An aerial photograph of a large dam with turquoise water. The dam is a long, curved concrete structure with a walkway on top. A car and several people are visible on the walkway. The background shows a lush green forested hillside. The sky is reflected in the water.

ATREAM  
RAPPORT LOI  
ENERGIE CLIMAT  
2023

# Table des matières

1.	Glossaire .....	3
2.	Executive Summary .....	4
3.	Introduction.....	4
3.1	Préface.....	4
3.2	Contexte réglementaire Loi Energie et Climat .....	4
3.3	Structure de la société Astream.....	5
3.4	Transparence.....	6
3.4.1	Empreinte carbone.....	6
3.4.2	Facteurs d'émissions .....	7
3.4.3	Emissions Scope 3.....	7
4.	Démarche générale d'Astream en matière de prise en compte des critères ESG.....	8
4.1	Initiative ESG portée par Astream .....	8
4.2	Engagements portés par Astream .....	9
4.3	Engagements des parties prenantes .....	10
4.4	Moyens déployés.....	11
4.4.1	Moyens internes.....	11
4.4.2	Moyens externes .....	11
5.	Prise en compte des critères ESG au niveau de la gouvernance d'Astream.....	12
5.1	Comité ESG.....	12
5.1.1	Principales missions détaillées du Comité ESG .....	12
5.1.2	Moyens à disposition.....	12
5.1.3	Organisation du Comité ESG .....	13
5.2	Politique d'investissement .....	13
5.3	L'ESG dans la politique de rémunération .....	14
5.4	Représentation H/F .....	14
6.	Stratégie d'engagement et politique de vote .....	15
6.1	Le dialogue avec les sociétés détenues.....	15
6.2	Exercice des droits de vote.....	15
7.	Stratégie d'alignement avec l'Accord de Paris .....	16
7.1	Mesure de la part verte du portefeuille.....	16
7.2	Alignement & Climate Value at Risk (VaR) .....	17

7.2.1	Présentation de l'approche suivie .....	17
7.3	Projection de la consommation énergétique et des coûts associés .....	18
7.3.1	Alignement et risque de transition « Stranding » : actifs échoués .....	18
7.4	Quantification de la sensibilité à des scénarios de prix carbone .....	20
7.4.1	Actions ESG en cours .....	20
8.	Stratégie d'alignement avec les objectifs liés à la biodiversité .....	21
8.1	Actions biodiversité menées à ce jour .....	21
8.2	Ambitions à horizon 2025 .....	21
9.	Prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques.....	22
9.1	Risques de durabilité .....	22
9.2	Risques sociaux.....	23
9.3	Risques réglementaires et de gouvernance .....	23
10.	Conclusion .....	25

# 1. Glossaire

<b>Accord de Paris</b>	L'Accord de Paris est un traité international juridiquement contraignant sur les changements climatiques. Il a été adopté par 196 Parties lors de la COP 21, la Conférence des Nations unies sur les changements climatiques à Paris, le 12 décembre 2015 ( <i>UNFCCC</i> )
<b>Actif échoué</b>	L'actif échoué est un investissement qui perd de sa valeur en raison de l'impact de changements liés à la transition énergétique ( <i>L'Info Durable</i> )
<b>Bilan carbone</b>	Publiée par l'Ademe en 2004, il s'agit d'une méthodologie de quantification des émissions de gaz à effet de serre pour les organisations appelée Bilan Carbone®. La méthode prend en compte la globalité des émissions GES, directes ou indirectes, pour tous les flux physiques d'une organisation sans lesquels le fonctionnement de celle-ci ne serait pas possible ( <i>economie.gouv</i> )
<b>« Business as Usual »</b>	Activité économique continue et immuable malgré des difficultés ou des perturbations ( <i>langue-francaise.tv5monde</i> )
<b>Changement climatique</b>	Les changements climatiques désignent les variations à long terme de la température et des modèles météorologiques ( <i>un.org</i> )
<b>Coefficient de Biotope de Surface (CBS)</b>	Le CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot ou d'un plus vaste territoire. Il s'agit du résultat de la somme des surfaces éco-aménagées pondérées, divisée par la surface du terrain d'assiette. Il diffère en fonction des zones et secteurs ( <i>Ademe</i> )
<b>Comité Vert</b>	Le Comité Vert travaille à la mise en place de solutions concrètes et pérennes pour limiter l'impact écologique de l'actif ( <i>CNRS</i> )
<b>Décarbonation</b>	La décarbonation est « l'ensemble des mesures et des techniques permettant de réduire les émissions de dioxyde de carbone. » ( <i>Journal Officiel, 2019</i> )
<b>Développement durable</b>	Un développement économiquement efficace, socialement équitable et écologiquement soutenable ( <i>Sommet de la Terre de Rio, 1992</i> )
<b>Empreinte carbone</b>	L'empreinte carbone est un indicateur qui vise à mesurer l'impact d'une activité sur l'environnement, et plus particulièrement les émissions de gaz à effet de serre liées à cette activité ( <i>Insee</i> )
<b>Enjeux extra-financiers</b>	Le rapportage extra-financier consiste pour une entreprise à communiquer sur les implications sociales, environnementales, sociétales de ses activités ainsi que sur son mode de gouvernance ( <i>écologie.gouv</i> )
<b>Environnement, Social et de Gouvernance (ESG)</b>	Sigle international utilisé par la communauté financière pour désigner les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) qui constituent généralement les trois piliers de l'analyse extra-financière ( <i>novethic.fr</i> )
<b>Etude d'impact écologique</b>	L'étude d'impact est une étude préalable à la réalisation de projets qui, par leur nature et importance ou leurs incidences sur l'environnement, peuvent porter atteinte à ce dernier (ERC Biodiversité)
<b>EU CRREM</b>	Le CRREM est un outil permettant aux entreprises du secteur immobilier d'élaborer leur stratégie ESG en faisant le point sur leurs émissions de GES (Gaz à Effet de Serre) et en prévoyant des scénarios afin de limiter le réchauffement climatique de 1,5 voire 2°C ( <i>Deepki</i> )
<b>Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC)</b>	Depuis plus de 30 ans, le GIEC évalue l'état des connaissances sur l'évolution du climat, ses causes, ses impacts ( <i>Ministère de la Transition Ecologique</i> )
<b>Label ISR</b>	Le Label ISR, attribué au terme d'un processus strict de labellisation mené par des organismes indépendants, constitue un repère unique pour les épargnants souhaitant participer à une économie plus durable ( <i>lelabelisr.fr</i> )
<b>Mean Species Abundance (MSA)</b>	Le MSA est une mesure de la biodiversité qui exprime l'abondance moyenne des espèces originales dans un habitat par rapport à leur abondance dans un habitat non perturbé, mesurant ainsi le degré d'intégrité d'un écosystème ( <i>globio.info</i> )
<b>Net Zero Asset Management (NZAM)</b>	L'initiative Net Zero Asset Managers est un groupe international de gestionnaires d'actifs qui s'engagent à soutenir l'objectif de zéro émission de gaz à effet de serre d'ici 2050 ou plus tôt, conformément aux efforts mondiaux visant à limiter le réchauffement à 1,5 degré Celsius, et à soutenir les investissements alignés sur l'objectif de zéro émission d'ici 2050 ou plus tôt ( <i>netzeroassetmanagers.org</i> )
<b>Note seuil</b>	Note ESG minimale (seuil) fixée par le fonds pour chaque actif en fonction de sa stratégie et de ses objectifs et suivant le poids relatif de chacun des trois domaines ainsi que des critères retenus dans le référentiel de notation ( <i>o-immobilierdurable</i> )
<b>Objectifs de Développement Durable (ODD)</b>	Les 17 objectifs de développement durable, et leurs 169 cibles forment le cœur de l'agenda 2030. Ils couvrent l'intégralité des enjeux du développement durable tels que le climat, la biodiversité, l'énergie, l'eau mais aussi la pauvreté, l'égalité des genres, la prospérité économique ou encore la paix, l'agriculture, l'éducation... ( <i>écologie.gouv</i> )
<b>Parties prenantes</b>	Tout acteur concerné par la bonne marche de l'entreprise, tels le créancier, le fournisseur, le client, le dirigeant, le salarié, l'actionnaire ( <i>lalanguefrancaise.com</i> )
<b>Principles for Responsible Investment (PRI)</b>	Les PRI sont les principaux promoteurs de l'investissement responsable dans le monde ( <i>UNPRI.org</i> )
<b>Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI)</b>	Le RCCI veille à l'identification, à la formalisation et à la diffusion des procédures nécessaires à la bonne exécution des opérations initiées par la SGP ( <i>afg.asso.fr</i> )
<b>Risques de durabilité</b>	Survénance d'un événement ou d'une situation relative au domaine ESG et qui pourrait potentiellement ou effectivement causer un impact négatif important sur la valeur de l'investissement dans un fonds ( <i>Ademe</i> )
<b>Trames vertes et bleues</b>	Démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer... et ainsi assurer leur cycle de vie ( <i>écologie.gouv</i> )

## Executive Summary

La rédaction de ce présent rapport intervient dans le cadre d'une réponse réglementaire à la Loi Energie Climat, LEC Art. 29. Ce rapport va notamment traiter des sujets suivants :

- **Atream a structuré une obligation de moyen, tant interne (stratégie Ressources Humaines, formalisation de procédures), qu'externe (recours à des conseils en environnement, ISR et Climat) ;**
- **Afin de répondre aux exigences d'alignement, Atream a réalisé un Bilan Carbone par le biais de BPI France ;**
- **Un cabinet conseil en climat et environnement (EcoAct) a utilisé les données issues du bilan carbone pour dresser un état des lieux de l'actuel alignement avec les Accords de Paris et d'identifier les actifs du portefeuille qu'il convient de réorienter ;**
- **La Société est aujourd'hui en mesure d'établir des préconisations et autres engagements pour rétablir un alignement global.**

## 3. Introduction

### 3.1 Préface

En 15 ans d'existence, Atream a forgé sa vision engagée de l'investissement et de la gestion. Consciente de l'urgence du changement climatique, Atream prend des mesures à la fois d'atténuation, d'adaptation et de lutte contre le changement climatique. Atream est aujourd'hui engagée en faveur d'un tourisme durable, soit selon l'Organisation Mondiale du Tourisme, un tourisme *« qui tient pleinement compte de ses impacts économiques, sociaux et environnementaux actuels et futurs, en répondant aux besoins des visiteurs, des professionnels, de l'environnement et des communautés d'accueil »*.

Atream, dans l'ensemble de ses décisions d'investissement, souhaite promouvoir les acteurs engagés et acteurs de la création d'impact. Aujourd'hui, les principales difficultés auxquelles Atream fait face sont notamment les difficultés à quantifier et à standardiser les critères ESG. Une recherche perpétuelle de la transparence associée à une volonté de bien faire est ainsi valorisée. Le « comply or explain » (« appliquer ou expliquer ») s'applique, et laisse ainsi l'alternative à Atream, entre, appliquer les obligations du règlement ou expliquer pourquoi cette mise en application n'est pas pertinente à son échelle.

Atream se veut être à l'avant-garde de ces démarches et ainsi lutter contre l'inertie du « business as usual ». Pour se faire, Atream questionne fréquemment ses pratiques et participe notamment à des conférences, formations et groupes de travail thématiques afin d'échanger avec ses pairs et de renforcer son savoir-faire.

### 3.2 Contexte réglementaire Loi Energie et Climat

Conformément à l'article 29 de la Loi Energie-Climat du 8 novembre 2019 et de son décret d'application n° 2021- 663 du 21 mai 2021, ATREAM (ci-après dénommée « Atream » ou la «

Société ») établit le présent rapport concernant sa stratégie en matière d'investissement responsable.

Cette directive oblige les investisseurs à publier un rapport sur une fréquence annuelle décrivant la manière dont ils prennent en compte des aspects de durabilité au sens large (critères environnementaux, sociaux et de gouvernance) dans leur activité de gestion/d'investissement.

Ce dispositif, introduit par l'article 29 de la Loi Energie et Climat, étend ainsi le champ d'application des acteurs concernés. La nature des informations demandées est également enrichie et précisée avec l'inclusion d'un volet sur les objectifs de préservation de la biodiversité, un renforcement des exigences de publication sur la stratégie d'alignement sur l'Accord de Paris et l'intégration des risques ESG dans la gestion des risques.

En termes d'ambitions, le dispositif évolue d'un principe « comply or explain », qui requiert une explication de l'absence de publication de l'information demandée, à un principe de « comply or improve », qui requiert, en complément de l'explication de l'absence de publication, un plan d'amélioration.

Enfin, au-delà d'une publication sur le site internet de l'entité, il est exigé une transmission systématique à l'ADEME, via la plate-forme Climate Transparency Hub (CTH).

### 3.3 Structure de la société Aream

Aream gère aujourd'hui près de 300 actifs pour le compte de ses clients retail ou institutionnels. Ses structurations de produits se font sous trois formes, club deals, fonds ouverts ou solutions dédiées.



Les membres du Comex, réunis en date du 21 novembre 2022, ont validé la classification suivante des fonds d'investissement gérés par Aream :

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

## 3.4 Transparence

Dans le cadre de sa première étude d'alignement avec les Accords de Paris, Aream présente les éléments de contexte ayant permis la rédaction de son premier rapport Loi Energie Climat en toute transparence. Cette transparence s'applique notamment à la qualité et à la fiabilisation de la donnée exploitée. Ce premier exercice est une base qui a vocation à être enrichie.

### 3.4.1 Empreinte carbone

Pour les besoins d'alignement avec les accords de Paris, un bilan carbone de la Société a

été réalisé. Les actifs d'Atream ont également été analysés. L'empreinte carbone 2022 des actifs immobiliers d'Atream a été réalisée par le cabinet GreenAffair par le biais de l'action Décarbonation de BPI France. Ce bilan a été réalisé sur les Scopes 1, 2 et 3 pour Atream et 1 et 2 pour les actifs. Il s'agit du premier exercice d'empreinte carbone mené par Atream, dans un calendrier contraint. Ces résultats constituent une base de travail pour les exercices de reporting ultérieurs. Atream a pour objectif d'affiner la mesure de l'empreinte carbone et de renforcer le niveau de confiance associée, afin de disposer d'une empreinte carbone représentative et exploitable (le bilan carbone 2023 sur l'année 2022 d'Atream est disponible sur demande).

Ainsi, les données des consommations énergétiques de l'ensemble du portefeuille sont des :

- Données réelles pour 28 % du portefeuille ;
- Estimations pour 72 % du portefeuille.

La méthodologie d'estimation s'appuie sur les consommations énergétiques et les caractéristiques principales des actifs : localisation, année de construction, surface, typologie ; via la base de données de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID). Pour les 72% du portefeuille aux consommations énergétiques estimées, l'hypothèse a été qu'ils consommaient 100% d'électricité, tandis qu'en pratique, la part de l'électricité dans les consommations énergétiques primaires dépend de la typologie d'actif et fluctue entre 60%-86%.

Atream ambitionne d'augmenter la part des données collectées réelles, plus représentatives que les données estimées. Il s'agira en outre de compléter la méthodologie d'estimation des consommations énergétiques en intégrant une modélisation des consommations de gaz, de fioul, de chauffage urbain, etc...

### 3.4.2 Facteurs d'émissions

Les facteurs retenus sont issus de la base ADEME.

- Le facteur d'émission du mix électrique français a été appliqué aux 222 actifs localisés en France ;
- Le facteur d'émission moyen de l'UE a été appliqué aux 17 actifs localisés hors France (Belgique, Pays-Bas et Allemagne).

### 3.4.3 Emissions Scope 3

Les déplacements professionnels, domicile-travail et visiteurs, consommations d'eau et construction/rénovation n'ont pas été intégrés dans la mesure de l'empreinte à l'échelle des fonds. Ces données feront partie d'un axe d'amélioration pour les rapports ultérieurs. Le référentiel utilisé pour réaliser le bilan Carbone d'Atream a été de calculer le Bilan de GES sur les scopes 1 et 2 et, depuis janvier 2023, sur les postes significatifs du scope 3, selon la méthodologie Bilan GES Organisation.



<b>Cat.1</b>		<b>Cat.2</b>	
Emissions directes de GES		Emissions indirectes associées à l'énergie	
Ancien scope 1		Ancien scope 2	
<b>Cat.3</b>	<b>Cat.4</b>	<b>Cat.5</b>	<b>Cat.6</b>
Emissions indirectes associées au transport	Emissions indirectes associées aux produits achetés	Emissions indirectes associées aux produits vendus	Autres émissions indirectes
Ancien scope 3			

Le bilan carbone® porte sur l'ensemble des six catégories (anciennement les 3 scopes) :

- Catégorie 1 (anciennement scope 1) : Emissions directes de GES
- Catégorie 2 (anciennement scope 2) : Emissions indirectes associées à l'énergie
- Catégorie 3 (anciennement scope 3) : Emissions indirectes associées au transport
- Catégorie 4 (anciennement scope 3) : Emissions indirectes associées aux produits achetés
- Catégorie 5 (anciennement scope 3) : Emissions indirectes associées aux produits vendus
- Catégorie 6 (anciennement scope 3) : Autres émissions indirectes

## 4. Démarche générale d'Atream en matière de prise en compte des critères ESG

### 4.1 Initiative ESG portée par Atream

Depuis sa création en 2008, Atream développe une vision engagée de l'investissement et de la gestion spécialisée dans l'investissement immobilier dans les secteurs du tourisme, du tertiaire et du Private Equity en Europe. Cette démarche consiste à répondre aux nouvelles exigences de l'ensemble des parties prenantes internes et externes en termes d'excellence et de transparence. Le déploiement de la stratégie ESG est aujourd'hui incontournable autant pour les investisseurs que pour les collaborateurs. Atream se mobilise et accompagne la transformation de ses métiers pour faire monter en compétences ses équipes sur les thématiques liées au développement durable. Cette dynamique a vocation à donner aux collaborateurs les clés pour assurer la bonne mise en œuvre de pratiques responsables aussi bien à l'échelle de la Société que de celle des véhicules d'investissement ou des actifs. L'engagement RSE (Responsabilité Sociétale de l'Entreprise) d'Atream au niveau de ses activités s'est concrétisé par la signature en 2019 de sa charte d'Investissement Responsable qui intègre la politique d'exclusion mise en place dans les choix d'investissements de la

Société. Elle est signée par l'ensemble des collaborateurs et est actualisée selon l'évolution et les orientations d'Atream en matière d'investissement socialement responsable.

Par ailleurs, Atream s'est impliquée dès 2020 dans les premières réflexions relatives au label ISR appliqué au secteur de l'immobilier, et a par la suite entamé une démarche de labellisation de sa SCPI Atream Hôtels. Obtenu en novembre 2021, ce label a constitué un véritable tournant dans la structuration de la stratégie ESG d'Atream. La signature des PRI en juillet 2021 et la labellisation de la SCPI Atream Hôtels ont contribué à structurer la gouvernance RSE et la stratégie ESG globale d'Atream.

Depuis lors, Atream poursuit son engagement avec la labellisation de trois nouveaux fonds tertiaires ISR immobilier en mai 2023. Une labellisation est en cours et une autre est à l'étude. Atream ambitionne en outre de labelliser cinq fonds supplémentaires à horizon 2025.

## 4.2 Engagements portés par Atream

Atream est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (PRI) depuis juillet 2021 et s'est engagée à respecter les 6 principes des PRI et à les diffuser auprès de l'ensemble de ses parties prenantes. Le premier rapport PRI d'Atream paraîtra en 2024 au titre de l'année 2023 conformément à la réglementation.

### Les 6 principes des PRI :

1. Nous prenons en compte les questions ESG dans les processus d'analyse et de décision en matière d'investissement ;
2. Nous sommes des investisseurs actifs et prenons en compte les questions ESG dans nos politiques et pratiques investisseurs ;
3. Nous demandons aux entités dans lesquelles nous investissons de publier des informations appropriées sur les questions ESG ;
4. Nous favorisons l'acceptation et l'application des Principes auprès des acteurs de la gestion d'actifs ;
5. Nous travaillerons ensemble pour accroître notre efficacité dans l'application des Principes ;
6. Nous rendrons compte individuellement de nos activités et de nos progrès dans l'application des Principes.

Afin de décliner sa stratégie RSE, Atream s'appuie également sur les Objectifs de Développement Durable (ODD) énoncés par l'ONU dans son Agenda 2030.

Ainsi, deux niveaux d'études des Objectifs de Développement Durable sont appliqués.

- Le premier niveau de priorité est l'application des ODD :
  - N°11 : Villes et Communautés durables : Par la dynamisation des villes et périphéries et la lutte contre les bâtiments inefficients ;
  - N°13 : Mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques : Alignement d'une trajectoire Carbone avec les Accords de Paris et l'Objectif - 1.5°C ;
  - N°15 : Vie Terrestre : Protection de la biodiversité (faune et flore) et la lutte contre l'artificialisation des sols par le calcul du CBS (Coefficient Biotope Surface) ;

- N° 17 : Partenariats pour la réalisation des objectifs : Suivi de l'engagement des parties prenantes et promotion des différentes labellisations (HQE, BREEAM, Clef Verte, GreenGlobe, Osmoz...).



- Le deuxième niveau de priorité porte sur les ODDs suivants :
  - N°3 : Bonne santé et bien-être : Proposer des services aux clients, aux occupants et aux salariés ;
  - N°6 : Installation de solutions hydro-économiques, usage durable de l'eau.



### 4.3 Engagements des parties prenantes

L'engagement des parties prenantes et notamment des exploitants se caractérise par la rédaction systématique d'une annexe environnementale, jointe aux baux. Les actifs labellisés ISR sont concernés par la tenue annuelle d'un Comité Vert, favorisant la sensibilisation des parties prenantes mais également le développement d'un plan d'action sur l'année à venir.

Les actions suivantes peuvent être, entre autres, envisagées :

- Disposer d'un DPE de moins de 3 ans ;
- Collecter, fiabiliser et analyser les consommations énergétiques et émissions de GES;
- Collecter, fiabiliser, analyser et monitorer les consommations d'eau ;
- Réaliser une cartographie des risques climatiques ;
- Valoriser le traitement des déchets ;
- Favoriser les produits biologiques ou labélisés ;
- Contrôler la qualité de l'air, élaborer un plan en cas d'air dégradé ;
- Signer la charte ESG ;
- Favoriser l'accessibilité au bâtiment (personnes en situation de handicap, moyens de transports...) ;
- Réaliser un diagnostic écologique et calculer le Coefficient Biotope par Surface ;
- Favoriser l'inclusion des personnes en situation de handicap / en situation d'insertion ;
- Réaliser un Comité Vert par an minimum ;
- Mettre en place un affichage de sensibilisation aux enjeux ESG aux clients et salariés.

## 4.4 Moyens déployés

### 4.4.1 Moyens internes

Afin de s'assurer du déploiement de la démarche RSE de manière pérenne, la mise en place d'une organisation interne dédiée impliquant à la fois le Comité de Direction et les collaborateurs est clé. La structuration de la gouvernance RSE d'Atream a permis de dessiner les contours d'une politique ESG et de prendre à ce titre des engagements concrets. L'arrivée d'une personne dédiée à ces sujets en qualité de Responsable ESG, au début 2022 a marqué un tournant en ce sens. L'équipe a également été renforcée en 2023 avec une analyste ESG.

Dès le mois de février 2022, des actions objectives ont été mises en place pour déployer la gouvernance RSE auprès des équipes. Afin de nourrir l'objectif d'embarquer les équipes et d'écouter leurs besoins, un entretien d'une heure a été mené avec chacun des collaborateurs dans le but de caractériser leur niveau de maturité et de sensibilité sur les enjeux ESG mais également de faire remonter les besoins d'accompagnement ou encore les initiatives mises en œuvre en matière de RSE. Cela a participé à l'instauration d'un dialogue fluide avec les collaborateurs et à l'identification d'un référent par équipe de ces sujets.

Sur l'impulsion de l'équipe gestion d'actifs et conjointement avec la Responsable ESG, le Comité ISR créé initialement pour assurer le suivi de la labellisation ISR immobilier de la SCPI Atream Hôtels s'est doublé d'un Comité ESG. La gouvernance RSE est largement encouragée et portée par la Direction Générale, les fonctions supports et les Directions métiers.

La politique ESG va être déployée auprès de l'ensemble des parties prenantes externes. La RSE est un sujet foncièrement transversal et concerne tous les métiers. La prise de conscience des sujets ESG par chaque collaborateur est cruciale, quelle que soit son niveau de responsabilité, afin que ces enjeux soient pris en compte dans l'ensemble de la chaîne de valeur des investissements.

Atream a investi dans le développement de la RSE au sein de la structure en termes de recrutement et de formation des équipes. Deux équivalents temps plein sont ainsi intégralement dédiés à l'investissement responsable. Par ailleurs des formations sont organisées trimestriellement sur les sujets RSE afin d'assurer la sensibilisation de l'ensemble des collaborateurs.

L'objectif d'Atream est à la fois de favoriser l'engagement des équipes dans l'appropriation de la démarche ESG et de la labellisation ISR, d'assurer une veille réglementaire mais aussi de participer aux différentes réflexions de place, telles que l'ASPIM (Association des Sociétés de Placement Immobilier), les PRI (Principes de l'Investissement Responsable) ou encore l'OID (Organisme de l'immobilier Durable).

### 4.4.2 Moyens externes

Outre ces moyens internes, Atream s'appuie, pour des missions ponctuelles, sur les cabinets externes spécialisés, tels qu'EcoAct, GreenAffair ou encore Wild Trees. Cela a été notamment le cas dans le cadre de la réalisation de son premier bilan carbone ou dans le processus de labellisation ISR de ses fonds. Le recours à ces cabinets permet un contrôle de la pertinence des données récoltées et exploitées (contrôles de niveau 1 et 2).

**Au total, environ 2% du chiffre total de l'entreprise sont alloués à l'ESG.**

## 5. Prise en compte des critères ESG au niveau de la gouvernance d'Atream

### 5.1 Comité ESG

Dans le cadre de sa gouvernance RSE et du déploiement de sa stratégie ESG, Atream s'est dotée d'un Comité ESG. Cette démarche s'inscrit dans une volonté d'intégrer les enjeux extra-financiers au cœur de l'activité de la Société et de promouvoir cette démarche au travers de la labellisation ISR des fonds.

La Société s'engage à développer les outils et les moyens permettant le pilotage de sa stratégie ESG.

#### 5.1.1 Principales missions détaillées du Comité ESG

Les missions du Comité ESG sont les suivantes :

- Définir les grandes orientations de la gouvernance RSE et stratégies à donner sur la politique ESG de la Société ;
- Proposer des axes d'investissement selon des critères ESG ;
- Revoir de façon périodique la pertinence des méthodologies ESG et les amender si nécessaire ;
- Revoir les procédures internes liées à l'ESG avant validation par le Comex au besoin ;
- Identifier et mettre en œuvre les actions d'atténuation des risques extra-financiers ;
- Identifier les actifs des portefeuilles les plus exposés aux phénomènes climatiques extrêmes futurs ;
- Revoir et ajuster les outils consacrés à la gestion ISR ;
- Revoir et suivre la liste des fonds classés article 8 et 9 de la classification SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) ainsi que leur évaluation/notation ESG ;
- Prendre connaissance des décisions du Comité ISR.

#### 5.1.2 Moyens à disposition

Le Comité ESG s'appuie sur l'expertise de ses membres pour définir et déployer sa stratégie RSE et d'investissement socialement responsable.

Le Comité ESG pourra demander conseil auprès d'un prestataire de Conseil RSE/ESG ou d'un prestataire de Conseil en ingénierie environnementale pour l'accompagner dans le déploiement de sa stratégie.

Le Comité ESG s'appuiera sur ses ressources humaines, et notamment sur le responsable ESG et le RCCI pour la création et la revue des procédures internes associées. Le Comité ESG se basera sur l'outil de suivi de la performance ESG des bâtiments présents dans les fonds labellisés Celui-ci, sous format Microsoft Excel, permet de revoir la notation des actifs (notamment ceux classés article 8 de la classification SFDR) et le plan d'amélioration inhérent.

La performance ESG des actifs est calculée par l'équipe d'Asset Management d'Atream sur la base des données collectées par cette même équipe et les différents prestataires missionnés.

### 5.1.3 Organisation du Comité ESG

Le Comité ESG a pour objectif de réunir les différentes équipes de la Société. Il est composé d'a minima de :

- La Directrice Générale Adjointe ;
- Le Directeur Général Adjoint Gestion d'Actifs ;
- Le Directeur Tourisme ;
- Le Directeur du Private Equity ;
- Le Directeur Asset Management Tertiaire ;
- Le Directeur Fund Management ;
- La Responsable ESG ;
- L'Analyste ESG ;
- La Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Et sur invitation selon l'ordre du jour :

- Du binôme représentant l'équipe gestion d'actifs du fond concerné.
- D'un cabinet de conseil externe ;
- D'autres intervenants si pertinents.

Le Comité ESG se réunira au moins tous les 6 mois, au sein des locaux d'Atream sur invitation de la Présidente du Comité ESG et/ou de la Responsable ESG.

Les conclusions de ce Comité font l'objet d'un procès-verbal et sont disponibles à tout moment sur le réseau interne à la structure.

## 5.2 Politique d'investissement

Dans le cadre de la procédure d'investissement, l'équipe d'investissement effectue une due diligence complète sur des caractéristiques à la fois financière et extra-financière. Le dossier de présentation au Comité d'Investissement doit ainsi comporter une étude ESG de l'actif considéré.

- Si le fonds visé est labellisé ISR :
  - Performance ESG provisoire de l'actif (déterminée grâce à la grille du fonds complétée avec les éléments connus à ce stade d'analyse) ;
  - Perspectives d'évolution de la note ESG de l'actif et impacts sur le Business Plan :
    - Dans le cas où la note ESG provisoire de l'actif est inférieure à la note seuil du fonds, le responsable d'investissement s'assure que le plan d'actions ISR permet d'obtenir une note ESG supérieure à la note seuil ou une note ESG projetée de 20 points supérieure à sa note provisoire dans un délai de 3 ans ;
    - Dans le cas où la note ESG provisoire de l'actif est supérieure à la note seuil du fonds, le responsable d'investissement s'assure que le plan d'action ISR permet de maintenir une note ESG supérieure à la note seuil du fonds. Le budget associé à ce plan d'actions doit être détaillé dans le business plan immobilier.
- Si le fonds n'est pas labellisé ISR, une analyse ESG de l'actif doit être présentée avec la grille d'analyse correspondant à sa typologie (tourisme ou tertiaire).

### 5.3 L'ESG dans la politique de rémunération

Afin que chacun s'approprie au mieux les facteurs de durabilité, l'ESG a été intégré à la politique de rémunération de l'ensemble des collaborateurs. Cela se traduit par un objectif commun qui détermine pour chacun près d'un tiers de leur part variable. Il s'agit également d'un critère pour le versement de l'intéressement annuel.

### 5.4 Représentation H/F

Dans le secteur privé, l'écart de salaire entre femmes et hommes est d'environ 4% à temps de travail et à postes comparables en 2021 (*Insee, 2023*).

Ateam, conformément à son code éthique et à la législation, interdit tout type de discrimination, que ce soit dans ses processus d'embauche, de formation, de promotion, de rémunération ou de licenciement.

Conformément à l'article L533-22-2-4 du Code Monétaire financier entrée en vigueur le 24 décembre 2021, Ateam doit en outre définir un objectif de représentation équilibrée des femmes et des hommes parmi les équipes, organes et responsables chargés de prendre des décisions d'investissement.

S'agissant de l'exercice 2023 et dans la continuité de la situation existante en 2022, Ateam a pour objectif de maintenir une représentation équilibrée entre les femmes et les hommes qui participent au Comité d'investissement de sorte que chaque sexe représente au moins 40% des participants.

- Données de la Société en 2022 :

Nombre de femmes au sein du Comité Exécutif ou de Direction	2/10
Nombre de femmes cadres en ETP	20/49
Ecart de rémunération par genre (moyenne des salariés hommes et salariés femmes – postes et genres confondus)	29,30%* <i>*Cela est lié avec la faible proportion de femmes sur les fonctions de direction.</i>
Nombre de femmes parmi les 10 rémunérations les plus élevées de la Société.	1/10 <i>Le calcul prend en compte les composantes fixes (salaire) et variables (primes) de la rémunération</i>

Des initiatives sont mises en œuvre en matière d'égalité des genres en milieu de travail :

- Les formations sur le leadership ont été maintenues et renforcées durant l'année ;
- Un accompagnement RH individuel est proposé à tous ;
- Des analyses sont faites pour mesurer les écarts de rémunération et de positionnement hommes/femmes.

## 6. Stratégie d'engagement et politique de vote

Le suivi de la stratégie, des performances financières et non financières, des risques, de la structure du capital, de l'impact social et environnemental et du gouvernement d'entreprise sont clefs pour Aream. La conviction d'Areare est que seule une vision globale de l'entreprise, allant au-delà de l'aspect purement financier et intégrant l'ensemble des risques et opportunités, en particulier sur les critères ESG (Environnement, Social, Gouvernance), permet une évaluation de leur valeur intrinsèque et de leur performance économique à long terme. Dans le cadre du suivi des sociétés dans lesquelles Aream décide d'investir, les principaux critères d'investissement retenus sont les suivants :

- La qualité du management de l'entreprise ;
- Les perspectives de croissance de l'entreprise et de ses résultats ;
- Les perspectives de son marché et sa situation concurrentielle ;
- La pertinence de la stratégie mise en œuvre par le management ;
- La situation financière de l'entreprise.

### 6.1 Le dialogue avec les sociétés détenues

Lorsqu'Areare décide d'investir dans une société, c'est dans une optique de long terme, afin d'accompagner son développement, voire sa restructuration. En cas de détention supérieure à 5% du capital, Aream peut demander à faire entrer au conseil d'administration de la société un de ses dirigeants en tant que représentant du véhicule investisseur, et le cas échéant demander qu'il participe à des Comités (stratégique, financier, ...). Dans de telles situations, un dialogue s'instaure automatiquement avec les responsables opérationnels.

Dans le cadre de l'investissement réalisé en 2022 dans le Groupe PVCP, le véhicule géré par Aream est représenté au Conseil d'administration par le Président de la Société. Celui-ci a des contacts réguliers avec les autres actionnaires également représentés lors des réunions du CA ou des comités dont il est membre. Le Président d'Areare est membre du comité stratégique et du comité financier, ce qui lui permet de suivre de près les progrès de la restructuration engagée, la performance des marques du groupe et sa rentabilité.

### 6.2 Exercice des droits de vote

Areare a mis en place une politique de vote et exerce ainsi ses droits de vote soit lors de la participation aux assemblées générales, soit par correspondance. Les principaux critères pris en compte pour l'exercice de ses votes sont les suivants :

- Gouvernance :
  - Appréciation du niveau de transparence de la société à l'égard des investisseurs ;
  - Compétence et expérience des administrateurs ;
  - Nomination d'administrateurs indépendants ;
  - Diversité et parité homme/femme au sein du Conseil d'administration ;
  - Séparation des fonctions entre Président et Directeur général ;
  - Performance et rémunération des dirigeants ;
  - Egalité de traitement entre les actionnaires (« une action = une voix »).
- Développement durable : En tant que signataire des Principes de l'Investissement Responsable (PRI) depuis juillet 2021, Aream reste attentive à la prise en compte

par les sociétés dont elle est actionnaire des enjeux liés notamment au développement durable. Atream soutient donc les résolutions en faveur du développement durable.

- Aspects sociétaux et gestion du capital humain :
  - Appréciation de la fidélisation des collaborateurs ;
  - Egalité hommes/femmes et politique de diversité au travail ;
  - Existence d'accords sociaux et de plans d'actions sociales et sociétales ;
  - Existence de critères de partage de la valeur ajoutée.

## 7. Stratégie d'alignement avec l'Accord de Paris

Le cabinet EcoAct, reconnu pour son expertise climatique et sa connaissance du secteur de l'immobilier a accompagné Atream dans la définition d'empreinte et d'alignement de portefeuille. EcoAct s'est appuyé sur le travail du cabinet GreenAffair ayant calculé le bilan carbone (catégories 1 à 6) d'Atream durant les mois d'avril et de mai 2023.

### 7.1 Mesure de la part verte du portefeuille

Dans la lignée de l'Accord de Paris, les investisseurs cherchent à mesurer leur contribution aux initiatives d'atténuation et d'adaptation afin d'assurer la transition vers un monde bas-carbone et résilient au changement climatique.

On peut classer les activités économiques en trois catégories, selon leur niveau de contribution à la transition :

- Les activités qui concourent à sa mise en place ;
- Les activités qui la freinent ou l'entrave ;
- D'autres activités ont une contribution plus neutre.

La part verte mesure la part des investissements du portefeuille qui finance des activités qui contribuent favorablement à la transition telles que les énergies renouvelables, les véhicules bas-carbone, les bâtiments à très faibles émissions de gaz à effet de serre, etc. La part verte ou « Green Share » est la part d'actifs alignés aux critères de contribution substantielle de la Taxonomie Européenne des activités durables.

La part brune d'un portefeuille d'actifs mesure quant à elle la part des investissements qui finance des activités contraires à la transition. En pratique, les investissements dans des activités principalement liées à la détention ou à l'exploitation de réserves en énergie fossile sont mesurés.

La méthode utilisée dans le cadre de l'analyse est relative aux critères de contribution substantielle de la Taxonomie Européenne des activités durables. La taxonomie définit une classification commune des activités durables au sein de l'Union Européenne pour 7 secteurs prioritaires, dont l'immobilier.

Sur les 98% actifs « in use » du portefeuille d'Atream en 2022, 6% actifs répondent aux critères techniques fixés par la taxonomie européenne.

Deux « indicateurs de durabilité défavorables » ont été calculés, selon les normes techniques (RTS) récemment publiées par les autorités de supervision européenne à propos du règlement « Disclosure » (Sustainable Finance Disclosure Regulation – SFDR). Ces métriques, qui

s'apparentent à une part brune, visent à mesurer la part des actifs inefficaces d'un point de vue énergétique et l'exposition des investissements immobiliers aux énergies fossiles.

90% des actifs « in Use », en valeur détenue ont une consommation énergétique équivalente à une étiquette C ou supérieures.

Aucun actif n'entre en jeu dans des activités d'extraction, de stockage, transport ou fabrication de combustibles fossiles.

Indicateurs obligatoires	Valeur détenue des actifs en exploitation	Part du portefeuille (% valeur détenue)
Part des actifs inefficaces sur le plan énergétique : étiquette C ou supérieure (actifs « In Use »)	3 780 M€	90 % (3 400 M€)
Exposition des investissements immobiliers aux activités liées aux énergies fossiles	0 M€	0%

L'intensité de consommations énergétiques (consommation d'énergie en GWh des actifs immobiliers détenus par m<sup>2</sup>) est précisée dans le tableau ci-dessous :

Indicateur optionnel	Surface détenue des actifs en exploitation	Intensité (GWh)
Intensité de consommations énergétiques (énergie primaire)	1 195 979 m <sup>2</sup>	0,000242705

## 7.2 Alignement & Climate Value at Risk (VaR)

### 7.2.1 Présentation de l'approche suivie

La consommation énergétique de l'année de référence (2022) est projetée jusqu'en 2050 à partir des scénarios de changement climatique : *RCP 8.5 « Business as Usual Scenario »* et *RCP 4.5 « scénario intermédiaire »*. La composition du portefeuille, sa surface et sa valeur sont supposées constantes. La performance énergétique de chaque bâtiment a été figée ; les impacts en gains énergétiques de potentiels nouveaux travaux de rénovation autres que ceux déjà en cours ne sont donc pas considérés. Les impacts sur les Heating Degree Days et Cooling Degree Days sont pris en compte sur les besoins en chauffage et de climatisation en fonction de la localisation des biens. Une quantification financière est réalisée à partir des projections de prix de l'énergie par pays disponibles dans l'outil EU CRREM.

Les projections de consommation énergétique (en kWh) sont ensuite traduites en volumes d'émissions de gaz à effet de serre (kgCO<sub>2</sub>e) à partir de facteurs d'émissions (en kgCO<sub>2</sub>e/kWh). Le scénario de décarbonation du mix électrique EU CRREM a été retenu.

Les émissions sont traduites en intensité physique (kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>) pour chaque actif et comparées avec la cible CRREM 1.5°C par type d'actif et localisation. Les actifs non-alignés à la trajectoire de référence sont alors considérés comme échoués ou « stranded ». La part de « stranded assets » est projetée jusqu'à l'année cible 2050.

Les volumes d'émissions en excès par rapport à la cible 1.5°C (en kgCO<sub>2</sub>e) sont ensuite multipliés par des prix carbone (en € / kgCO<sub>2</sub>e) afin d'évaluer la sensibilité du portefeuille. Plusieurs scénarios de prix ont été étudiés.

Une Carbon Value At Risk (CVaR), qui représente la valeur actuelle nette de ces flux financiers futurs (2022-2050) rapportée à la valeur du bien pour l'investisseur (en %), est ensuite calculée, et agrégée au niveau portefeuille.

## 7.3 Projection de la consommation énergétique et des coûts associés

Deux scénarios du GIEC ont été retenus pour l'analyse : RCP 8.5 et RCP 4.5

- **RCP 8.5** : Scénario dit Business As Usual, aucun effort significatif n'est réalisé pour limiter les émissions GES. Ce scénario est le scénario tendanciel suivi par l'humanité jusqu'à aujourd'hui ;
- **RCP 4.5** : Scénario intermédiaire bas : diminution des émissions mondiales à horizon 2040.

Sous l'effet des hausses de température, les besoins en climatisation entre 2020 et 2050 vont augmenter au sein de la région parisienne (x1,4 RCP 8.5, et x1.3 RCP 4.5).

Symétriquement, les besoins en chauffage vont diminuer (x0,89 scénario RCP 8.5 et x0,93 scénario RCP 4,5).

On note que les différences sont relativement faibles entre les deux scénarios, les impacts s'accroissant dans la 2<sup>ème</sup> moitié du XXI<sup>ème</sup> siècle.

**Avec le scénario de changement climatique RCP4.5 les dépenses énergétiques de l'ensemble du portefeuille devraient passer de 24,6 M€ par an en 2022 à 26,5 M€ en 2050.**

### 7.3.1 Alignement et risque de transition « Stranding » : actifs échoués

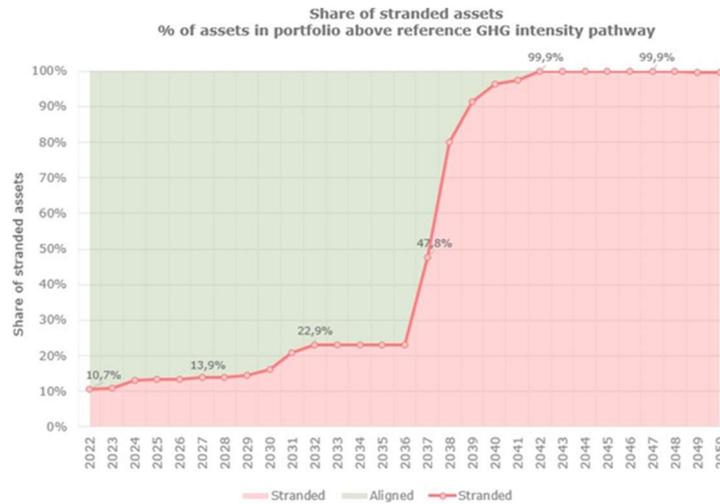
Deux initiatives proposent des cadres robustes, transparents, reconnus internationalement, fondés sur des scénarios climatiques afin d'aligner les émissions des actifs immobiliers avec les objectifs de l'Accord de Paris :

- **L'initiative Science Based Targets**, référence mondiale en matière d'alignement a élaboré une méthodologie sectorielle (SDA) adaptée aux portefeuilles actifs résidentiels et de service, fondée sur le scénario IEA Beyond 2 Degrees (B2DS) ;
- **Le consortium européen** (Carbon Risk Real Estate Monitor) CRREM a élaboré un outil standard afin de comparer l'alignement d'un actif ou d'un portefeuille, avec une trajectoire 1,5°C propres à chaque pays de l'UE et type d'actif (bureau, retail, hôtel, industriel).

Une fois l'empreinte carbone calculée, ces méthodologies sont utilisées pour comparer l'intensité physique (en  $\text{kgeqCO}_2/\text{m}^2$ ) de l'actif ou du portefeuille avec la trajectoire de référence 1.5°C.

En 2022, 90,3% des actifs (en valeur totale du portefeuille) sont alignés avec la trajectoire de référence 1.5°C.

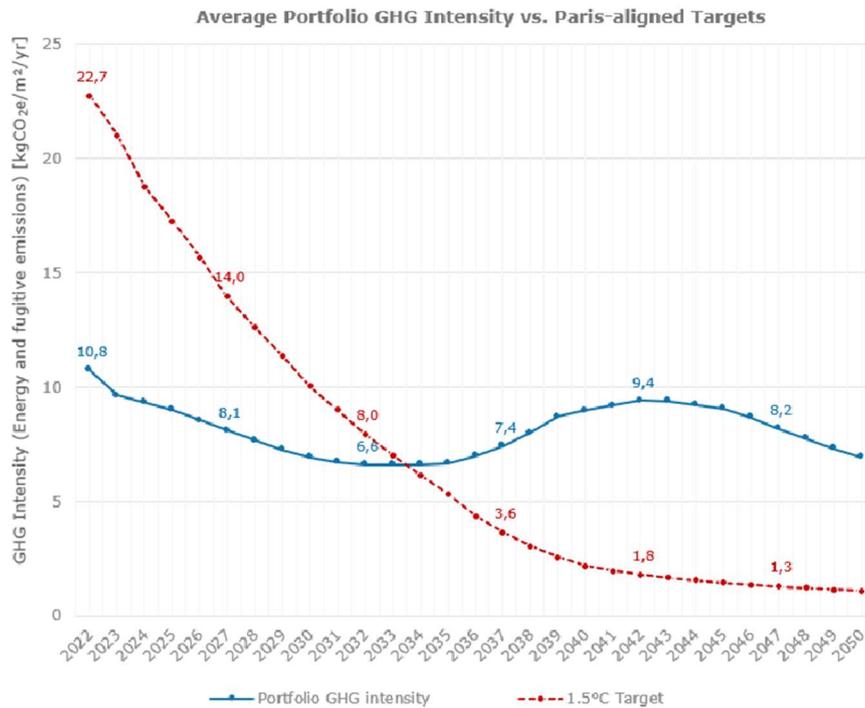
## Trajectoire de référence CRREM % de la valeur



Source : EcoAct, sur la base de données Atream

L'intensité carbone de l'ensemble du portefeuille(en kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>) est ici présentée pour le scénario climatique RCP 4.5, selon le scénario de décarbonation EU CRREM. Cette intensité est comparée à la trajectoire de référence CRREM 1.5°C.

## EU CRREM Grid Decarbonisation projections



Source : EcoAct, sur la base de données Atream

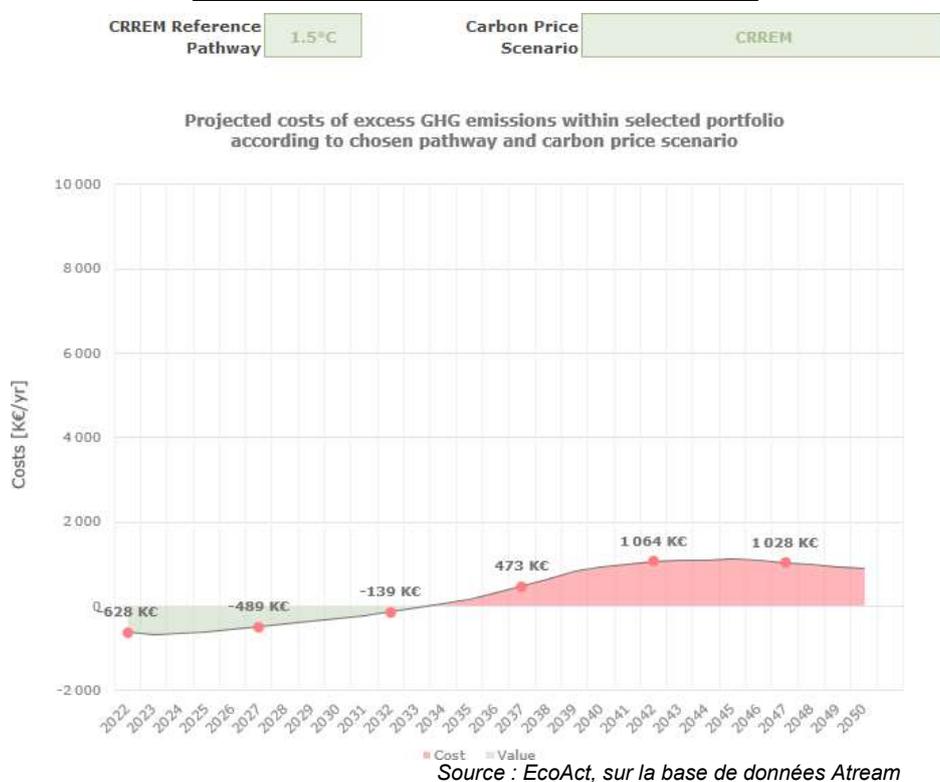
## 7.4 Quantification de la sensibilité à des scénarios de prix carbone

Le coût annuel du « non-alignement » à la trajectoire cible 1.5°C peut être calculé pour chaque actif et consolidé au niveau du portefeuille. Le calcul est effectué à partir du volume d'émissions en excès (en kgCO<sub>2</sub>e) par rapport à la référence, et de 3 scénarios de prix carbone (€/ kgCO<sub>2</sub>e).

Une Carbon Value At Risk (CVaR), qui représente la valeur actuelle nette de ces flux financiers futurs (2022-2050), exprimée en valeur absolue (€) ou rapportée à la valeur du bien pour l'investisseur (en %), est ensuite calculée, et agrégée au niveau du portefeuille.

**Les coûts liés à la mise en place d'un prix carbone (EU CRREM) sur les émissions en excès (actifs non-alignés) atteindraient en 2050 0,9 M€ par rapport à la cible CRREM 1.5°C.**

### Sensibilité au prix carbone – EU CRREM



#### 7.4.1 Actions ESG en cours

- Aream s'appuie depuis 2021 sur la plateforme d'analyse de données Deepki, lui permettant d'améliorer la connaissance et l'efficacité énergétique de son parc immobilier. La société étend désormais l'outil à l'ensemble du portefeuille ;
- Outre l'usage d'outils externes, Aream a développé sa méthodologie de notation ESG interne qu'il conviendra de déployer à l'ensemble des actifs sous gestion.

## 8. Stratégie d'alignement avec les objectifs liés à la biodiversité

Atream a identifié comme prioritaire la décarbonation de son portefeuille, sans toutefois négliger l'impact de ses activités immobilières sur la biodiversité. Atream a ainsi initié des actions en ce sens mais souhaite à horizon 2025 étendre et préciser sa démarche.

### 8.1 Actions biodiversité menées à ce jour

Des études d'impact écologique sont conduites en phase de construction, en particulier lorsque les actifs intègrent des fonds labellisés. Le cabinet GreenAffair accompagne Atream dans cette initiative et tend à évaluer les points suivants :

- Le contexte écologique de l'opération (nature et localisation de l'opération, données géographiques et climatiques, contexte écologique du territoire...);
- Le diagnostic écologique de l'existant (cartographie des espaces végétalisés existants, inventaire floristique et faunistique...);
- La présentation et l'analyse du projet paysager (analyse de la palette végétale, éléments à risque pour la faune...);
- L'évaluation des impacts (sur la trame verte et bleue, sur la flore et la faune locale...);
- Les préconisations pour l'amélioration écologique du projet (concevoir des espaces extérieurs à forte valeur écologique et adaptés à l'accueil des usagers, minimiser les impacts sur la biodiversité pendant le chantier...).

Cette démarche sera à terme généralisée à tous types d'actifs et d'opération.

Certains actifs ont également bénéficié d'un calcul du Coefficient de Biotope de Surface (CBS).

### 8.2 Ambitions à horizon 2025

Les ambitions d'Atream quant à la préservation de la biodiversité sont en cours de formalisation et incluent les éléments suivants :

- L'intégration de la déforestation à la politique d'exclusion. Cette dernière comprend à ce jour les entreprises :
  - Engagées dans des activités ne respectant pas les Conventions Fondamentales de l'OIT ;
  - Agissant dans la production de tabac, la production ou la commercialisation de produits pornographiques ou le clonage humain.
- Le recensement et la cartographie des sites sensibles à proximité des actifs ;
- La généralisation du calcul du CBS ;
- L'identification des trames vertes et bleues ;
- L'intégration à l'Initiative Net Zero Asset Managers et l'engagement à l'atteinte de plusieurs objectifs clés :
  - Travailler en partenariat avec les clients détenteurs d'actifs sur les objectifs de décarbonation 'Net Zéro' d'ici 2050 ;

- Fixer un objectif intermédiaire pour la proportion des actifs sous gestion respectant les objectifs d'émissions nettes nulles ;
  - Revoir ces objectifs intermédiaires au moins tous les cinq ans pour couvrir à terme 100%.
- La volonté de mesurer l'empreinte biodiversité via le MSA (Mean Species Abundance) et MSA.km<sup>2</sup>.

## 9. Prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques

Les risques extra-financiers, ainsi que les risques sociaux, sont en premier lieu adressés via la politique d'exclusion.

### 9.1 Risques de durabilité

Atream prend en compte les risques de durabilité tant dans ses décisions d'investissement (due diligence, acquisition) que dans sa gestion courante afin de limiter les impacts sur les actifs des fonds gérés.

Lors des acquisitions, les décisions d'investissements sont finalisées après une due diligence environnementale et technique des actifs permettant d'identifier les risques, y compris de durabilité sur les aspects environnementaux. Si tous les actifs acquis ne peuvent être exempts de risques, ceux-ci sont identifiés et font l'objet d'un suivi après l'acquisition (identification de CAPEX, remplacement d'équipement ou suivi particulier d'un risque climatique potentiel) ;

Un audit des risques climatiques des actifs est conduit en phase d'acquisition. Conduit sur la plateforme Taloen via l'OID (pour les actifs en France métropolitaine et bientôt en Europe), il permet une analyse les aléas climatiques suivants :

- Vague de chaleur (nombre de jours dont la température maximale est supérieure de plus de 5°C à la normale pendant au moins 5 jours consécutifs) ;
- Sécheresses (probabilité de rencontrer une sécheresse d'une durée de retour supérieure à 25 ans, et qui affecte donc les structures des constructions aux fondations peu profondes) ;
- Retrait et Gonflement des Argiles (mouvement des sols argileux associés aux périodes de sécheresses. Il dépend à la fois de la nature des sols et des aléas climatiques) ;
- Inondations (remontées de nappes et débordements de cours d'eau) ;
- Submersion marine (les hauteurs d'eau dans les zones basses sont estimées pour un niveau marin centennal de référence, soit un niveau marin élevé tel qu'il a une chance sur 100 de se produire en 2020).

Pour les actifs situés dans des pays étrangers, des analyses sont réalisées par des prestataires externes. Pour le suivi des données de consommations énergétiques de ses actifs, Atream s'appuie sur les données remontées par Deepki et Citron.

Cette démarche est accompagnée d'une formation des équipes afin d'accroître leur sensibilité à ces problématiques.

L'audit s'appuie sur la grille conçue par l'équipe Atream utilisée en Comité d'Investissement afin de renforcer le processus de prise de décisions de la société. Cette grille vise à offrir une évaluation des risques et des opportunités de l'actif étudié en matière d'ESG, afin d'objectiver autant que possible toute décision d'investissement comprenant des objectifs en matière de durabilité.

En termes de gestion des actifs, une fois dans le portefeuille, une revue régulière des plans pluriannuels de travaux et des objectifs sur chacun des actifs est faite pour une mise en œuvre des mesures identifiées comme nécessaires et bénéfiques.

## 9.2 Risques sociaux

Les risques sociaux sont liés aux droits, au bien-être et aux intérêts des collaborateurs et des communautés. Ils comprennent des facteurs tels que la rémunération des collaborateurs, leurs conditions de travail, la sécurité sur le lieu de travail, la diversité, les politiques de recrutement, etc. Ils peuvent être d'ordre réputationnel ou bien opérationnel. La surveillance des risques sociaux s'effectue à travers la collecte d'informations sur :

- La santé et la sécurité des collaborateurs ;
- La présence de litiges sociaux ;
- Le régime de participation aux bénéfices ;
- L'écart de rémunération non ajusté.

Des actions sont également mises en œuvre afin de fidéliser les collaborateurs :

- Plan de formation ;
- Séminaires et événements d'entreprise (défis sportif et associatif) ;
- Politique de télétravail ;
- Remboursement abonnements Vélib ;
- Contribution aux abonnements sportifs via Gymlib.

## 9.3 Risques règlementaires et de gouvernance

Les risques de gouvernance sont définis comme les risques de pertes de valeur du portefeuille ou de la participation liés à de mauvaises pratiques managériales ou organisationnelles qui peuvent mener à l'instabilité de l'entreprise. Les risques liés à la gouvernance peuvent être générés par divers facteurs tels que la gestion inadéquate des questions environnementales et sociales, ainsi que le non-respect des normes et codes de gouvernance d'entreprise. Par exemple, un mauvais code de conduite ou un manque d'action en matière de lutte contre le blanchiment d'argent dans une entité spécifique peut entraver ses ressources (financières et non financières), affectant ainsi son potentiel de performance et de rendement.

La RCCI veille à la lutte anti-blanchiment et anti-corruption dans l'ensemble des décisions prises. Une politique détaillée de prévention et de gestion des conflits d'intérêts est également mise en place.

Les risques de gouvernance peuvent se retrouver à trois niveaux chez Atream :

- Au niveau de la Société de gestion : une mauvaise communication des informations concernant la sobriété énergétique pourrait par exemple induire à nos occupants une méconnaissance et une négligence des réglementations en vigueur ;

- Au niveau des fonds : une veille réglementaire incomplète pourrait avoir une répercussion sur les informations à obtenir et à remonter ;
- Au niveau des actifs : un désalignement des intérêts (absence de signature de clause avec les parties prenantes, non tenue des Comités Verts...) pourrait entraver la collecte des données nécessaires au reporting et au suivi des indicateurs ESG.

Une irrégularité de gouvernance au niveau de l'entité pourrait ainsi avoir des répercussions en cascade au niveau des fonds, puis des actifs.

## **Conclusion**

**Dans le cadre de ce premier rapport Loi Energie Climat, Atream a souhaité mettre en exergue l'ensemble des démarches initiées depuis 2021 dans la perspective de l'alignement avec les Accords de Paris.**

**Acteur engagé, Atream a ainsi réalisé un bilan carbone de son portefeuille et a identifié les pistes de décarbonation progressives, permettant en outre une mise en conformité en lien avec le Décret Tertiaire, la Loi Energie Climat et la réglementation européenne, EU Taxonomy et SFDR.**

**A horizon 2025, Atream souhaite améliorer la qualité des données, notamment la qualité des données énergétiques récoltées, notamment via l'implémentation de Deepki sur l'ensemble du portefeuille. Ceci dans le but d'avoir une connaissance plus fine de ses actifs sous gestion.**

**Atream souhaite également mettre en œuvre des actions en faveur de la préservation de la biodiversité en généralisant le calcul du CBS, en recensant les sites sensibles à proximité des actifs et en généralisant les études écologiques sur site.**

