CODE
DE TRANSPARENCE

DE LA SCPI ATREAM HOTELS

2026

Atream

SOMMAIRE

1. PRESENTATION DU CODE DE TRANSPARENCE 3

1.1 LE LABEL ISR 3

Une certification externe 3

Une référence en Europe 3

1.2 OBJECTIF DU CODE DE TRANSPARENCE 3

1.3 CONFORMITE AU CODE DE TRANSPARENCE 3

2. FONDS CONCERNE PAR CE CODE DE TRANSPARENCE 4

3. DONNEES GENERALES SUR LA SOCIETE DE GESTION 5

3.1. NOM DE LA SOCIETE DE GESTION EN CHARGE DU OU DES FONDS AUXQUELS S'APPLIQUE CE CODE 5

3.2. QUELS SONT L'HISTORIQUE ET LES PRINCIPES DE LA DEMARCHE D'INVESTISSEUR RESPONSABLE DE LA SOCIETE DE GESTION ? 5

3.3. COMMENT LA SOCIETE DE GESTION A-T-ELLE FORMALISE SA DEMARCHE D'INVESTISSEUR RESPONSABLE ? 6

3.4. COMMENT EST APPREHENDEE LA QUESTION DES RISQUES/OPPORTUNITES ESG DONT CEUX LIES AU CHANGEMENT CLIMATIQUE PAR LA SOCIETE DE GESTION ? 7

3.5. QUELLES SONT LES EQUIPES IMPLIQUEES DANS L'ACTIVITE D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE DE LA SOCIETE DE GESTION ? 7

3.6. QUELS SONT LES MOYENS INTERNES OU EXTERNES UTILISES PAR LA SOCIETE DE GESTION POUR CONDUIRE ET PRENDRE EN COMPTE L'ANALYSE ESG ? 8

3.7. DANS QUELLES INITIATIVES CONCERNANT L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE LA SOCIETE DE GESTION EST-ELLE PARTIE PRENANTE ? 9

3.8. QUEL EST L'ENCOURS TOTAL DES ACTIFS ISR DE LA SOCIETE DE GESTION ? 9

3.9. QUEL EST LE POURCENTAGE DES ACTIFS ISR DE LA SOCIETE DE GESTION RAPPORTE AUX ENCOURS TOTAUX SOUS GESTION ? 9

3.10. QUELS SONT LES FONDS ISR OUVERTS AU PUBLIC, GERES PAR LA SOCIETE DE GESTION ? 9

4. DONNEES GENERALES SUR LE FONDS ISR IMMOBILIER PRESENTE DANS CE CODE DE TRANSPARENCE 9

4.1. QUELS SONT LES OBJECTIFS RECHERCHES PAR LA PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG AU SEIN DU FONDS ? 10

4.2. QUELS SONT LES MOYENS INTERNES ET EXTERNES UTILISES POUR L'EVALUATION ESG DES ACTIFS FORMANT L'UNIVERS D'INVESTISSEMENT DU FONDS ? 11

4.3. QUELS CRITERES ESG SONT PRIS EN COMPTE PAR LE FONDS ? 11

4.4. QUELS PRINCIPES ET CRITERES LIES AU CHANGEMENT CLIMATIQUE SONT PRIS EN COMPTE PAR LE FONDS ? 12

4.5. QUELLE EST LA METHODOLOGIE D'ANALYSE ET D'EVALUATION ESG (CONSTRUCTION, ECHELLE D'EVALUATION, …) ? 12

4.6. A QUELLE FREQUENCE EST REVISEE L'EVALUATION ESG DES EMETTEURS ? COMMENT SONT GEREES LES CONTROVERSES ? 13

5. PROCESSUS DE GESTION 13

5.1. COMMENT LES RESULTATS DE LA RECHERCHE ESG SONT-ILS PRIS EN COMPTE DANS LA CONSTRUCTION DU PORTEFEUILLE ? 13

5.2. COMMENT LES CRITERES RELATIFS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE SONT-ILS PRIS EN COMPTE DANS LA CONSTRUCTION DU PORTEFEUILLE ? 13

5.3. COMMENT SONT PRIS EN COMPTE LES EMETTEURS PRESENTS DANS LE PORTEFEUILLE DU FONDS NE FAISANT PAS L'OBJET D'UNE ANALYSE ESG ? 14

5.4. LE PROCESS D'EVALUATION ESG ET / OU PROCESSUS DE GESTION A-T-IL CHANGE DANS LES DOUZE DERNIERS MOIS ? 14
5.5. UNE PART DES ACTIFS DU FONDS EST-ELLE INVESTIE DANS DES ORGANISMES SOLIDAIRES ? 14
5.6. LE FONDS PRATIQUE-T-IL LE PRET / EMPRUNT DE TITRES ? 14
5.7. LE FONDS UTILISE-T-IL DES INSTRUMENTS DERIVES ? 14
5.8. LE FONDS INVESTIT-IL DANS DES OPC ? 14

6. CONTROLE ESG 15

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 ? 15

7. MESURES D'IMPACT ET REPORTING ESG 15

7.1. COMMENT EST EVALUEE LA QUALITE ESG DU FONDS ? 15
7.2. QUELS INDICATEURS D'IMPACT ESG SONT UTILISES PAR LE FONDS ? 15
7.3. QUELS SONT LES SUPPORTS MEDIA PERMETTANT D'INFORMER LES INVESTISSEURS SUR LA GESTION ISR DU FONDS ? 17
7.4. LA SOCIETE DE GESTION PUBLIE-T-ELLE LES RESULTATS DE SA POLITIQUE DE VOTE ET DE SA POLITIQUE D'ENGAGEMENT ? 17

1. Présentation 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 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 référence 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 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.

1.2 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.

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

1.3 Conformité 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 de la SCPI 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.

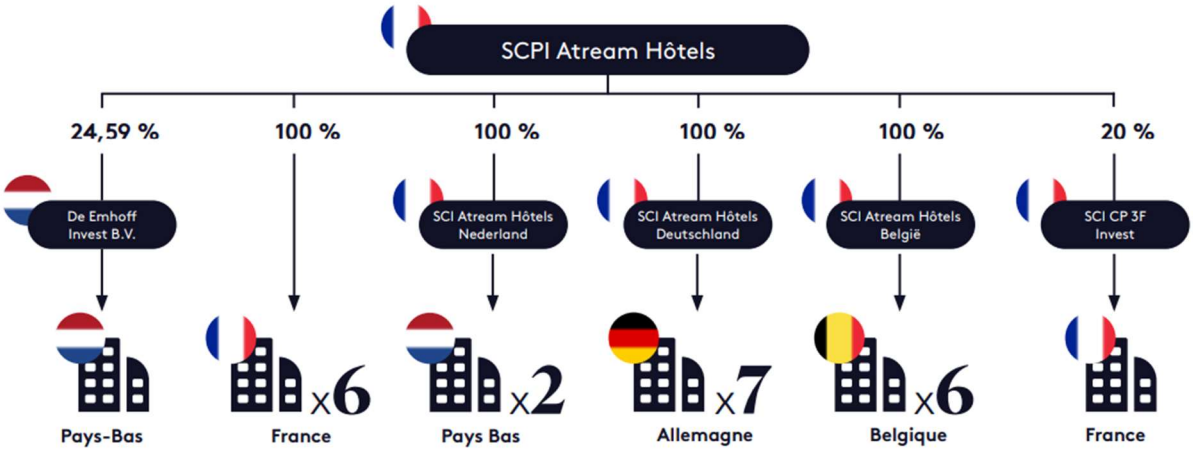
2. Fonds concerné par ce Code de transparence

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, 11%[1] du patrimoine de la SCPI Atream Hôtels est constitué de cette typologie d'actifs (deux résidences de tourisme).

La SCPI Atream Hôtels détient directement six actifs (situés en France) et seize actifs indirectement au travers des SCI Atream Hôtels Deutschland détenant des actifs situés en Allemagne, Atream Hôtels Nederland détenant les actifs situés aux Pays-Bas, Atream Hôtels België détenant des actifs situés en Belgique et la SCI CP 3F INVEST le Center Parcs des Trois Forêts (quote-part d'Atream Hôtels à 20 %).

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

Organisation de la détention du patrimoine par zone géographique :



Au 31 décembre 2025, le portefeuille de la SCPI Atream Hôtels se compose d'hôtels, de villages vacances et deux résidences de tourisme. Le patrimoine de la SCPI est exploité sous

[1] 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, participation financière incluse.

13 enseignes reconnues pour leur savoir-faire hôtelier (dont Hampton by Hilton, Different Hotels, Break & Home, Park Inn by Radisson, Pierre & Vacances, Martin's Hotels, Center Parcs, B&B Hotels, NH, Belambra, Néméa, MMV et GL Events) et inclut des actifs labellisés « Clef Verte » (premier label de tourisme durable international pour les hébergements touristiques et les restaurants), ISO 14001 (certification relative au management environnemental) et ISO 5001 (certification relative au management de l'énergie).

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.

3. Données générales sur la société de gestion

3.1. Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels 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 89 - 91 rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris. ATREAM a développé une expertise spécifique et reconnue sur les actifs touristiques, tertiaires 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.

Lien vers le site web : Investissement immobilier et Private Equity | ATREAM

3.2. Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ?

La Société de gestion ATREAM porte des valeurs de long-terme, d'excellence et de transparence, c'est pourquoi elle 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.

En matière ESG, la Société s'est donnée pour ligne directrice de participer activement à l'atténuation du changement climatique ainsi qu'à l'adaptation de son patrimoine face au changement climatique. Cela se matérialise par la poursuite d'objectifs concrets :

1- Réduire son impact carbone (soit ses émissions directes de gaz à effet de serre) par le déploiement d'une stratégie de réduction des consommations énergétiques ;
2- Maîtriser son exposition et sa vulnérabilité vis-à-vis des risques climatiques physiques par le biais de l'implémentation d'un processus d'analyse des risques climatiques formalisé et la mise en œuvre d'un plan d'action associé. (*NB – les outils utilisés dans ce cadre sont notamment les bases de données R4RE (Europe) et Bat-ADAPT (France) de l'Observatoire de l'Immobilier Durable*).

En ce sens, ATREAM a signé une Charte d'Investissement Responsable en 2019, révisé en 2024 et les Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) des Nations-Unies en 2021.

En parallèle, ATREAM a obtenu la labellisation de sept autres fonds gérés dont :

- SCPI Atream Hôtels : labellisée en novembre 2024 (second cycle de labellisation) ;
- SCI Atream Euro Hospitality : labellisée en mai 2023 ;
- SC Génération Immo ISR : labelisée en décembre 2024
- SCI Canopée Investissement : labellisée en février 2026 (second cycle de labellisation).
- SCI Community Invest : labelisée en février 2026 (second cycle de labellisation) ;
- SCI Atream Garden Invest : labellisée en février 2026 (second cycle de labellisation).
- SCPI Atream Atwin : labellisée en mai 2026.

Suite à la première labellisation ISR de la SCPI Atream Hôtels en 2021, ATREAM a décidé de renouveler la labellisation ISR pour ce fonds. La SCPI Atream Hôtels intègre pleinement les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans sa stratégie d'investissement, lesquels déterminent ses choix d'investissement et impliquent un suivi annuel de sa performance extra-financière. La réussite de cette performance repose notamment sur l'implication active des exploitants des actifs et des locataires.

Lien vers le site web : Engagements | ATREAM

3.3. Comment la société de gestion a-t-elle formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?

Une méthodologie d'évaluation ISR a été développée à l'échelle d'ATREAM. Cette méthodologie se matérialise par une grille utilisée dès la phase de préinvestissement pour tous les actifs acquis par la Société de Gestion. Dans un premier temps, une note ESG est calculée, précisant qu'elle est temporaire et qu'elle pourra être dégradée avec l'ajout de critères ESG durant la seconde phase d'investissement. Cette note ESG fait l'objet d'une revue en Comité d'Investissement.

Une fois les Due Diligences réalisées, la note ESG est affinée, afin de prendre en compte davantage de critères ESG. Chaque acquisition fait ainsi l'objet d'un audit technique et d'un audit environnemental (sur les sujets de l'énergie, du carbone, de l'eau). A l'issue de ce processus, une nouvelle note ESG est établie, et une décision d'engager ou non un processus d'acquisition est actée.

Cette méthodologie est adaptée dans le cadre du Label ISR afin de respecter les exigences énoncées par le référentiel. Cela concerne notamment les thématiques et indicateurs choisis.

La procédure d'investissement et de désinvestissement du fonds intègre pleinement les critères ESG. Pour les fonds labellisés ISR, une analyse spécifique est menée dès la phase de due diligence : l'impact potentiel de l'acquisition sur la note ISR du fonds est calculé afin d'évaluer la cohérence de l'opération. La même démarche est appliquée en cas de cession, afin d'anticiper les effets de la sortie de l'actif sur la performance extra-financière globale.

Ce processus garantit, d'une part, que chaque acquisition reste alignée avec la stratégie ISR du fonds et, d'autre part, que l'intégrité de la performance extra-financière du fonds soit conservée lors des désinvestissements.

Le processus de labellisation ISR amène la Société de gestion à réaliser un état des lieux extra-financier de son portefeuille, et à planifier la mise en œuvre d'un plan d'actions adapté à l'échelle

des actifs en vue d'améliorer leur performance ISR respective. Cette démarche à l'échelle du fonds s'inscrit dans une politique plus globale entreprise par la Société visant à passer au crible de l'analyse ISR l'ensemble de son patrimoine et ce de façon systématique, en amont de toute décision d'investissement. Cela se traduit ensuite par l'élaboration de plans d'actions personnalisés par fonds, répondant aux besoins identifiés actif par actif.

3.4. Comment est appréhendée la question des risques/opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?

La montée en puissance des règlementations environnementales, ainsi que la volonté d'intégrer dans sa stratégie globale l'Investissement Socialement Responsable, ont poussé la Société à se familiariser et à gagner progressivement en compétence en matière d'ESG.

Parmi les paramètres ESG clés à prendre en considération, se trouvent les risques et opportunités inhérents au changement climatique. Ces risques et opportunités constituent un impératif dans la formalisation de la stratégie d'investissement des fonds de la Société. Les décisions d'investissement font intervenir des analyses spécifiques, permettant d'identifier en particulier l'exposition et la vulnérabilité des bâtiments aux aléas climatiques. Selon les résultats obtenus, des mesures doivent être anticipées et planifiées. Ces risques traduisent un enjeu de résilience et d'adaptation face au changement climatique, prioritaire pour ATREAM. La mise en œuvre d'actions en ce sens permettra une longévité et attractivité accrues des actifs, a fortiori sur le secteur immobilier dont les actifs physiques sont fortement exposés.

Dans le cas de portefeuilles immobiliers, la stratégie choisie par ATREAM intègre des critères spécifiques relatifs à la résilience du bâtiment face au changement climatique. Dans le cas de la SCPI Atream Hôtels ces critères sont les suivants :

i. Le premier critère vise à identifier les risques prioritaires (ceux face auxquels les actifs sont exposés et vulnérables) au regard de scenarios climatiques futurs ;
ii. Le deuxième critère concerne l'analyse de la résilience de l'actif. Une fois cette étude réalisée, un plan d'action permettant d'adapter le bâtiment face au changement climatique sera constitué et mis en œuvre au niveau du bâtiment, de ses équipements et/ou de sa société exploitante ;
iii. Le troisième et dernier critère concerne la mise en œuvre concrète d'actions en adéquation avec les recommandations obtenues à l'issue de l'étude terrain.

La charge de la revue annuelle de la performance et de ces procédés d'analyse ESG incombe au Comité ISR. Ce dernier se doit de porter une attention particulière à l'évaluation et au suivi de l'exposition aux risques climatiques.

3.5. Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?

La démarche d'investissement socialement responsable a été initiée par le Président d'ATREAM, et implique les différents organes de direction d'ATREAM :

- Le COMEX ;
- La Direction de la Gestion d'Actifs (Asset Management, Fund Management et Investissements) ;
- La Direction Private Equity
- La Direction de la Conformité et du Contrôle Interne ;
- La Direction ESG.

Le Comité ISR se réunit plusieurs fois par an, soit à la demande du président du Comité ISR soit à la nécessité des différents audits, pour effectuer une revue de la méthodologie extra-financière et suivre la performance ESG de chaque actif. Ce comité se compose :

- Du Directeur Général et Président du Comité ISR ;
- Du Directeur de l'Investissement ;
- Du Directeur Fund Management ;
- Du Directeur Asset Management;
- De la Directrice ESG ;
- De la Directrice de la Conformité et du Contrôle Interne ;
- Des Analystes ESG ;
- Des représentants de l'équipe gestion d'actifs du fonds concerné ;
- Autres intervenants si pertinent (sur invitation).

Le Comité ISR est appuyé par la Directrice ESG qui endosse notamment la responsabilité du suivi des engagements ISR de la société et intervient dans le suivi de la démarche globale de réduction des impacts négatifs et de prise en compte du risque de durabilité. Le pilotage de la labellisation ISR immobilier de la SCPI Atream Hôtels est assuré par les équipes opérationnelles de la SCPI Atream Hôtels et de l'équipe ESG.

3.6. Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?

En termes de ressources humaines internes, ATREAM s'appuie avant tout sur l'équipe ESG pour piloter l'analyse ESG, faciliter la concrétisation d'actions relatives aux actifs immobiliers gérés par ATREAM et pour déployer de manière continue la politique ISR de la Société de gestion. Elle maintient également un contact régulier et transparent avec les parties prenantes clés à l'instar des locataires et Property Managers, assurant une fluidité dans les échanges d'informations qui sont nécessaires au bon déroulement de la stratégie. Les collaborateurs d'ATREAM, sensibilisés et formés aux enjeux portés par le Label ISR, participent au déploiement de la démarche ESG au quotidien dans les différents métiers de la Société de gestion.

Sur le plan des ressources externes, ATREAM fait appel à des interlocuteurs tiers, comme notamment des cabinets de conseil en stratégie, spécialisé sur les sujets ESG appliqués aux secteurs immobilier et financier et des experts techniques du secteur de l'immobilier. Cette démarche permet non seulement de renforcer les compétences des équipes opérationnelles en matière d'Investissement Socialement Responsable, mais aussi d'assurer un suivi complémentaire tout au long du projet de labellisation. Ces prestataires apportent ainsi à ATREAM et ses collaborateurs, des capacités supplémentaires ainsi que la connaissance technique et actualisée des enjeux ESG.

Dès la phase d'acquisition des actifs, le périmètre de due diligence intègre les critères de la grille ISR correspondant à la typologie d'actif sourcé et de permet aux équipes d'ATREAM de déterminer une note ISR cible (notation située entre 0 et 100). Un plan d'actions est ainsi établi avec des moyens spécifiques alloués et une note prévisionnelle ISR à atteindre sur un horizon de trois ans.

Par la suite, en phase de gestion, la note ISR de chaque actif sera réévaluée annuellement par l'asset manager appuyé par les équipes ESG, notamment grâce aux informations fournies par le Property Manager (PM) ou l'exploitant lorsque cela est pertinent. Cette remontée d'informations est assurée par la mise en place de clauses ESG, dans le but d'engager formellement les parties

prenantes clés dans la démarche ISR, à l'image des PM et exploitants (parties prenantes de rang 1).

La classification des parties prenantes par rang repose sur l'importance et l'impact de la relation d'affaires vis-à-vis de la société. Les rangs sont les suivants :

Rang 1 : les parties prenantes de rang 1 sont considérées comme essentielles au fonctionnement d'une entreprise à l'instar des actionnaires, des exploitants, des locataires et des property managers. (exemple : Le property manager)

Rang 2 : Les parties prenantes de rang 2 sont les autres acteurs dans l'environnement d'une entreprise mais non essentiels à son fonctionnement, à l'instar des sous-traitants et des concurrents (exemple : les prestataires de maintenance)

3.7. Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la société de gestion est-elle partie prenante ?

La Société de gestion ATREAM est signataire, depuis juillet 2021, des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) soutenus par les Nations Unies. Cette initiative internationale vise à promouvoir l'intégration des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans les décisions d'investissement et de gestion d'actifs. En adhérant aux PRI, ATREAM s'engage à appliquer ses six principes directeurs, notamment : intégrer les enjeux ESG dans ses processus d'analyse et de décision, être un investisseur actif et transparent, et promouvoir ces bonnes pratiques auprès des parties prenantes.

3.8. Quel est l'encours total des actifs ISR de la société de gestion ?

Au 31 décembre 2025, l'encours total des véhicules labellisés ISR de la société de gestion est de 928 millions d'euros.

3.9. Quel est le pourcentage des actifs ISR de la société de gestion rapporté aux encours totaux sous gestion ?

Au 31 décembre 2025, 34% des fonds géré par ATREAM classés au sens au règlement SFDR (article 6, 8 et 9) sont labellisés ISR.

3.10. Quels sont les fonds ISR ouverts au public, gérés par la société de gestion ?

ATREAM a obtenu le label ISR immobilier sur les fonds publics suivants :

- SCPI ATREAM Hôtels ;
- SCI Atream Euro Hospitality ;
- SC Carac Perspectives Immo ISR ;
- SC Générations Immo ISR.
- SCPI Atream Atwin

4. Données générales sur le fonds ISR immobilier présenté dans ce Code de Transparence

4.1. Quels sont les objectifs recherchés par la prise en compte des critères ESG au sein du fonds ?

La SCPI Atream Hôtels s'engage dans une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) équilibrée entre les critères environnementaux (30% de la note), les critères sociaux (50% de la note) et les critères de gouvernance (20% de la note). La stratégie ISR de la SCPI Atream Hôtels vise à améliorer :

- les performances environnementales de son patrimoine, avec pour objectif de contribuer à la réduction de l'empreinte environnementale du tourisme tout en favorisant le dynamisme du tissu économique local ;
- Les contributions sociales de son patrimoine, telles que le bien-être des occupants, l'accès équitable aux services, et le respect des normes sociales dans la gestion des bâtiments.

Cette stratégie nécessite également l'engagement des parties prenantes pour assurer la mise en place et le respect des critères de durabilité dans l'ensemble des opérations.

La stratégie de la SCPI Atream Hôtels à déployer s'appuie sur les trois domaines E, S et G.

OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL

En pratique, les objectifs environnementaux se déclinent notamment par les mesures suivantes :

- réduire les consommations énergétiques en vue de la décarbonation des bâtiments ;
- réduire les consommations et maitriser la ressource en eau ;
- maîtriser la gestion des déchets ;
- favoriser la préservation de la biodiversité ;
- promouvoir l'économie circulaire.

OBJECTIF SOCIAL

La SCPI Atream Hôtels accorde une grande importance au bien-être de l'ensemble des usagers de ses actifs, qu'ils soient des clients ou des collaborateurs. Ainsi, la SCPI Atream Hôtels s'engage à suivre et à améliorer des critères propres à leur bien-être qui permettent de :

- favoriser la cohésion et l'intégration sociale ;
- favoriser les relations de travail ;
- lutter contre les inégalités.

OBJECTIF DE GOUVERNANCE

Dans le cadre d'une démarche d'immobilier responsable, la SCPI Atream Hôtels s'engage dans une démarche axée sur la bonne gouvernance afin de garantir la bonne mise en œuvre des actions permettant l'atteinte des objectifs environnementaux et sociaux. Cette démarche vise également à impliquer les parties prenantes du fonds dans sa stratégie ISR.

Plus concrètement, l'objectif de Gouvernance se traduit notamment par les actions suivantes :

- engager contractuellement les parties prenantes par le biais d'une clause ESG ;
- analyser la résilience des actifs face au dérèglement climatique et sur le plan de la biodiversité ;
- sensibiliser les usagers des actifs aux pratiques responsables ;

- organiser un Comité Vert afin d'impliquer les locataires exploitants dans la démarche ISR ;
- valoriser la labellisation/certification des actifs inhérentes au secteur.

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.

La stratégie du fonds, ainsi que ses objectifs, sont disponibles sur le site : atream.com

4.2. Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs formant l'univers d'investissement du fonds ?

Les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ISR des actifs sont développés en réponse à la question 3.6.

Dans le cadre de la démarche de labellisation ISR, ATREAM a intégré à son processus de décision d'investissement, dès la sélection des actifs, une revue particulière par le comité d'investissement des implications. Cette étape vise notamment à garantir le respect des investissements futurs à la stratégie ISR mise en place.

Dans le prolongement, lors de l'analyse préliminaire d'une opportunité d'investissement, la grille ISR sera actualisée et complétée des éléments connus inhérents à l'actif cible, et une stratégie d'amélioration de la performance ISR de cet actif sera définie. L'analyse devra être, le cas échéant, confortée lors de la phase de due diligence. L'investissement ne pourra être réalisé que si la stratégie de l'actif est conforme à la stratégie du fonds.

A titre d'exemple, seront pris en compte dans le processus décisionnel d'investissement des critères extra-financiers Environnementaux et Sociaux, tels que :

- L'impact sur l'environnement : les consommations énergétiques, les émissions de gaz à effet de serre, la consommation d'eau, la gestion des déchets, la préservation de la biodiversité et les certifications environnementales ;
- L'impact social : les solutions de mobilités douces, la santé et le confort des occupants, les services rendus aux occupants.

4.3. Quels critères ESG sont pris en compte par le fonds ?

Afin d'évaluer les performances ISR du patrimoine de la SCPI Atream Hôtels, ATREAM a défini une grille d'analyse extra-financière construite dans le cadre de sa labellisation ISR, permettant d'attribuer à chaque actif une note ISR comprise entre 0 et 100. Celles-ci se décomposent 41 critères faisant l'objet d'une évaluation.

Ces critères sont répartis selon des thématiques au travers des trois piliers E, S et G. Chaque indicateur dispose d'une échelle d'évaluation propre ainsi qu'une pondération particulière, en accord avec l'identité du fonds. Ci-dessous sont exposés des exemples de thématiques évaluées et suivies par le fonds :

- **Pilier Environnemental (pondéré à 30%)** :
  - Performance énergique ;
  - Emission des gaz à effet de serre ;
  - Gestion de la ressource en eau ;
  - Gestion des déchets ;
  - Préservation de la biodiversité ;
  - Economie circulaire.

- **Pilier Social (pondéré à 50%)** :
  - Favoriser la cohésion et l'intégration sociale ;
  - Favoriser les relations de travail ;
  - Lutte contre les inégalités ;
  - Mobilité.

- **Pilier de Gouvernance (pondéré à 20%)** :
  - Gestion de la chaîne d'approvisionnement ;
  - Politique d'engagement ;
  - Résilience face au changement climatique et en matière de biodiversité ;
  - Considération des parties prenantes ;
  - Certifications inhérentes au secteur.

4.4. Quels principes et critères liés au changement climatique sont pris en compte par le fonds ?

La société de gestion mène pour son fonds un processus d'analyse et de priorisation des risques de durabilité. Sont pris en considération la plupart du temps les risques suivants :

- Risques physiques : exposition aux conséquences physiques induites par le changement climatique (par exemple les aléas climatiques).
- Risques de transition : exposition aux évolutions induites par la transition vers une économie bas-carbone (par exemple une nouvelle règlementation)

Parmi ces catégories de risques, la cartographie de la SCPI Atream Hôtels intègre la notion d'obsolescence des actifs du portefeuille causée par le dérèglement climatique. Il s'agit ici de risques climatiques physiques. L'exposition et la vulnérabilité d'un actif aux risques climatiques sont également considérées lors de tout projet d'acquisition du fonds afin de déterminer l'impact potentiel d'un risque sur le portefeuille et l'activité. Cela constitue la première étape d'analyse de résilience. Le processus de prise en compte des risques de durabilité se poursuit sur deux autres étapes.

Une fois ces risques identifiés et hiérarchisés, des actions peuvent être mises en œuvre à l'échelle des actifs pour réduire l'incidence des risques jugés les plus substantiels. Il s'agit par exemple d'audits « adaptation » visant à évaluer la résilience physique d'un actif au regard des risques pris en compte. Ces audits donnent lieu à des recommandations concrètes d'actions d'adaptation à déployer sur les actifs lorsqu'ils sont concernés.

4.5. Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG (construction, échelle d'évaluation, …) ?

La méthodologie formalisée de la grille ISR est détaillée dans un autre document nommé « Méthodologie d'évaluation ISR » disponible sur demande.

4.6. A quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des émetteurs ? Comment sont gérées les controverses ?

L'évaluation ISR de chaque actif immobilier est réalisée sur une fréquence annuelle, en fonction des remontées d'informations du Property Manager et/ou de l'exploitant. Pour assurer cette remontée d'information, les parties prenantes clés à l'instar des Property Managers et exploitants sont engagées au travers d'une clause ESG.

En complément, l'équipe ESG réalise des visites sur les sites au cours du cycle ISR, ce qui permet d'affiner la connaissance extra-financière des actifs et consolider la relation avec les exploitants dans le cadre de la démarche ESG. Enfin, des audits indépendants menés par des experts sur les actifs dans la perspective des plans d'amélioration ESG viennent également renforcer la robustesse et la fiabilité des données collectées.

Le Comité ISR valide ensuite annuellement la mise à jour des notes ISR et/ou des plans d'amélioration. Les membres du comité ISR peuvent également se réunir dans le cadre de comités ISR exceptionnels, en cas de changement imprévu ou de décision majeure susceptible d'avoir un impact sur la labellisation ISR.

5. Processus de gestion

5.1. Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Lors de la phase d'acquisition, l'actif détenu par la SCPI Atream Hôtels fait l'objet d'une notation ISR (via la grille ISR) et d'un plan d'amélioration le cas échéant. La notation ISR 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 critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

La grille d'analyse ISR des actifs immobiliers prend en considération la performance énergétique des immeubles ainsi que les émissions de gaz à effet de serre associées (ayant un impact direct sur le climat), à travers les critères suivants :

- Performance énergétique d'un actif au travers de la consommation énergétique (tous fluides) (exprimée en $kWh_{EF}/m^2.an$) ;
- Émissions de gaz à effet de serre liées à la consommation énergétique (exprimées en $kgCO_2eq/m^2.an$).

Les consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre liées à la consommation énergétique sont établies à partir des données remontées dans Deepki, outil permettant de centraliser et de suivre les données de consommation énergétique. En cas de données manquantes, celles-ci peuvent être complétées par des estimations ou extrapolations.
Le % de données réelles des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre est établi à 72% au 31/12/2025.

La grille ISR inclut également d'autres critères environnementaux comme :

- La gestion de l'eau et des déchets ;

- La biodiversité ;
- Les solutions de mobilité douce ;
- La résilience face au changement climatique.

Ces critères d'évaluation permettent de suivre la performance environnementale des actifs et ainsi de mettre en place les plans d'amélioration adaptés.

Cette approche est menée dès la phase d'acquisition (évaluation ISR des actifs), puis en phase d'exploitation via une mise à jour annuelle de l'évaluation des critères en lien avec le changement climatique ainsi que la mise en place d'actions d'amélioration continue de la performance environnementale des bâtiments, se traduisant par l'amélioration des notes associées aux indicateurs de performance environnementale. La Société formalise en complément un plan d'action chiffré qui sera pleinement intégré à son business plan.

5.3. Comment sont pris en compte les émetteurs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ?

Les actifs immobiliers en portefeuille, ainsi que toute éventuelle nouvelle acquisition, font l'objet d'une analyse ISR avec notation sur la base de la grille ISR formalisée. Les seuls actifs non pris en compte dans cette analyse sont les actifs non immobiliers, tels que les liquidités, nécessaires à la gestion courante du fonds.

5.4. Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?

Le processus d'évaluation ESG a été initialement structuré en 2021 lors de la première obtention du label ISR par le fonds. À l'occasion du renouvellement de ce label en octobre 2024, ce processus a été revu pour mieux correspondre aux ambitions accrues de la démarche ISR de la SCPI Atream Hôtels. Aucune modification n'a été apportée à ce processus depuis cette date.

5.5. Une part des actifs du fonds est-elle investie dans des organismes solidaires ?

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.

5.6. Le fonds pratique-t-il le prêt / emprunt de titres ?

Non, le fonds ne pratique pas le prêt/emprunt des titres.

5.7. Le fonds utilise-t-il des instruments dérivés ?

Non, le fonds n'utilise pas d'instruments dérivés.

5.8. Le fonds investit-il dans des OPC ?

Oui, le fonds est susceptible d'investir dans des OPC.

6. Contrôle ESG

6.1. Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du fonds ?

La dimension ISR du fonds est intégrée au plan de contrôle d'ATREAM, selon deux niveaux. Ces différents contrôles (niveau 1 et niveau 2), sont effectués par des départements distincts de la Société. Ce plan permet d'examiner différents éléments tels que la méthodologie ISR, la prise en compte des critères ISR et de ses objectifs, l'adéquation des données, etc.

- Un contrôle par l'équipe ESG (contrôle de premier niveau)

Un contrôle de niveau 1, réalisé de manière exhaustive par un analyste ESG distinct de celui ayant assuré le remplissage de la grille ESG et/ou ISR, afin de vérifier la complétude et la cohérence des informations renseignées.

• Un contrôle de niveau 1 complémentaire, réalisé de manière exhaustive par la Directrice ESG, visant à vérifier la conformité des évaluations au regard de la méthodologie applicable (ISR ou ESG lorsque le fonds n'est pas labellisé ISR). Ce contrôle porte notamment sur :

o La cohérence des notes attribuées pour chaque critère, au regard des résultats obtenus;

o La présence d'éléments probants justifiant l'attribution des points ; o La validation de la note finale du véhicule

- Un contrôle par l'équipe de Contrôle Interne (contrôle de deuxième niveau)

Un contrôle de niveau 2, mené par la Direction du Contrôle Interne & de la Conformité, selon une méthode d'échantillonnage, visant à s'assurer de la conformité des notations, tant des actifs que du fonds et de la disponibilité des preuves.

7. Mesures d'impact et reporting ESG

7.1. Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ?

Chaque année, les données ESG sont mesurées au travers de 41 critères de notation de la Grille ISR du fonds.

Les principaux résultats sont communiqués annuellement dans le rapport ESG associé au rapport de gestion du fonds Atream Hôtels.

7.2. Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le fonds ?

Parmi les critères ESG de la grille ISR de la SCPI Atream Hôtels, 8 indicateurs d'impacts ESG sont sélectionnés pour rendre compte de la poursuite des objectifs spécifiques du fonds. Ils

couvrent les piliers E, S et G. Toutes les notes sont pondérées par la valeur d'expertise au 31 décembre de l'année N-1.

Ils sont mis à jour annuellement dans le cadre de la démarche ISR et publiés dans le reporting extra-financier. Les voici en détails ci-dessous :

Piliers	Indicateurs	Comparable
Environnement	Consommation surfacique d'énergie finale toutes énergies tous usages *(exprimé en kWhEF/m².an à l'échelle du portefeuille)* ; Emissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques *(exprimé en kgCO2eq/m².an)* ; Coefficient de biotope par surface *(exprimé par chiffre entre 0 et 1 à l'échelle du portefeuille)* ;	Moyenne OID Année N-1 Hôtels Moyenne OID Année N-1 Hôtels Moyenne observée en interne sur la même typologie
Social	**Accès aux services de proximité pour la clientèle et les collaborateurs *(exprimé en nombre de service moyen à l'échelle du portefeuille)** ;** Accès aux services dans le bâtiment à usage de la clientèle *(exprimé en nombre de service moyen à l'échelle du portefeuille)* ; ***;** Accès à des espaces verts *(exprimé en % à l'échelle du portefeuille)* ;	Moyenne observée en interne sur la même typologie Moyenne observée en interne sur la même typologie Moyenne observée en interne sur la même typologie
Gouvernance	**Part de parties prenantes engagées par des clauses ESG *(exprimé en % moyen du portefeuille* ;** Cartographie des risques environnementaux de l'actif *(exprimé en % moyen du portefeuille)*.	Moyenne observée en interne sur la même typologie Moyenne observée en interne sur la même typologie

**Critères de surperformances*

Point d'attention :

1. <u>Critères de Surperformance :</u>

Conformément au référentiel du Label ISR, le fonds doit identifier deux critères sur lesquels il présente une performance extra-financière supérieure à celle d'un indice de référence. Cette surperformance, ainsi que l'indice retenu, doivent être clairement démontrés, documentés et suivis dans le temps

2. <u>Le benchmark OID (Observatoire de l'Immobilier Durable) :</u>

Le benchmark énergie-carbone s'appuie sur les données de l'OID, référence reconnue en France. Ce choix permet aux investisseurs, majoritairement français, de disposer d'un repère clair et familier. Les résultats sont ainsi plus lisibles et directement exploitables par le marché local.

7.3. Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du fonds ?

Des documents concernant la démarche et la stratégie ESG de la SGP et du fonds Atream Hôtels sont disponibles sur le site internet atream.com pour l'ensemble des investisseurs du fonds et seront régulièrement mis à jour.

7.4. La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique de vote et de sa politique d'engagement ?

Conformément aux exigences du référentiel du Label ISR, ATREAM publie sa politique d'engagement vis-à-vis de ses Parties Prenantes clés sur son site Internet.

Le site internet de la société sera actualisé et revu régulièrement selon le plan de communication de façon à intégrer une section dédiée aux engagements de la SGP et des produits dans l'ISR. Cela vise à maintenir un niveau de transparence et de communication qualitatif vis-à-vis des parties prenantes, ici en particulier les investisseurs.