

SCI ATREAM EURO HOSPITALITY



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

Société par actions simplifiée 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



Dénomination du produit :	Identifiant d'entité juridique :
SCI Aream Euro Hospitality	848 420 774 R.C.S. Paris

A. Résumé

Le fonds promeut des caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance mais n'a pas d'objectif d'investissement durable. Il est classé article 8 au sens du Règlement SFDR 2019/2088 et a fixé une proportion minimum de 90% d'investissement alignés aux caractéristiques environnementales ou sociales. Ce pourcentage est déterminé conformément aux informations figurant dans le prospectus du fonds et intègre l'ensemble des actifs, y compris les participations et les disponibilités, conformément aux exigences de l'AMF.

La SCI Aream Euro Hospitality s'engage dans une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) qui vise à améliorer les performances environnementales de son patrimoine via la mise en place de suivi des consommations et d'un plan d'action adapté aux actifs s'appuyant sur l'état des lieux initial à l'échelle du portefeuille. La stratégie à déployer s'appuie sur les trois domaines E, S et G. La Société souhaite contribuer activement à l'objectif environnemental d'atténuation du changement climatique et à l'amélioration des enjeux sociaux, notamment en privilégiant le confort des usagers des actifs immobiliers, et en contribuant directement au dynamisme local et territorial.

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

Afin d'évaluer les performances ESG du portefeuille, Aream 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 34 critères répartis selon les trois piliers E, S et G. Ci-dessous les thématiques évaluées et suivies par le fonds :

- **Environnementaux** : performance énergétique, émissions de gaz à effet de serre, gestion de la ressource en eau, gestion des déchets, préservation de la biodiversité ;
- **Sociétaux** : mobilité douce, santé et le confort des occupants, impact social et local ;
- **Gouvernance** : gestion de la chaîne d'approvisionnement, résilience face au changement climatique et en matière de biodiversité, considération et sensibilisation des parties prenantes, et certifications et labels ESG.

Les caractéristiques environnementales et sociales déterminées pour le fonds sont suivies annuellement lors du remplissage de cette grille. Les données extra-financières de la grille ISR sont traitées par les équipes d'Aream qui s'assurent de leur fiabilité et de leur cohérence. Elles sont également intégrées au plan de contrôle d'Aream.



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'Aream effectuent 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.

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

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

Le fonds prend en compte les principales incidences négatives applicables aux activités immobilières :

- [PAI obligatoire 1/2] Exposition aux combustibles fossiles via des actifs immobiliers (en %) ;
- [PAI obligatoire 2/2] Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (en %) ;
- [PAI optionnel 1/2] Émissions de gaz à effet de serre (en kgCO₂eq/m².an) ;
- [PAI optionnel 2/2] Intensité énergétique (en GWh/m².an).

La société applique une politique d'engagement des parties prenantes.

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

C. Caractéristiques environnementales et sociales

Les caractéristiques environnementales et sociales promues par la SCI Aream Euro Hospitality sont les suivantes :

CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES

Aream
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

aream.com



Sur le plan environnemental, la SCI Atream Euro Hospitality souhaite contribuer à la réduction de l'empreinte environnementale des actifs immobiliers, la Société s'engage à améliorer la performance énergétique et réduire les émissions de GES des actifs du patrimoine.

CARACTERISTIQUES SOCIALES

Sur le plan social, la SCI Atream Euro Hospitality vise l'amélioration du confort et du bien-être des usagers par une offre de services diversifiée, la prise en compte et l'amélioration de la santé des occupants, le recours et la promotion des fournisseurs locaux et la promotion des mobilités douces. La Société accorde une importance particulière au confort de l'ensemble des clients et des salariés des actifs et met en œuvre sa stratégie afin de sensibiliser les parties-prenantes, notamment les exploitants, à ces objectifs.

CARACTERISTIQUES DE GOUVERNANCE

Dans le cadre de sa démarche d'immobilier responsable, la SCI Atream Euro Hospitality s'engage à adopter des pratiques de bonne gouvernance afin d'assurer la mise en œuvre efficace des actions nécessaires à l'atteinte de ses objectifs environnementaux et sociaux. Cette approche inclut également l'implication des parties prenantes du fonds, notamment les locataires exploitants, dans sa stratégie ESG.

D. Stratégie d'investissement

La stratégie d'investissement de la SCI Atream Euro Hospitality est équilibrée sur les critères environnementaux (40%), les critères sociaux (40%) et les critères de gouvernance (20%). Le fonds Atream Euro Hospitality vise à améliorer les performance extra-financières de son patrimoine dans les trois domaines E, S et G, conformément à la stratégie ISR définie par le fonds.

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).

Par ailleurs, dans le cadre de la labellisation ISR immobilier de la SCI Atream Euro Hospitality, les équipes d'Atream évaluent les participations et leurs sous-jacents soumis à investissement. Tout projet d'investissement est évalué avec la grille ISR propre à la SCI Atream Euro Hospitality.

La SCI Atream Euro Hospitality applique une stratégie « Best-in-Progress ». Celle-ci consiste en l'amélioration de la performance extra-financière des actifs présentant une marge de progression sur les critères ESG, au regard de la grille de notation.

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'expertise au 31/12/N-1 des notes ESG des actifs de la poche Best-in-Progress ;



- Ou que la moyenne pondérée par leur valeur d'expertise au 31/12/N- 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 SCI Atream Euro Hospitality.

La note seuil de la SCI Atream Euro Hospitality a été fixée à 59,8/100 pour une note initiale de 41,1/100 en 2023.

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 SCI Atream Euro Hospitality, conformément à sa Charte d'Investissement Responsable. Celle-ci est disponible sur le site internet de la société.

La stratégie ISR de la SCI Atream Euro Hospitality est disponible sur le site internet de la société Atream.

E. Proportion d'investissements

La SCI Atream Euro Hospitality s'engage à allouer ses investissements de la manière suivante :

- En catégorie « #1 – Alignées sur les caractéristiques E/S », la société consacre un minimum de 90% de ses investissements correspondant à la poche immobilière ;
- En catégorie « #2 – Autre », la société consacre 10% de ses investissements à des liquidités ou d'autres types d'actifs dont la finalité est la distribution de dividendes, la gestion du fonds, l'acquisition d'actifs immobiliers ou l'investissement dans des véhicules éligibles réglementairement pour le fonds. Ces derniers ne sont pas alignés aux caractéristiques E/S.

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 ?

Parmi l'ensemble des objectifs environnementaux, sociaux et de gouvernance poursuivis dans le cadre de sa stratégie ISR, le fonds a retenu 8 indicateurs clés permettant de mesurer l'atteinte des principales caractéristiques environnementales et sociales qu'il promeut. Ces indicateurs sont calculés à l'échelle du fonds et pondérés selon la valeur d'expertise des actifs détenus.

Sur la thématique Environnementale :

- Consommations énergétiques surfaciques moyennes tous fluides (en kWhEF/m².an) ;



- Émissions de gaz à effet de serre moyennes liées aux consommations énergétiques (en kgCO₂eq/m².an)
- Consommations d'eau surfaciques moyennes (en m³/m².an) ;

Sur la thématique Sociale :

- Nombre moyen de services disponibles sur site ;
- Nombre moyen d'activités de divertissement éco-responsables disponibles sur site ;
- Nombre moyen de partenariats et d'actions de promotion de commerces locaux ;

Sur la thématique Gouvernance :

- Part des locataires et property managers engagés via des clauses ESG ou annexes environnementales ;
- Part des actifs disposant d'un label ou d'une certification ESG.

Ces indicateurs permettent de mesurer et de piloter les principales thématiques environnementales et sociales du portefeuille. Leur suivi est réalisé de manière régulière et fait l'objet d'une revue annuelle, incluant des contrôles et audits dédiés, afin de garantir la fiabilité des données, la cohérence des méthodes d'évaluation et le respect des caractéristiques E&S promues par le fonds.

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 ?

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 de niveau 1, réalisé de manière exhaustive par un analyste ESG distinct de celui ayant assuré le remplissage de la grille ESG ou ISR, afin de vérifier la complétude et la cohérence des informations renseignées.
- Un contrôle de niveau 1 complémentaire réalisé de manière exhaustive par la Directrice ESG, visant à vérifier la conformité des évaluations au regard de la méthodologie applicable (ISR ou ESG lorsque le fonds n'est pas labellisé ISR). Ce contrôle porte notamment sur la cohérence des notes attribuées pour chaque critère au regard des résultats obtenus, la présence d'éléments probants justifiant l'attribution des points, ainsi que la validation de la note finale du véhicule. La Direction ESG assure également une revue de cohérence des plans d'amélioration des actifs, de l'intégration des coûts CAPEX/OPEX dans les business plans en lien avec les assets managers, du calcul des indicateurs ESG et des informations extra-financières présentées dans les supports de communication destinés aux investisseurs (supports de présentation, rapports annuels, etc.).



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

Le fonds Aream Euro Hospitality 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 SCI Aream Euro Hospitality, a été conçue par les équipes en charge de l'ISR au sein d'Aream accompagnées par un cabinet de conseil. Cette grille comprend 34 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 Aream Euro Hospitality 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).

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).

Aream a déployé la plateforme Deepki pour assurer une collecte, une centralisation et un suivi continu des données de consommation énergétique (électricité, gaz, eau, etc.) de ses actifs immobiliers. Cette solution permet une remontée automatisée des données réelles via les fournisseurs d'énergie ou les exploitants, et offre une visualisation opérationnelle des consommations à l'échelle de chaque actif ou portefeuille. Ces données constituent la base du pilotage de la performance énergétique et de la conformité réglementaire, notamment vis-à-vis des exigences du Décret Tertiaire.

H. Sources et traitement des données

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

Aream
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

aream.com



Dans le cadre de l'analyse ESG des actifs, l'équipe ESG d'Aream s'appuie sur plusieurs sources de données internes et externes afin de déployer la stratégie ISR de la SCI Aream Euro Hospitality 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'Aream recourent à des prestataires sélectionnés 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 :
 - Energie et Carbone : Deepki Index;
 - Décarbonation / Années de désalignement: Le Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) ;
 - Eau : L'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) ;
 - Scores mobilité et ville du quart d'heure : Deepki, plateforme SAS d'automatisation de données énergétiques
 - La plateforme d'analyse de la résilience climatique et biodiversité – R4RE.
- 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.

La notation ESG de chacun des actifs détenus par la SCI Aream Euro Hospitality est suivie et mise à jour annuellement par les équipes d'Aream en fonction de l'avancement des plans d'actions ESG. Ces plans d'actions sont spécifiques à chaque actif et ont été définis pour donner suite à l'analyse de la notation ESG initiale réalisée en 2023. Ils seront revus tous les 3 ans dans une optique d'amélioration continue de la performance ESG du portefeuille de la SCI Aream Euro Hospitality.

Mesures prises pour garantir la qualité des données

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'Aream.

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'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.

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.

Lorsque les données réelles ne peuvent pas être remontées, une méthodologie d'estimation rigoureuse est mise en œuvre afin de compléter les jeux de données et d'éviter les biais d'analyse. Trois approches complémentaires sont mobilisées, selon les cas de figure :

- Gap filling : estimation par modèle statistique à partir des données disponibles sur d'autres périodes (approche mensuelle ou par compteur). Cette méthode est utilisée si la couverture des données de consommations propriétaire dépasse 90%.
- Extrapolation : à partir de données partielles issues d'autres usages ou zones fonctionnelles similaires au sein du même actif. Cette méthode est utilisée si la couverture des données de consommation locataire dépasse 30% ;
- Benchmark : par comparaison avec des actifs similaires en termes de typologie, usage ou taille, dans la même zone géographique. Cette méthode est utilisée si la donnée existante n'est pas suffisante pour les autres méthodes citées plus haut (gap filling et extrapolation).

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, l'implication des locataires-exploitants via l'organisation des Comités Verts et la participation à des groupes de travail de place sur les thématiques ESG.

J. Diligence raisonnable

Aream
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

aream.com



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'Aream.

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 SCI Aream Euro Hospitality 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 demande des investisseurs.

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.