

**« Règlement Disclosure – SFDR »**  
**L'Extra-Financier au service de**  
**l'engagement**

Janvier 2023

atrey

# Sommaire

Introduction.....	3
Article 3 .....	4
Article 4 .....	5
Article 5 .....	6
Articles 6, 8 et 9 .....	7
Annexe : Glossaire .....	8

## Introduction

Le Règlement 2019/2088 du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement Disclosure – SFDR ») est un accélérateur européen pour déployer de manière structurée l'investissement durable en Europe. La standardisation des classifications, des concepts et des obligations de reporting en fait un facteur clef pour intégrer les risques en matière de durabilité, la prise en compte des incidences négatives en matière de durabilité, la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales dans le processus d'investissement jusqu'aux objectifs d'investissement durable.

SFDR s'applique à tous les acteurs des marchés financiers et Atream souhaite agir en toute transparence sur ces sujets qu'elle juge essentiels.

L'application du présent règlement s'applique selon les articles soit à l'entité soit aux différents fonds gérés et/ou détenus par ATREAM. ATREAM est déjà engagée dans la labellisation de ses fonds, et les certifications de ses actifs mais elle est également signataire des Principes des Investissements responsables (PRI).

### *Définition de l'investissement durable au sens du règlement SFDR*

L'article 2(17) du règlement SFDR définit l'investissement responsable comme :

- (i) un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental, mesuré par exemple au moyen d'indicateurs clés (a) en matière d'utilisation efficace des ressources concernant l'utilisation d'énergies, d'énergies renouvelables, de matières premières, d'eau et de terres, (b) en matière de production de déchets et d'émissions de gaz à effet de serre ou (c) en matière d'effet sur la biodiversité et l'économie circulaire, ou
- (ii) un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif social, en particulier un investissement qui contribue à la lutte contre les inégalités ou qui favorise la cohésion sociale l'intégration sociale et les relations de travail, ou
- (iii) un investissement dans le capital humain ou des communautés économiquement ou socialement défavorisé

pour autant que ces investissements ne causent de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles les investissements sont réalisés appliquent des pratiques de bonne gouvernance en particulier en ce qui concerne les structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel compétent et le respect des obligations fiscales.

A l'échelle d'Atream, les articles concernés sont les suivants :

- la transparence des politiques relatives aux risques en matière de durabilité (Article 3 du règlement SFDR),
- la prise en compte des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité (Article 4 du règlement SFDR),
- la prise en compte des risques en matière de durabilité dans la politique de rémunération des collaborateurs (Article 5 du règlement SFDR).

Pour les véhicules, les articles concernés sont les articles 6, 8 et 9.

## Article 3

En application de l'article 3 du règlement SFDR relatif à la prise en compte des risques de durabilité dans les politiques d'investissement et le conseil en investissement, ATREAM prend en compte les risques liés aux enjeux ESG qu'ils soient internes ou externes à l'entité.

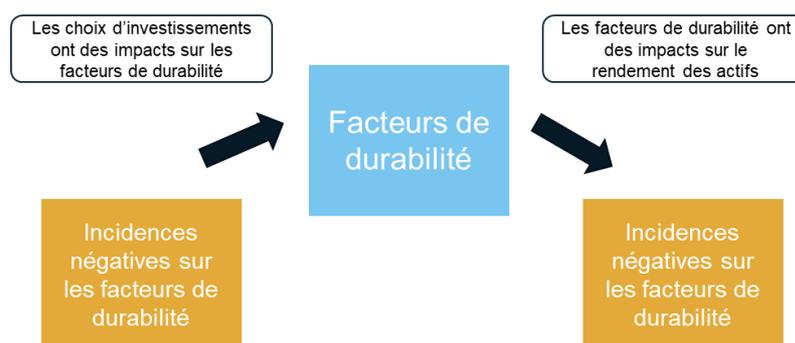
Par son engagement en tant que signataire des PRI, auprès des groupements professionnels, et les outils mis en place, ATREAM définit les risques de durabilité auxquels elle est confrontée et sa politique pour les maîtriser (Politique d'exclusion, analyse ESG préliminaire, ETP dédié ...).

### *Politique d'exclusion :*

En effet, Atream s'interdit d'investir dans des actifs immobiliers majoritairement loués à des entreprises engagées dans des activités qu'elle juge en inadéquation avec ses valeurs comme :

- Le non-respect des Conventions Fondamentales de l'OIT régissant les droits humains au travail et notamment le travail des enfants ;
- La production de tabac ;
- La production ou commercialisation de produits pornographiques ;
- Le clonage humain.

Afin d'évaluer, sur une base annuelle, la performance extra-financière de chaque actif détenu et/ou géré, les équipes de gestion s'appuient sur des référentiels ESG et climat sur-mesure, conçus spécifiquement pour refléter les spécificités ESG des investissements de la société de gestion. Ceci permet à Atream de s'assurer, en amont de l'investissement puis pendant toute la durée d'exploitation, de la qualité ESG des actifs qu'elle gère et détient. Deux typologies d'actifs sont utilisées pour les études extra-financières des actifs, une grille dédiée aux actifs tertiaires/logement et une grille dédiée aux actifs de l'hôtellerie.



## Article 4

En application de l'article 4 du règlement SFDR sur la prise en compte des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité, ATREAM doit mesurer l'impact de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Les 16 indicateurs (14 indicateurs obligatoires et 2 indicateurs applicables aux investissements en actifs immobiliers) sont repris dans le tableau ci-dessous :

	THEMES	INDICATEURS DES PRINCIPALES INCIDENCES NEGATIVES	MESURE DU RISQUE EN VALEUR DE MARCHE
E N V I R O N N E M E N T & C L I M A T	EMISSIONS DE GES	Emissions de Gaz à Effet de Serre (GES)	Scope 1 / Scope 2/ Scope 3 (à partir de 2023) $\frac{\sum (Valeur\ actuelle\ de\ l'investissement) \times (Emissions\ de\ CO2\ de\ l'entreprise\ détenue)}{\sum (Valeur\ de\ l'entreprise\ détenue)} \times (Valeur\ actuelle\ totale\ des\ investissements\ (M€))$
		Empreinte carbone	$\frac{\sum (Valeur\ actuelle\ de\ l'investissement) \times (Emissions\ de\ CO2\ de\ l'entreprise\ détenue)}{\sum (Valeur\ de\ l'entreprise\ détenue)}$
		Intensité carbone des entreprises investies	$\frac{\sum (Valeur\ actuelle\ de\ l'investissement) \times (Emissions\ de\ CO2\ de\ l'entreprise\ détenue)}{\sum (Valeur\ actuelle\ totale\ des\ investissements\ (M€)) \times (Chiffre\ d'affaires\ de\ l'entreprise\ détenue)}$
		Exposition des entreprises investies au secteur des énergies fossiles	Pourcentage du chiffre d'affaires dans le secteur des énergies fossiles
	PERFORMANCE ENERGETIQUE	Consommation d'énergie (répartition par sources non renouvelables et renouvelables)	Volume de production d'énergies renouvelables . Part des énergies renouvelables consommées sur le total de la consommation d'énergie
		Intensité de la consommation d'énergie	Consommation d'énergie en GWh par million d'euros de chiffre d'affaires
	BIODIVERSITE	Impact sur la biodiversité	Part des investissements dans des entreprises dont les sites/opérations sont situés dans ou à proximité de zones sensibles du point de vue de la biodiversité et dont les activités ont un impact négatif sur ces zones
	EAU	Rejets dans l'eau	Tonnes de substances prioritaires rejetées dans l'eau pondéré par million d'euros de chiffre d'affaires
	DECHETS	Taux de déchets dangereux	Tonnes de déchets dangereux pondéré par million d'euros de chiffre d'affaires
	S O C I A L	QUESTIONS SOCIALES ET SALARIALES	Violation du Pacte Mondial des Nations Unies et des Principes directeurs de l'Organisation de Coopération et de Développement Economiques (OCDE) à l'intention des entreprises multinationales
Absence de processus et de mécanismes de contrôle de la conformité aux principes du Pacte Mondial des Nations Unies et aux Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales			Part des investissements dans des entreprises sans processus et mécanisme de conformité permettant de surveiller le respect des principes du Pacte Mondial des Nations Unies ou des Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales
Ecart de rémunérations femmes/hommes			Écart de rémunération moyen non ajusté entre les hommes et les femmes
Diversité au sein des Conseils			Pourcentage de femmes au sein des différents conseils
Expositions aux armements controversés (mines antipersonnel, armes à sous-munitions, armes chimiques et armes biologiques)			Pourcentage du chiffre d'affaires des entreprises impliquées (fabrication ou vente) dans le secteur des armements controversés
I M M O B I L I E R S	IMMOBILIER	Exposition aux combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers	Part des investissements en actifs immobilier impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles
		Exposition à des actifs immobiliers avec une faible efficacité énergétique	Part des investissements dans des actifs immobiliers inefficients en énergie

## Article 5

En application de l'article 5 du règlement SFDR à propos de la prise en compte des risques en matière de durabilité dans la politique de rémunération des collaborateurs, ATREAM a fait le choix de prendre en compte des indicateurs ESG dans son accord d'intéressement et de donner comme critère commun à tous les collaborateurs l'objectif pour l'année 2023 de contribuer à la démarche ESG d'Atream.

Les critères liés à l'intéressement sont fixés sur une progression à 3 ans.

L'objectif de contribuer à la démarche ESG d'Atream par tous les collaborateurs se traduit par des indicateurs spécifiques selon les spécificités des métiers des collaborateurs.

## Articles 6, 8 et 9

En application de l'article 6, de l'article 8 et de l'article 9 du règlement SFDR, ATREAM présente dans le tableau ci-dessous le positionnement de chacun de ses fonds selon le règlement SFDR, la Doctrine 2020-03 de l'AMF et leurs labels.

Fonds	Date de création du fonds	Articles SFDR	Doctrine AMF 2020-03	Labels
BCL IMMO INVEST	2018	Article 8	Cat 2.	
DE EEMHOF INVEST BV	2019	Article 8	Cat 2.	
DE HAAN INVEST	2018	Article 8	Cat 2.	
FIFV	2016	Article 6	Cat 3.	
OPCI CAPITOLE	2013	Article 6	Cat 3.	
OPCI FIREF	2017	Article 6	Cat 3.	
OPCI LES ARCS MALGOVERT	2017	Article 8	Cat 2.	
OPCI PROCIVIS	2019	Article 6	Cat 3.	
OPCI QUADREAL	2021	Article 6	Cat 3.	
OPCI VALOR / VANTAGE	2017	Article 6	Cat 3.	
PASTEL PERFORMANCE	2022	Article 9	Cat 1.	
PERFORMANCE TOURISME	2022	Article 8	Cat 2.	
SAS DELTA PORT-ZELANDE	2016	Article 8	Cat 2.	
SAS HRD	2017	Article 6	Cat 2.	
SCI ARCS PANORAMA INVEST	2019	Article 8	Cat 2.	
SCI AEROCAMPUS BLAGNAC	2015	Article 8	Cat 2.	
SCI ATREAM EURO HOSPITALITY	2019	Article 8	Cat 2.	
SCI ATREAM GARDEN INVEST	2021	Article 8	Cat 1.	En cours de labellisation ISR
SCI CANOPEE INVESTISSEMENT	2021	Article 8	Cat 1.	En cours de labellisation ISR
SCI COMMUNITY INVEST	2021	Article 9	Cat 1.	En cours de labellisation ISR
SCI WINLIT	2018	Article 8	Cat 2.	
SCPI ATREAM HÔTELS	2016	Article 8	Cat 1.	
SCPI CARAC PI	2015	Article 8	Cat 2.	
SCPI TOURISME ET LITTORAL	2020	Article 6	Cat 3.	

Fait à Paris, le 01/01/2023,

Pascal SAVARY, Président d'ATREAM

DocuSigned by:  
  
 81AD60358503424...



## Annexe : Glossaire

### Lexique de Disclosure SFDR

- **Risque en matière de durabilité** : un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. On distingue les impacts isolés pouvant conduire à une réduction de la valeur et l'incapacité à atteindre les objectifs de croissance / rendement, des impacts négatifs sur les autres risques comme le risque de liquidité des actifs, ou le risque de réputation.
- **Facteurs de durabilité** : Ils comprennent les questions environnementales, sociales, les questions relatives au droit du travail, au respect des droits de l'Homme, et à la lutte contre la corruption.
- **Définition de l'investissement durable au sens du règlement SFDR** :  
L'article 2(17) du règlement SFDR définit l'investissement responsable comme (i) un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental, mesuré par exemple au moyen d'indicateurs clés (a) en matière d'utilisation efficace des ressources concernant l'utilisation d'énergies, d'énergies renouvelables, de matières premières, d'eau et de terres, (b) en matière de production de déchets et d'émissions de gaz à effet de serre ou (c) en matière d'effet sur la biodiversité et l'économie circulaire, ou (ii) un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif social, en particulier un investissement contribue à la lutte contre les inégalités ou qui favorise la cohésion sociale l'intégration sociale et les relations de travail ou (iii) un investissement dans le capital humain ou des communautés économiquement ou socialement défavorisé ; pour autant que ces investissements ne causent de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles les investissements sont réalisés appliquent des pratiques de bonne gouvernance en particulier en ce qui concerne des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel compétent et le respect des obligations fiscales.
- **Véhicule dits « Article 6 »** : Tout produit financier non-qualifié « Article 8 » ou « Article 9 » (cf. ci-dessous). A noter qu'en vertu de cet article 6 du règlement dit « Disclosure – SFDR », tous les produits financiers sont soumis à une obligation de transparence de l'intégration des risques en matière de durabilité.
- **Véhicules dits « Article 8 »** : Un produit financier qui promeut, entre autres caractéristiques, des caractéristiques environnementales ou sociales, ou une combinaison de ces caractéristiques, pour autant que les sociétés dans lesquelles les investissements sont réalisés appliquent des pratiques de bonne gouvernance.
- **Véhicules dits « Article 9 »** : Un produit financier ayant pour objectif l'investissement durable au sens de la définition du règlement SFDR.
- **Principales incidences négatives en matière de durabilité (« PAI »)** : il s'agit d'incidences des décisions d'investissement qui entraînent des effets négatifs, importants ou susceptibles de l'être, sur les facteurs de durabilité (questions environnementales, sociales et de personnel, de respect des droits de l'homme et la lutte contre la corruption et les actes de corruption).

### Doctrine AMF 2020-03

Cette doctrine concerne les gérants et distributeurs suivants des placements collectifs autorisés à la commercialisation en France auprès d'une clientèle d'investisseurs non professionnels :

- Les sociétés de gestion d'OPC de droit français, de fonds d'investissement à vocation générale, de fonds de capital investissement incluant les fonds communs de placement à risque, les fonds communs de placement dans l'innovation et les fonds d'investissement de proximité, d'OPCI et SCPI, de fonds d'épargne salariale, de fonds de fonds alternatifs, ainsi que d' « Autres FIA » lorsque ces derniers ont au moins un porteur de parts ou actionnaire non professionnel.
- Les entités commercialisant en France de tels placements collectifs, mais aussi des OPC constitués sur le fondement d'un droit étranger. (Les dispositions de la présente doctrine ne sont à l'inverse pas applicables aux placements collectifs de droit français qui ne sont commercialisés qu'à l'étranger et dont la souscription et l'acquisition des parts ou actions sont réservées aux investisseurs non-résidents en France.)

Elle vient réglementer la communication sur les critères extra-financiers au sein des documents réglementaires et commerciaux. Elle définit trois catégories de communication :

- **Catégorie n°1** : Les OPC ayant une communication centrale sur la prise en compte des critères extra-financiers. Les caractéristiques extra-financières sont considérées comme un élément central de la communication lorsqu'elles sont présentées :
  - o Dans la dénomination du placement collectif ; ou
  - o Dans le DICI ; ou
  - o Dans la documentation commerciale au-delà d'une évocation concise.
- **Catégorie n°2** : Les OPC ayant une communication réduite sur la prise en compte des critères extra-financiers.

La communication sur la prise en compte de critères extra-financiers est considérée comme réduite\* lorsque cette communication n'est pas centrale et que cette communication est effectuée, dans le DICI de façon concise et équilibrée sur les limites de la prise en compte des critères extra-financiers dans la gestion et dans la section « Autres informations » au sens des orientations du CESR/10-1321.

- **Catégorie n°3** : Les OPC pouvant communiquer sur les critères extra-financiers uniquement dans le prospectus.

\* Les communications sur les critères extra-financiers dans les documents commerciaux sont concises lorsqu'elles sont :

- Secondaires par rapport à la présentation des caractéristiques du produits tant en termes d'ampleur que de positionnement dans le document ;
- Neutres (pas d'accentuation particulière, de visuels...);
- Limitées à moins de 10% du volume occupé de la présentation de la stratégie d'investissement du produit. Ce volume peut être calculé en nombre de caractères utilisés si la police et le format sont comparables à ceux utilisés pour la présentation de la stratégie d'investissement du produit.