

**Informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8,
paragraphe 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6,
premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852**

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste **d'activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Dénomination du produit : SCPI Atream Hotels
Identifiant d'entité juridique : 822 706 800 RCS Paris

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?



Oui



Non

Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : ___%

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : ___%

Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de ___% d'investissements durables

ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif social

Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables



Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

La SCPI Atream Hotels s'engage dans une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) équilibrée entre les critères environnementaux (30% de la note), les critères sociaux (50% de la note) et les critères de gouvernance (20% de la note). La stratégie ISR de la SCPI Atream Hôtels vise à améliorer :

Les **indicateurs de durabilité** servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

- les performances environnementales de son patrimoine, avec pour objectif de contribuer à la réduction de l’empreinte environnementale du tourisme tout en favorisant le dynamisme du tissu économique local ;
- Les contributions sociales de son patrimoine, telles que le bien-être des occupants, l’accès équitable aux services, et le respect des normes sociales dans la gestion des bâtiments.

Cette stratégie nécessite également l’engagement des parties prenantes pour assurer la mise en place et le respect des critères de durabilité dans l’ensemble des opérations.

● ***Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?***

OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL

En pratique, les objectifs environnementaux se déclinent notamment par les mesures suivantes :

- réduire les consommations énergétiques en vue de la décarbonation des bâtiments ;
- réduire et maîtriser la ressource en eau ;
- maîtriser la gestion de déchets ;
- favoriser la préservation de la biodiversité ;
- promouvoir l’économie circulaire.

OBJECTIF SOCIAL

La SCPI Aream Hôtels accorde une grande importance au bien-être de l’ensemble des usagers de ses actifs, qu’ils soient des clients ou des collaborateurs. Ainsi, la SCPI Aream Hôtels s’engage à suivre et à améliorer des critères propres à leur bien-être qui permettent de :

- favoriser la cohésion et l’intégration sociale ;
- favoriser les relations de travail ;
- lutter contre les inégalités.

En application de l’objectif social, les mesures suivantes sont notamment évaluées :

- valoriser la diversité des services disponibles ;
- valoriser la proximité aux espaces verts ;
- contribuer à l’amélioration de la santé et du confort des occupants ;
- améliorer l’accessibilité universelle ;
- promouvoir la satisfaction des collaborateurs ;
- favoriser l’emploi des jeunes et des seniors ;
- promouvoir la mobilité douce.

OBJECTIF DE GOUVERNANCE

Dans le cadre d’une démarche d’immobilier responsable, la SCPI Aream Hôtels s’engage dans une démarche axée sur la bonne gouvernance afin de garantir la bonne mise en œuvre des actions permettant l’atteinte des objectifs environnementaux et sociaux. Cette démarche vise également à impliquer les parties prenantes du fonds dans sa stratégie ISR.

Plus concrètement, l’objectif de Gouvernance se traduit notamment par les actions suivantes :

- engager contractuellement les parties prenantes par le biais d’une clause ESG ;

- analyser la résilience des actifs face au dérèglement climatique et sur le plan de la biodiversité ;
 - sensibiliser les usagers des actifs aux pratiques responsables ;
 - organiser un Comité Vert afin d’impliquer les locataires exploitants dans la démarche ISR ;
 - valoriser la labellisation/certification des actifs inhérentes au secteur.
- La prise en compte de ces objectifs extra-financiers implique des investissements qui pourraient avoir une incidence sur le rendement à court terme, mais qui assureront une pérennité sur le moyen et long terme, grâce à la valorisation financière des actifs et de leurs revenus locatifs.

Plus spécifiquement, les critères de durabilité suivis par la SCPI sont :

- Consommation énergétique surfacique annuelle (en kWEF/m²/an)
- Emissions de gaz à effet serre liées à la consommation énergétique (en kgCO₂eq/m²)
- Résultat du coefficient biotope par surface
- Accès aux services de proximité pour la clientèle et les collaborateurs
- Accès aux services sur site à l’usage de la clientèle
- Accès à des espaces verts
- Part des parties prenantes engagées par des clauses ESG
- Cartographie des risques environnementaux des actifs

● ***Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser et comment l’investissement durable contribue-t-il à ces objectifs ?***

La SCPI Aream Hôtels ne poursuit pas d’objectif d’investissement durable. Cependant, une grille ISR est déployée sur l’ensemble des actifs de la SCPI émettant à chacun de construire un plan d’amélioration autour des sujets suivants :

- Réduction des consommation énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre associées
- Labélisation environnementale spécifique
- Contrôle et amélioration de la qualité de l’air
- Actions en faveur des personnes en situation d’insertion et handicap
- Organisation de comités verts avec les locataires afin de déployer des bonnes pratiques d’usage du bâtiment
- Mise en place d’actions favorisant la mobilité douce
- Amélioration de la santé et du confort des occupants et du personnel

● ***Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d’investissement durable sur le plan environnemental ou social ?***

Les investissements durables ne causent pas de préjudice important (Do No Significant Harm – DNSH) à aucun autre objectif environnemental ou social, et respectent les principes directeurs de l’OCDE, l’ONU et l’OIT relatifs aux droits de l’Homme ainsi que les pratiques de bonne gouvernance.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d’investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l’homme

— — **Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?**

La Société prend en compte les principales incidences négatives adaptées à des investissements dans des actifs immobiliers telles que définies par le Règlement SFDR et telles que décrites dans l'annexe précontractuelle SFDR.

Les principales incidences négatives correspondent aux effets négatifs des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Les facteurs de durabilité sont constitués des questions environnementales et sociales, du droit des salariés, du respect des droits humains et de la lutte contre la corruption.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

— — **Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :**

Dans le cadre de la gestion des actifs immobiliers détenus par la Société, une due diligence des parties prenantes est effectuée en amont afin de s'assurer du respect des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme, y compris aux principes et aux droits fixés par les huit conventions fondamentales citées dans la déclaration de l'Organisation internationale du travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail et par la Charte internationale des droits de l'Homme.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus causer de préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux.



Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Oui

Atream s'est engagée à appliquer les normes techniques de réglementation (RTS) visées à l'annexe 1 du règlement délégué SFDR 2019/2088 qui qualifient 2 indicateurs environnementaux et sociaux obligatoires et 1 facultatif aux fins de mesurer l'impact des investissements durables au regard de ces indicateurs pour les actifs immobiliers. Les actifs seront analysés au travers d'une grille d'analyse ESG interne prenant en compte des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité.

Seront notamment reportés :

- Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers ;
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ;
- Emissions de Gaz à Effet de Serre (GES) générés par des actifs immobiliers.

Non



Quelle stratégie d'investissement ce produit financier suit-il ?

La SCPI a vocation à investir, directement ou indirectement, principalement dans :

- des actifs immobiliers du secteur touristique tels que des hôtels, des camping/hôtels de plein air, des résidences de tourisme et des villages vacances,
- dans la limite de 30% du patrimoine,
 - des actifs immobiliers à usage de résidences services et structures d'accueil gérées par un exploitant spécialisé (Résidences étudiantes, Résidences seniors, Auberges de jeunesse, Résidences de coliving) et
 - sur opportunité tout autre type d'actif d'immobilier si l'acquisition est bénéfique à la SCPI tant d'un point de vue de diversification du risque ou d'amélioration de la performance financière.

La stratégie ISR de la SCPI Atream Hôtels vise à améliorer :

-les performances environnementales de son patrimoine, avec pour objectif de contribuer à la réduction de l'empreinte environnementale du tourisme tout en favorisant le dynamisme du tissu économique local ;

-Les contributions sociales de son patrimoine, telles que le bien-être des occupants, l'accès équitable aux services, et le respect des normes sociales dans la gestion des bâtiments.

Cette stratégie nécessite également l'engagement des parties prenantes pour assurer la mise en place et le respect des critères de durabilité dans l'ensemble des opérations. Elle est classée article 8 au sens du règlement SFDR 2019/2088 (UE). Par ailleurs, la Société se conformera aux principes de développement durable intégrant un véritable objectif ESG, et à ce titre mettra tout en œuvre pour faire respecter la double contrainte de contribution et de respect du DNSH (« Do No Significant Harm »).

Au sens de la doctrine 2020-03 de l'Autorité des Marchés Financiers, la Société sera considérée comme ayant une communication centrale sur la prise en compte des critères extra-financiers.

Dans la SCPI Atream Hôtels, la stratégie ISR du fonds est Best-in-Progress. Conformément au référentiel du Label ISR Immobilier, la stratégie appliquée par la société visera 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

La stratégie d'investissement guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au

valeur d'expertise au 31/12/N-1 hors droit 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-1 hors droit des notes ESG des actifs de la poche Best-in-Progress atteigne la note seuil au niveau du fonds.

Au cours du cycle de labellisation ISR, les actifs seront évalués sur les critères ESG et pourront être requalifiés :

- Soit au sein d'une poche Best-in-Class, pour les actifs atteignant la note seuil.
- Soit maintenus au sein de la poche Best-in-Progress pour les actifs considérés comme présentant une marge de progression sur les critères ESG, au regard de la grille de notation.

La note seuil de la SCPI AH a été fixée à 59,2/100 pour une note initiale de 39/100.

La stratégie à déployer s'appuie sur les trois domaines E, S et G.

- ***Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?***

Les éléments contraignants, causes d'exclusion de la sélection des investissements et/ou des parties prenantes, sont notamment :

- Le non-respect des Conventions Fondamentales de l'OIT (Organisation Internationale du Travail) 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 ;
- La production et commercialisation de charbon et de toutes énergies fossiles non conventionnelles comme les sables bitumineux.

En complément, la Société appliquera une grille ESG interne pour l'évaluation extra-financière des actifs.

- ***Quel est le taux minimal d'engagement pour réduire la portée des investissements envisagés avant l'application de cette stratégie d'investissement ?***

Il n'existe pas de taux d'engagement minimal pour réduire la portée des investissements envisagés avant l'application de cette stratégie d'investissement.

- ***Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements ?***

La SCPI n'investit que dans des actifs immobiliers, la SCPI a mis en place une politique pour faire évaluer les pratiques de bonne gouvernance de ses Property Managers. En effet, les Property Managers assurent la gestion locative et technique des actifs immobiliers des SCPI. La SCPI évalue également les pratiques de bonne gouvernance des locataires des actifs immobiliers. Les pratiques de bonnes gouvernances se matérialisent par les actions suivantes :

- Engagement et sensibilisation des parties prenantes par le biais de clauses

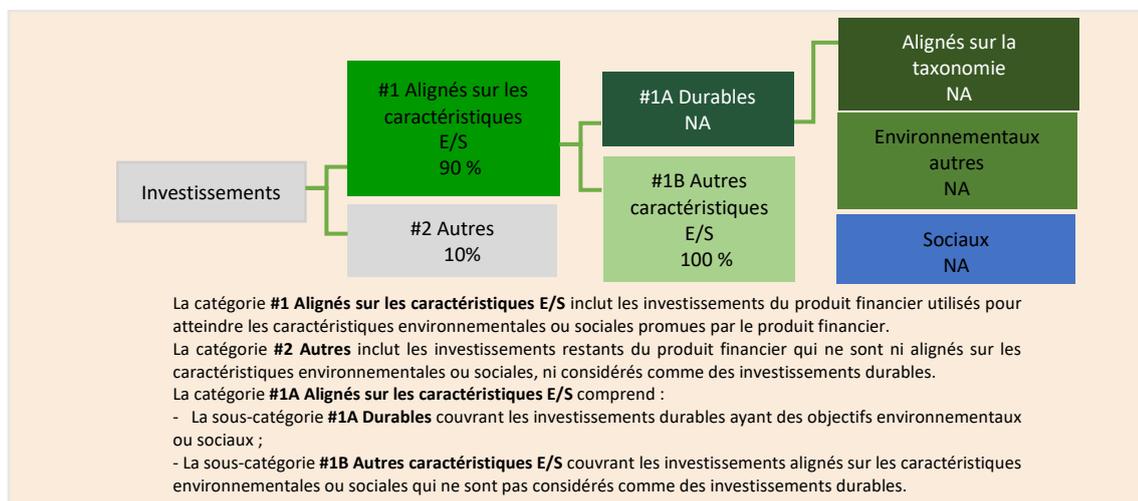
Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

ESG dans les contrats et d'organisation de Comités Verts annuel auprès des locataires/ exploitants afin de leur présenter la stratégie d'investissement durable et les axes d'améliorations ;

- Analyse et adaptation des actifs face au dérèglement climatique ;
- Société de gestion signataire des Principes pour l'Investissement Responsable de l'Organisation des Nations Unies



Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?



● Comment l'utilisation de produits dérivés atteint-elle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

NA



● Dans quelle mesure minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI n'a pas défini de mesure minimale d'investissements durables alignés sur la taxinomie de l'UE.

● Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE¹?

- Oui :
- Dans le gaz fossile Dans l'énergie nucléaire
- Non

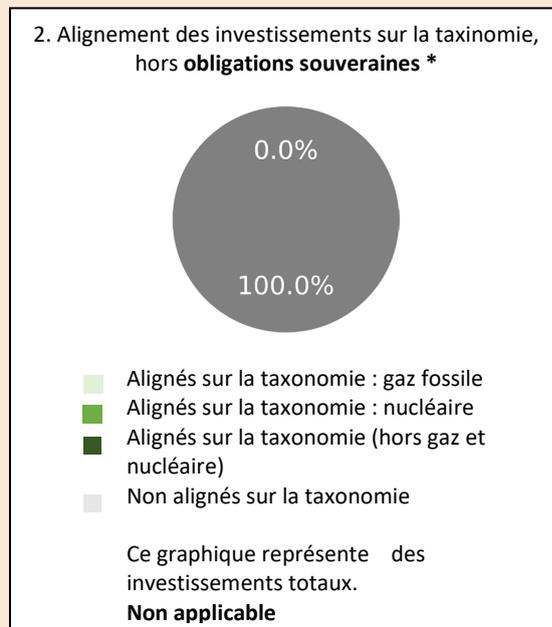
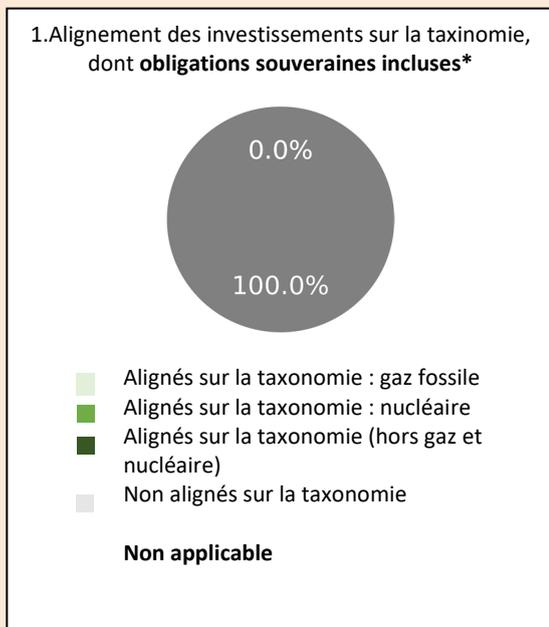
¹ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique ("atténuation du changement climatique") et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (EU) 2022/1214 de la Commission.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin 2035. En ce qui concerne **l'énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



***Aux fins de ces graphiques, les «obligations souveraines» comprennent toutes les expositions souveraines**

● **Quelle est la part minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Les activités habilitantes permettent à d'autres activités de réaliser une contribution substantielle à un objectif environnemental.

Les activités transitoires sont des activités pour lesquelles des alternatives bas-carbone ne sont pas encore disponibles et qui présentent des niveaux d'émissions de gaz à effet de serre correspondant aux meilleures performances.

La SCPI Atream Hôtels n'investit pas dans des activités transitoires et habilitantes.



Quelle est la part minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE?

Non applicable



Quelle est la part minimale d'investissements durables sur le plan social ?

Non applicable

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des**



Quels investissements sont inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales?

Les éléments inclus dans la catégorie « #2 Autres » correspondent à la trésorerie de la SCPI, dont la finalité est la distribution de dividendes, l'acquisition d'actifs immobiliers ou l'investissement dans des véhicules éligibles réglementairement pour les SCPI.



Un indice spécifique est-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promet ?

La spécificité du patrimoine rend inadaptée la référence à un indice de marché ou à un indicateur de référence.

- **Comment l'indice de référence est-il aligné en permanence sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**
Non applicable
- **Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il à tout moment garanti ?**
Non applicable
- **En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?**
Non applicable
- **Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?**
Non applicable

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promet.



Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet :

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet : <https://www.atream.com/solutions/fonds-ouverts/scpi-atream-hotels/>