

SCPI ATREAM HOTELS - LABEL ISR

Méthodologie d'évaluation ISR

OCTOBRE 2024





SOMMAIRE

I.	PRESENTATION GENERALE DE LA GRILLE ISR DE LA SCPI AH	2
A.	Pilier Environnemental.....	4
	La thématique Energie	4
	La thématique carbone	5
	La thématique Eau	5
	La thématique Déchets	6
	La thématique Biodiversité	6
	La thématique Economie circulaire.....	6
B.	Pilier Social.....	8
	La thématique Favoriser la cohésion et l'intégration sociale « Gros Œuvre »	8
	La thématique Favoriser la cohésion et l'intégration sociale « Second Œuvre » (Clients et collaborateurs)	8
	La thématique Favoriser les relations de travail (collaborateurs)	9
	La thématique Lutter contre les inégalités	10
	La thématique Mobilité.....	10
C.	Pilier Gouvernance.....	12
	La thématique Gestion de la chaîne d'approvisionnement	12
	La thématique Politiques et engagements	12
	La thématique Considération des parties prenantes.....	12
	La thématique Résilience	13
	La thématique Certifications inhérentes au secteur.....	13
D.	Résumé des indicateurs de la grille par pilier.....	14
II.	STRATEGIE A SUIVRE SUR LES ACTIFS EN FONCTION DE LEUR APPROCHE ET PERFORMANCE ESG.....	18
	ANNEXE 1 : METHODOLOGIE D'EVALUATION DES CRITERES DE CONSOMMATIONS ENERGETIQUES ET EMISSIONS DE CO₂	19
	ANNEXE 2 : METHODOLOGIE D'EVALUATION DU CRITERE DE CONSOMMATIONS D'EAU	23



I. PRESENTATION GENERALE DE LA GRILLE ISR DE LA SCPI AH

Le Fonds Atream Hôtels a axé sa stratégie d'investissement dans le domaine du tourisme en France et dans la zone Europe, au travers des actifs 3 à 4 étoiles dans des zones à forte fréquentation touristique, dans des enseignes solides et des exploitants-locataire de référence.

La stratégie du fonds intègre pleinement les enjeux ESG, se traduisant par la promotion de caractéristiques de durabilité au sens du règlement SFDR.

La grille ISR construite prend en considération les spécificités inhérentes à l'ambition du produit décrit et respecte les exigences du Référentiel du Label ISR Immobilier.

Cette grille est constituée de critères de résultat et de moyen, répartis selon les trois piliers E, S et G et construits autour de thématiques spécifiques aux trois piliers. Chaque critère renvoie à une grille d'analyse permettant de vérifier de manière objective le niveau de conformité de l'actif et d'en tirer un nombre de points correspondant.

Le tableau ci-dessous présente la répartition des critères :

	Piliers	Thématiques	Indicateurs
	Environnement	6	17
	Social	5	16
	Gouvernance	5	8
Total	3	16	41

Le total des notes obtenues pour chaque critère donne lieu à une note sur 100 pour chaque pilier concerné.

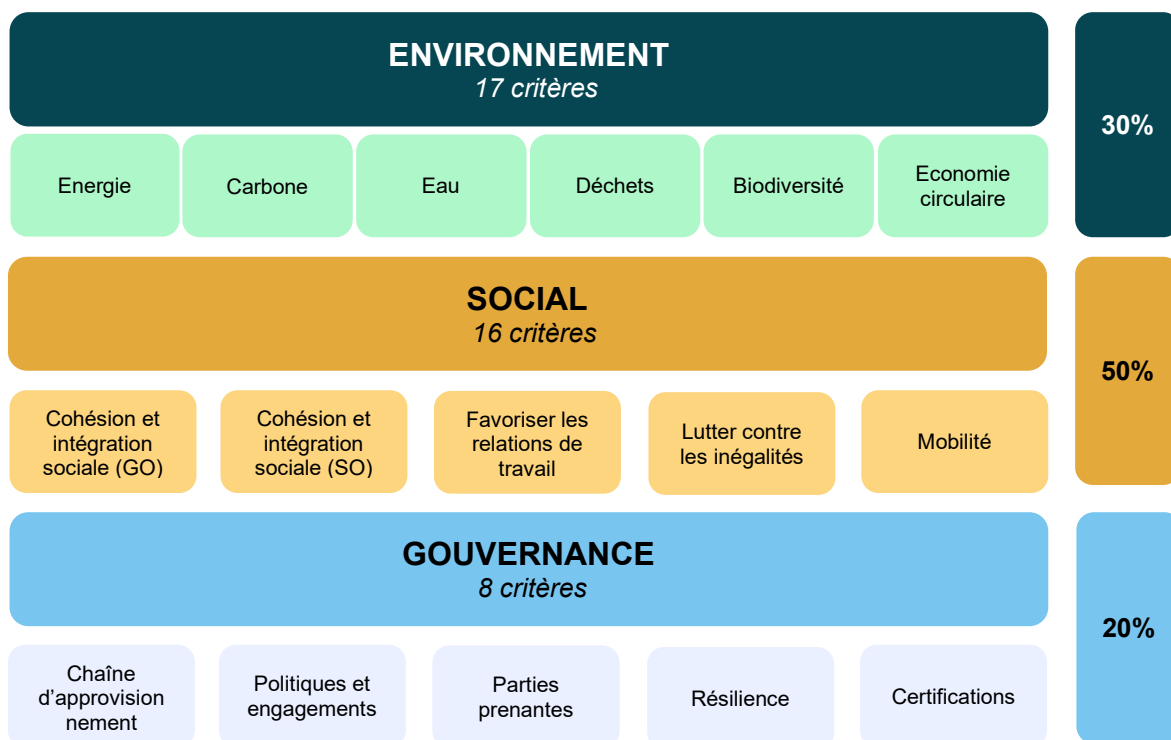
Cette note est alors multipliée au coefficient de pondération du pilier. Le total des notes pondérées pour chacun des trois piliers donne lieu à la note ESG de l'actif.

S'agissant de la SCPI AH, la pondération respective des piliers est de

- 30% pour le pilier environnemental
- 50% pour le pilier social
- 20% pour le pilier de gouvernance.

Cette pondération est conforme aux exigences du label (pilier 3 annexe 6).

Chaque pilier compte des critères obligatoires dont le poids relatif représente entre 10% et 30% de la note du pilier.





A. Pilier Environnemental

Le pilier Environnement comprend 6 thématiques et 17 critères dont 2 critères exigés par le label ISR :

- Le critère relatif à la consommation d'énergie finale (thématique énergie)
- Le critère relatif aux émissions de GES générées par l'utilisation d'énergie (thématique Carbone)

Le **pilier Environnemental** comptabilise 100 points partagés entre les 6 thématiques.

La thématique Energie (25 points / 100 points) est composée de 5 critères permettant d'évaluer la performance énergétique (présente et future) d'un actif :

- Le **suivi des consommations énergétiques réelles** (tous fluides) exprimé en kWhEF/m².an)
 - **Indicateur obligatoire**
 - Ce critère (10 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation attribuant une note (comprise entre 0 et 10) par intervalle de consommations d'énergie réelle (cf. [Annexe 1](#)).
- Les **actions permettant la réduction des consommations énergétiques**
 - Ce critère (5 points / 100 points) vise à valoriser l'existence d'un audit énergétique ainsi que la réalisation des actions préconisées.
 - Il s'appuie sur un système de notation gradué à partir de la réalisation de l'audit. La mise en place de recommandations prioritaires ou de toutes les recommandations permettent d'obtenir des points. Si l'audit ne distingue aucune action prioritaire, le pourcentage d'actions réalisées déterminera la note.
- La **mise en place d'éclairage LED** exprimée en % de la couverture totale de l'éclairage
 - Ce critère (2,5 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation gradué : 0,5 point est attribué par tranche de 20% de surface couverte par un éclairage LED.
- La **mise en place de détecteurs de mouvement** dans les parties communes
 - Ce critère (2,5 points / 100 points) repose sur un système de notation binaire.
 - Il s'agit d'indiquer si l'actif est équipé de détecteurs de mouvement dans les parties communes.



- Le recours aux **énergies renouvelables** consommées et/ou produites sur site. Il s'agit d'indiquer la part (en %) de production d'énergie renouvelable, exprimée en kWhEF.
 - Ce critère (5 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation gradué attribuant une note (comprise entre 0 et 5) par intervalle de pourcentage d'énergies renouvelables (issue de contrat vert ou autre) dans la consommation d'énergie finale réelle.

La thématique carbone (10 points / 100 points) est composée d'un critère mesurant la performance d'un actif en termes d'émissions de GES :

- Les **émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) relatives à la consommation énergétique** exprimées en (kgCO₂eq/m².an)
 - **Indicateur obligatoire**
 - Ce critère (10 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation gradué attribuant une note par intervalle de niveau d'émissions de GES générées (cf. [Annexe 1](#)).

La thématique Eau (24 points / 100 points) est composée de 3 critères évaluant :

- Le **suivi des consommations d'eau** (exprimée en m³/m².an) valorisant les efforts de réduction des consommations d'eau du site.
 - Ce critère (10 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation gradué attribuant une note par intervalle de niveau de consommation d'eau surfacique annuelle (cf. [Annexe 2](#)).
- Les **actions permettant la réduction des consommations d'eau et les besoins en eau potable**
 - Ce critère (8 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation gradué attribuant une note en fonction du nombre d'actions hydroéconomes mises en œuvre (1 point attribué par action mise en œuvre).
- La **réalisation d'un contrôle de la qualité de l'eau et mesures correctives**
 - Ce critère (6 points / 100 points) vise à valoriser la mise en œuvre de mesures correctives à la suite de la réalisation d'un contrôle de la qualité de l'eau.
 - Il s'appuie sur un système de notation gradué à partir de la réalisation du contrôle de la qualité de l'eau. La mise en place de mesures correctives prioritaires ou de toutes les recommandations permettent d'obtenir des points. Si l'audit ne distingue aucune action prioritaire, le pourcentage d'actions réalisées déterminera la note.



La thématique Déchets (10 points / 100 points) est composée de 2 critères évaluant la performance d'un actif en matière de gestion et de valorisation des déchets « ordinaires » et spécifiques (déchets dangereux etc.). Ces critères sont les suivants :

- Les **actions d'amélioration de la gestion des déchets**
 - Ce critère (5 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation gradué à partir de la réalisation d'un audit/diagnostic déchet. La mise en place des recommandations prioritaires ou de toutes les recommandations permettent d'obtenir des points. Si l'audit ne distingue aucune action prioritaire, le pourcentage d'actions réalisées déterminera la note.
- Le **nombre de flux des déchets** vise à valoriser le nombre de flux de tri supérieur à la réglementation
 - Ce critère (5 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation gradué : un point est attribué par flux de tri allant au-delà de la réglementation.

La thématique Biodiversité (13 points / 100 points) compte 2 critères mesurant la capacité de l'actif à évaluer et préserver la biodiversité locale. Ces critères sont les suivants :

- La réalisation d'un **diagnostic écologique** et la mise en œuvre des recommandations de celui-ci.
 - Ce critère (8 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation multiple. La notation dépend des quatre paliers suivants : aucune action réalisée, calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS), étude écologique, suivi des prescriptions de l'étude écologique. En fonction du palier sélectionné une note est attribuée.
- Le résultat du **Coefficient de Biotope par Surface (CBS)** définit la part de la surface favorisant la perméabilisation par rapport à la surface totale d'un site.
 - **Indicateur optionnel et de surperformance**
 - Ce critère (5 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation gradué où la note attribuée dépend du résultat du CBS (compris entre 0 et 1).

La thématique Economie circulaire (18 points / 100 points) est composée de 4 critères favorisant le développement d'une économie circulaire au sein du site :



- **L'existence d'une politique d'achat responsable** vise à transformer les pratiques d'achats et à orienter les prestataires vers des pratiques plus durables.
 - Ce critère (4 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation gradué. Chaque actif doit ainsi indiquer son état d'avancement dans son élaboration d'une politique d'achat. Le nombre de point attribué dépend de cet état d'avancement. Les paliers identifiés sont les suivants :
 - Aucune charte, aucune politique d'achats responsables
 - Une charte ou une politique d'achats responsables est en cours de déploiement, mais n'est pas finalisée
 - Une charte d'achats responsables permettant d'identifier les bonnes conduites, mais non contraignantes et sans objectifs de performance, a été élaborée
 - Une politique d'achats responsables suivant des objectifs et indicateurs, et étant évaluée, a été signée sans les prestataires de l'actif
 - Une politique d'achats responsables suivant des objectifs et indicateurs, et étant évaluée, a été signée avec les prestataires de l'actif.
- La **part de produits alimentaires locaux et/ou bio proposés et utilisés** dans l'actif. Sont considérés comme locaux, les produits fabriqués dans un rayon de moins de 100km de l'actif.
 - Ce critère (4 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation gradué. Deux intervalles ont été défini :]0% ; 50%] et]50% ; 100]. Une note est attribuée en fonction de l'intervalle de pourcentage atteint.
- La **part des produits d'entretien bio proposés et utilisés** dans l'actif.
 - Ce critère (5 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation gradué. 5 intervalles de pourcentage ont été défini. Une note est attribuée en fonction de l'intervalle de pourcentage atteint.
- La **mise en place d'actions de sensibilisation et démarche permettant de limiter le gaspillage alimentaire** au sein de l'actif.
 - Ce critère (5 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation gradué attribuant une note en fonction du nombre d'actions réalisées (1 point attribué par action réalisée).



B. Pilier Social

Le pilier Social comprend 5 thématiques et 16 critères dont 1 critère obligatoire :

- Le critère relatif à l'accès aux services de proximité au sein de la thématique « favoriser la cohésion et l'intégration sociale « Gros Œuvre » (Clients et collaborateurs) »

Le pilier Social comptabilise 100 points partagés en 5 thématiques.

La thématique Favoriser la cohésion et l'intégration sociale « Gros Œuvre » (Clients et collaborateurs) (16 points / 100 points) est composée de 3 critères relatifs à :

- **L'accès aux services de proximité** pour la clientèle et les collaborateurs.
 - **Indicateur obligatoire**
 - Ce critère (6 points / 100 points) inclut différentes catégories de services : services quotidiens, de bien-être et divers à proximité de l'actif. Il s'appuie sur un système de notation gradué : une note est attribuée en fonction d'un intervalle de services de proximité
- **L'accès aux services dans le bâtiment** (usage pour la clientèle)
 - **Indicateur optionnel et de surperformance**
 - Ce critère (4 points / 100 points) inclut différentes catégories de services disponibles pour la clientèle au sein de l'actif : services quotidiens, de bien-être, et divers. Il s'appuie sur un système de notation gradué : une note est attribuée en fonction d'un intervalle de services dans le bâtiment.
- **L'accès à des espaces verts**
 - **Indicateur optionnel**
 - Ce critère (6 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation gradué établi en fonction de la présence d'espace verts puis de la proximité de ceux-ci : au sein de l'actif (6 points) ou situés à moins de 15min à pied (3 points).

La thématique Favoriser la cohésion et l'intégration sociale « Second Œuvre » (Clients et collaborateurs) (16 points / 100 points) est composée de 5 critères relatifs à :

- **La connectivité/qualité digitale** de l'actif
 - Ce critère (2 points / 100 points) vise à garantir un accès wifi très haut débit (fibre ou débit supérieur à 30Mbit/s) et une bonne couverture 4G par au moins deux opérateurs différents. Il s'appuie sur un système de notation multiple : garantie d'un accès wifi très haut débit, garantie d'une bonne couverture 4G par au moins deux opérateurs différents, ou les deux.



- Le **confort acoustique** de l'actif entend valoriser les dispositifs permettant une amélioration de ce confort
 - Ce critère (6 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation gradué où la note attribuée dépend du nombre de dispositifs mis en place. Une liste des dispositifs a été définie dans la grille. Un dispositif doit être déployé sur au moins 50% des chambres, avec un minimum de 25% de chambre qui ont été échantillonnées, pour garantir l'obtention d'un point.
- La **qualité de l'air** au sein de l'actif vise à valoriser les actions de monitoring et de contrôle de la qualité de l'air in-situ.
 - Ce critère (4 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation gradué. La note attribuée dépend de la fréquence du contrôle de la qualité de l'air. Un point bonus peut être attribué si des capteurs permettant une mesure continue de la quantité de CO2 sont installés dans les parties communes.
- La **biophilie au sein du bâtiment** vise à valoriser les éléments de design rappelant la nature au sein de l'actif.
 - Ce critère (2 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation gradué. Différentes catégories d'éléments de design rappelant la nature ont été définies : formes et motifs biomorphiques, présence de l'eau, présence d'éléments végétaux, lien matériel avec la nature. Dès qu'un dispositif d'une de ces catégories est présent dans les parties communes de l'actif, 0,5 point est attribué.
- Le **confort thermique**
 - Ce critère (2 points / 100 points) s'appuie sur une notation binaire. Les deux points sont attribués dès lors qu'un dispositif améliorant le confort thermique, parmi une liste définie, est mis en place. Cette liste inclut les dispositifs suivants : thermostats intelligents, radiateur connectés, contact fenêtre, régulateur d'humidité. Une condition est rajoutée pour l'attribution des points : le dispositif doit être présent pour :
 - Au moins 50% de tous les dispositifs, dans le cas où ces dispositifs remplacent un élément de base déjà existant (radiateurs, thermostats)
 - Au moins 50% de la surface de l'actif, dans le cas où aucun dispositif était présent au préalable (régulateur d'humidité)

La thématique Favoriser les relations de travail (collaborateurs) (18 points / 100 points) est composée de 3 critères relatifs au(x) :



- **Questionnaire de satisfaction aux collaborateurs** visant à valoriser les actions mises en place suite aux points soulevés par le questionnaire distribué aux collaborateurs (10 points / 100 points).
 - Une note est attribuée en fonction de l'état d'avancement : la totalité des points étant attribuée dans le cas où l'ensemble des points remontés par le questionnaire ont abouti à des actions mises en œuvre.
- **Taux de turnover des collaborateurs** au sein de l'actif
 - Ce critère (4 points / 100 points) attribue la totalité des points si le taux de turnover est inférieur à 35% au sein d'un actif.
- **Services au sein du bâtiment pour les collaborateurs**
 - Ce critère (4 points / 100 points) entend valoriser l'accès de plusieurs catégories de services pour les collaborateurs. Il inclut les catégories de services suivants : services quotidiens, de bien-être, et divers.
 - Ce critère s'appuie sur un système de notation gradué : une note est attribuée en fonction d'un intervalle de services accessibles par les collaborateurs au sein de l'actif.

La thématique Lutter contre les inégalités (20 points / 100 points) compte 2 critères traitant de :

- **L'accessibilité** de l'actif (15 points / 100 points) évalue l'accessibilité à l'information, aux biens, aux services et aux infrastructures ainsi que l'inclusion des différents types d'handicaps, allant au-delà de la réglementation.
 - Une liste exhaustive de dispositifs améliorant l'accessibilité de l'actif a été définie dans la grille. Pour obtenir une note supérieure à 0 l'actif doit, en premier lieu, respecter la réglementation. La note évolue ensuite en fonction du nombre de dispositifs mis en place au sein de l'actif parmi la liste, allant jusqu'à 3 dispositifs pour la totalité des points.
- **L'emploi des jeunes et des seniors** au sein de l'actif
 - Ce critère (5 points / 100 points) valorise la part des effectifs (contrats longs et courts) ayant < 25 ans ou > 50 ans. La note est déterminée selon un intervalle de pourcentage d'effectifs jeunes et seniors.

La thématique Mobilité (30 points / 100 points) est composée de 3 critères relatifs à :

- **L'accessibilité du site via un système de transports en commun et la présence de station vélib' ou équivalent** (10 points / 100 points)
 - Le système de notation repose sur l'attribution d'un point par solution de transport alternative disponible à moins de 15 min à pied pour les actifs en



zones urbaines, ou pour un système de navette permettant de rejoindre une gare pour les actifs excentrés.

- **La présence de bornes de recharges véhicules électriques avec compteurs électriques au niveau de l'actif et/ou dans un rayon de 500m. autour de l'actif.**
 - *Ce critère (10 points / 100 points) évalue la présence de systèmes de recharges pour les véhicules électriques au sein de l'actif et/ou autour de l'actif.*
 - *Le système de notation repose sur une sélection de réponse multiple graduée : actif exempté ou aucune borne de recharge, présence de bornes dans un rayon de 500 m autour de l'actif, puis en fonction de la proportion de places de parking équipées de bornes de recharge pour véhicule électrique par rapport à la totalité des emplacements disponibles.*
- **Dispositif de stockage de vélo couvert (dans l'enceinte) sécurisé et d'une surface minimum d'1,5 m²**
 - *Ce critère (10 points / 100 points) valorise l'existence de dispositif de stockage de vélo en fonction de la qualité du dispositif proposé (couvert et sécurisé). Ainsi une note est attribuée en fonction du dispositif de stockage proposé ; à savoir couvert et sécurisé (10 points), découvert et sécurisé (7,5 points), couvert mais non sécurisé (5 points), découvert mais non sécurisé (2,5 points), aucun dispositif (0 point.)*

Remarque méthodologique

- *En cas d'absence de parking voitures, la présence d'emplacements vélos permet de remporter tous les points.*



C. Pilier Gouvernance

Le pilier Gouvernance comprend 5 thématiques et 8 critères dont 1 critère exigé par le label ISR :

- La clause ESG

Le pilier Gouvernance comptabilise 100 points partagés en 5 thématiques.

La thématique Gestion de la chaîne d'approvisionnement dispose d'un critère relatif à

- Une **clause ESG**. Ce critère valorise l'engagement contractualisé avec les parties prenantes essentielles (exploitants et PM) via une clause environnementale (20 points / 100 points).
 - **Indicateur obligatoire**
 - La note est basée sur la présence d'une clause environnementale dans le bail (10 points) et/ou dans le contrat de PM (10 points). Les points peuvent être cumulés si les deux clauses sont présentes.

La thématique Politiques et engagements compte un critère évaluant :

- Le nombre de **partenariats conclus avec des fournisseurs ou prestataires locaux** localisés dans la région administrative.
 - Ce critère (10 points / 100 points) s'appuie sur un système de notation gradué : la note attribuée dépend du nombre de partenariats conclus. Chaque partenariat permet l'obtention de 2 points, avec un maximum de 10 points pour plus de 3 partenariats.

La thématique Considération des parties prenantes (25 points / 100 points) compte 2 critères évaluant :

- **La Sensibilisation des usagers**
 - Ce critère (6 points / 100 points) valorise les actions de sensibilisation aux enjeux ESG pour les occupants et usagers. Chaque action rapporte 2 points, avec un maximum de 6 points pour trois actions ou plus. Chaque typologie d'action compte pour une seule et unique action.
- La réalisation d'un **Comité Vert** annuel permettant l'accompagnement des preneurs/exploitants dans la prise en compte des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance au quotidien.
 - Ce critère (19 points / 100 points) évalue la réalisation et la fréquence de la réalisation de Comités Verts. Le système de notation repose sur la fréquence de ces Comités : avec 19 points obtenus pour la réalisation de comité vert par an, 15 points obtenus pour un comité vert tous les 2 ans, et



*10 points pour la réalisation de comité vert par cycle (soit tous les 3 ans).
Aucun point n'est attribué si aucune réunion n'est organisée.*

La thématique Résilience (30 points / 100 points) évaluant la résilience des actifs du portefeuille à travers les 3 critères suivants :

- **L'analyse de l'état de la biodiversité (Cartographie des risques)**
 - *Ce critère (6 points / 100 points) évalue la mise en place d'une cartographie des risques liés à la biodiversité. Tous les points sont attribués si l'analyse des risques lié à la biodiversité est réalisée, sinon aucun (système de notation binaire).*
- **L'analyse de la résilience au changement climatique (Cartographie des risques)**
 - **Indicateur optionnel**
 - *Ce critère (10 points / 100 points) évalue la réalisation d'une analyse de résilience au changement climatique, alignée avec le scénario intermédiaire 2030. Tous les points sont attribués si l'analyse des risques climatiques est effectuée, sinon aucun (notation binaire).*
- La réalisation d'un **audit et d'actions d'adaptation** à la suite des risques identifiés
 - *Ce critère (14 points / 100 points) évalue la réalisation d'un audit d'adaptation ainsi que la mise en œuvre des actions recommandées à la suite de l'audit. Il s'appuie sur un système de notation gradué à partir de la réalisation de l'audit. 6 points sont obtenus pour la seule réalisation de l'audit, et 0 point en l'absence d'audit. La mise en place de recommandations prioritaires ou de toutes les recommandations permettent d'obtenir des points supplémentaires. Si l'audit ne distingue aucune action prioritaire, le pourcentage d'actions réalisées déterminera la note.*

La thématique Certifications inhérentes au secteur est composé d'un critère

- La **Labellisation/Certification sur l'actif** (Clef Verte, Green Globe, Green Key, BREEAM In Use, ISO14001 valorise l'obtention d'une ou plusieurs certifications et le niveau obtenu (15 points / 100 points)
 - *Les différents niveaux incluent : (1) obtention simple sans mention particulière, (2) obtention d'une mention « Très performant », « Very good » ou « Gold », (3) niveau le plus haut : obtention de la meilleure mention possible.*
 - Ce critère attribue 15 points pour 3 certifications du plus haut niveau, 10 points pour 2 labels de niveau moyen, 5 points pour 1 label de premier niveau, et 0 point en l'absence de label ou certification.*



D. Résumé des indicateurs de la grille par pilier

Les indicateurs obligatoires et de surperformance sont mis en valeur dans les tableaux suivants

Pilier Environnement

Thématiques	N° critère	Critères	Unité	Choix de réponses	Points maximum
Energie	1	Consommations énergétiques tous fluides	kWhEF/m².an	Gradué	25
	2	Réalisation d'un audit énergétique et des actions préconisées par celui-ci	Sélection réponse proposée	Gradué	
	3	Mise en place d'éclairage LED	%	Gradué	
	4	Mise en place de détecteurs de mouvements dans les parties communes	Oui/Non	Binaire	
	5	Part d'énergies renouvelables consommées et/ou produites sur site	%	Gradué	
Carbone	6	Emissions de GES relatives à la consommation énergétique	kgCO2eq/m².an	Gradué	10
Eau	7	Suivi des consommations d'eau	m³/m².an	Gradué	24
	8	Actions permettant la réduction des consommations d'eau et les besoins en eau potable	Nombre d'action	Gradué	
	9	Réalisation d'un contrôle de la qualité de l'eau et mesures correctives	Sélection de réponse proposée	Gradué	
Déchets	10	Actions d'amélioration de la gestion des déchets	Sélection de réponse proposée	Gradué	10
	11	Nombre de flux des déchets	Nombre de flux	Gradué	
Biodiversité	12	Réalisation d'un diagnostic écologique, mise en œuvre des recommandations de celui-ci et gestion écologique des espaces verts	Sélection de réponse proposée	Gradué	13
	13	Résultat du CBS	Coefficient	Gradué	
Economie circulaire	14	Existence d'une politique d'achat responsable	Sélection de réponse proposée	Gradué	18
	15	Part de produits alimentaires locaux et/ou bio proposés et utilisés dans l'actif	%	Gradué	
	16	Part des produits d'entretien bio proposés et utilisés dans l'actif	%	Gradué	
	17	Actions de sensibilisation et démarches permettant de limiter le gaspillage alimentaire	Nombre d'action	Gradué	

TOTAL pilier environnemental : 100 (pondération 30%)



Pilier Social

Thématiques	N°Critère	Critères	Unité	Choix de réponses	Points maximum
Favoriser la cohésion et l'intégration sociale "Gros Œuvre" (Clients et collaborateurs)	18	Accès aux services de proximité pour la clientèle et les collaborateurs	Nombre de services	Gradué	32
	19	Accès aux services dans le bâtiment (usage pour la clientèle) <i>Critère de surperformance</i>	Nombre de services	Gradué	
	20	Accès à des espaces verts	Sélection réponse proposée	Gradué	
Favoriser la cohésion et l'intégration sociale « Second Œuvre » (Clients et collaborateurs)	21	Connectivité / qualité digitale	Sélection réponse proposée	Multiple	
	22	Confort acoustique	Nombre de dispositifs	Gradué	
	23	Qualité de l'air	Fréquence	Gradué	
	24	Biophilie au sein du bâtiment	Nombre de catégories	Gradué	
	25	Confort thermique	Oui/Non	Binaire	
Favoriser les relations de travail (collaborateurs)	26	Questionnaire de satisfaction aux collaborateurs	Sélection réponse proposée	Gradué	18
	27	Taux de turnover	%	Gradué	
	28	Services au sein du bâtiment pour les collaborateurs	Nombre de services	Gradué	
Lutter contre les inégalités	29	Accessibilité	Nombre de dispositifs	Gradué	20
	30	Emploi des jeunes et des seniors	%	Gradué	
Mobilité	31	Accessibilité du site via un système de transports en commun et la présence de stations vélib' ou équivalent	Nombre de solutions	Gradué	30
	32	Présence de bornes de recharge pour véhicules électriques avec compteurs électriques au niveau de l'actif	%	Gradué	
	33	Dispositif de stockage de vélo couvert (dans l'enceinte) sécurisé et d'une surface minimum d'1,5m²	Sélection réponse proposée	Gradué	

TOTAL pilier social : 100 (pondération 50%)



Pilier Gouvernance

Thématiques	N° critère	Critères	Unité	Choix des réponses	Points maximum
Gestion de la chaîne d'approvisionnement	34	Clause ESG <i>Critère de surperformance</i>	Sélection réponse proposée	Gradué	51
Politiques et engagements	35	Partenariats avec des fournisseurs ou prestataires locaux	Nombre de partenariats	Gradué	
Considération des parties prenantes	36	Sensibilisation des usagers	Nombre d'actions	Gradué	
	37	Comité Vert	Fréquence	Gradué	
Résilience	38	Cartographie des risques environnementaux : analyse de l'état de la biodiversité	Oui/Non	Binaire	34
	39	Cartographie des risques environnementaux : analyse de la résilience au changement climatique	Oui/Non	Binaire	
	40	Réalisation d'un audit adaptation avec plan d'action, ainsi que les actions réalisées parmi celles préconisées dans l'audit adaptation	Sélection réponse proposée	Gradué	
Certifications inhérentes au secteur	41	Labellisation / Certification sur l'actif (Clef Verte, Green Globe, Green Key, BREEAM in Use, ISO 14001...)	Nombre de certifications	Gradué	15

TOTAL pilier gouvernance : 100 (pondération 20%)



FOCUS 8 INDICATEURS D'IMPACT

Parmi les critères ESG de la grille ISR de la SCPI Aream Hôtels, 8 indicateurs d'impacts ESG sont sélectionnés pour rendre compte de la poursuite des objectifs spécifiques du fonds. Ils couvrent les piliers E, S et G. **Toutes les notes sont pondérées par la valeur d'expertise au 31 décembre de l'année N-1.**

Ils sont mis à jour annuellement dans le cadre de la démarche ISR et publiés dans le reporting extra-financier. Les voici en détails ci-dessous :

Thématiques	Critères	Unité	Comparable
Energie	Consommations énergétiques tous fluides	kWhEF/m ² .an à l'échelle du portefeuille	Moyenne OID Année N-1 Hôtels
Carbone	Emissions de GES relatives à la consommation énergétique	kgCO ₂ eq/m ² .an à l'échelle du portefeuille	Moyenne OID Année N-1 Hôtels
Biodiversité	Résultat du CBS	Coefficient moyen à l'échelle du portefeuille	Moyenne observée en interne sur la même typologie
Favoriser la cohésion et l'intégration sociale "Gros Œuvre" (Clients et collaborateurs)	Accès aux services de proximité pour la clientèle et les collaborateurs	nombre de service moyen à l'échelle du portefeuille	Moyenne observée en interne sur la même typologie
	Accès aux services dans le bâtiment (usage pour la clientèle) <i>Critère de surperformance</i>	nombre de service moyen à l'échelle du portefeuille	Moyenne observée en interne sur la même typologie
	Accès à des espaces verts	en % moyen du portefeuille	Moyenne observée en interne sur la même typologie
Gestion de la chaîne d'approvisionnement	Clause ESG <i>Critère de surperformance</i>	en % moyen du portefeuille	Moyenne observée en interne sur la même typologie
Résilience	Cartographie des risques environnementaux : analyse de la résilience au changement climatique	en % moyen du portefeuille	Moyenne observée en interne sur la même typologie

Point d'attention :

1. Critères de Surperformance :

Conformément au référentiel du Label ISR, le fonds doit identifier deux critères sur lesquels il s'engage à présenter une performance extra-financière supérieure à celle d'un indice de référence. Cette surperformance, ainsi que l'indice retenu, doivent être clairement démontrés, documentés et suivis dans le temps

2. Le benchmark OID (Observatoire de l'Immobilier Durable) :

Le benchmark énergie-carbone s'appuie sur les données de l'OID, référence reconnue en France. Ce choix permet aux investisseurs, majoritairement français, de disposer d'un repère clair et familier. Les résultats sont ainsi plus lisibles et directement exploitables par le marché local.



II. STRATEGIE A SUIVRE SUR LES ACTIFS EN FONCTION DE LEUR APPROCHE ET PERFORMANCE ESG

Lors de leur évaluation, les actifs sont classés selon deux stratégies distinctes, aussi appelées « poches » : la poche **Best-in-Class**, pour les actifs considérés comme performants et la poche **Best-in-Progress** pour les actifs considérés comme peu performants, au regard de la grille de notation.

Conformément au référentiel du Label ISR Immobilier, la stratégie appliquée par la société pour chacune des poches visera à :

- Conserver la moyenne des notes ESG obtenue pour les actifs de la poche Best-in-Class, afin de maintenir la performance ESG de la poche.
- Améliorer de 20 points, dans un délai de 3 ans, la note ESG des actifs de la poche Best-in-Progress, ou faire passer les actifs de la poche Best-in-Progress à la poche Best-in-Class, et ce par le biais de l'atteinte de la note seuil fixée, en alliant une surperformance sur les critères d'énergie et de carbone.

Chaque actif sera évalué annuellement afin de suivre et vérifier la réalisation des objectifs fixés par la SCPI AH.

Point d'attention :

Concrètement, la stratégie de la SCPI Atream Hôtels consiste, à partir d'une **note initiale de 39/100** en début de cycle, à atteindre en fin de cycle soit **la note seuil de 59,2/100**, soit une **progression minimale de +20 points, équivalente à 59/100**.

La note fonds de l'année N, est établie avec les valeurs d'expertises de chaque actif au 31/12/N à leur quote-part de détention dans le fonds.



ANNEXE 1 : METHODOLOGIE D'EVALUATION DES CRITERES DE CONSOMMATIONS ENERGETIQUES ET EMISSIONS DE CO₂

Les échelles d'évaluation pour les critères de Consommations énergétiques (kWh_{EF}/m².an) et d'Emissions de GES relatives aux consommations énergétiques (kgCO₂eq/m².an) doivent être adaptées pour tenir compte de spécificités inhérentes aux typologies d'actifs ainsi qu'à leur localisation pour être pertinentes. En adéquation avec ce point, l'échelle établie est déclinée par pays et typologie. A ce jour le portefeuille détient des actifs hôteliers localisés en France, Belgique, Allemagne et Pays Bas.

Afin d'évaluer les actifs du portefeuille le plus objectivement possible, un benchmark de référence est sélectionné. Ici, dans le cas d'un fonds dont le périmètre est pan-européen, les données de comparaison choisies sont issues du CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor). Cet outil définit des trajectoires de réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES en vue de respecter les Accords de Paris. Pour rappel, ces derniers visent à diminuer de 43% les émissions de gaz à effet de serre (GES) à horizon 2030, pour atteindre la neutralité carbone dès 2050 et ainsi limiter le réchauffement planétaire à 1,5°C d'ici la fin du siècle en comparaison avec l'aire préindustrielle. A l'échelle européenne, le « Fit for 55 » a réhaussé les ambitions en fixant pour objectif une réduction de 55% des émissions de GES d'ici à 2030. Le CRREM permet également de distinguer et d'adapter ces trajectoires selon les typologies d'actifs et les pays dans lesquels ils se trouvent.

Aussi, pour chacune des typologies, en utilisant les références suscitées et selon une méthodologie uniformisée, sont définies les échelles de notation pour les données Energie et Carbone.

En premier lieu, et à partir du benchmark du CRREM sont fixés :

- Le seuil dit « **moyen** » à partir duquel les niveaux de consommations énergétiques et d'émissions de GES sont considérés comme performants, ce seuil permet ainsi d'obtenir la **moyenne des points** sur le critère visé ;
- Le seuil « **minimal** » de consommations et d'émissions, qui lui, traduit l'excellence environnementale et entraîne l'attribution de la **totalité des points**.

En second lieu sont définis les intervalles de consommations et d'émissions afin d'obtenir une échelle progressive, et dont la granularité permettra l'obtention d'une note reflétant au mieux la réalité de l'actif, et sera en mesure de démontrer son évolution au cours du cycle de labélisation. Chaque intervalle, traduisant un palier de notation, se calcule de la manière suivante, en deux étapes :

- 1) Intervalle inférieur (entre le seuil minimal et la moyenne) :
$$(\text{Consommations}_{\text{Moyennes}} - \text{Consommations}_{\text{Minimales}}) / \text{Nombre d'intervalles} ;$$
- 2) L'intervalle supérieur (entre la moyenne et la borne supérieure) s'obtient avec ce même calcul en s'appuyant sur les données connues, ici la moyenne et la borne



inférieure : $(\text{Consommations}_{\text{Moyennes}} - \text{Consommations}_{\text{Minimales}}) / \text{Nombre d'intervalles}$

Il est à noter que les seuils respectifs par typologie pour l'année 2020, disponibles dans la base de données du CRREM, ne permettent pas d'obtenir un intervalle pertinent du fait de la proximité avec la valeur pour l'année 2026, cela est dû à l'asymétrie avec la durée prise en compte d'ici à 2040. Par conséquent, la méthodologie décrite ci-dessus a été appliquée afin de définir les intervalles de consommations et d'émissions.

Enfin, une fois les intervalles supérieurs et inférieurs définis, ceux-ci sont incrémentés afin d'obtenir en face de chaque palier de point, une valeur de consommation ou d'émission. Pour la partie supérieure, l'intervalle est incrémenté à partir de la valeur moyenne jusqu'à obtention de la borne maximale. De la même manière, l'intervalle inférieur est soustrait de la moyenne jusqu'à atteindre le seuil minimal.

Détails des seuils¹ pour les actifs en France

Points obtenables	ENERGIE		CARBONE	
	Seuil de consommation	Références	Seuil d'émission	Références
10	85 kWh/m².an	Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année 2040	2 kgCO2eq/m².an	Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année 2040
5	172 kWh/m².an	Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année 2026	13 kgCO2eq/m².an	Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année 2026
0	250 kWh/m².an	x 1,5 la valeur 2026 après incrémentation	23 kgCO2eq/m².an	x 1,8 la valeur 2026 après incrémentation

Tableau montrant la correspondance entre les scores obtenus sur la grille ISR et le niveau de consommations énergétiques et émissions de GES d'après les données du CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor).

¹ D'après les trajectoires CRREM_Global_Pathways-V2.03_060324 ; onglets Energie (kWhEF) et GES (kgCO2eq) pour la catégorie Hôtel.



Détails des seuils² pour les actifs aux Pays-Bas

Points obtenables	ENERGIE		CARBONE	
	Seuil de consommation	Références	Seuil d'émission	Références
10	95 kWh/m².an	Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année 2040	5 kgCO2eq/m².an	Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année 2040
5	195 kWh/m².an	Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année 2026	58 kgCO2eq/m².an	Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année 2026
0	285 kWh/m².an	x 1,5 la valeur 2026 après incrémentation	106 kgCO2eq/m².an	x 1,8 la valeur 2026 après incrémentation

Tableau montrant la correspondance entre les scores obtenus sur la grille ISR et le niveau de consommations énergétiques et émissions de GES d'après les données du CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor).

Détails des seuils³ pour les actifs en Allemagne

Points obtenables	ENERGIE		CARBONE	
	Seuil de consommation	Références	Seuil d'émission	Références
10	95 kWh/m².an	Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année 2040	4 kgCO2eq/m².an	Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année 2040
5	154 kWh/m².an	Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année 2026	37 kgCO2eq/m².an	Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année 2026
0	207 kWh/m².an	x 1,3 la valeur 2026 après incrémentation	67 kgCO2eq/m².an	x 1,8 la valeur 2026 après incrémentation

Tableau montrant la correspondance entre les scores obtenus sur la grille ISR et le niveau de consommations énergétiques et émissions de GES d'après les données du CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor).

² D'après les trajectoires CRREM_Global_Pathways-V2.03_060324 ; onglets Energie (kWhEF) et GES (kgCO2eq) pour la catégorie Hôtel.

³ D'après les trajectoires CRREM_Global_Pathways-V2.03_060324 ; onglets Energie (kWhEF) et GES (kgCO2eq) pour la catégorie Hôtel.

Détails des seuils⁴ pour les actifs en Belgique

Points obtenables	ENERGIE		CARBONE	
	Seuil de consommation	Références	Seuil d'émission	Références
10	95 kWh/m².an	Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année 2040	3 kgCO2eq/m².an	Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année 2040
5	178 kWh/m².an	Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année 2026	34 kgCO2eq/m².an	Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année 2026
0	253 kWh/m².an	x 1,4 la valeur 2026 après incrémentation	62 kgCO2eq/m².an	x 1,8 la valeur 2026 après incrémentation

Tableau montrant la correspondance entre les scores obtenus sur la grille ISR et le niveau de consommations énergétiques et émissions de GES d'après les données du CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor).

⁴ D'après les trajectoires CRREM_Global_Pathways-V2.03_060324 ; onglets Energie (kWhEF) et GES (kgCO2eq) pour la catégorie Hôtels.



ANNEXE 2 : METHODOLOGIE D'EVALUATION DU CRITERE DE CONSOMMATIONS D'EAU

La construction de l'échelle d'évaluation des consommations d'eau des actifs du fonds s'appuie sur [le Baromètre de la Performance Energétique \(BPE\) de 2023](#) publié par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID). Ce benchmark, actualisé annuellement, présente l'avantage de recenser un grand nombre de données, faisant de celui-ci une référence très fiable, mais dont le périmètre est en revanche limité au territoire français. Il est à noter que peu de sources de données fiables (et récentes) sont disponibles sur la thématique de l'eau. Aussi, cette ressource apparaît comme la plus adaptée, les usages variant a priori peu sur l'ensemble du territoire européen étant donné la proximité relative entre les pays cibles.

La consommation d'eau y est indiquée en $\text{m}^3/\text{m}^2.\text{an}$ pour les actifs hôteliers. Le niveau moyen de consommation est considéré comme la borne « moyenne » permettant d'attribuer à l'actif évalué, la moitié des points sur ce critère. C'est donc la note à partir de laquelle le bâtiment sera considéré comme performant environnementalement, en matière de consommations d'eau.

A l'instar des coefficients multiplicateurs obtenus à la suite de l'incrémentation des valeurs en Energie et Carbone, et du fait de la disponibilité limitée des données sur la thématique de l'eau en exploitation immobilière, le calcul des bornes supérieures et inférieures a été réalisé comme suit :

- Borne supérieure : valeur moyenne multipliée par 2
- Borne inférieure : valeur moyenne divisée par 2

L'incrémentation est effectuée selon la même méthodologie que les critères d'énergie et carbone. L'identification d'une borne supérieure est faite en amont tel qu'indiqué ci-dessous. Cela donne lieu ensuite au calcul des deux intervalles :

- $(\text{Consommations}_{\text{Moyennes}} - \text{Consommations}_{\text{Minimales}}) / \text{Nombre d'intervalles}$;
- $(\text{Consommations}_{\text{Maximales}} - \text{Consommations}_{\text{Moyennes}}) / \text{Nombre d'intervalles}$

Détail des seuils

Points obtenables par seuil	Seuil de consommation	Références
10	0,68 $\text{m}^3/\text{m}^2.\text{an}$	Valeur 2023 divisée par 2
5	1,36 $\text{m}^3/\text{m}^2.\text{an}$	Valeur moyenne du BPE pour l'année 2023
0	2,72 $\text{m}^3/\text{m}^2.\text{an}$	Valeur 2023 multipliée par 2



Compléments quant aux sources de données de consommations d'eau

Les détails concernant les actifs et la méthodologie de reporting ayant permis de constituer ce benchmark sont disponibles en annexes du Baromètre, publié sur le site de ressources de l'Observatoire de l'Immobilier Durable, *Taloen*⁵.

⁵ <https://www.taloen.fr/>