

SCPI ATREAM HÔTELS



Informations en matière de durabilité publiées en application de l'article 10(1) du Règlement (UE) 2019/2088 et des articles 24 à 36 du Règlement Délégué (UE) 2022/1288

Atream
89 - 91 rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 Paris

Tél. : +33 (0)1 43 59 75 75
Fax : +33 (0)1 43 59 75 99

atream.com



Dénomination du produit :

SCPI Atream Hôtels

Identifiant d'entité juridique :

96950086YTAYSL4ZVZ38

A. Résumé

La SCPI Atream Hôtels n'a pas d'objectif d'investissement durable.

Le fonds promeut des caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance. Il est classé article 8 au sens du Règlement SFDR 2019/2088

Le fonds Atream Hôtels est engagé dans une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) qui vise à améliorer les performances environnementales de son patrimoine, accroître le confort des usagers de ses établissements hôteliers et engager les exploitants dans le déploiement de cette démarche. En ce sens, il s'est fixé des objectifs environnementaux, sociaux et de gouvernance.

La stratégie d'investissement du fonds prend en compte les aspects extra-financiers tout au long du cycle de vie de ses investissements.

Le fonds a fixé une proportion minimum de 90% d'investissement alignés aux caractéristiques environnementales ou sociales.

Afin d'évaluer les performances ESG du portefeuille, 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.

Les données extra-financières découlant de la grille ISR sont traitées par les équipes d'Atream qui s'assurent de leur fiabilité et de leur cohérence. Elles sont également intégrés au plan de contrôle d'Atream.

Le fonds a recours à plusieurs sources de données afin d'évaluer la réalisation des caractéristiques environnementales ou sociales promues. En effet, les équipes d'Atream effectue l'analyse extra-financière des actifs du fonds à partir des données internes remontées notamment par le property manager et les assets managers, ainsi que des données fournies par des prestataires reconnus dans le domaine de l'immobilier durable.

Atream
89 – 91 rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 Paris

Tél. : +33 (0)1 43 59 75 75
Fax : +33 (0)1 43 59 75 99

atream.com



Toutefois, des limites à la méthodologie et aux données sont identifiables. En effet, en cas de données indisponibles, les équipes d'Atream sont amenées à recourir à des méthodes d'estimation des données.

Par ailleurs, les équipes d'Atream ont mis en place un processus de diligence raisonnable ESG afin de s'assurer de la qualité des données ESG.

La société n'applique pas de politique d'engagement.

La spécificité du patrimoine rend inadaptée la référence à un indice de marché ou à un indicateur de référence.

B. Sans objectif d'investissement durable

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

C. Caractéristiques environnementales et sociales

Les caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance promues par la SCPI Atream Hôtels sont les suivantes :

CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES

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 Hôtels entend également encourager les exploitants à obtenir des labels en faveur du tourisme durable.

CARACTERISTIQUES SOCIALES

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.

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.

D. Stratégie d'investissement

La stratégie d'investissement de la SCPI vise à améliorer les performances environnementales et sociales de son patrimoine, accroître le confort des usagers de ses établissements hôteliers et engager les exploitants dans le déploiement de cette démarche.

Cet engagement se traduit concrètement par la prise en compte des aspects extra-financiers dans l'analyse stratégique et financière, tout au long du cycle de vie de ses investissements. Cette analyse intègre un ensemble de critères Environnementaux, Sociaux/ Sociétaux et de Gouvernance (ESG) et se déploie notamment par le suivi et l'optimisation des consommations d'énergie, d'eau et des émissions de gaz à effet de serre, la gestion des déchets et le développement de l'économie circulaire, la préservation de la biodiversité, la santé, le confort et le bien-être des clients et des salariés, la résilience au changement climatique, la sensibilisation de l'ensemble des parties prenantes.

Par ailleurs, depuis la labellisation ISR immobilier de la SCPI Atream Hôtels, les équipes d'Atream évaluent les actifs soumis à investissement. Tout projet d'investissement doit être évalué avec la grille ISR propre à la SCPI Atream Hôtels.

La SCPI Atream Hôtels applique une stratégie « Best-in-Progress ». Celle-ci consiste en l'amélioration de la performance extra-financière des actifs qu'elle détient.

Ainsi, conformément au référentiel du Label ISR Immobilier, la société vise à suivre l'une des stratégies Best-in-Progress suivantes :

- Améliorer de 20 points, dans un délai de 3 ans, la moyenne pondérée par leur valeur d'acquisition hors droit des notes ESG des actifs de la poche Best-in-Progress ;
- Ou que la moyenne pondérée par leur valeur d'acquisition hors droit des notes ESG des actifs de la poche Best-in-Progress atteigne la note seuil au niveau du fonds.



La notation ISR de l'actif soumis à investissement ne doit pas nuire à la stratégie Best-In-Progress de la SCPI Atream Hôtels.

La note seuil de la SCPI Atream Hôtels a été fixée à 59,8/100 pour une note initiale de 16/100 en novembre 2021.

A l'occasion du renouvellement du Label ISR Immobilier, cycle de 3 ans, les notes seront mises à jour et entraîneront de facto une mise à jour du présent document.

Enfin, il convient de noter que la société Atream applique une politique d'exclusion à l'ensemble de ses fonds gérés, à l'instar de la SCPI Atream Hôtels, conformément à sa Charte d'Investissement Responsable. Celle-ci est disponible sur le site internet de la société.

E. Proportion d'investissements

La SCPI Atream Hôtels s'engage à allouer ces investissements de la manière suivante : 90% des investissements sont alignés sur les caractéristiques ESG, les 10% restant correspondent à la trésorerie de la SCPI, dont la finalité est la distribution de dividendes, l'acquisition d'actifs immobiliers ou l'investissement dans des véhicules éligibles règlementairement pour les SCPI.

Par ailleurs, le fonds ne s'engage pas sur un minimum d'investissement durable.

F. Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales

Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

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.

Parmi les 50 critères ESG de la grille ISR, 8 indicateurs d'impacts ESG ont été sélectionnés pour rendre compte de la poursuite des objectifs spécifiques du fonds. Ils couvrent les piliers E, S et G.

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 :

- Consommation énergétique surfacique annuelle (moyenne pondérée du parc en fonction de la valeur hors droits des actifs) ;
- 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) ;
- Labellisation environnementale spécifique (% d'actifs labellisés).
- Nombre de solutions alternatives à l'autosolisme (nombre de solutions par actif) ;
- Fréquence de contrôle de la qualité de l'air (% d'actifs ayant une procédure de contrôle de la qualité de l'air) ;
- Pourcentage d'actifs ayant des actions en faveur en situation d'insertion ou d'handicap (nombre d'actifs ayant des actions en place).
- Nombre de Comités Verts réalisés (% en valeur de patrimoine ayant eu un Comité Vert dans l'année) ;
- Nombre d'annexes/clauses environnementales (% de baux avec une annexe/clause environnementale).

Comment les caractéristiques environnementales ou sociales et les indicateurs de durabilité sont-ils contrôlés tout au long du cycle de vie du produit financier et quel sont les mécanismes de contrôle interne ou externe y afférents ?

Atream intègre la dimension ESG du fonds dans le plan de contrôle ISR. Celui-ci s'effectue à trois niveaux interne :

- **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 actif leur permettant de contrôler la conformité ESG du portefeuille ;
- **Un contrôle par le responsable ESG (contrôle de premier niveau bis) ;**
Un contrôle de premier niveau bis est effectué par la responsable ESG. Elle a la charge de vérifier l'ensemble des données pour chacun des actifs immobiliers ainsi que la documentation associée et d'identifier les éventuelles incohérences.
- **Un contrôle par l'équipe de Contrôle Interne (contrôle de second niveau) ;**
Le plan de contrôle interne du RCCI intègre le contrôle de la mise en œuvre de la stratégie extra-financière du fonds, notamment le respect des contraintes multiples du fonds.



Le fonds Atream Hôtels est labellisé ISR immobilier. Ce label implique un audit externe annuel par un tiers agréé ainsi qu'un audit de renouvellement réalisé tous les trois ans

G. Méthodes

Quelle méthode est utilisée pour mesurer la réalisation des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier en utilisant les indicateurs de durabilité ?

Une grille d'évaluation ISR, spécifique à la SCPI Atream Hôtels, a été conçue par les équipes ESG 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 du fonds Atream Hôtels tout en s'alignant sur les bonnes pratiques actuelles du secteur.

Chaque critère de la grille ISR 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). Les grilles ISR de chaque actif sont stockées sur Deepki. Deepki est une plateforme SaaS d'automatisation de collecte et d'analyse des données de consommation de fluides (électricité, gaz, chauffage & froid urbain, eau...) et de reporting.

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).

H. Sources et traitement des données

Quelles sont les sources de données utilisées pour réaliser chacune des caractéristiques environnementales ou sociales, y compris les mesures prises pour garantir la qualité des données, la manière dont elles sont traitées et la proportion de données qui sont estimées ?

Sources de données utilisées pour atteindre chacune des caractéristiques environnementales promues par le produit financier

Dans le cadre de l'analyse ESG des actifs, l'équipe ESG d'Atream s'appuie sur plusieurs sources de données internes et externes afin de déployer la stratégie ISR de la SCPI Atream Hôtels et de promouvoir les caractéristiques environnementales et sociales du fonds. En interne, les analyses sont principalement nourries par les données fournies par le Property Manager et les Assets Managers en raison de leur connaissance fine des actifs du fonds. Quand cela est pertinent les données sont



collectées auprès des exploitants. En externe, les équipes d'Atream recourent à des prestataires externes choisis après une évaluation approfondie de la qualité et de la fiabilité des données fournies.

Pour chaque critère, l'équipe ESG a élaboré une échelle de notation basée sur un système de questions-réponses (réponse binaire ou non). La note est calculée de la manière suivante :

- Par comparaison avec un niveau de référence issu de publications/référentiels sectoriels ou des benchmarks élaborés par des organismes reconnus tels que :
 - o L'Agence de l'Environnement et la Maitrise des Energies (ADEME) ;
 - o L'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) ;
 - o La plateforme d'analyse de la résilience climatique et biodiversité – R4RE ;
 - o Deepki, plateforme SAS d'automatisation de données énergétiques ;
 - o Le Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM);
 - o L'Agence Internationale de l'Energie (AIE).
- Selon la pertinence des critères par rapport aux réglementations en vigueur. A noter que 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.

Mesures prises pour garantir la qualité des données

Les équipes d'Atream apprécient la qualité des données au regard de :

- Leur fiabilité attestée lors des visites des sites ;
- Leur cohérence avec les valeurs moyennes transmises par Deepki (pour les données de consommation des fluides)
- Leur cohérence par rapport aux benchmarks internes, Deepki, OID ou tout autre benchmark jugé adapté par les équipes d'Atream.

Dans le cas où une donnée paraîtrait incohérente, une investigation est menée auprès du locataire / exploitant/ fournisseur de données ...

Modalités de traitement des données

Les données fournies par les moyens internes et externes sont contrôlées par les équipes d'Atream, notamment les équipes ESG et d'Asset Management. Ces dernières engagent un travail de fiabilisation et de suivi des données, permettant une comparabilité avec les années antérieures.

Proportion de données qui sont estimées

La méthodologie de la grille ISR du fonds fixe une exigence de 90% de taux de couverture sur la remontée automatique des données afin de considérer la donnée réelle collectée comme fiable. La donnée est régulièrement mise à jour et présentée dans le rapport annuel.



En cas de taux de couverture inférieur à 90%, l'intervention des équipes Aream est nécessaire pour compléter les données de fluides dans la plateforme de reporting ISR Deepki.

I. Limites aux méthodes et aux données

Quelles sont les limites des méthodes et des sources de données ? (Y compris la manière dont ces limites n'affectent pas la réalisation des caractéristiques environnementales ou sociales et les mesures prises pour remédier à ces limites)

La méthodologie et les données peuvent présenter certaines limites qui peuvent provenir notamment de :

- La disponibilité limitée des données ;
- La nécessité de s'appuyer en partie sur des données estimées.

En cas de recours à l'estimation des données, les équipes d'Aream s'appuient sur les méthodologies suivantes :

- Le gap filling : méthode consistant à estimer les données manquantes pour un mois donné à l'échelle du compteur.
- L'extrapolation : méthode consistant à extrapoler la consommation manquante du locataire en se basant sur les données collectées (soit d'autres locataires, soit d'autres compteurs au moins)
- Le benchmark : méthode consistant à approximer la consommation d'actifs sur la base de notre benchmark interne (actifs similaires, dans la même zone géographique).

Par ailleurs, Aream, consciente des limites des estimations a mis en place une méthodologie pour les atténuer. Cette méthode se traduit notamment par les mesures suivantes : la mobilisation des assets managers, le suivi par le property manager, la fiabilisation des données patrimoniales par les équipes, la signature des chartes ESG avec les occupants des actifs et la participation à des groupes de travail de place sur les thématiques ESG.

J. Diligence raisonnable

Diligence raisonnable mise en œuvre concernant les actifs sous-jacents du produit financier, y compris les contrôles internes et externes relatifs à cette diligence raisonnable

Les données fournies par les moyens internes et externes sont contrôlées par les équipes d'Aream, notamment les équipes ESG et d'Asset Management. Ces dernières engagent un travail de fiabilisation et de suivi des données, permettant une comparabilité avec les années antérieures.

Les équipes d'Aream apprécient la qualité des données au regard de :

- Leur fiabilité attestée lors des visites des sites ;



- Leur cohérence avec les valeurs moyennes transmises par Deepki (pour les données de consommation des fluides)
- Leur cohérence par rapport aux benchmarks internes, Deepki, OID ou tout autre benchmark jugé adapté par les équipes d'Atream.

Dans le cas où une donnée paraîtrait incohérente, une investigation est menée auprès du locataire / exploitant / fournisseur de données ...

K. Politiques d'engagement

L'engagement fait-il partie de la stratégie d'investissement environnemental ou social ?

La SCPI Atream Hôtels a mis en place une politique d'engagement vis-à-vis parties prenantes pour embarquer ses parties prenantes significatives dans sa démarche d'investissement responsable. Celle-ci est disponible sur le site internet de la société.

L. Indice de référence désigné

Un indice spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?

La spécificité du patrimoine rend inadaptée la référence à un indice de marché ou à un indicateur de référence.