

## Charte d'investissement responsable

2024

Acteur de l'investissement dans le tourisme européen depuis 2008, Atream est une société de gestion responsable et engagée, spécialisée dans l'immobilier et le private equity. Signataire des *Principles for Responsible Investment* (PRI) depuis 2021, elle a publié son premier rapport volontaire en 2023. Elle est également membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable depuis 2022 élue au Conseil d'administration de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) depuis juin 2023.

Portée par son ADN entrepreneurial, Atream désire impulser un changement positif pour la société et pour ses parties prenantes et donner davantage de sens à son métier, en adaptant sa stratégie d'investissement à l'évolution des pratiques ESG, et en allant plus loin dans la recherche de durabilité, en lien avec sa raison d'être :

*« Forts de notre vision entrepreneuriale et de notre savoir-faire de la transformation de l'Hospitality, nous nous engageons auprès de nos parties prenantes à construire et accompagner des projets impactants et durables au service notamment de l'industrie touristique. »*

Atream met en œuvre sa politique d'investissement responsable, directement à travers ses différents métiers que sont l'investissement (1.) et la gestion d'actifs (2.), ainsi que de manière transversale par le biais des exclusions (3.), de la biodiversité (4.) et de ses collaborateurs (5.).

### 1. Processus d'investissement

Pour chaque opportunité d'investissement, une analyse ESG est systématiquement menée et comprend :

- La performance ESG provisoire de l'actif/la participation ;
- Les perspectives d'évolution de la note ESG de l'actif/la participation et les impacts potentiels sur le Business Plan du fonds considéré.

Cette analyse est menée que l'opportunité d'investissement intègre – ou non – un fonds labellisé ISR.

Au terme de l'analyse ESG, l'actif/la participation étudié sera classé dans l'une de ces catégories :

- Absence de durabilité réelle ou potentielle ;
- Best-in-Progress : opportunité non alignée avec la définition de l'investissement durable au sens du règlement SFDR mais présentant une trajectoire d'alignement avec celui-ci ;
- Best-in-Class : opportunité classifiée de « durable » au sens :
  - De la taxonomie européenne, qui stipule qu'un actif peut être considéré « durable » sur le **volet Environnemental** s'il contribue substantiellement à l'un des six objectifs environnementaux, sans causer de préjudice important à l'un des cinq autres objectifs ainsi qu'aux objectifs sociaux et qu'il respecte des pratiques de bonne gouvernance (étant précisé dans ce cas que les critères sociaux au sens du Règlement SFDR doivent également être respectés) ; ou



- D'Atream, pour qui un actif peut être considéré comme « durable » sur le **volet Social** s'il démontre une contribution substantielle à un objectif social, tout en vérifiant qu'il ne cause pas de préjudice important (DNSH) aux autres objectifs environnementaux, sociaux et qu'il respecte des pratiques de bonne gouvernance.

L'ensemble de ces éléments est présenté en Comité d'Investissement qui décide alors de poursuivre, ou non, le projet et d'imposer un cadre ou des critères pour tenir les engagements pris.

## 2. La place centrale des critères extra-financiers dans la gestion de nos fonds

Le développement des fonds à caractéristiques environnementales et sociales et le développement de fonds à objectif d'investissement durable sont au cœur du projet d'Atream. Ces axes se traduisent par une transversalité entre les « fonctions Corporate » et la Gestion d'Actifs à travers l'intégration des critères extra-financiers dans la gestion de nos fonds.

La place des critères ESG est centrale dans nos gestions des risques extra-financiers mais également des opportunités. Cette due diligence fait partie intégrante du processus d'analyse utilisé lors de l'acquisition mais aussi pendant toute la détention et la gestion de l'actif. L'analyse extra-financière complète l'analyse financière. Elle fait l'objet d'une communication systématisée dans les rapports annuels et réunion pour informer et impliquer les parties prenantes (locataires, property managers, investisseurs...). L'objectif de cette analyse est multiple : limiter les risques financiers qui pourraient découler de l'analyse extra-financière, mais aussi les risques opérationnels, les risques réglementaires, les risques de durabilité, risques réputationnels, mais aussi d'optimiser la pérennité à long terme de nos investissements.

Atream a choisi de se référer au règlement SFDR pour apprécier la notion de durabilité d'un investissement, en les définissant comme suit :

Est considéré comme « durable » un investissement (i)

- *Dans une activité économique qui contribue à un **objectif environnemental**, mesuré par exemple au moyen d'indicateurs clés en matière d'utilisation efficace des ressources concernant l'utilisation d'énergie, d'énergies renouvelables, de matières premières, d'eau et de terres, en matière de production de déchets et d'émissions de gaz à effet de serre ou en matière d'effets sur la biodiversité et l'économie circulaire,*
- *Ou 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 un investissement dans le capital humain ou des communautés économiquement ou socialement défavorisées,*

*Pour autant :*

- *Que ces investissements ne causent de préjudice important à aucun de ces objectifs et ;*
- *Que les sociétés dans lesquels 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. »*

Ce fondement nous permet de déterminer le caractère durable d'un actif sur le volet environnemental et/ou social.

### 3. Liste d'exclusions

L'engagement d'Aream en matière d'investissement responsable traduit ses convictions et se retrouve dans les principes d'action guidant sa manière d'investir. Pour ce faire, une liste d'exclusions de thématiques d'investissement a été définie.

A cet effet, Aream s'interdit d'investir directement et/ou indirectement dans les activités suivantes qu'elle juge en inadéquation avec ses valeurs :

#### **Exclusions normatives :**

Elimination de l'univers d'investissement ISR des projets ne respectant pas les principales normes internationales, notamment les 10 principes du Pacte Mondial des Nations Unies. Ces principes s'appuient en particulier sur :

- La Déclaration universelle des droits de l'homme ;
- La Déclaration relative aux principes et droits fondamentaux au travail de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) régissant les droits humains au travail et notamment le travail des enfants ;
- La Déclaration de Rio sur l'environnement et le développement ;
- La Convention des Nations Unies contre la corruption.

#### **Exclusions sectorielles :**

Exclusion des investissements directs et indirects dans des projets dont l'objet principal est jugé, par la société de gestion, incompatible avec les principes de l'investissement socialement responsable, tels que :

- Des positions figurant sur des listes d'exclusion reconnues (par exemple les juridictions à haut risque du Groupe d'action financière (GAFI), les pays, les émetteurs soumis à certains régimes de sanctions) ;
- Les armes controversées telles que les mines antipersonnel, les armes à sous-munitions et les armes chimiques, biologiques telles que définies par le droit international comme des armes dont l'impact sur les civils est disproportionné et aveugle, et se prolonge pendant des années après la fin d'un conflit ;
- Le clonage humain.

Exclusion des investissements directs dans les secteurs suivants, jugés, par la société de gestion, incompatibles avec les principes de l'investissement socialement responsable, telles que :

- Les énergies fossiles ;

Aream  
153 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](http://aream.com)



- La production de tabac ;
- La production ou commercialisation de produits pornographiques.

#### 4. Une prise en compte des impacts sur le climat et la biodiversité

Le climat et la biodiversité sont interdépendants. Le changement climatique affecte la biodiversité, et la perte de biodiversité contribue au changement climatique. La biodiversité est un enjeu systémique, 55% du PIB mondial serait étroitement lié à son maintien. Elle est indissociable du climat, devenant prégnant dans le secteur de l'immobilier.

Pour comprendre et limiter son impact sur le climat, Aream a réalisé en 2023 son premier Bilan Carbone. Le bilan carbone est un socle indispensable pour définir la trajectoire future d'Aream en matière de développement durable. Dans ce but, nous avons collecté les données liées à nos activités et à nos consommations énergétiques en 2022, qu'elles soient réelles ou estimées, de nos actifs sous gestion. La méthodologie d'estimation s'appuie sur les consommations énergétiques et les caractéristiques principales des actifs : localisation, année de construction, surface, typologie.

A partir de ce travail initial, **Aream ambitionne en outre d'augmenter la part d'actifs alignée avec la trajectoire de référence** et de réaliser un Bilan Carbone tous les 4 ans.

Concernant, l'enjeu clef que représente la biodiversité, Aream souhaite s'engager pour la préserver et la développer. Aream a lancé une étude du calcul du coefficient de biotope par surface (CBS) sur ses actifs. Ce point de départ permettra d'identifier les actifs sur lesquels des actions seront à mener de manière prioritaire.

Aream s'appuie, pour l'ensemble de son portefeuille, sur l'outil BIODI-Bat développé par l'OID afin de mesurer les risques pesant sur la biodiversité. L'outil est utilisé durant l'ensemble du cycle de détention de l'actif et plus particulièrement en phase d'investissement.

#### 5. Une démarche ESG portée par l'intégralité des équipes

La démarche d'investissement responsable d'Aream est collective, participative et pluridisciplinaire. C'est pourquoi, elle implique l'ensemble des collaborateurs dans son déploiement.

- Un département porté par une équipe ESG internalisée comprenant une Responsable ESG et une Analyste, cette équipe est en train d'être renforcée ;
- Des relais sont identifiés dans chaque équipe afin de faire rayonner la démarche ESG. Un entretien est mené à l'arrivée de chaque nouveau collaborateur afin d'évaluer sa maturité et sa sensibilité sur le sujet ;
- Les collaborateurs s'engagent à signer la présente Charte et à appliquer les principes de gestion établis dans celle-ci ;
- La gestion des risques et la conformité veillent à l'application des procédures de la démarche ESG à travers un ensemble de dispositifs de contrôle prédéfinis qui seront réalisés au moins annuellement.



La bonne gouvernance ESG se matérialise par la tenue de Comités intégrant l'ensemble des parties prenantes concernées :

- Comité ISR : tenu annuellement au minimum et au gré des besoins. Ce Comité vise à traiter les sujets en lien avec la labellisation potentielle, en cours ou actuelle des fonds ;
- Comité ESG : tenu annuellement au minimum afin de présenter les récentes actions du département ESG et ses ambitions pour la période à venir.

Les équipes d'Aream sont engagées à respecter et à faire respecter cette Charte à toutes les étapes de la Gestion d'actifs afin de participer à un investissement toujours plus responsable.

Fait à Paris, le 19 février 2024

Pascal SAVARY  
Président

Aream  
153 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](http://aream.com)

