CODE DE TRANSPARENCE

SC CARAC PERSPECTIVES IMMO ISR

2026

Table des matières

1. Présentation du code de transparence 4

1.1 Le Label ISR 4

Une certification externe 4

Une référence en Europe 4

1.2 Objectif du code de transparence 4

1.3 Conformité au Code de Transparence 4

2. Fonds concernés par ce Code de transparence 5

3. Données générales sur la société de gestion 6

3.1. Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code 6

3.2. Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ? 6

3.3. Comment la société de gestion a-t-elle formalisé sa démarche d'investisseur responsable ? 7

3.4. Comment est appréhendée la question des risques/opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ? 8

3.5. Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ? 9

3.6. Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ? 9

3.7. Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la société de gestion est-elle partie prenante ? 10

3.8. Quel est l'encours total des actifs ISR de la société de gestion ? 11

3.9. Quel est le pourcentage des actifs ISR de la société de gestion rapporté aux encours totaux sous gestion ? 11

3.10. Quels sont les fonds ISR ouverts au public, gérés par la société de gestion ? 11

4. Données générales sur le fonds ISR immobilier présenté dans ce Code de Transparence 11

4.1. Quels sont les objectifs recherchés par la prise en compte des critères ESG au sein du fonds ? 11

4.2. Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs formant l'univers d'investissement du fonds ? 12

4.3. Quels critères ESG sont pris en compte par le fonds ? 12

4.4. Quels principes et critères liés au changement climatique sont pris en compte par le fonds ? 13

4.5. Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG (construction, échelle d'évaluation, …) ? 14

4.6. A quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des émetteurs ? Comment sont gérées les controverses ? 14

5. Processus de gestion 14

5.1. Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ? 14

5.2. Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ? 15

5.3. Comment sont pris en compte les émetteurs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ? 15

5.4. Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ? 15

5.5. Une part des actifs du fonds est-elle investie dans des organismes solidaires ? 16

5.6. Le fonds pratique-t-il le prêt / emprunt de titres ? 16

5.7. Le fonds utilise-t-il des instruments dérivés ? 16

5.8. Le fonds investit-il dans des OPC ? 16

6. Contrôle ESG 16

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 ? 16

7. Mesures d'impact et reporting ESG 16

7.1. Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ? 16

7.2. Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le fonds ? 17

7.3. Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du fonds ? 18

7.4. La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique de vote et de sa politique d'engagement ? 18

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 SC Carac Perspectives Immo ISR. 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 SC Carac Perspectives Immo ISR.

La Société de gestion ATREAM s'engage donc à être transparente. La réponse complète au Code relatif à la gestion ISR de la SC Carac Perspectives Immo ISR peut être consultée ci-après.

Les réponses aux questions du présent document engagent la seule responsabilité de la Société de gestion ATREAM. La SC Carac Perspectives Immo ISR respecte l'ensemble des recommandations du Code.

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

2. Fonds concernés par ce Code de transparence

Le présent Code de Transparence s'applique au fonds nommé **« Carac Perspectives Immo ISR ».** Il s'agit d'un support en unités de compte (UC), constitué sous forme de société civile qui a vocation à acquérir et à gérer des actifs immobiliers d'entreprise et professionnels détenus de manière indirecte, et, la prise de participation dans des sociétés civiles de placements immobiliers (SCPI) ou d'organismes de placements collectifs immobiliers (OPCI).

Ces investissements portent notamment sur les actifs dans le secteur du bureau, du commerce, des locaux d'activités, d'emplacement de parking et de l'hébergement touristique. Les actifs du fonds sont situés en France et/ou en Zone Euro. La stratégie d'investissement répond aux caractéristiques Core et Core +.

Au 31.12.2025 le portefeuille est construit de la manière suivante :

Allocation sectorielle du portefeuille	En % de l'actif Immobilier
Bureaux	56 %
Hôtellerie et tourisme	37 %
Commerces	7 %

Le reste du portefeuille correspond à la poche multigestion et les liquidités qui ne sont pas éligibles à l'évaluation ISR. A noter que certains co-investissement (SCI Community, SCI Canopée et SCI Atream Garden) sont également exclus car ils bénéficient déjà d'une labélisation ISR spécifique qui comptabilisent 6% de la SC.

Ainsi la poche immobilière évaluée par l'ISR représente bien plus de 90% de la poche immobilière totale de la SC, car les détentions indirectes multigestion représentent 1,18% seulement de la SC CARAC PERSPECTIVE IMMO ISR.

En 2025, le patrimoine de la SC CARAC Perspectives Immo ISR a évolué avec la cession de l'actif 'Décathlon' (Commerce, Toulouse) l'acquisition de l'actif 'Rubik' (Bureau, Lyon Gerland). Le périmètre 2025 comprends les actifs de Decathlon (car cédé en fin d'année 2025) et le Rubik.

La documentation relative au fonds a été transmise lors de la signature du Pacte d'associés incluant le Dossier d'Information aux Investisseurs.

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 (en alignement avec les objectifs du Décret Tertiaire pour les actifs situés en France) ;
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, révisée 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 Investissement : labelisée en février 2026 (second cycle de labellisation) ;
- SCI Atream Garden Investissement : labellisée en février 2026 (second cycle de labellisation).
- SCPI Atream Atwin : labellisée en mai 2026.

ATREAM a choisi de renouveler et de décliner la mise en œuvre de sa stratégie ESG sur la SC Carac Perspectives Immo ISR. La SC Carac Perspectives Immo ISR vise à intégrer dans sa stratégie d'investissement des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) qui détermineront les choix d'investissement et impliqueront un suivi annuel de la 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 ESG 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 acté.

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'action adapté à l'échelle des actifs en vue d'améliorer leur performance ESG 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 ESG 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 SC Carac Perspectives Immo ISR, 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. Le comité ISR de la SC CARAC Perspectives Immo ISR se réuni une fois par an. Un comité exceptionnel peut-être organisé en cas de changement de stratégie ou méthodologie ISR par exemple.

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 Président Exécutif 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 du suivi ISR immobilier de la SC CARAC Perspectives Immo ISR est assuré par les équipes opérationnelles de la société et 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, notamment des cabinets de conseils et bureaux d'études spécialisés sur les sujets ESG appliqués aux secteurs immobilier et financier et les experts techniques du secteur 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 cycle ISR. Les 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.

Le patrimoine immobilier du fonds comporte trois typologies d'actifs réparties en trois grilles ISR :

- une grille ISR bureaux,
- une grille ISR commerces
- une grille ISR hôtellerie

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 : prestataire 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 de 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 gérés par ATREAM classés au sens du règlement SFDR (article 6, 8 & 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 :
- SC CARAC Perspectives Immo ISR;
- SCPI ATREAM Hôtels ;
- SCI Atream Euro Hospitality ;
- 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 SC Carac Perspectives Immo ISR s'engage dans une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) équilibrée entre les critères environnementaux (40% de la note), les critères sociaux (40% de la note) et les critères de gouvernance (20% de la note). La stratégie de la SC Carac Perspectives Immo ISR vise à :

- Améliorer la performance environnementale de son patrimoine via notamment la mise en place d'outils de suivi des consommations tous fluides et de valorisation de la qualité environnementale de ses sites
- Contribuer au confort des occupants de ses actifs en valorisant les services et les espaces verts à proximité.

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.

En pratique, à l'échelle de actifs, toutes typologies confondues, ces objectifs et sous-objectifs se déclinent notamment via les mesures suivantes :

Pilier Environnement :
- Réduire les consommations énergétiques en vue de la décarbonation des bâtiments ;
- Réduire et maîtriser la ressource en eau ;
- Maîtriser la gestion de déchets ;

- Favoriser la préservation de la biodiversité.

Pilier Social :
- Promouvoir et valoriser les solutions de mobilités (en particulier les mobilités douces) ;
- Améliorer l'accessibilité des bâtiments aux personnes en situation de handicap ;
- Valoriser la diversité des services disponibles sur site et/ou à proximité ;
- Contribuer à l'amélioration de la santé des occupants (en particulier en termes de qualité d'air et d'eau) ;
- Valoriser les actions éco-responsables mises en place par les occupants ;
- Valoriser la proximité aux espaces verts (surperformance) ;
- Promouvoir les partenariats avec les commerces locaux ;

Pilier Gouvernance :
- 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 (surperformance) ;
- Impliquer les locataires et exploitants dans la démarche par le biais d'un Comité Vert ;
- Sensibiliser les usagers aux enjeux ESG ;
- Promouvoir les certifications 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.

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

Afin d'évaluer les performances ESG du patrimoine de la SC Carac Perspectives Immo ISR, ATREAM a défini une grille d'analyse extra-financière par typologie d'actifs (bureau,

commerce, hôtellerie) construite dans le cadre de sa labellisation ISR, permettant d'attribuer à chaque actif une note ESG comprise entre 0 et 100. Celles-ci se décomposent en 34 critères pour la typologie bureaux, 28 critères pour la typologie commerces et 38 critères pour la typologie hôtellerie. Par ailleurs, la grille ISR comprend des critères faisant l'objet d'une évaluation ISR et des critères de reporting PAI (Principles adverses impact) qui n'impactent pas la notation. 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 40%)** :
  - Performance énergique ;
  - Emission des gaz à effet de serre ;
  - Gestion de la ressource en eau ;
  - Gestion des déchets ;
  - Préservation de la biodiversité.

- **Pilier Social (pondéré à 40%)** :
  - Mobilité ;
  - Accessibilité ;
  - Santé et confort des occupants ;
  - Impact social et local.

- **Pilier de Gouvernance (pondéré à 20%)** :
  - Gestion de la chaîne d'approvisionnement ;
  - Résilience face au changement climatique et en matière de biodiversité ;
  - Considération et sensibilisation 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 SC Carac Perspectives Immo ISR 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 SC Carac Perspectives Immo ISR s'engage dans une démarche d'investissement socialement responsable (ISR) équilibrée entre les critères environnementaux (40% de la note) et les critères sociaux (40% de la note).

D'un point de vue environnemental, la SC Carac Perspectives Immo ISR vise à améliorer la performance environnementale de son patrimoine via notamment la mise en place d'outils de suivi des consommations tous fluides et de valorisation de la qualité environnementale de ses sites. D'un point de vue social, la SC Carac Perspectives Immo vise à contribuer au confort des occupants de ses actifs en valorisant les services et les espaces verts à proximité.

Le fonds poursuit une stratégie de type Best-in-Progress. Conformément au référentiel du Label ISR Immobilier, la société doit satisfaire 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'expertise au 31/12/N-1 des notes ESG des actifs de la poche Best-in-Progress ;
- Ou faire en sorte que la moyenne pondérée par leur valeur d'expertise au 31/12/N-1 des notes ESG des actifs de la poche Best-in-Progress atteigne la note seuil au niveau du fonds.

Les notes seuil du fonds ont été établies à 64,5/100 pour la grille Hôtels, 61,1/100 pour la grille Bureaux et 67,7/100 pour la grille Commerces.

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

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

L'évaluation ESG 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.

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 SC Carac Perspectives Immo ISR 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 94% au 31/12/2025.

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

- La gestion de l'eau et des déchets ;
- La biodiversité ;
- 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 formalisé en septembre 2024 pour répondre aux critères du référentiel du Label ISR Immobilier. Cependant un changement de méthodologie a été acté en septembre 2025 lors de l'audit de suivi, ce qui a changé les grilles et leur méthodologie. La nouvelle méthodologie ayant été validée par l'auditeur et présentée aux investisseurs lors d'un comité spécifique.

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 de prêt / emprunt de 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)

Le contrôle de niveau 1 est assuré par l'équipe ESG de la société. Celle-ci est composée de la Directrice ESG et de son équipe, familières de la démarche ESG de la Société au niveau des différents fonds. Leur rôle consiste à vérifier la cohérence et la fiabilité des données remontées lors de l'étape précédente. Elles réalisent un contrôle exhaustif des preuves et des notes attribuées à chaque actif du fonds. Il est précisé que l'analyste en charge de ce contrôle est distinct de la personne assurant la gestion opérationnelle des aspects ESG du fonds, notamment le suivi et la consolidation des grilles ISR.

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

Enfin le contrôle de niveau 2, attestant de la conformité des processus et données relatives à l'ESG est effectué par l'équipe de la Direction de la Conformité et du Contrôle Interne. Elle effectue un contrôle par échantillonnage portant sur les preuves et le calcul indépendant de la note ISR des actifs contrôlés et du fond.

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 34 critères pour la typologie Bureau, 28 critères pour la typologie Commerce et 38 critères pour la typologie Hôtellerie.

Les principaux résultats sont communiqués annuellement dans le rapport extra-financier associé au rapport de gestion du fonds Carac Perspectives Immo ISR.

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

Parmi les critères ESG de la grille ISR Bureaux et Commerces et de la grille Hôtellerie, 8 indicateurs d'impacts ESG sont sélectionnés pour chaque grille ISR 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 :

Thématiques	Critères	Unité	Comparable
Energie	**Consommations énergétiques tous fluides**	*kWhEF/m².an à l'échelle du portefeuille*	Moyenne Deepki Année N-1 Bureaux-Commerces-Hôtels
Carbone	**Emissions de GES relatives à la consommation énergétique**	*kgCO2eq/m².an à l'échelle du portefeuille*	Moyenne Deepki Année N-1 Bureaux – Commerces - Hôtels
Mobilité	**Solutions de transports à moins de 15 minutes à pied** *Critère de surperformance*	*Nombre de solutions moyen à l'échelle du portefeuille (en nombre de lignes de transport)*	Moyenne observée en interne toutes typologie
Favoriser la cohésion et l'intégration sociale **"Gros Œuvre"** **(Clients et collaborateurs)**	**Services courants de proximité disponibles dans un rayon de moins de 15 minutes à pied**	*Nombre de services moyen à l'échelle du portefeuille*	Moyenne observée en interne toutes typologie
	Services quotidiens, de bien-être et/ou divers proposés sur site *Critère de surperformance*	*Nombre de service moyen à l'échelle du portefeuille*	Moyenne observée en interne toutes typologie
Gestion de la chaîne d'approvisionnement	**Clauses ESG**	*En % moyen du portefeuille*	Moyenne observée en interne toutes typologie
Résilience	**Label ou Certification environnementale sur le bâtiment**	*En % moyen du portefeuille*	Moyenne observée en interne toutes typologie
	Cartographie des risques environnementaux : analyse de la résilience au changement climatique	*En % moyen du portefeuille*	Moyenne observée en interne toutes typologie

Point d'attention :

1. Critères de Surperformance :

Conformément au référentiel du Label ISR, le fonds doit identifier deux critères sur lesquels il s'engage à présenter 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. Le benchmark Deepki :

Le benchmark énergie-carbone s'appuie sur les données Deepki, référence reconnue en France et en Europe.
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. *Afin de refléter les tendances des trois typologies (bureaux, commerces et hôtels), le benchmark de Deepki sera recalculé à partir d'une moyenne pondérée des benchmarks, par typologie d'actifs, selon la valeur d'expertise des actifs*

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 Carac Perspectives Immo ISR sont transmis par courriel et 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 fonds 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.