendre en compte les émissions de GES issues des consommations d'énergie et celles issues des fuites de fluides frigorigènes utilisés au niveau de l'actif ainsi que la valorisation des stratégies d'allongement de la durée de vie des équipements de l'hôtel.

- **Gestion de la ressource en eau :**

Dans cette thématique, les consommations annuelles d'eau sont suivies et comparées aux moyennes définies dans le référentiel Haute Qualité Environnemental (HQE) pour les établissements hôteliers. Un point essentiel sera par ailleurs de valoriser les bonnes pratiques en matière de gestion et de préservation de la ressource en eau.

- **Gestion des déchets :**

Il s'agit d'apprécier le nombre de flux de déchets triés au sein d'un actif. Par ailleurs, la mise en place de partenariats pour la réutilisation du matériel informatique fonctionnel mis au rebus est valorisé dans la grille ISR.

- **Biodiversité :**

Il s'agit de valoriser la connaissance de la faune et la flore locale sur les espaces végétalisés, ainsi que les équipements installés favorisant la biodiversité.

- **Economie circulaire :**

Il s'agit de valoriser les actions visant à promouvoir l'utilisation de contenants durables au sein des actifs et l'emploi des produits cosmétiques et alimentaires locaux et/ou certifiés bio.

- **Label et certification :**

Il s'agit de valoriser la certification des bâtiments et l'obtention de label liés à l'exploitation des actifs.

## CONCERNANT L'IMPACT SUR LE SOCIAL/SOCIÉTAL (PILIER S)

- **Mobilité :**

Il s'agit de valoriser la présence de solutions alternatives et d'espace « Dépose Minute » (ou d'aire de covoiturage) situés à moins de 500 mètres de l'actif, la présence de dispositifs de stockage vélo ou de bornes de recharges électriques.

- **Santé et confort des occupants :**

Il s'agit de favoriser les actions inhérentes à la qualité de l'air intérieur (contrôle et mise en place de procédures et d'actions correctives en cas de défaut), à l'accessibilité des actifs aux personnes en situation de handicap ainsi que la présence d'ascenseurs.

- **Services rendus aux occupants :**

Il s'agit de valoriser la présence de zone de chargement/déchargement des marchandises in situ ou dans un rayon de 75m ainsi que l'accessibilité à pied du site à un ensemble de services.

Dans cette thématique, seront valorisés les types de services présents au sein des actifs et ceux présents à moins de 500 m.

- **Contribution à l'insertion sociale et au développement local :**

Il s'agit d'apprécier le taux d'emploi de personnes en contrat d'insertion ou en situation d'handicap.



## CONCERNANT L'IMPACT SUR LA GOUVERNANCE (PILIER G) :

- **Gouvernance interne :**

Cette thématique vise à valoriser l'engagement ESG de l'exploitant de l'actif au travers de l'adhésion à la charte d'engagement ESG adressée aux locataires.

- **Résilience face au changement climatique :**

L'objectif est d'évaluer l'exposition et la sensibilité de l'actif face aux risques physiques qui pourront être provoqués par le dérèglement climatique dans les décennies à venir, ainsi que les actions d'amélioration possibles et pertinentes mises en place le cas échéant.

- **Sensibilisation des parties prenantes :**

Cette thématique vise à valoriser les bonnes pratiques des exploitants via une communication régulière auprès de l'ensemble des preneurs de la SCPI Atream Hôtels.

- **Considération des clients :**

L'objectif est de valoriser les actions permettant d'assurer un engagement long terme dans l'amélioration de la performance ESG des actifs à travers la mise en place d'annexe ou de clause environnementale, la réalisation d'un comité vert annuel et le déploiement d'enquêtes de satisfactions auprès des preneurs afin d'identifier et de mesurer leurs besoins.

Les critères environnementaux sont surpondérés conformément à la stratégie d'engagement environnemental du fonds.

Le poids relatif des piliers ESG dans la notation est le suivant :

Piliers	Fourchette de pondération – Référentiel ISR immo	Pondérations SCPI Atream Hôtels
Environnement	30-60%	55%
Social/Sociétal	20-50%	25%
Gouvernance	20-30%	20%

La somme des notes obtenues pour chacun des critères détermine sa note globale.

En 2021, un questionnaire d'évaluation élaboré à partir des critères ESG a été transmis à chaque exploitant des actifs de la SCPI Atream Hôtels. Bien que le patrimoine de la SCPI Atream Hôtels comprenne 3 typologies d'activités (établissements hôteliers, villages vacances, résidences touristes), les critères s'appliquent tous, de la même façon, à chacun des actifs immobiliers du fonds. Les données reçues ont été intégrées dans la grille ISR pour établir une note ESG spécifique à chacun des actifs. Un plan d'amélioration sur trois ans a ensuite été défini par actif. Ce plan doit permettre l'amélioration de la note ESG à un niveau supérieur ou égal à la note seuil de la SCPI Atream Hôtels.

Une note seuil du fonds (NSF) a été définie sur la base d'une analyse de la note ESG actuelle des différents actifs du fonds Atream Hôtels combinée à leur trajectoire d'évolution sur une période de 3 ans (définie sur la base d'un scénario de mise en œuvre des plans d'amélioration)

A partir de celle-ci, deux typologies d'actifs sont définies :

- Les actifs dont la note obtenue dépasse la note seuil. Pour ces derniers, la Société de Gestion devra, a minima, maintenir cet actif au-dessus de la note seuil ;
- Les actifs dont la note est en dessous de la note seuil. Ces derniers font l'objet d'un plan d'actions d'amélioration sur trois ans dont l'objectif est d'atteindre à minima la note seuil du fonds.

Au 31 décembre 2022, aucun des actifs de la SCPI Atream Hôtels n'est au-dessus de la note seuil du fonds.

Il est important de rappeler que la notion de note seuil dépend exclusivement du système de notation choisi par Atream pour la SCPI Atream Hôtels et ne peut donc, en aucun cas, être comparée à d'autres fonds engagés dans une démarche ISR.

A noter que **la note de 100 n'est pas un objectif recherché par le fonds.**

Lors du processus d'acquisition d'un actif, la grille ISR est complétée, notamment à la suite d'un audit technique réalisé lors de la phase de due diligence, pour déterminer la note ESG de l'actif en question.

L'actif ne pourra être retenu par la SCPI Atream Hôtels que si sa note ESG est supérieure à la note seuil ou si un plan d'amélioration sur trois ans (défini lors de la phase d'acquisition) permet l'amélioration de la note ESG à un niveau supérieur ou égal à la note seuil du fonds. Dans un souci d'amélioration continue, un plan d'action sera également élaboré en phase de gestion pour les actifs ayant une note ESG initiale supérieure ou égale à la note seuil du fonds.

Le suivi de l'évaluation ESG et de la mise en œuvre des plans d'amélioration associés est effectué par l'équipe d'Asset Management. Le Comité ISR valide ensuite l'évolution de la performance ESG des actifs et la mise à jour des plans d'amélioration.

Le Comité ISR se réunit deux fois par an minimum pour valider entre autres la méthodologie ESG du fonds, la note seuil associée, l'évolution des notations ESG des actifs et les plans d'amélioration associés.

*A noter : Conformément au Référentiel du Label ISR Immobilier, le champ d'étude ne peut concerner que 90% du patrimoine. Cette exception concerne notamment les actifs en cours d'arbitrage, et les actifs récemment acquis.*

## 4.6. A QUELLE FREQUENCE EST REVISEE L'EVALUATION ESG DES ACTIFS IMMOBILIERS ?

L'évaluation ESG des actifs immobiliers est mise à jour au fil de l'eau par l'équipe d'Asset Management grâce à la remontée d'informations provenant de l'équipe d'exploitation de l'hôtel (technique ou direction) et du Property Manager.

L'équipe d'Asset Management révisé annuellement les notes attribuées à chaque actif en fonction des données remontées et met à jour les plans d'actions le cas échéant.

Le Comité ISR valide ensuite annuellement la mise à jour des notes ESG et/ou des plans d'amélioration.

## 5. PROCESSUS DE GESTION

### 5.1. COMMENT LES RESULTATS DE LA RECHERCHE ESG SONT-ILS PRIS EN COMPTE DANS LA CONSTRUCTION DU PORTEFEUILLE ?

Lors de la phase d'acquisition, l'intégralité des actifs étudiés par la SCPI Atream Hôtels fait l'objet d'une notation ESG (via la grille ISR) et d'un plan d'amélioration le cas échéant. La notation ESG ainsi que les plans d'amélioration sont ensuite mis à jour de façon annuelle durant la phase de gestion de l'actif. La démarche mise en place lors du processus d'acquisition est détaillée dans le chapitre 4.5 de ce présent code de transparence.

### 5.2. COMMENT LES CRITERES RELATIFS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE SONT-ILS PRIS EN COMPTE DANS LA CONSTRUCTION DU PORTEFEUILLE ?

La SCPI Atream Hôtels tient- compte de principales incidences négatives sur des facteurs de durabilité. Pour rappel, Les principales incidences négatives sont les impacts néfastes les plus significatifs des décisions d'investissement sur des facteurs de durabilité en lien avec des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance, de droits humains, et d'enjeux de corruption et d'actes de corruption

La SCPI Atream Hôtels s'inscrit dans une démarche « best-in-progress ». Les incidences négatives pris en compte dans le cadre de ses investissements sont les suivants :

- la consommation d'énergie primaire ;
- les émissions de gaz à effet de serre ;
- L'exploitation des ressources naturelles et la gestion des déchets ;
- L'artificialisation des sols et l'atteinte à la biodiversité en général ;
- La défaillance des relations avec les parties prenantes ;
- La défaillance de la participation à la vie économique locale.

Par exemple pour les incidences négatives concernant les consommations d'énergies et les émissions de GES, la SCPI Atream Hôtels opère un suivi des consommations, une définition de plan d'amélioration de la performance énergétique avec des actions telles que prévoir le remplacement d'équipements énergivores par des équipements plus économes, la réduction des consommations inutiles.

La SCPI Atream Hôtels n'investit pas dans des actifs durables au sens de la définition fournie par la réglementation SFDR, cependant elle prend en compte la double matérialité de ses investissements notamment en suivant et mettant à jour de façon annuelle les 50 critères composant sa grille ISR.

Au travers des trois piliers ESG, la grille ESG inclut systématiquement des critères relatifs au changement climatique et à la transition écologique, tels que :

- La performance énergétique ;
- Les émissions de GES ;

- L'économie circulaire ;
- La mobilité et les solutions alternatives à l'autosolisme ;
- La biodiversité ;
- La résilience aux conséquences du changement climatique.

La SCPI Atream Hôtels intègre donc une approche ESG dès la phase d'investissement via la grille ISR et l'élaboration de plan d'amélioration le cas échéant. Puis, en phase de gestion, Atream entend améliorer la qualité ESG des actifs nouvellement acquis via la mise en place d'actions pertinentes pour accroître leur performance ESG.

Par ailleurs, la thématique énergie/carbone est considérée comme un enjeu important dans le secteur d'activité de l'immobilier. Par conséquent, une pondération spécifique a été attribuée à chaque critère du pilier E de la grille ISR y faisant référence. Cela a pour but de valoriser l'amélioration continue de ces critères grâce notamment à un suivi pointilleux des consommations énergétiques et des émissions de GES, et la mise en place de plans d'amélioration relatifs à la performance énergétique.

Enfin, la SCPI Atream Hôtels oriente sa stratégie vers une démarche d'amélioration de la performance ESG du patrimoine afin de relever les défis liés à l'atténuation des impacts du changement climatique.

### **5.3. COMMENT SONT PRIS EN COMPTE LES ACTIFS PRESENTS DANS LE PORTEFEUILLE NE FAISANT PAS L'OBJET D'UNE ANALYSE ESG ? PRECISEZ JUSQU'A QUELLE HAUTEUR LE FONDS PEUT EN DETENIR**

La volonté d'Atream est d'analyser l'ensemble des actifs de la SCPI Atream Hôtels.

### **5.4. LE PROCESS D'ÉVALUATION ESG ET / OU PROCESSUS DE GESTION A-T-IL CHANGE DANS LES DOUZE DERNIERS MOIS ?**

Le processus d'évaluation ESG a été formalisé en 2021 pour répondre aux critères du référentiel du Label ISR Immobilier et n'a pas été modifié depuis.

### **5.5. LE FONDS CONTRIBUE-T-IL AU DÉVELOPPEMENT DE L'ÉCONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE (CF. ARTICLE L. 3332-17-1 DU CODE DU TRAVAIL) ?**

Le fonds ne contribue pas au développement de l'économie sociale et solidaire au titre de l'article L3332-17-1 du Code du Travail.

Cependant, dans une démarche incitative, la grille ISR de la SCPI Atream Hôtels intègre un critère de contribution à l'insertion sociale permettant de suivre le pourcentage de personnes employées en situation de handicap ou en insertion sociale sur le total de la masse salariale opérant sur chaque actif détenu par le fonds.

## 5.6. LE OU LES FONDS INVESTISSENT-ILS DANS DES OPC ?

A ce jour, la SCPI Atream Hôtels n'investit pas dans des OPC.

A noter que la Note d'Information de la SCPI Atream Hôtels prévoit que le fonds puisse acquérir dans les conditions et les limites fixées par la réglementation en vigueur des parts de sociétés civiles de placement immobilier, des parts ou actions d'organismes de placements immobiliers, de parts ou d'actions d'organismes collectifs immobiliers professionnels ou des parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme.

## 6. CONTROLE ESG

### 6.1. QUELLES SONT LES PROCEDURES DE CONTROLES INTERNES ET / OU EXTERNES MISES EN PLACE PERMETTANT DE S'ASSURER DE LA CONFORMITE DU PORTEFEUILLE PAR RAPPORT AUX REGLES ESG FIXEES POUR LA GESTION DU FONDS ?

La dimension ESG du fonds est intégrée au plan de contrôle d'Atream, selon trois niveaux :

- **Un contrôle par les équipes opérationnelles (contrôle de premier niveau) ;**

Au niveau opérationnel, les équipes de Gestion d'Actifs ont un accès en temps réel à la composition du portefeuille et aux notes ESG pour chaque valeur leur permettant de contrôler la conformité ESG du portefeuille ;

- **Un contrôle par le responsable ESG (contrôle de premier niveau bis) ;**

Un second contrôle de premier niveau bis est effectué par le responsable ESG. Ces contrôles sont explicités dans le Plan de Contrôle ISR de la SCPI Atream Hôtels.

- **Un contrôle par l'équipe de Contrôle Interne (contrôle de second niveau) ;**

Le dispositif de contrôle interne permet un suivi régulier de la conformité du portefeuille au regard des indicateurs de risque spécifiques, mais également des contraintes multiples du fonds (y compris sur le plan ESG). Ce suivi est assuré par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne et garantit la conformité du fonds à son approche ESG propre, et aux règles ISR de la société.

- **Un contrôle par un auditeur externe agréé :**

Le fonds Atream Hôtels est labellisé ISR immobilier impliquant un audit externe annuel ainsi qu'un audit de renouvellement réalisé tous les trois ans.

## 7. MESURES D'IMPACT ET REPORTING ESG

### 7.1. COMMENT EST EVALUEE LA QUALITE ESG DU FONDS ?

La méthodologie de l'approche ESG du fonds se décline de la manière suivante :

- L'analyse ESG des actifs lors de la phase d'audit d'acquisition ;
- La mise en place et le suivi des plans d'amélioration visant à augmenter la performance ESG des actifs en gestion ;
- Un suivi annuel de 8 indicateurs extra-financiers relatifs à l'ensemble du patrimoine d'Astream permettant de mesurer l'évolution de l'impact ESG du fonds annuellement.

## 7.2. QUELS INDICATEURS D'IMPACT ESG SONT UTILISES PAR LE FONDS ?

Le suivi de la performance ESG des actifs d'Astream Hôtels se fait via 8 indicateurs détaillés ci-dessous.

Les indicateurs ci-dessous seront présentés dans le reporting extra-financier annuel. Ils ont été choisis pour rendre compte de la poursuite des objectifs spécifiques du fonds :

Piliers	Indicateurs
<b>Environnement</b>	<p>Consommation énergétique surfacique annuelle (moyenne pondérée du parc en fonction de la valeur HD des actifs) ;</p> <p>Emissions de gaz à effet de serre liées à la consommation énergétique et aux fuites de fluides frigorigènes (moyenne pondérée du parc en fonction de la valeur HD des actifs) ;</p> <p>Labellisation environnementale spécifique (% d'actifs labellisés).</p>
<b>Social</b>	<p>Nombre de solutions alternatives à l'autosolisme (nombre de solutions par actif) ;</p> <p>Fréquence de contrôle de la qualité de l'air (% d'actifs ayant une procédure de contrôle de la qualité de l'air) ;</p> <p>Pourcentage d'actifs ayant des actions en faveur en situation d'insertion ou d'handicap (nombre d'actifs ayant des actions en place).</p>
<b>Gouvernance</b>	<p>Nombre de Comités Verts réalisés (% en valeur de patrimoine ayant eu un Comité Vert dans l'année) ;</p> <p>Nombre d'annexes/clauses environnementales (% de baux avec une annexe/clause environnementale).</p>

## 7.3. QUELS SONT LES SUPPORTS MEDIA PERMETTANT D'INFORMER LES INVESTISSEURS SUR LA GESTION EXTRA-FINANCIERE DU FONDS ?

Le lien du site internet d'Astream est le suivant : <https://www.atream.com>.

Des documents concernant la démarche et la stratégie ESG de la SGP et du fonds Astream Hôtels, sont déjà ou vont être produits et mis en ligne sur le site internet de la société :

Nom du document	Moyen de diffusion	Fréquence de diffusion
Code de transparence ISR	<a href="https://atream.com/solutions/fonds-ouverts/scpi-atream-hotels/">https://atream.com/solutions/fonds-ouverts/scpi-atream-hotels/</a>	Annuelle

Bulletins périodiques d'informations	<a href="https://atream.com/solutions/fonds-ouverts/scpi-atream-hotels/">https://atream.com/solutions/fonds-ouverts/scpi-atream-hotels/</a>	Trimestrielle
Rapports annuels	<a href="https://atream.com/solutions/fonds-ouverts/scpi-atream-hotels/">https://atream.com/solutions/fonds-ouverts/scpi-atream-hotels/</a>	Annuelle
Politique/Objectifs ISR	<a href="https://atream.com/solutions/fonds-ouverts/scpi-atream-hotels/">https://atream.com/solutions/fonds-ouverts/scpi-atream-hotels/</a>	Annuelle
Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes	<a href="https://atream.com/engagement/">https://atream.com/engagement/</a>	Annuelle
Plaquette commerciale	<a href="https://atream.com/solutions/fonds-ouverts/scpi-atream-hotels/">https://atream.com/solutions/fonds-ouverts/scpi-atream-hotels/</a>	Annuelle

La démarche de labellisation ISR Immobilier sera également valorisée via des contenus/supports dédiés :

- Publication sur les réseaux sociaux LinkedIn et Youtube (avec vidéos) ;
- Article sur le site internet de la SGP Atream ;
- Encart dédié sur des newsletters et bulletins trimestriels ;
- Communiqués de presse ;
- Emailing distributeurs et investisseurs ;
- Encart dédié sur nos présentations de la SCPI (webinaires, présentations distributeurs, etc.).

#### **7.4. LA SOCIETE DE GESTION PUBLIE-T-ELLE LES RESULTATS DE SA POLITIQUE D'ENGAGEMENT VIS-A-VIS DES PARTIES PRENANTES CLES DU FONDS ?**

Atream publie sa politique d'engagement vis-à-vis de ses Parties Prenantes clés sur son site Internet, ainsi que, annuellement, les indicateurs concernant les engagements pris avec les locataires/exploitants. A noter que ces indicateurs sont le nombre de Comités Verts réalisés dans l'année et le pourcentage de baux ayant une clause/annexe environnementale.

Le site internet de la société sera actualisé et revu régulièrement. Il intègrera progressivement une section dédiée aux engagements de la SGP et des produits dans l'ISR.