



SCI AEH - LABEL ISR

Méthodologie d'évaluation ESG

PRESENTATION GENERALE DE LA GRILLE ISR DE LA SCI ATREAM EURO HOSPITALITY

Le Fonds ATREAM EURO HOSPITALITY a axé sa stratégie d'investissement autour de l'accompagnement d'opérateurs leaders et le développement d'une offre touristique différenciante. La SCI a vocation à être exposée à hauteur de 95% d'actifs immobiliers touristiques, détenus directement ou indirectement. La grille ISR construite prend en considération les spécificités inhérentes à ce projet.

Cette grille est constituée de critères de résultat et de moyen, répartis selon les trois piliers E, S et G et construits autour de thématiques spécifiques aux trois piliers. Chaque critère renvoie à une grille d'analyse permettant de vérifier de manière objective le niveau de conformité de l'actif et d'en tirer un nombre de points correspondant. Le total des notes obtenues pour chaque critère donne lieu à une note sur 100 pour chaque pilier concerné.

Cette note est alors multipliée au coefficient de pondération du Pilier. Le total des notes pondérées pour chacun des trois Piliers donne lieu à la note ESG de l'actif.

S'agissant de la SCI ATREAM EURO HOSPITALITY, la pondération respective des Piliers est de 40% pour le Pilier environnemental, 40% pour le Pilier sociétal et 20% pour le Pilier de gouvernance, conformément aux exigences du label (pilier 3 annexe 6). Chaque Pilier compte des critères obligatoires dont le poids relatif représente entre 10% et 30% de la note du pilier.

Le tableau ci-dessous présente la répartition des critères :

	Piliers	Thématiques	Critères
	Environnement	5	15
	Social	3	11
	Gouvernance	4	8
Total	3	12	34

1. Présentation de la grille par Pilier

- Pilier Environnement

Thématiques	Critères	Nombre de points maximum
Energie	Consommations énergétiques tous fluides (exprimées en kWhEF/m².an)	37,5
	Réalisation d'un audit énergétique avec plan d'actions pour la réduction des consommations	
	Mise en œuvre des actions recommandées dans le cadre de l'audit	
	Actions promouvant les énergies renouvelables	
	Part d'énergies renouvelables consommées et/ou produites sur site	
Carbone	Emissions de GES relatives à la consommation énergétique (exprimées en kgCO2eq/m².an)	25
	Réalisation d'une Analyse de Cycle de Vie	
Eau	Mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie	15
	Consommations d'eau surfaciques de l'actif	
	Mise en place d'équipements hydro-économiques	
Déchets	Nombre de flux de tri des déchets supérieurs à la réglementation	12,5
	Mise en place d'un suivi de la quantité de déchets	
	Absence de produits d'accueil à usage unique dans les chambres d'hôtels (gobelets, flacons de gel douche...)	
Biodiversité	Réalisation d'un diagnostic écologique et part des recommandations mises en œuvre	10
	Mise en place d'une gestion écologique des espaces verts allant au-delà de la pratique 0 produit phytosanitaire	

- Pilier Social

Mobilité	Système de navette ou autre transport en commun permettant de rejoindre une gare	25
	Mise en place de dispositifs pour véhicules électriques dans les parkings visiteurs	
Santé et confort des occupants	Services divers proposés sur site	60
	Services quotidiens proposés sur site	
	Service de bien-être proposés sur site	
	Activités en lien avec la réduction de l'empreinte environnementale du tourisme proposés aux clients	
	Option végétalienne dans les espaces de restauration	
	Réalisation d'un contrôle de la qualité de l'air et mesures correctives	
	Réalisation d'un contrôle de la qualité de l'eau et mesures correctives	
Impact social et local	Recours et promotion des circuits courts à travers des partenariats/actions	15
	Part des effectifs en situation d'insertion	

- Pilier Gouvernance

Thématiques	Critères	Nombre de points maximum
Gestion de la chaîne d'approvisionnement	Part des parties prenantes essentielles engagées via une clause ESG	25
Résilience	Réalisation d'une cartographie des risques climatiques à l'échelle de l'actif selon des scénarios prospectifs sur les aléas suivants : vagues de chaleur, sécheresse, retrait-gonflement des argiles (RGA), inondations et submersions marines	25
	Réalisation d'un audit adaptation avec plan d'action	
	Part des actions réalisées parmi celles préconisées dans l'audit adaptation	
Considération des parties prenantes	Mise en place de pratiques visant à sensibiliser les clients/usagers aux enjeux ESG	45
	Réalisation d'un Comité Vert annuel	
	Formation du personnel sur les thématiques ESG	
Certifications inhérentes au secteur	Présence d'une certification environnementale et performance associée	5

I. STRATEGIE A SUIVRE SUR LES ACTIFS EN FONCTION DE LEUR APPROCHE

Lors de leur évaluation, les actifs sont classés selon deux poches : la poche Best-in-Class, pour les actifs considérés comme performants et la poche Best-in-Progress pour les actifs considérés comme peu performants, au regard de la grille de notation.

Conformément au référentiel du Label ISR Immobilier, la stratégie appliquée par la société pour chacune des poches visera à :

- Conserver la moyenne des notes ESG obtenue pour les actifs de la poche Best-in-Class ;
- Améliorer de 20 points, dans un délai de 3 ans, la note ESG des actifs de la poche Best-in-Progress, ou atteindre la note seuil au niveau du fonds.

Chaque actif sera évalué annuellement afin de suivre et vérifier la réalisation des objectifs fixés par la SCI ATREAM EURO HOSPITALITY.

II. CALCUL DE LA NOTE DU FONDS : PONDERATION DES VEHICULES SOUS-JACENTS

La SCI Aream Euro Hospitality est un fonds de fonds immobilier. La constitution de la SCI est la suivante (les pondérations présentées ci-dessous sont les valeurs d'acquisition hors droits) :

Fonds étudiés	Label ISR	Poids Actif dans AEH (version Label ISR)	Poids dans AEH
Arcs Panorama	NON	12%	9%
De Eemhof	NON	34%	27%
LPM Invest SAS	NON	54%	34%
SCI Aream Garden Invest			5%
SCPI Aream Hôtels			14%
SCPI Aream Hôtels usufruit			2%
Trésorerie			9%
		100%	100%

ANNEXE 1 : METHODOLOGIE D'EVALUATION DES CRITERES DE CONSOMMATIONS ENERGETIQUES ET EMISSIONS DE CO₂

Les échelles d'évaluation pour les critères de Consommations énergétiques (kWh_{EF}/m².an) et d'Emissions de GES relatives aux consommations énergétiques (kgCO₂eq/m².an) doivent être adaptées pour tenir compte de spécificités inhérentes aux typologies d'actifs ainsi qu'à leur localisation pour être pertinentes. En adéquation avec ce point, l'échelle établie est déclinée par pays et typologie. A ce jour le portefeuille détient uniquement des actifs hôteliers localisés en France et aux Pays-Bas.

Afin d'évaluer les actifs du portefeuille le plus objectivement possible, un benchmark de référence est sélectionné. Ici, dans le cas d'un fonds dont le périmètre est pan-européen, les données de comparaison sont issues du CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor). Cet outil définit des trajectoires de réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES en vue de respecter les Accords de Paris, visant à limiter le réchauffement planétaire à 1,5°C d'ici 2030. Le CRREM permet également de distinguer et d'adapter ces trajectoires selon les typologies d'actifs et les pays dans lesquels ils se trouvent.

Ce benchmark permet dans un premier temps de fixer les seuils des consommations et des émissions de GES pour obtenir la moyenne des points de chaque critère. La note moyenne pour ces deux critères est obtenue en utilisant les valeurs des consommations énergétiques pour la typologie "Hôtels" pour l'année 2022. La moyenne s'élève à **228 kWh_{EF}/m².an** pour l'énergie et **19 kgCO₂eq/m².an pour les émissions de GES (en France)**¹. Le score maximal pour le critère Energie correspond aux consommations attendues pour l'année 2040 selon le CRREM, soit **85 kWh_{EF}/m².an**. Cela équivaut à la moyenne des consommations, divisée par 2,7. Le score minimal quant à lui, s'appuie sur l'incrémentation des différents paliers calculés grâce aux données du CRREM soit la moyenne (2022) et le score maximal (2040). En effet, une fois l'intervalle calculé de la manière suivante : (Consommations₂₀₂₂ – Consommations₂₀₄₀) /10 ; l'incrémentation jusqu'au score minimal est ensuite réalisée, chaque score au-dessus de la moyenne se voit ajouté l'intervalle pour obtenir le score suivant, jusqu'à obtention du dernier palier. Cela revient également à multiplier par 1,6 la moyenne.

De même pour le critère Carbone, les scores moyen et maximal sont déterminés grâce aux données du CRREM. Ils s'élèvent respectivement à **19 kgCO₂eq/m².an et 2 kgCO₂eq/m².an**. De la même façon que pour l'Energie, une incrémentation est menée pour obtenir le score minimal, on obtient ainsi **36 kgCO₂eq/m².an**. Cela revient également à multiplier par 1,9 la moyenne.

Les consommations utilisées sont les consommations de l'année N-1 jusqu'à ce que l'outil de récolte des données de consommation soit déployé de manière optimum. Dès connexion d'un actif et fiabilisation de ses données, les données de consommations sont celles de l'année N.

Exemple d'un actif connecté à la plateforme de récolte automatisée des données de consommation, le rapport annuel extra financier de l'année N pour l'année N-1 utilisera les données de consommation de l'année N-1.

¹ D'après les trajectoires *CRREM Global Pathways-V2.01_11-01-2023* ; onglets Energie (kWh) et GES (kgCO₂eq) pour la catégorie Hôtels.

Un actif non connecté à la plateforme de récolte automatisée des données de consommation, le rapport annuel extra financier de l'année N pour l'année N-1 utilisera les données de consommation de l'année N-2.

Nous rappelons également que dans le cas d'un actif saisonnier les données de consommation sont lissées sur 12 mois afin d'obtenir une donnée homogène communiquée en kw/m²/an mais une précision sur la saisonnalité sera effectuée dans le rapport annuel extra financier.

Rappel de la notation selon les seuils :

seuil de performance	Seuil pour le critère Energie	Seuil le critère Carbone
20	Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année 2040 pour la typologie HÔTELS	Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année 2040 pour la typologie HÔTELS
10	Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année 2022 pour la typologie HÔTELS	Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année 2022 pour la typologie HÔTELS
0	x 1,6 Valeur 2022 après incrémentation	x 1,9 Valeur 2022 après incrémentation

Tableau montrant la correspondance entre les scores obtenus sur la grille ISR et le niveau de consommations énergétiques et émissions de GES d'après les données du CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor).

ANNEXE 2 : METHODOLOGIE D'EVALUATION DU CRITERE DE CONSOMMATIONS D'EAU

La construction de l'échelle d'évaluation des consommations d'eau des actifs du fonds s'appuie sur une [étude](#) publiée par GRDF CEGIBAT² quant aux consommations d'eau des établissements hôteliers. Bien que les benchmarks traitant à la fois de cet indicateur et de cette typologie soient rares, un critère de résultat a été favorisé (par opposition à un critère de moyen) afin de valoriser l'ambition du fonds et démontrer la proactivité de la démarche responsable.

Dans cette étude, 2 catégories de résultats sont proposées :

- Les résultats théoriques distingués en fonction des standings et des caractéristiques ou positionnements spécifiques des établissements (par exemple liés à l'implantation géographique : sans spécificité, montagne, littoral).
- Les résultats d'une étude terrain réalisée par le biais d'une collecte de relevés et télé-suivi, dont les données ont été réparties selon le niveau de gamme des actifs. Cette étude a été menée auprès de 85 établissements.

1) Données théoriques :

Date	Gamme d'hôtel	L/chambre.jour	restauration et blanchisserie
2011	Sport d'hiver	216 L	non prises en compte
2017	5 étoiles	180 L	+ 20 L/repas + 4 L/petit-déjeuner
2017	4 étoiles	150 L	+ 20 L/repas + 4 L/petit-déjeuner
2017	1 étoile	70 L	+ 8 L/repas + 4 L/petit-déjeuner

2) Données réelles moyennes :

Gamme d'hôtel	L/chambre.jour
5 étoiles	208 L
4 étoiles	108 L
1 étoile	78L

Aussi, au regard de la disponibilité des données sur le secteur, l'échelle d'évaluation du critère relatif aux consommations d'eau en hôtel a été déterminée de la manière suivante :

Moyenne et seuil de performance ESG du critère

La borne de 200 L par chambre par jour (**0,799m³/m².an**) a été sélectionnée en tant que moyenne de performance ESG, d'une part car elle se situe légèrement en-dessous des moyennes respectives des hôtels 5* et des hôtels de la catégorie *sport d'hiver*. Il est important de tenir compte du fait que la moyenne « sport d'hiver » devrait être encore plus grande du fait, ici, de l'exclusion de la blanchisserie et de la restauration. Elle correspond de plus à la moyenne des hôtels 4* en tenant compte de la restauration et de la blanchisserie. Par mesure de précaution, le seuil le plus bas a été choisi, cela permet également de prendre en compte les légères variations de standing des actifs au sein du portefeuille (mixité de 4* et 5*). Par ailleurs, il est utile de prendre en compte les consommations liées à la restauration et la blanchisserie afin d'être en adéquation avec les consommations qui seront ciblées par le reporting, à savoir le total, sans distinction.

² Intégrée au sein de [l'étude](#) plus large des besoins en ECS des bâtiments tertiaires

Meilleure performance

La borne de 80 L par chambre par jour (**0,320m³/m².an**) a été choisie comme niveau de consommation minimale, soit la meilleure performance de l'échelle d'évaluation (rapportant la totalité des points disponibles sur le critère), en raison de sa correspondance avec le niveau de consommation des hôtels 1* d'après l'étude théorique CEGIBAT 2017. Elle est également en ligne avec les résultats de l'étude terrain pour la même gamme d'hôtels. De plus, du fait de la typologie, ce seuil ne peut se situer en-dessous de la moyenne journalière en résidentiel.

Performance la plus faible

Enfin, la borne de 300 L par chambre par jour (**1,199m³/m².an**) a été établie comme seuil de performance la plus faible. Cela implique, lorsque les consommations dépassent ce palier, que le critère ne rapporte aucun point. Cet ordre de consommation correspond à la moyenne définie plus haut, multipliée par 1,5.

La grille ISR du fonds comporte un indicateur de *consommations surfaciques annuelles*. La conversion des consommations initialement en litres par chambre par jour se déroule comme suit :

- 1- Division par 1 000 pour le passage de L à m³
- 2- Multiplication par 365 pour obtenir des m³/an
- 3- Multiplication par le nombre de chambres puis division par la surface totale de l'actif pour obtenir les consommations surfaciques annuelles recherchées.

Pour obtenir les valeurs entre chaque valeur seuil, une interpolation linéaire a été effectuée.

Atream

153 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

Société par actions simplifiées au capital de 263 200 euros / 503 740 433 RCS Paris / Agréée par l'AMF en qualité de Société de gestion de portefeuille le 15 avril 2013 sous le numéro GP-13000011.