



SCI AEH - LABEL ISR

Méthodologie d'évaluation ESG

PRESENTATION GENERALE DE LA GRILLE ISR DE LA SCI ATREAM EURO HOSPITALITY

Le Fonds ATREAM EURO HOSPITALITY a axé sa stratégie d'investissement autour de l'accompagnement d'opérateurs leaders et le développement d'une offre touristique différenciante. La SCI a vocation à être exposée à hauteur de 95% d'actifs immobiliers touristiques, détenus directement ou indirectement. La grille ISR construite prend en considération les spécificités inhérentes à ce projet.

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 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 SCI ATREAM EURO HOSPITALITY, la pondération respective des Piliers est de 40% pour le Pilier environnemental, 40% pour le Pilier social et 20% pour le Pilier de gouvernance, conformément 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.

Le tableau ci-dessous présente la répartition des critères :

	Piliers	Thématiques	Critères
	Environnement	5	15
	Social	3	11
	Gouvernance	4	8
Total	3	12	34

1. Présentation de la grille par Pilier

- Pilier Environnement

Thématiques	Critères	Nombre de points maximum
Energie	Consommations énergétiques tous fluides (exprimées en kWhEF/m².an)	37,5
	Réalisation d'un audit énergétique avec plan d'actions pour la réduction des consommations	
	Mise en œuvre des actions recommandées dans le cadre de l'audit	
	Actions promouvant les énergies renouvelables	
	Part d'énergies renouvelables consommées et/ou produites sur site	
Carbone	Emissions de GES relatives à la consommation énergétique (exprimées en kgCO2eq/m².an)	25
	Réalisation d'un bilan Carbone (Analyse de Cycle de Vie)	
Eau	Mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie	15
	Consommations d'eau surfaciques de l'actif	
	Mise en place d'équipements hydro-économes	
Déchets	Nombre de flux de tri des déchets supérieurs à la réglementation	12,5
	Mise en place d'un suivi de la quantité de déchets	
	Absence de produits d'accueil à usage unique dans les chambres d'hôtels (gobelets, flacons de gel douche...)	
Biodiversité	Réalisation d'un diagnostic écologique et part des recommandations mises en œuvre	10
	Mise en place d'une gestion écologique des espaces verts allant au-delà de la pratique 0 produit phytosanitaire	

- Pilier Social

Mobilité	Système de navette ou autre transport en commun permettant de rejoindre une gare	25
	Mise en place de dispositifs pour véhicules électriques dans les parkings visiteurs	
Santé et confort des occupants	Services divers proposés sur site	60
	Services quotidiens proposés sur site	
	Service de bien-être proposés sur site	
	Activités en lien avec la réduction de l'empreinte environnementale du tourisme proposés aux clients	
	Option végétalienne dans les espaces de restauration	
	Réalisation d'un contrôle de la qualité de l'air et mesures correctives	
	Réalisation d'un contrôle de la qualité de l'eau et mesures correctives	
Impact social et local	Recours et promotion des circuits courts à travers des partenariats/actions	15
	Part des effectifs en situation d'insertion	

- Pilier Gouvernance

Thématiques	Critères	Nombre de points maximum
Gestion de la chaîne d'approvisionnement	Part des parties prenantes essentielles engagées via une clause ESG	25
Résilience	Réalisation d'une cartographie des risques climatiques à l'échelle de l'actif selon des scénarios prospectifs sur les aléas suivants : vagues de chaleur, sécheresse, retrait-gonflement des argiles (RGA), inondations et submersions marines	25
	Réalisation d'un audit adaptation avec plan d'action	
	Part des actions réalisées parmi celles préconisées dans l'audit adaptation	
Considération des parties prenantes	Mise en place de pratiques visant à sensibiliser les clients/usagers aux enjeux ESG	45
	Réalisation d'un Comité Vert annuel	
	Formation du personnel sur les thématiques ESG	
Certifications inhérentes au secteur	Présence d'une certification environnementale et performance associée	5

A- Pilier Environnemental

Le pilier Environnement comprend 5 thématiques et 15 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 5 thématiques.

La thématique Energie (37,5 points / 100 points) est composée de 5 critères permettant d'évaluer la performance énergétique d'un actif :

- Le **suivi des consommations énergétiques réelles** (tous fluides) exprimé en kWhEF/m².an)
→ **Indicateur obligatoire**

- Ce critère 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](#)).
- **La réalisation d'un audit énergétique**
 - Ce critère vise à valoriser l'existence d'un audit énergétique.
 - Il s'appuie sur un système de notation binaire dépendant de la réalisation de l'audit.
- **La mise en place des actions préconisées** lors de l'audit énergétique
 - Ce critère vise à valoriser la réalisation des actions préconisées suite à l'audit énergétique.
 - Il s'appuie sur un système de notation gradué en % d'actions préconisées à partir de la réalisation de l'audit.
- **La promotion des actions d'énergies renouvelables.**
 - Ce critère s'appuie sur un système de notation gradué attribuant une note par action de promotion des ENR, avec l'attribution maximale de points dès 2 actions.
- 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 s'appuie sur un système de notation gradué attribuant une note par intervalle de pourcentage d'énergies renouvelables (issue de contrat vert ou autre) dans la consommation d'énergie finale réelle.

La thématique carbone (25 points / 100 points) est composée de 2 critères 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 s'appuie sur un système de notation gradué attribuant une note par intervalle de niveau d'émissions de GES générées (cf. [Annexe 1](#)).
- **Réalisation d'un bilan carbone (analyse de cycle de vie)**
 - Ce critère s'appuie sur un système de notation binaire attribuant une note à la réalisation d'un bilan carbone ou d'un ACV.

La thématique Eau (15 points / 100 points) est composée de 3 critères évaluant :

- **La récupération des eaux pluviales**
 - Ce critère s'appuie sur un système de notation binaire : les points si un système de récupération des eaux pluviales est mis en place.

- Le **suivi des consommations d'eau** (exprimée en m³/m².an) valorisant les efforts de réduction des consommations d'eau du site.
 - Ce critère 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 s'appuie sur un système de notation gradué attribuant une note en fonction du nombre d'actions hydroéconomiques mises en œuvre.

La thématique Déchets (12,5 points / 100 points) est composée de 3 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 :

- Le **nombre de flux des déchets** vise à valoriser le nombre de flux de tri supérieur à la réglementation
 - Ce critère s'appuie sur un système de notation gradué : un point est attribué par flux de tri allant au-delà de la réglementation.
- La **mise en place d'un suivi de quantité de déchets**
 - Ce critère s'appuie sur un système de notation binaire : les points sont attribués par la mise en place de cette action.
- **L'absence de produits d'accueil à usage unique** dans les chambres d'hôtels
 - Ce critère s'appuie sur un système de notation binaire : les points sont attribués par la mise en place de cette action.

La thématique Biodiversité (10 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 s'appuie sur un système de notation multiple. La notation dépend des trois paliers suivants : aucune action réalisée, étude écologique, suivi des prescriptions de l'étude écologique. En fonction du palier sélectionné une note est attribuée.
- La mise en place d'une **gestion écologique des espaces verts** allant au-delà de la pratique 0 produit phytosanitaire.
 - Ce critère s'appuie sur un système de notation binaire si des actions permettant de valoriser le choix de produits et pratiques durables pour l'entretien des espaces verts.

B- Pilier Social

Le pilier Social comprend 3 thématiques et 11 critères avec 2 critères obligatoires qui sont :

- Services divers proposés sur site
- Activités de divertissement écoresponsables

Le pilier Social comptabilise 100 points partagés en 3 thématiques.

La thématique Mobilité (25 points / 100 points) est composée de 2 critères relatifs à :

- **L'accessibilité du site via un système de transports en commun pour le dernier kilomètre**
 - *Le système de notation est binaire et valorise l'existence de solutions alternatives à la voiture pour se rendre sur les sites touristiques.*
- **La présence de bornes de recharges véhicules électriques au niveau de l'actif.**
 - *Ce critère) évalue la présence de systèmes de recharges pour les véhicules électriques au sein de l'actif (parking visiteur) en % de places équipées en borne de recharge de voiture électrique.*

La thématique Sante et confort des occupants (60 points / 100 points) est composée de 7 critères relatifs à :

- **L'accès aux services quotidiens de bien-être et/ou divers dans le bâtiment (3 critères)**
 - *Ce(s) critère(s) inclut différentes catégories de services disponibles 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.*
 - *Les services divers, quotidiens et bien être sont divers en 3 critères différents dans la grille hôtels.*
- **L'accès aux activités écoresponsables**
 - *Ce critère inclut différentes activités en lien avec la réduction de l'empreinte environnementale du tourisme. Il s'appuie sur un système de notation gradué : une note est attribuée en fonction d'un intervalle d'activités proposés.*
- **L'option végétalienne dans les espaces de restauration**
 - *La notation de ce critère est binaire et est e lien avec la mise en place d'options végétalienne dans le menu des espaces de restauration.*

- 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 s'appuie sur un système de notation gradué. La note attribuée dépend de la mise en place d'un audit et/ou la mise en place de recommandations soulevées par l'audit.*
- La **qualité de l'eau** au sein de l'actif vise à valoriser les actions de monitoring et de contrôle de la qualité de l'eau in-situ.
 - *Ce critère s'appuie sur un système de notation gradué. La note attribuée dépend de la mise en place d'un audit et/ou la mise en place de recommandations soulevées par l'audit.*

La thématique Impact social et local (15 points / 100 points) est composée de 2 critères relatifs à :

- **Le nombre de partenariats et/ ou actions de promotions de commerce locaux**
 - *Ce critère inclut différents types de recours et de promotions des circuits courts. La notation est graduée selon le nombre de partenariat et d'action de promotion de commerces locaux*
- **La part des effectifs en situation d'insertion (ETP)**
 - *La notation est graduée selon un % des ETP. Les caractéristiques d'éligibilité au contrat d'insertion sont :*
 - être demandeur d'emploi*ET parmi les cas suivants :*
 - avoir 50 ans ou plus
 - être demandeur d'emploi longue durée (depuis 1 an ou plus)
 - avoir moins de 26 ans sans qualification
 - être détenteur du RSA
 - vivre au sein d'un QPV (quartier prioritaire des politiques de la ville)
 - faire l'objet de la RQTH (reconnaissance de la qualité de travailleur handicapé)
 - avoir le statut de réfugié
 - en cours d'ajout : être sous la main de la justice

C- Pilier Gouvernance

Le pilier Gouvernance comprend 4 thématiques et 8 critères dont 1 critère exigé par le label ISR :

- La clause ESG

Le pilier Gouvernance comptabilise 100 points partagés en 4 thématiques.

La thématique Gestion de la chaîne d'approvisionnement (25 points / 100 points) 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.
 - **Indicateur obligatoire**
 - *La note est basée sur la présence d'une clause environnementale dans le bail et/ou dans le contrat de PM et autres prestataires engagés (facility managers etc.). Les points sont assignés en % de prestataires engagés.*

La thématique Résilience (25 points / 100 points) évaluant la résilience des actifs du portefeuille à travers les 3 critères suivants :

- **L'analyse de la résilience au changement climatique (Cartographie des risques)**
 - *Ce critère évalue la réalisation d'une analyse de résilience au changement climatique, alignée avec le scénario intermédiaire 2030. Les points sont attribués en fonction du nombre d'aléas analysés.*
- La réalisation d'un **audit d'adaptation** à la suite des risques identifiés
 - *Ce critère évalue la réalisation d'un audit d'adaptation. Il s'appuie sur un système de notation binaire reposant sur la réalisation de l'audit.*
- La réalisation **d'actions d'adaptation** à la suite de l'audit
 - *Ce critère évalue la réalisation la mise en œuvre des actions recommandées à la suite de l'audit. Il s'appuie sur un système de notation gradué en % (en valeur) de la mise en place d'actions préconisées dans l'audit.*

La thématique Considération des parties prenantes (45 points / 100 points) compte 3 critères évaluant :

- **La Sensibilisation des usagers**
 - *Ce critère valorise les actions de sensibilisation aux enjeux ESG pour les occupants et usagers. Chaque action rapporte 10points pour un maximum de 20 points.*
- 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 évalue la réalisation annuelle de Comités Verts. Le système de notation est binaire.*
- La **formation du personnel** et son suivi
 - *Ce critère évalue la mise en place de formation du personnel sur les thématiques ESG (au moins une fois par an). Le système de notation est binaire.*

La thématique Certifications inhérentes (5 points / 100 points) au secteur est composé d'un critère

- La **Labellisation/Certification sur l'actif** (Green Globe, BREEAM In Use, HQE) valorise l'obtention d'une ou plusieurs certifications en phase d'exploitation et le niveau obtenu
 → *Les différents niveaux incluent : (1) pas de certifications, (2) obtention d'une certification avec niveau medium, (3) obtention d'une certification avec niveau élevé ; (4) obtention d'une certification avec niveau excellent.*

I. STRATEGIE A SUIVRE SUR LES ACTIFS EN FONCTION DE LEUR APPROCHE

Lors de leur évaluation, les actifs sont classés selon deux 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 ;
- 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 SCI ATREAM EURO HOSPITALITY.

La note initiale de la SCI ATREAM EURO HOSPITALITY est de 41,1, établie en 2023 et la note seuil à 59,8.

II. INDICATEURS EXTRA FINANCIERS

Les 8 indicateurs de performance suivis sont :

Thématique	Indicateurs	Unité	Comparable
Environnement	Consommations énergétiques moyennes (tous fluide)	en kWhEF/m².an	Moyenne Deepki Hôtellerie Europe
	Emissions de gaz à effet de serre moyennes relatives aux consommations énergétiques	en kgCO2eq/m².an	Moyenne Deepki Hôtellerie Europe
	Consommations d'eau moyennes	en m3/m².an	Baromètre OID Hôtellerie
Social	Nombre moyen de services divers proposés sur site	Nombre de services	Moyenne à l'échelle des actifs hôteliers sous gestion pertinent
	Nombre moyen d'activités de divertissement éco-responsables accessibles sur site	Nombre d'activités	Moyenne à l'échelle des actifs hôteliers sous gestion pertinent
	Nombre de partenariats/ actions de promotion de commerces locaux	Nombre de partenariat	Moyenne à l'échelle des actifs hôteliers sous gestion pertinent

Gouvernance	Part de prestataires engagés par des clauses ESG	En % moyen	Tendance observée en interne sur les fonds labélisés
	Part d'actifs certifiés	En % moyen	Moyenne à l'échelle des actifs hôteliers sous gestion pertinent

Les deux indicateurs de surperformance sont le nombre moyen de services divers proposés sur site et le nombre de partenariat / actions de promotion de commerces locaux. Ces deux indicateurs peuvent être amenés à être modifiés au cours du cycle de labélisation.

Les indicateurs sont calculés de la même manière que la note fonds à savoir que les valeurs de chaque indicateur sont pondérées suivant la valeur d'expertise ajustée à la quote-part de détention de chaque actif.

III. CALCUL DE LA NOTE DU FONDS : PONDERATION DES VEHICULES SOUS-JACENTS

La SCI Aream Euro Hospitality est un fonds de fonds immobilier. Les notes sont pondérées en fonction des valeurs d'expertises ajustées de la quote part de détention en N-1 pour les participations non labélisées. Les autres participations déjà labélisées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la note ISR car ces dernières font déjà l'objet d'une autre labellisation ISR.

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 uniquement des actifs hôteliers localisés en France et aux 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 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, visant à limiter le réchauffement planétaire à 1,5°C d'ici 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.

Ce benchmark permet dans un premier temps de fixer les seuils des consommations et des émissions de GES pour obtenir la moyenne des points de chaque critère. La note moyenne pour

ces deux critères correspondant à la valeur CRREM de l'année 2026. Cette valeur s'élève à **172 kWh_{EF}/m².an** pour l'énergie et **13 kgCO_{2eq}/m².an pour les émissions de GES (en France)¹**. Le score maximal pour le critère Energie correspond aux consommations attendues pour l'année 2040 selon le CRREM, soit **85 kWh_{EF}/m².an**. Le score minimal quant à lui, s'appuie sur l'incrémentation des différents paliers calculés grâce aux données du CRREM soit le score moyen (2026) et le score maximal (2040). En effet, une fois l'intervalle calculé de la manière suivante : $(\text{Consommations}_{2026} - \text{Consommations}_{2040}) / 10$; l'incrémentation jusqu'au score minimal est ensuite réalisée, chaque score au-dessus de la moyenne se voit ajouté l'intervalle pour obtenir le score suivant, jusqu'à obtention du dernier palier. Cela revient également à multiplier par 1,5 la moyenne.

De même pour le critère Carbone, les scores moyen et maximal sont déterminés grâce aux données du CRREM. Ils s'élèvent respectivement à **13 kgCO_{2eq}/m².an** et **2 kgCO_{2eq}/m².an**. De la même façon que pour l'Energie, une incrémentation est menée pour obtenir le score minimal, on obtient ainsi **23 kgCO_{2eq}/m².an**. Cela revient également à multiplier par 1,8 la moyenne.

Le CRREM distingue différentes trajectoires selon les typologies d'actifs et les pays dans lesquels ils se trouvent, cette méthodologie est donc également appliquée pour l'actif situé aux **Pays-Bas**. Ainsi, pour le critère Energie, les scores moyen et maximal correspondent à la valeur du CRREM 2026 et à la valeur du CRREM 2040 des Pays-Bas, soit **195 kWh_{EF}/m².an**, et soit **95 kWh_{EF}/m².an**, respectivement. Le score minimal quant à lui suit la même méthodologie ci-dessus et atteint **285 kWh_{EF}/m².an**.

De même pour le Carbone, le score moyen correspond à la valeur CRREM de 2026 soit **58 kgCO_{2eq}/m².an**, le score maximal correspond à la valeur CRREM de l'année 2040, soit **5 kgCO_{2eq}/m².an**, et le score minimum correspond à des émissions supérieures à **106 kgCO_{2eq}/m².an**, cela revient également à multiplier par 1,8 la valeur du score moyen.

Les consommations utilisées sont les consommations de l'année N-1 jusqu'à ce que l'outil de récolte des données de consommation soit déployé de manière optimum.

Dès connexion d'un actif et fiabilisation de ses données, les données de consommations sont celles de l'année N.

Exemple d'un actif connecté à la plateforme de récolte automatisée des données de consommation, le rapport annuel extra financier de l'année N pour l'année N-1 utilisera les données de consommation de l'année N-1.

Un actif non connecté à la plateforme de récolte automatisée des données de consommation, le rapport annuel extra financier de l'année N pour l'année N-1 utilisera les données de consommation de l'année N-2.

Nous rappelons également que dans le cas d'un actif saisonnier les données de consommation sont lissées sur 12 mois afin d'obtenir une donnée homogène communiquée en kw/m²/an mais une précision sur la saisonnalité sera effectuée dans le rapport annuel extra financier.

Détails des seuils² pour les actifs en France :

Points obtenables	Energie	Carbone
----------------------	---------	---------

¹ D'après les trajectoires *CRREM Global Pathways-V2.01_11-01-2023* ; onglets Energie (kWh) et GES (kgCO_{2eq}) pour la catégorie Hôtels.

² D'après les trajectoires *CRREM_Global_Pathways-V2.03_060324* ; onglets Energie (kWh_{EF}) et GES (kgCO_{2eq}) pour la catégorie Hôtel.

	Seuil de consommation	Références	Seuil d'émission	Références
20	85 kWh/m².an	Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année 2040 pour la typologie HÔTELS	2 kgCO2eq/m².an	Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année 2040 pour la typologie HÔTELS
10	172 kWh/m².an	Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année 2026 pour la typologie HÔTELS	13 kgCO2eq/m².an	Trajectoire CRREM 1,5°C pour l'année 2026 pour la typologie HÔTELS
0	250 kWh/m².an	x 1,5 Valeur 2026 après incrémentation	23 kgCO2eq/m².an	x 1,8 Valeur 2022 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 aux Pays-Bas

Points obtenables	ENERGIE		CARBONE	
	Seuil de consommation	Références	Seuil d'émission	Références
20	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
10	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).

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

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 une [étude](#) publiée par GRDF CEGIBAT⁴ quant aux consommations d'eau des établissements hôteliers. Bien que les benchmarks traitant à la fois de cet indicateur et de cette typologie soient rares, un critère de résultat a été favorisé (par opposition à un critère de moyen) afin de valoriser l'ambition du fonds et démontrer la proactivité de la démarche responsable.

Dans cette étude, 2 catégories de résultats sont proposées :

- Les résultats théoriques distingués en fonction des standings et des caractéristiques ou positionnements spécifiques des établissements (par exemple liés à l'implantation géographique : sans spécificité, montagne, littoral).
- Les résultats d'une étude terrain réalisée par le biais d'une collecte de relevés et télé-suivi, dont les données ont été réparties selon le niveau de gamme des actifs. Cette étude a été menée auprès de 85 établissements.

1) Données théoriques :

Date	Gamme d'hôtel	L/chambre.jour	restauration et blanchisserie
2011	Sport d'hiver	216 L	non prises en compte
2017	5 étoiles	180 L	+ 20 L/repas + 4 L/petit-déjeuner
2017	4 étoiles	150 L	+ 20 L/repas + 4 L/petit-déjeuner
2017	1 étoile	70 L	+ 8 L/repas + 4 L/petit-déjeuner

2) Données réelles moyennes :

Gamme d'hôtel	L/chambre.jour
5 étoiles	208 L
4 étoiles	108 L
1 étoile	78L

Aussi, au regard de la disponibilité des données sur le secteur, l'échelle d'évaluation du critère relatif aux consommations d'eau en hôtel a été déterminée de la manière suivante :

Moyenne et seuil de performance ESG du critère

La borne de 200 L par chambre par jour (**0,8m³/m².an**) a été sélectionnée en tant que moyenne de performance ESG, d'une part car elle se situe légèrement en-dessous des moyennes respectives des hôtels 5* et des hôtels de la catégorie *sport d'hiver*. Il est important de tenir compte du fait que la moyenne « sport d'hiver » devrait être encore plus grande du fait, ici, de l'exclusion de la blanchisserie et de la restauration. Elle correspond de plus à la moyenne des hôtels 4* en tenant compte de la restauration et de la blanchisserie. Par mesure de précaution, le seuil le plus bas a été choisi, cela permet également de prendre en compte les légères variations de standing des actifs au sein du portefeuille (mixité de 4* et 5*). Par ailleurs, il est utile de prendre en compte les consommations liées à la restauration et la blanchisserie afin d'être en adéquation avec les consommations qui seront ciblées par le reporting, à savoir le total, sans distinction.

⁴ Intégrée au sein de [l'étude](#) plus large des besoins en ECS des bâtiments tertiaires

Meilleure performance

La borne de 80 L par chambre par jour (**0,320m³/m².an**) a été choisie comme niveau de consommation minimale, soit la meilleure performance de l'échelle d'évaluation (rapportant la totalité des points disponibles sur le critère), en raison de sa correspondance avec le niveau de consommation des hôtels 1* d'après l'étude théorique CEGIBAT 2017. Elle est également en ligne avec les résultats de l'étude terrain pour la même gamme d'hôtels. De plus, du fait de la typologie, ce seuil ne peut se situer en-dessous de la moyenne journalière en résidentiel.

Performance la plus faible

Enfin, la borne de 300 L par chambre par jour (**1,2m³/m².an**) a été établie comme seuil de performance la plus faible. Cela implique, lorsque les consommations dépassent ce palier, que le critère ne rapporte aucun point. Cet ordre de consommation correspond à la moyenne définie plus haut, multipliée par 1,5.

La grille ISR du fonds comporte un indicateur de *consommations surfaciques annuelles*. La conversion des consommations initialement en litres par chambre par jour se déroule comme suit :

- 1- Division par 1 000 pour le passage de L à m³
- 2- Multiplication par 365 pour obtenir des m³/an
- 3- Multiplication par le nombre de chambres puis division par la surface totale de l'actif pour obtenir les consommations surfaciques annuelles recherchées.

Pour obtenir les valeurs entre chaque valeur seuil, une interpolation linéaire a été effectuée.

Atream

89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré

75008 Paris

Tél. : +33 (0)1 43 59 75 75

Fax : +33 (0)1 43 59 75 99

atream.com

Société par actions simplifiées au capital de 263 200 euros / 503 740 433 RCS Paris / Agréée par l'AMF en qualité de Société de gestion de portefeuille le 15 avril 2013 sous le numéro GP-13000011.