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

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

**Dénomination du produit :** Atream Atwin
**Identifiant d'entité juridique :** 104 505 482 RCS Paris

# Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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

| ☐ **Oui** | ☒ **Non** |
|---|---|
| ☐ Il réalisera un minimum d'**investissements durables ayant un objectif environnemental :** ___% | ☐ Il **promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de ___% d'investissements durables |
| ☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE | ☐ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE |
| ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE | ☐ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE |
| | ☐ ayant un objectif social |
| ☐ Il réalisera un minimum d'**investissements durables ayant un objectif social :** ___% | ☒ Il promeut des caractéristiques E/S, mais **ne réalisera pas d'investissements durables** |

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

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

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

La SCPI Atream Atwin est labellisée ISR. Sa stratégie ESG repose sur un équilibre entre les critères environnementaux (30 % de la note), sociaux (40 % de la note) et de gouvernance (30 % de la note), et s'appuie sur une approche **Best-in-Progress** visant à améliorer progressivement la performance ESG des actifs du portefeuille à vocation touristique et

tertiaire à l'échelle européenne, en cohérence avec les enjeux de transition climatique, de qualité d'usage et d'ancrage territorial

La stratégie ESG du fonds vise à contribuer au dynamisme des territoires et des économies locales à travers des actifs ancrés dans leur environnement et leurs usages. Elle intègre une gestion prenant en compte la qualité d'accueil, le confort des utilisateurs ainsi qu'un dialogue structuré avec les exploitants et les parties prenantes.

Cet objectif est décliné sur les trois piliers E, S et G:

**Sur la thématique Environnementale :**

- Réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre en vue de la décarbonation des actifs, en suivant les trajectoires CRREM 1,5°C ;
- Renforcer la couverture et la fiabilité des données environnementales ;
- Améliorer la performance des systèmes énergétiques et maîtriser les fluides frigorigènes ;
- Améliorer la gestion des déchets par des actions de réduction à la source, de valorisation et de sensibilisation des occupants ;
- Réduire les consommations d'eau via des équipements et pratiques de préservation de la ressource ;
- Préserver et restaurer la biodiversité sur les sites.

**Sur la thématique Sociale :**

- Promouvoir la mobilité douce et améliorer l'accessibilité aux transports à faible impact environnemental ;
- Valoriser la diversité et la qualité des services proposés aux usagers, sur site et à proximité ;
- Améliorer la santé, le confort et l'accessibilité universelle de l'ensemble des occupants ;
- Contribuer au dynamisme économique local et à l'ancrage territorial des actifs ;
- Favoriser l'emploi inclusif et les initiatives sociales à l'échelle des actifs.

**Sur la thématique Gouvernance :**

- Valoriser les certifications et labels de durabilité adaptés à chaque typologie d'actif ;
- Engager contractuellement les parties prenantes par l'intégration de clauses ESG dans les contrats de gestion et annexes environnementales dans les baux ;
- Impliquer les exploitants et gestionnaires dans la démarche ISR, notamment via l'organisation de Comités Verts ;
- Analyser la résilience climatique des actifs et définir des plans de gestion adaptés.

Chaque actif immobilier, détenu directement ou indirectement via des participations contrôlées, sera évalué à l'acquisition au moyen d'une grille ESG interne, puis réévalué annuellement. Les notes ESG par actif constitueront la note du fonds SCPI Atream Atwin via une pondération réalisée en utilisant les valeurs d'expertise à leur quote-part de détention. Cette note sera revue annuellement dans une stratégie d'amélioration continue du fonds.

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

La SCPI s'engage à suivre les indicateurs suivants annuellement à l'échelle du fonds pour

attester du respect des caractéristiques environnementales et sociales promues :

**Sur la thématique Environnementale :**

- Consommations énergétiques surfaciques moyennes tous fluides (en kWhEF/m².an) ;
- Émissions de gaz à effet de serre moyennes liées aux consommations énergétiques (en kgCO2eq/m².an) ;
- Nombre moyen de pratiques favorables à la biodiversité ;

**Sur la thématique Sociale :**

- Moyenne du score Mobilité Deepki (score sur /5) ;
- Moyenne du score Ville du Quart d'Heure Deepki (score sur /5) ;

Nombre moyen de services disponibles sur site ;

**Sur la thématique Gouvernance :**

- Part des locataires et property managers engagés via des clauses ESG ou annexes environnementales ;
- Part des actifs disposant d'un label ou d'une certification ESG.

Ces indicateurs sont complétés par l'ensemble des critères suivis et évalués dans le cadre de la labellisation ISR du fonds. Ils sont calculés par actifs pondérés par leurs valeurs d'expertise.

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

N/A – la SCPI ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable.

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

N/A

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

N/A

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

N/A

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives lesplus significatives des décisions d'investissement sur lesfacteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

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

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

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



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

☒ Oui

Oui, la SCPI prend en compte les principales incidences négative suivantes :

- [PAI obligatoire 1/2] Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers (en %) ;
- [PAI obligatoire 2/2] Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (via les DPE des bâtiments) (en %) ;
- [PAI optionnel 1/2] Emissions de gaz à effet de serre GES (en kgCO2eq/m².an ou tCO2eq/m².an) ;
- [PAI optionnel 2/2] Intensité de consommation d'énergie (GWh/m².an).

Dans une logique d'amélioration continue poursuivie par la SCPI, une amélioration de la performance des actifs et du patrimoine est visée, sans définir d'exclusion fondée sur les principales incidences négatives.

☐ Non



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

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

La SCPI est une SCPI « diversifiée » : et vise à une stratégie immobilière visant à investir, de manière directe et indirecte, sur plusieurs classes d'actifs immobilières :

- jusqu'à 50% de son allocation sur actifs immobiliers relevant du domaine de l' « hospitality » : hôtellerie, résidences de tourisme, résidences gérées, loisirs, etc. ;
- a minima sur deux autres classes d'actifs immobiliers différentes à prépondérance tertiaire (bureaux, commerces, logistique et locaux d'activité, santé -non médicalisée- et éducation, etc).

La diversification pourra également porter sur d'autres typologiques d'actifs immobiliers, sélectionnés en fonction de leur pertinence économique de long terme et de leur capacité à soutenir des activités durables et cohérentes avec la stratégie d'investissement.

La stratégie d'investissement est également diversifiée sur le plan géographique : les actifs immobiliers ciblés par la politique d'investissement de la SCPI pourront être situés dans différents pays, en Europe « zone euro » et « hors zone euro ».

A travers cette diversification, la SCPI a notamment vocation à profiter du décalage des conjonctures économiques et immobilières existant entre ces pays afin de saisir les opportunités offrant un couple rendement/risque pertinent à un moment de marché donné.

La stratégie ESG de la SCPI s'appuie sur une approche intégrée de l'immobilier d'hospitality, visant à contribuer au dynamisme des territoires et des économies locales au travers d'actifs ancrés dans leur environnement et leurs usages. Elle intègre une gestion prenant en compte la qualité d'accueil, le confort des utilisateurs ainsi qu'un dialogue structuré avec les exploitants et les parties prenantes. La SCPI met également en œuvre une démarche progressive d'amélioration de la performance énergétique et environnementale de son patrimoine, en cohérence avec les exigences réglementaires, les risques climatiques et de transition et les meilleures pratiques de marché.

Les enjeux ESG sont pris en compte tout au long du cycle de vie des actifs, dès la phase d'analyse pré-acquisition, au travers de grilles ESG dédiées, lors des décisions d'investissement et de désinvestissement, ainsi que dans la gestion des actifs. Cette approche permet d'intégrer systématiquement les impacts extra-financiers dans l'analyse financière et opérationnelle. Des plans d'action opérationnels sont définis et suivis, en lien avec les exploitants et les équipes techniques afin de piloter l'amélioration des performances ESG.

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

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

La SCPI Atream Atwin place cette démarche ESG au cœur de ses stratégies d'investissement et de gestion. Chaque actif immobilier, détenu directement ou indirectement via des participations contrôlées, sera évalué à l'acquisition au moyen d'une grille ESG interne, puis réévalué annuellement. Les notes ESG par actif constitueront la note du fonds SCPI Atream Atwin via une pondération réalisée en utilisant les valeurs d'expertise à leur quote-part de détention. Cette note sera revue annuellement dans une stratégie d'amélioration continue du fonds.

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

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

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

La SCPI n'ayant pas vocation à prendre des participations dans des sociétés disposant de personnel, l'évaluation des pratiques de bonne gouvernance concerne principalement les exploitants et les locataires.

La société de gestion met en œuvre un dispositif structuré de suivi des pratiques ESG de ses locataires et exploitants visant à instaurer des échanges réguliers et à encourager l'adoption de pratiques responsables et transparentes dans l'utilisation et la gestion des

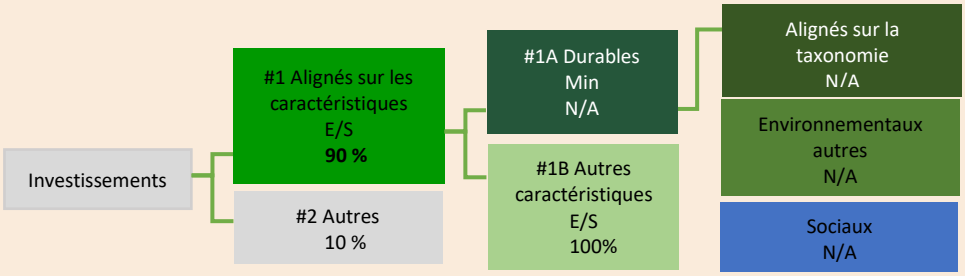
actifs immobiliers.

Cette démarche repose notamment sur :

- L'intégration de clauses ESG dans 100% des baux, telles que les annexes environnementales ;
- L'organisation d'échanges réguliers avec les locataires et exploitants sur les enjeux ESG, notamment dans le cadre de comités verts dédiés au suivi de la performance ESG des actifs ;
- L'intégration de clauses ESG dans les contrats de property management.

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

**L'allocation des** actifs décrit la proportion d'investissements dans des actifs spécifiques.




La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.
La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales, ni considérés comme des investissements durables.
La catégorie **#1A Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :
- La sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux ;
- La sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en % :
- du **chiffre d'affaires** pour refléter la proportion des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit investit;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit, pour une transition versune économie verte parexemple;
- **Des dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertesdes sociétés dans lesquelles le produit financier investit.

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

La SCPI n'utilise pas de produits dérivés.

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

N/A – la SCPI ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable.

### Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE[1]?

☐ Oui :

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

☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

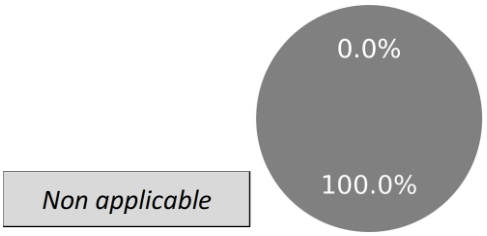
Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin 2035. En ce qui concerne **l'énergie nucléaire**, les critères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

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

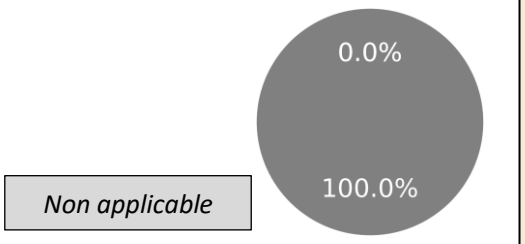
Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

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

1.Alignement des investissements sur la taxinomie, dont **obligations souveraines incluses***




2. Alignement des investissements sur la taxinomie, hors **obligations souveraines ***




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

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

N/A

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

N/A

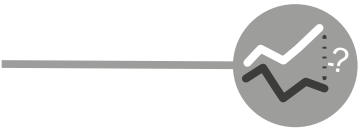
**Quelle est la part minimale d'investissements durables sur le plan social ?**

N/A

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

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le

Les investissement inclus dans la catégorie « #2 Autres » correspondent à des liquidités ou d'autres types d'actifs dont la finalité est la distribution de dividendes, la gestion du fonds, l'acquisition d'actifs immobiliers ou l'investissement dans des véhicules éligibles règlementairement pour les SCPI.



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

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

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

- ***Comment l'indice de référence est-il aligné en permanence sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?***

N/A

- ***Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il à tout moment garanti ?***

N/A

- ***En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?***

N/A

- ***Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?***

N/A




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

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

www. atream.com