



# 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 social 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 :

	<b>Piliers</b>	<b>Thématiques</b>	<b>Critères</b>
	Environnement	5	15
	Social	3	11
	Gouvernance	4	8
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>12</b>	<b>34</b>

## 1. Présentation de la grille par Pilier

- Pilier Environnement

Thématiques	Critères	Nombre de points maximum
<b>Energie</b>	<b>Consommations énergétiques tous fluides (exprimées en kWhEF/m<sup>2</sup>.an)</b>	<b>37,5</b>
	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	
<b>Carbone</b>	<b>Emissions de GES relatives à la consommation énergétique (exprimées en kgCO2eq/m<sup>2</sup>.an)</b>	<b>25</b>
	Réalisation d'une Analyse de Cycle de Vie	
<b>Eau</b>	Mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie	<b>15</b>
	Consommations d'eau surfaciques de l'actif	
	Mise en place d'équipements hydro-économiques	
<b>Déchets</b>	Nombre de flux de tri des déchets supérieurs à la réglementation	<b>12,5</b>
	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...)	
<b>Biodiversité</b>	Réalisation d'un diagnostic écologique et part des recommandations mises en œuvre	<b>10</b>
	Mise en place d'une gestion écologique des espaces verts allant au-delà de la pratique 0 produit phytosanitaire	

- Pilier Social

<b>Mobilité</b>	Système de navette ou autre transport en commun permettant de rejoindre une gare	<b>25</b>
	Mise en place de dispositifs pour véhicules électriques dans les parkings visiteurs	
<b>Santé et confort des occupants</b>	Services divers proposés sur site	<b>60</b>
	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	
<b>Impact social et local</b>	Recours et promotion des circuits courts à travers des partenariats/actions	<b>15</b>
	Part des effectifs en situation d'insertion	

- Pilier Gouvernance

Thématiques	Critères	Nombre de points maximum
<b>Gestion de la chaîne d'approvisionnement</b>	<b>Part des parties prenantes essentielles engagées via une clause ESG</b>	<b>25</b>
<b>Résilience</b>	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	<b>25</b>
	Réalisation d'un audit adaptation avec plan d'action	
	Part des actions réalisées parmi celles préconisées dans l'audit adaptation	
<b>Considération des parties prenantes</b>	Mise en place de pratiques visant à sensibiliser les clients/usagers aux enjeux ESG	<b>45</b>
	Réalisation d'un Comité Vert annuel	
	Formation du personnel sur les thématiques ESG	
<b>Certifications inhérentes au secteur</b>	Présence d'une certification environnementale et performance associée	<b>5</b>

## 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 Atream 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'expertise au 31-12-2023) :

Fonds étudiés	Label ISR	Poids dans AEH 2022	Poids Actif dans AEH (version Label ISR) 2022	Poids dans AEH 2023	Poids Actif dans AEH (version Label ISR) 2023
Arcs Panorama	NON	9,12%	11,98%	9,6%	13,90%
De Eemhof	NON	27,09%	33,94%	26,7%	38,76%
LPM Invest SAS	NON	34,00%	54,08%	32,7%	47,33%
SCI Atream Garden Invest	OUI	5,00%		4,7%	
SCPI Atream Hôtels	OUI	14,00%		14,4%	
SCPI Atream Hôtels (usufruit)	OUI	2,00%		2,7%	
Trésorerie		9,00%		9,3%	
		<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100%</b>

## ANNEXE 1 : METHODOLOGIE D'EVALUATION DES CRITERES DE CONSOMMATIONS ENERGETIQUES ET EMISSIONS DE CO<sub>2</sub>

Les échelles d'évaluation pour les critères de Consommations énergétiques (kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an) et d'Emissions de GES relatives aux consommations énergétiques (kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.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 correspondant à la valeur CRREM de l'année 2026. Cette valeur s'élève à **172 kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an** pour l'énergie et **13 kgCO<sub>2eq</sub>/m<sup>2</sup>.an pour les émissions de GES (en France)**<sup>1</sup>. Le score maximal pour le critère Energie correspond aux consommations attendues pour l'année 2040 selon le CRREM, soit **85 kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an**. Le score minimal quant à lui, s'appuie sur l'incrémentation des différents paliers calculés grâce aux données du CRREM soit le score moyen (2026) et le score maximal (2040). En effet, une fois l'intervalle calculé de la manière suivante :  $(\text{Consommations}_{2026} - \text{Consommations}_{2040}) / 10$  ; 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 1,5 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 **13 kgCO<sub>2eq</sub>/m<sup>2</sup>.an** et **2 kgCO<sub>2eq</sub>/m<sup>2</sup>.an**. De la même façon que pour l'Energie, une incrémentation est menée pour obtenir le score minimal, on obtient ainsi **23 kgCO<sub>2eq</sub>/m<sup>2</sup>.an**. Cela revient également à multiplier par 1,8 la moyenne.

Le CRREM distingue différentes trajectoires selon les typologies d'actifs et les pays dans lesquels ils se trouvent, cette méthodologie est donc également appliquée pour l'actif situé aux **Pays-Bas**. Ainsi, pour le critère Energie, les scores moyen et maximal correspondent à la valeur du CRREM 2026 et à la valeur du CRREM 2040 des Pays-Bas, soit **195 kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an**, et soit **95 kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an**, respectivement. Le score minimal quant à lui suit la même méthodologie ci-dessus et atteint **285 kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an**.

De même pour le Carbone, le score moyen correspond à la valeur CRREM de 2026 soit **58 kgCO<sub>2eq</sub>/m<sup>2</sup>.an**, le score maximal correspond à la valeur CRREM de l'année 2040, soit **5 kgCO<sub>2eq</sub>/m<sup>2</sup>.an**, et le score minimum correspond à des émissions supérieures à **106 kgCO<sub>2eq</sub>/m<sup>2</sup>.an**, cela revient également à multiplier par 1,8 la valeur du score moyen.

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.

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/m<sup>2</sup>/an mais une précision sur la saisonnalité sera effectuée dans le rapport annuel extra financier.

<sup>1</sup> D'après les trajectoires *CRREM Global Pathways-V2.01\_11-01-2023* ; onglets Energie (kWh) et GES (kgCO<sub>2eq</sub>) pour la catégorie Hôtels.

Détails des seuils<sup>2</sup> pour les actifs en France :

Points obtenables	Energie		Carbone	
	Seuil de consommation	Références	Seuil d'émission	Références
<b>20</b>	<b>85 kWh/m<sup>2</sup>.an</b>	Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année <b>2040</b> pour la typologie HÔTELS	<b>2 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.an</b>	Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année <b>2040</b> pour la typologie HÔTELS
<b>10</b>	<b>172 kWh/m<sup>2</sup>.an</b>	Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année <b>2026</b> pour la typologie HÔTELS	<b>13 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.an</b>	Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année <b>2026</b> pour la typologie HÔTELS
<b>0</b>	<b>250 kWh/m<sup>2</sup>.an</b>	<b>x 1,5 Valeur 2026</b> après incrémentation	<b>23 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.an</b>	<b>x 1,8 Valeur 2022</b> 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).*

<sup>2</sup> D'après les trajectoires CRREM\_Global\_Pathways-V2.03\_060324 ; onglets Energie (kWhEF) et GES (kgCO<sub>2</sub>eq) pour la catégorie Hôtel.



Détails des seuils<sup>3</sup> pour les actifs aux Pays-Bas

Points obtenables	ENERGIE		CARBONE	
	Seuil de consommation	Références	Seuil d'émission	Références
<b>20</b>	<b>95 kWh/m<sup>2</sup>.an</b>	Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année <b>2040</b>	<b>5 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.an</b>	Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année <b>2040</b>
<b>10</b>	<b>195 kWh/m<sup>2</sup>.an</b>	Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année <b>2026</b>	<b>58 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.an</b>	Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année <b>2026</b>
<b>0</b>	<b>285 kWh/m<sup>2</sup>.an</b>	<b>x 1,5 la valeur 2026</b> après incrémentation	<b>106 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.an</b>	<b>x 1,8 la valeur 2026</b> 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).

<sup>3</sup> D'après les trajectoires CRREM\_Global\_Pathways-V2.03\_060324 ; onglets Energie (kWhEF) et GES (kgCO<sub>2</sub>eq) pour la catégorie Hôtel.

## ANNEXE 2 : METHODOLOGIE D'ÉVALUATION 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 CEGIBAT<sup>4</sup> 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 (**0,8m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.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.

<sup>4</sup> 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 (**0,320m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.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 (**1,2m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.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 m<sup>3</sup>
- 2- Multiplication par 365 pour obtenir des m<sup>3</sup>/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.