

Règlementation SFDR

Déclarations relatives à la prise en compte des principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité (article 4)

En application au Règlement (UE) 2019/2088 du 27 novembre 2019

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



Dénomination:

Aream

Identifiant d'entité juridique :

503 740 433 RCS Paris

A. Introduction

Le règlement (UE) 2019/2088 du 27 novembre 2019 relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (« SFDR ») établit un cadre européen de transparence visant à renforcer l'intégration des enjeux de durabilité dans le secteur financier. En harmonisant les obligations de publication et les principales notions liées à la durabilité, il contribue à une meilleure prise en compte des risques de durabilité, des incidences négatives et des objectifs d'investissement durable. Depuis l'entrée en application du niveau II au 1er janvier 2023, les acteurs financiers sont tenus de fournir des informations plus détaillées sur les caractéristiques de durabilité des produits et services qu'ils commercialisent.

L'application du présent règlement s'applique selon les articles soit à l'entité soit aux différents fonds gérés par ATREAM.

Définition de l'investissement durable au sens du règlement SFDR

L'article 2(17) du règlement SFDR définit l'investissement durable comme :

- Un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental, mesuré par exemple au moyen d'indicateurs clés en matière d'utilisation efficace des ressources concernant l'utilisation d'énergie, d'énergies renouvelables, de matières premières, d'eau et de terres, en matière de production de déchets et d'émissions de gaz à effet de serre ou en matière d'effets sur la biodiversité et l'économie circulaire, ou
- Un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif social, en particulier un investissement qui contribue à la lutte contre les inégalités ou qui favorise la cohésion sociale, l'intégration sociale et les relations de travail, ou un investissement dans le capital humain ou des communautés économiquement ou socialement défavorisées,

pour autant que ces investissements ne causent de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquels les investissements sont réalisés appliquent des pratiques de bonne gouvernance, en particulier en ce qui concerne des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel compétent et le respect des obligations fiscales.

Les Regulatory Technical Standards (RTS), figurant au règlement délégué (UE) 2022/1288 de la Commission du 6 avril 2022, publié au JOUE le 25 juillet 2022 et republié dans sa version rectifiée au JOUE L 332 du 27 décembre 2022, précisent les règles d'application du règlement SFDR, notamment les templates pour déclarer :

- Les principales incidences négatives ;
- Les informations précontractuelles pour les produits d'investissement classés article 8 et 9 ;



- Les informations périodiques de ces produits

Le présent document détaille ainsi les éléments suivants pour Atream, conformément à l'article 4 règlement SFDR à savoir la transparence des incidences négatives en matière de durabilité au niveau d'Atream.

B. Résumé

Atream, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers, prend en compte les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité au sens de l'article 4 du règlement (UE) 2019/2088. La présente déclaration est consolidée au niveau de l'entité et couvre la période de référence du 1er janvier au 31 décembre 2025.

Atream gère un patrimoine principalement composé d'actifs immobiliers d'hôtellerie et de tourisme. Les incidences négatives les plus significatives identifiées à ce titre sont la consommation d'énergie des actifs détenus, leurs émissions de gaz à effet de serre et la part d'entre eux qui ne satisfait pas aux critères d'efficacité énergétique de l'annexe I du règlement délégué (UE) 2022/1288.

Pour la période de référence, Atream déclare 51% d'actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique et 17 652 TeqCO2 d'émissions de gaz à effet de serre. Les indicateurs sont calculés sur les actifs des fonds relevant des articles 8 et 9 du règlement ; le périmètre retenu et le taux de couverture des données sont précisés indicateur par indicateur.

Les politiques d'identification et de hiérarchisation des principales incidences négatives, les mesures prises au cours de la période de référence et les mesures prévues pour la période suivante sont décrites ci-après. Elles s'articulent avec les objectifs présentés dans le rapport établi au titre de l'article 29 de la loi énergie-climat, dont les hypothèses et le calendrier alimentent directement la colonne « Mesures d'atténuation et objectifs à venir ».

C. Prise en compte des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

En application de l'article 4 du règlement SFDR sur la prise en compte des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité, Atream mesure les effets négatifs de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité, selon le type et la nature des investissements réalisés par le fonds.

Compte tenu de la nature des fonds gérés par Atream, il existe 3 cas de figure pour la prise en compte des PAI :



Cas 1 – Prise en compte des PAI pour des fonds immobiliers (investissement en murs ou murs et fonds de commerce)

Les principales incidences négatives prises en compte sont les suivantes :

Indicateur d'incidence négative sur la durabilité		Indicateur de mesure / suivi
Energies fossiles	1. Exposition aux énergies fossiles par le biais d'actifs immobiliers	Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles
Efficacité énergétique	2. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part des investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique, calculée comme la somme (i) de la valeur des actifs immobiliers construits avant le 31 décembre 2020 dont le certificat de performance énergétique (DPE) est inférieur ou égal à C et (ii) de la valeur des actifs immobiliers construits après le 31 décembre 2020 dont la demande d'énergie primaire (PED) est inférieure au seuil des bâtiments dont la consommation d'énergie est quasi nulle (NZEB), rapportée à la valeur des actifs immobiliers soumis aux normes EPC et NZEB
Emissions de GES (Indicateur additionnel)	3. Emissions de GES	Total des émissions de GES générées par les actifs immobiliers (scope 1, 2 et 3), en t d'équivalents CO2 ou kg d'équivalents CO2/m²
Consommation d'énergie (Indicateur additionnel)	4. Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh par mètre carré

Cas 2 – Prise en compte des PAI pour les fonds non immobiliers (détention de participations dans des sociétés cotées et non cotées)

Les principales incidences négatives prises en compte sont les suivantes :

Indicateur d'incidence négative sur la durabilité		Indicateur de mesure / suivi
Emissions de gaz à effet de serre	1. Emissions de GES	Emissions de GES de niveau 1 en tonnes d'équivalents CO2
		Emissions de GES de niveau 2 en tonnes d'équivalents CO2
		Emissions de GES de niveau 3 en tonnes d'équivalents CO2
	2. Empreinte carbone	Empreinte carbone en tonnes d'équivalents CO2 par millions d'euros investis



	3. Intensité de GES des sociétés bénéficiaires des investissements	Intensité de GES des sociétés bénéficiaires des investissements
	4. Exposition à des sociétés actives dans le secteur des combustibles fossiles	Part d'investissement dans des sociétés actives dans le secteur des combustibles fossiles (exprimé en %)
	5. Part de consommation et de production d'énergie non renouvelable	Part de la consommation et de la production d'énergie des sociétés bénéficiaires d'investissement qui provient de sources d'énergie non renouvelables, par rapport à celle provenant de sources d'énergie renouvelables, exprimée en pourcentage du total des sources d'énergie (exprimé en %)
	6. Intensité de consommation d'énergie par secteur à fort impact climatique	Consommation d'énergie en GWh par million d'euros de chiffre d'affaires des sociétés bénéficiaires d'investissements, par secteur à fort impact climatique
Biodiversité	7. Activités ayant une incidence négative sur des zones sensibles sur le plan de la biodiversité	Part des investissements effectués dans des sociétés ayant des sites/établissements situés dans ou à proximité de zones sensibles sur le plan de la biodiversité, si les activités de ces sociétés ont une incidence négative sur ces zones (exprimé en %)
Eau	8. Rejets dans l'eau	Tonnes de rejets dans l'eau provenant des sociétés bénéficiaires d'investissements, par million d'euros investi, en moyenne pondérée
Déchets	9. Ratio de déchets dangereux et de déchets radioactifs	Tonnes de déchets dangereux et de déchets radioactifs produites par les sociétés bénéficiaires d'investissements, par million d'euros investi, en moyenne pondérée
Questions sociales et de personnel	10. Violations des principes du pacte mondial des Nations Unies et des principes directeurs de l'OCDE pour les entreprises multinationales	Part d'investissement dans des sociétés qui ont participé à des violations des principes du Pacte mondial des Nations unies ou des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales (exprimé en %)
	11. Absence de processus et de mécanismes de conformité permettant de contrôler le respect des principes du pacte mondial des Nations Unies et des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales	Part d'investissement dans des sociétés qui n'ont pas de politique de contrôle du respect des principes du Pacte mondial des Nations unies ou des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales, ni de mécanismes de traitement des plaintes ou des différends permettant de remédier à de telles violations (exprimé en %)
	12. Ecart de rémunération entre hommes et femmes non corrigé	Écart de rémunération moyen non corrigé entre les hommes et les femmes au sein des sociétés bénéficiaires des investissements (exprimé en montant monétaire converti en euros)
	13. Mixité au sein des organes de gouvernance	Ratio femmes/hommes moyen dans les organes de gouvernance des sociétés concernées, en pourcentage du nombre total de membres



	14. Exposition à des armes controversées (mines antipersonnel, armes à sous-munitions, armes chimiques ou armes biologiques)	Part d'investissement dans des sociétés qui participent à la fabrication ou à la vente d'armes controversées (exprimé en %)
Eau, déchets et autres matières (Indicateur additionnel)	15. Investissements dans des sociétés sans politique de gestion de l'eau	Part d'investissement dans des sociétés sans politique de gestion de l'eau (exprimé en %)
Questions sociales et de personnel (Indicateur additionnel)	16. Investissements dans des entreprises sans politique de prévention des accidents de travail	Part d'investissement dans des sociétés sans politique de prévention des accidents du travail (exprimé en %)

Cas 3 – Non prise en compte des principales incidences négatives

Les principales incidences négatives (PAI) ne sont pas prises en compte par la société de gestion lorsque le fonds est article 6 : ce type de fonds ne poursuit pas d'objectif de durabilité et ne promeut pas de caractéristiques E/S spécifiques.

D. Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité – année d'exercice 2025

1. Investissements immobiliers :

Indicateur d'incidence négative		Résultats des Indicateurs 2025	Taux de couverture	Mesures d'atténuation et objectifs à venir
Energies fossiles	Exposition aux énergies fossiles par le biais d'actifs immobiliers	0%	100% des actifs immobiliers dont 100% de données réelles (en valeur vénale)	ATREAM n'investit pas dans des actifs exploités pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustible fossiles.
Efficacité énergétique	Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	51%	67% d'actifs ont un DPE (en valeur vénale)	Les DPE sont en cours d'élaboration et de consolidation chez ATREAM.
Emissions de GHG (Indicateur additionnel)	Emissions de GES	17 652 TEqCO2	86% des actifs dont 78% de données réelles	Des trajectoires de décarbonation et de réduction énergétiques sont en cours d'élaboration (se référer au rapport Climat 2026).

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 simplifiée 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



			(en valeur véale)	
Consommation d'énergie (Indicateur additionnel)	Intensité consommation d'énergie	Sera élaboré pour l'exercice 2026	-	Nouvel indicateur introduit au T3 2026

1. Investissements non immobiliers (participations)

Les informations relatives à la prise en compte des principales incidences négatives des décisions d'investissement sur leurs facteurs de durabilité au titre de l'année 2025 concernant les participations de la société de gestion Aream peuvent être communiqué sur demande, sous réserve des obligations de confidentialité applicables.

E. Politiques visant à identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

Aream a mis en place des politiques destinées à identifier et à hiérarchiser les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Elles sont formalisées dans la charte d'investissement responsable, dans la politique ESG et dans un cadre méthodologique unifié applicable à l'ensemble des fonds et des actifs gérés. Elles sont revues annuellement ainsi qu'à chaque évolution du cadre réglementaire applicable.

Procédure de prise en compte des critères ESG lors de la sélection et le suivi des actifs

Chez Aream, l'ESG est pleinement intégré aux procédures d'investissement et de désinvestissement, garantissant que les enjeux de durabilité sont systématiquement pris en compte dans l'analyse, la prise de décision et la gestion des actifs.

Dès la phase de pré-acquisition, l'actif fait l'objet d'une évaluation ESG approfondie, appuyée par une grille d'analyse dédiée (grille ESG interne et/ou grille ISR pour les fonds labellisés). Cette évaluation couvre un large spectre de thématiques, incluant notamment la performance environnementale (énergie, carbone, déchets, mobilité), la gouvernance du site, mais aussi les critères sociaux, qui sont suivis avec une attention particulière dans les secteurs de l'hôtellerie et du tourisme. Ces critères incluent les engagements sociaux des locataires, l'accessibilité des espaces et l'inclusivité des services proposés aux usagers.

Dans le cadre des investissements en private equity immobilier ou touristique, cette démarche est étendue au niveau de la société ciblée : l'évaluation ESG s'intéresse alors à la stratégie globale de l'entreprise, sa gouvernance, ses pratiques sociales et environnementales, ainsi qu'à son alignement avec les valeurs d'Aream. Des engagements ESG spécifiques peuvent aussi être formalisés contractuellement avec les partenaires et locataires.

Lors du comité d'investissement, les résultats des analyses ESG sont systématiquement présentés, avec une appréciation des impacts potentiels sur la performance extra-financière de l'actif, les impacts sur les performances extra-financières du fonds dans lequel l'actif est intégré, la résilience



des actifs, leur alignement avec les objectifs des fonds et leur contribution aux engagements réglementaires (SFDR, taxonomie verte, label ISR).

Une fois en portefeuille, les actifs font l'objet d'un suivi annuel structuré, à l'aide des grilles d'évaluation ESG et/ou ISR. Ce suivi permet de piloter la trajectoire d'amélioration, en lien avec des plans d'actions opérationnels élaborés en collaboration avec les parties prenantes externes, telles que les gestionnaires techniques, les exploitants et les locataires. Cette approche vise à générer une performance extra-financière mesurable dans le temps, y compris sur les dimensions sociales.

Sources et traitements de données

Mesures prises pour garantir la qualité des données

Les équipes d'Aream apprécient la qualité des données au regard de :

- Leur fiabilité attestée lors des visites des sites ;
- Leur cohérence avec les valeurs moyennes transmises par Deepki (pour les données de consommation des fluides)
- Leur cohérence par rapport aux benchmarks internes, Deepki, OID ou tout autre benchmark jugé adapté par les équipes d'Aream.

Dans le cas où une donnée paraîtrait incohérente, une investigation est menée auprès du locataire / exploitant/ fournisseur de données.

Modalités de traitement des données

Les données fournies par les moyens internes et externes sont contrôlées par les équipes d'Aream, notamment les équipes ESG et d'Asset Management. Ces dernières engagent un travail de fiabilisation et de suivi des données, permettant une comparabilité avec les années antérieures.

Limites aux méthodes et données

La méthodologie et les données peuvent présenter certaines limites qui peuvent provenir notamment de :

- La disponibilité limitée des données ;
- La nécessité de s'appuyer en partie sur des données estimées.

Lorsque les données réelles de consommation énergétique et d'intensité carbone ne peuvent pas être remontées, une méthodologie d'estimation rigoureuse est mise en œuvre afin de compléter les jeux de données et d'éviter les biais d'analyse. Trois approches complémentaires sont mobilisées, selon les cas de figure :

- Gap filling : estimation par modèle statistique à partir des données disponibles sur d'autres périodes (approche mensuelle ou par compteur). Cette méthode est utilisée si la couverture des données de consommations propriétaire dépasse 90%.
- Extrapolation : à partir de données partielles issues d'autres usages ou zones fonctionnelles similaires au sein du même actif. Cette méthode est utilisée si la couverture des données de consommation locataire dépasse 30% ;
- Benchmark : par comparaison avec des actifs similaires en termes de typologie, usage ou taille, dans la même zone géographique. Cette méthode est utilisée si la donnée existante n'est pas suffisante pour les autres méthodes citées plus haut (gap filling et extrapolation).



Par ailleurs, Aream, consciente des limites des estimations a mis en place une méthodologie pour les atténuer. Cette méthode se traduit notamment par les mesures suivantes : la mobilisation des assets managers, le suivi par le property manager, la fiabilisation des données patrimoniales par les équipes, l'implication des locataires-exploitants via l'organisation des Comités Verts et la participation à des groupes de travail de place sur les thématiques ESG.

F. Politique d'engagement

Conformément à l'article 3 octies de la directive 2007/36/CE, Aream applique une politique d'engagement actionnarial encadrant l'exercice des droits de vote attachés aux titres détenus par les fonds sous gestion dans l'intérêt exclusif des investisseurs. Cette politique est disponible sur le site internet.

G. Respect des normes internationales et diligence raisonnable

Dans le cadre de ses activités d'investissement et de gestion immobilière, Aream met en œuvre une procédure de diligence raisonnable visant à s'assurer du respect des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales, des Principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme, ainsi que des conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail et de la Charte internationale des droits de l'Homme. Cette démarche s'inscrit dans son engagement en faveur d'une gestion responsable et de l'intégration des enjeux ESG.