CODE DE TRANSPARENCE

SCPI Atream Atwin

Date de publication:
Novembre 2026

Table des matières

1. Présentation du code de transparence 4
1.1 Le Label ISR 4
Une certification externe 4
Une référence en Europe 4
1.2 Objectif du code de transparence 4
1.3 Conformité au Code de Transparence 4
2. Liste des fonds concernés par ce Code de transparence 5
3. Données générales sur la société de gestion 5
3.1. Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code 5
3.2. Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ? 6
3.3. Comment la société de gestion a-t-elle formalisé sa démarche d'investisseur responsable ? 7
3.4. Comment est appréhendée la question des risques/opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ? 7
3.5. Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ? 8
3.6. Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ? 8
3.7. Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la société de gestion est-elle partie prenante ? 9
3.8. Quel est l'encours total des actifs ISR de la société de gestion ? 9
3.9. Quel est le pourcentage des actifs ISR de la société de gestion rapporté aux encours totaux sous gestion ? 9
3.10. Quels sont les fonds ISR ouverts au public gérés par la société de gestion ? 9
4. Données générales sur le fonds ISR immobilier présenté dans ce Code de Transparence 9
4.1. Quels sont les objectifs recherchés par la prise en compte des critères ESG au sein du fonds ? 10
4.2. Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs formant l'univers d'investissement du fonds ? 11
4.3. Quels critères ESG sont pris en compte par le fonds ? 11
4.4. Quels principes et critères liés au changement climatique sont pris en compte par le fonds ? 12
4.5. Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG (construction, échelle d'évaluation, …) ? 12
4.6. A quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des émetteurs ? Comment sont gérées les controverses ? 13
5. Processus de gestion 13

5.1. Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ? 13

5.2. Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ? 13

5.3. Comment sont pris en compte les émetteurs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ? 14

5.4. Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ? 14

5.5. Une part des actifs du fonds est-elle investie dans des organismes solidaires ?..... 14

5.6. Le fonds pratique-t-il le prêt / emprunt de titres ?..... 14

5.7. Le fonds utilise-t-il des instruments dérivés ? 14

5.8. Le fonds investit-il dans des OPC ?..... 14

6. Contrôle ESG **14**

6.1. Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du fonds ? 14

7. Mesures d'impact et reporting ESG..... **15**

7.1. Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ?..... 15

7.2. Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le fonds ? 15

7.3. Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du fonds ? 16

7.4. La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique de vote et de sa politique d'engagement ? 16

1. Présentation du code de transparence

Le présent Code de transparence est adapté du code de transparence de l'Association Française de la Gestion Financière (AFG) et du Forum pour l'Investissement Responsable (FIR) afin qu'il puisse s'appliquer aux Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) en immobilier Il est obligatoire pour tous les fonds ISR (Investissement socialement responsable) immobiliers ouverts au public et gérés par des sociétés de gestion adhérentes de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM). Dans le cadre de la labellisation ISR du fonds SCPI Atream Atwin, ce code est produit selon la trame ASPIM à titre de bonne pratique et de transparence, bien que le véhicule soit réservé aux investisseurs privés.

1.1 Le Label ISR

Lancé fin 2015 par les pouvoirs publics, le label ISR permet aux investisseurs d'identifier facilement les produits d'épargne et d'investissement qui cherchent à concilier performance financière et extra-financière, en intégrant la prise en compte de critères Environnementaux, Sociaux et de bonne Gouvernance (ESG) dans leurs processus d'investissement et de gestion.

Une certification externe

Le label ISR est attribué pour une période de 3 ans renouvelable, au terme d'un audit réalisé sur la base du cahier des charges du label par un organisme tiers indépendant spécialement accrédité. Les fonds labellisés sont contrôlés sur une base annuelle et, en cas de manquements persistants, sont susceptibles de perdre leur label.

Une référence en Europe

Le label ISR occupe la première place en Europe en nombre de fonds labellisés et la seconde en termes d'encours parmi la dizaine de labels créés au cours des quinze dernières années pour permettre aux investisseurs de repérer plus facilement les produits financiers responsables.

Le label ISR est un gage de crédibilité et de visibilité pour les fonds labellisés ISR et une garantie de transparence et de qualité de la gestion ISR pour les investisseurs.

1.2 Objectif du code de transparence

Ce code de transparence a vocation à :

- Améliorer la lisibilité et la transparence de la démarche des fonds ISR immobiliers vis-à-vis des investisseurs et autre partie prenante ;
- Contribuer au renforcement d'une auto-régulation plus pro-active favorisant le développement et la promotion des fonds ISR immobiliers par la mise en place d'un cadre commun fédérateur de bonnes pratiques de transparence.

Les fonds signataires du Code se doivent de communiquer des informations exactes en langage clair, adéquates et actualisées. Il doit permettre à l'ensemble des parties prenantes, plus particulièrement aux investisseurs, de mieux comprendre la prise en compte des politiques et les modalités d'intégration des enjeux ESG à la politique d'investissement des fonds.

1.3 Conformité au Code de Transparence

L'Investissement Socialement Responsable (ISR) est une part essentielle du positionnement stratégique et de la gestion de la SCPI Atream Atwin. Ainsi, les réponses au présent Code de Transparence ont pour objectif d'apporter aux investisseurs et aux parties prenantes des informations claires et précises sur l'ensemble de la gestion ISR de la Société de gestion de

Portefeuille (SGP) ATREAM, pour le compte de la SCPI Atream Atwin.

La Société de gestion ATREAM s'engage donc à être transparente. La réponse complète au Code relatif à la gestion ISR du fonds Atream Atwin peut être consultée ci-après.

Les réponses aux questions du présent document engagent la seule responsabilité de la Société de gestion ATREAM. La SCPI Atream Atwin respecte l'ensemble des recommandations du Code.

2. Liste des fonds concernés par ce Code de transparence

Le présent Code de Transparence s'applique au fonds nommé **« Atream Atwin »**. Il s'agit d'un fonds de type SCPI en cours de lancement.

Stratégie dominante	Classe d'actifs principale	Zone géographique	Labels
Best In Progress	Hôtels Bureaux Autres typologies	Europe (UE et non-UE)	Label ISR Immobilier

La documentation relative au fonds a été transmise lors de la signature du Pacte d'associés incluant le Dossier d'Information aux Investisseurs. Le Dossier d'Information aux Investisseurs sera mis à jour après finalisation de la stratégie ISR définie puis transmis aux investisseurs.

La société de gestion applique une politique d'exclusion formalisée, définie dans sa Charte d'investissement responsable. Cette politique prévoit des exclusions normatives et sectorielles, visant notamment les activités ne respectant pas les normes internationales fondamentales ainsi que certains secteurs jugés incompatibles avec les principes de l'investissement socialement responsable. Cette politique est détaillée dans la Charte d'investissement responsable, disponible au lien suivant : Charte-dinvestissement-responsable-signee.pdf

3. Données générales sur la société de gestion

3.1. Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code

Créée en 2008, ATREAM est une société de gestion indépendante agréée AMF/AIFM (numéro d'agrément GP-1300001 en date du 15 avril 2013, SIREN 503740433) spécialisée dans la création, le conseil et la gestion de fonds immobiliers et de capital-investissement touristique, destinés à des investisseurs institutionnels, privés et au grand public. Le siège de la société de gestion est situé au 89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris. ATREAM a développé une expertise spécifique et reconnue sur les actifs touristiques, tertiaires et fonciers viticoles.

Pour le compte de ses clients institutionnels et particuliers, ATREAM pilote l'ensemble de la chaîne de valeur des opérations, soit la levée de capitaux, la structuration de fonds, la gestion immobilière (acquisition, gestion et valorisation, arbitrage) et la gestion financière et juridique des fonds réglementés.

Lien vers le site web *:* Investissement immobilier et Private Equity | ATREAM

3.2. Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ?

La Société de gestion ATREAM porte des valeurs de long-terme, d'excellence et de transparence, c'est pourquoi elle souhaite contribuer à l'amélioration des performances environnementales et sociales de l'ensemble de ses actifs tout en assurant une bonne gouvernance de ses véhicules d'investissement.

En matière ESG, la Société s'est donnée pour ligne directrice de participer activement à l'atténuation du changement climatique ainsi qu'à l'adaptation de son patrimoine face au changement climatique. Cela se matérialise par la poursuite d'objectifs concrets :

1- Réduire son impact carbone (soit ses émissions directes de gaz à effet de serre) par le déploiement d'une stratégie de réduction des consommations énergétiques (en alignement avec les objectifs de la Directive européenne sur l'efficacité énergétique (EED 2023/1791/UE)) ;
2- Maîtriser son exposition et sa vulnérabilité vis-à-vis des risques climatiques physiques par le biais de l'implémentation d'un processus d'analyse des risques climatiques formalisé et la mise en œuvre d'un plan d'action associé. (NB – les outils utilisés dans ce cadre sont les bases de données R4RE (Europe) et Bat-ADAPT (France) de l'Observatoire de l'Immobilier Durable).

En ce sens, ATREAM a signé une Charte d'Investissement Responsable en 2019, révisé en 2024 et les Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) des Nations-Unies en 2021.

En parallèle, ATREAM a obtenu la labellisation de sept autres fonds gérés dont :

- SCPI Atream Hôtels : labellisée en novembre 2024 (second cycle de labellisation) ;
- SCI Atream Euro Hospitality : labellisée en mai 2023 ;
- SCI Canopée Investissement : labellisée en février 2026 (second cycle de labellisation) ;
- SC Carac Perspectives Immo ISR : labellisée en septembre 2024 ;
- SC Génération Immo ISR : labelisée en décembre 2024 ;
- SCI Community Investissement : labelisée en février 2026 (second cycle de labellisation) ;
- SCI Atream Garden Investissement : labellisée en février 2026 (second cycle de labellisation).

ATREAM a choisi de renouveler et de décliner la mise en œuvre de sa stratégie ISR sur le fonds Atream Atwin. Ce fonds vise à intégrer dans sa stratégie d'investissement des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) qui détermineront les choix d'investissement et impliqueront un suivi annuel de la performance extra-financière. La bonne réalisation de cette performance repose, entre autres, sur une forte implication des exploitants des actifs et des bailleurs.

Lien vers le site web : Engagements | ATREAM

3.3. Comment la société de gestion a-t-elle formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?

Une méthodologie d'évaluation ISR a été développée à l'échelle d'ATREAM. Cette méthodologie se matérialise par une grille utilisée dès la phase de préinvestissement pour tous les actifs acquis par la Société de Gestion. Dans un premier temps, une note ESG est calculée, précisant qu'elle est temporaire et qu'elle pourra être dégradée avec l'ajout de critères ESG durant la seconde phase d'investissement. Cette note ESG fait l'objet d'une revue en Comité d'Investissement.

Une fois les Due Diligences réalisées, la note ESG est affinée, afin de prendre en compte davantage de critères ESG. Chaque acquisition fait ainsi l'objet d'un audit technique et d'un audit environnemental (sur les sujets de l'énergie, du carbone et de l'eau). A l'issue de ce processus, une nouvelle note ESG est établie, et une décision d'engager ou non un processus d'acquisition est acté.

Cette méthodologie est adaptée dans le cadre du Label ISR afin de respecter les exigences énoncées par le référentiel. Cela concerne notamment les thématiques et indicateurs choisis.

La procédure d'investissement et de désinvestissement du fonds intègre pleinement les critères ESG. Pour les fonds labellisés ISR, une analyse spécifique est menée dès la phase de due diligence : l'impact potentiel de l'acquisition sur la note ISR du fonds est calculé afin d'évaluer la cohérence de l'opération. La même démarche est appliquée en cas de cession, afin d'anticiper les effets de la sortie de l'actif sur la performance extra-financière globale.

Ce processus garantit, d'une part, que chaque acquisition reste alignée avec la stratégie ISR du fonds et, d'autre part, que l'intégrité de la performance extra-financière du fonds soit conservée lors des désinvestissements.

Le processus de labellisation ISR amène la Société de gestion à réaliser un état des lieux extra-financier de son portefeuille, et à planifier la mise en œuvre d'un plan d'action adapté à l'échelle des actifs en vue d'améliorer leur performance ISR respective. Cette démarche à l'échelle du fonds s'inscrit dans une politique plus globale entreprise par la Société visant à passer au crible de l'analyse ESG l'ensemble de son patrimoine et ce de façon systématique, en amont de toute décision d'investissement. Cela se traduit ensuite par l'élaboration de plans d'actions personnalisés par fonds, répondant aux besoins identifiés actif par actif.

Dans le cas particulier d'un fonds SCPI multi-actifs, un suivi régulier et une valorisation continue de l'immeuble sont assurés par l'équipe ESG. Les différents critères ESG de l'actif sont analysés et comparés aux références de marché, en s'appuyant notamment sur le baromètre de l'immobilier responsable de l'OID, l'index Deepki, ainsi que sur l'étude « Pratiques ESG et labellisation ISR des fonds immobiliers grand public » publiée conjointement par l'ASPIM et l'OID, permettant de positionner l'actif par rapport aux standards Best in class. Les performances associées aux critères ISR font l'objet d'un suivi intégré au plan de maintien du fonds, afin d'en assurer la pérennité dans le temps.

Lien vers la politique d'achat responsable : Charte-dinvestissement-responsable-signee.pdf

3.4. Comment est appréhendée la question des risques/opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?

La montée en puissance des règlementations environnementales, ainsi que la volonté d'intégrer dans sa stratégie globale l'Investissement Socialement Responsable, ont poussé la Société à se familiariser et à gagner progressivement en compétence en matière d'ESG.

Parmi les paramètres ESG clés à prendre en considération, se trouvent les risques et

opportunités inhérents au changement climatique. Ces risques et opportunités constituent un impératif dans la formalisation de la stratégie d'investissement des fonds de la Société. Les décisions d'investissement font intervenir des analyses spécifiques, permettant d'identifier en particulier l'exposition et la vulnérabilité des bâtiments aux aléas climatiques. Selon les résultats obtenus, des mesures doivent être anticipées et planifiées. C'est le cas par exemple en matière de résilience face au changement climatique qui est désormais un sujet prioritaire pour ATREAM.

Dans le cas de portefeuilles immobiliers, la stratégie choisie par ATREAM intègre des critères spécifiques relatifs à la résilience du bâtiment face au changement climatique.

La charge de la revue annuelle de la performance et de ces procédés d'analyse ESG incombe au Comité ISR. Ce dernier se doit de porter une attention particulière à l'évaluation et au suivi de l'exposition aux risques climatiques.

3.5. Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?

La démarche d'investissement socialement responsable a été initiée par le Président d'ATREAM, et implique les différents organes de direction d'ATREAM :

- Le COMEX ;
- La Direction de la Gestion d'Actifs (Asset Management, Fund Management et Investissements) ;
- La Direction de la Conformité et du Contrôle Interne
- La Direction ESG ;

Le Comité ISR se réunit plusieurs fois par an, soit à la demande du Président du Comité ISR soit à la nécessité des différents audits, pour effectuer une revue de la méthodologie ESG et suivre la performance ESG de chaque actif. Ce comité se compose :

- Du Président Exécutif et Président du Comité ISR ;
- Du Directeur Fund Management ;
- De la Directrice ESG ;
- Du Directeur Asset Management ;
- De la Directrice de la Conformité et du Contrôle Interne ;
- Des Analystes ESG ;
- Des représentants de l'équipe gestion d'actifs du fonds concerné ;
- Autres intervenants si pertinent (sur invitation).

Le Comité ISR est appuyé par la Directrice ESG qui endosse notamment la responsabilité du suivi des engagements ISR de la société et intervient dans le suivi de la démarche globale de réduction des impacts négatifs et de prise en compte du risque de durabilité. Le pilotage de la labellisation ISR immobilier de la SCPI Atream Atwin est assuré par les équipes en charge de la SCPI Atream Atwin et par l'équipe ESG.

3.6. Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?

En termes de ressources humaines internes, ATREAM s'appuie avant tout sur l'équipe ESG pour piloter l'analyse ESG, faciliter la concrétisation d'actions relatives aux actifs immobiliers gérés par ATREAM et pour déployer de manière continue la politique ISR de la Société de gestion. Elle maintient également un contact régulier et transparent avec les parties prenantes clés à l'instar des locataires et Property Managers, assurant une fluidité dans les échanges d'informations qui sont nécessaires au bon déroulement de la stratégie. Les collaborateurs

d'ATREAM, sensibilisés et formés aux enjeux portés par le Label ISR, participent au déploiement de la démarche ESG au quotidien dans les différents métiers de la Société de gestion.

Sur le plan des ressources externes, ATREAM fait appel à des interlocuteurs tiers, notamment des cabinets de conseil et bureaux d'études spécialisés sur les sujets ESG appliqués aux secteurs immobilier et financier et les experts techniques du secteur immobilier. Cette démarche permet non seulement de renforcer les compétences des équipes opérationnelles en matière d'Investissement Socialement Responsable, mais aussi d'assurer un suivi complémentaire tout au long du projet de labellisation. Le cabinet apporte ainsi à ATREAM et ses collaborateurs, des capacités supplémentaires ainsi que la connaissance technique et actualisée des enjeux ESG.

Dès la phase d'acquisition des actifs, le périmètre de due diligence intègre les critères de la grille ISR correspondant à la typologie d'actif sourcé et permet aux équipes d'ATREAM de déterminer une note ISR cible (notation située entre 0 et 100). Un plan d'actions est ainsi établi avec des moyens spécifiques alloués et une note prévisionnelle ISR à atteindre sur un horizon de trois ans.

La classification des parties prenantes par rang repose sur l'importance et l'impact de la relation d'affaires vis-à-vis de la société. Les rangs sont les suivants :
Rang 1 : les parties prenantes de rang 1 sont considérées comme essentielles au fonctionnement d'une entreprise à l'instar des actionnaires, des exploitants, des locataires, etc. (exemple : Le Property Manager).
Rang 2 : Les parties prenantes de rang 2 sont les autres acteurs dans l'environnement d'une entreprise mais non essentiels à son fonctionnement, à l'instar des sous-traitants et des concurrents (exemple : prestataire de maintenance).

Par la suite, en phase de gestion, la note ESG de l'actif sera réévaluée annuellement par l'asset manager de la SCPI Atream Atwin ainsi que par les membres de l'équipe ESG, notamment grâce aux informations fournies par le Property Manager (PM) ou l'exploitant lorsque cela est pertinent. Cette remontée d'informations est assurée par la mise en place de clauses ESG, dans le but d'engager formellement les parties prenantes clés dans la démarche ISR, à l'image des PM et exploitants.

3.7. Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la société de gestion est-elle partie prenante ?

La Société de gestion ATREAM est signataire, depuis juillet 2021, des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) soutenus par les Nations Unies. Cette initiative internationale vise à promouvoir l'intégration des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans les décisions d'investissement et de gestion d'actifs. En adhérant aux PRI, ATREAM s'engage à appliquer ses six principes directeurs, notamment : intégrer les enjeux ESG dans ses processus d'analyse et de décision, être un investisseur actif et transparent, et promouvoir ces bonnes pratiques auprès des parties prenantes.

3.8. Quel est l'encours total des actifs ISR de la société de gestion ?

Au 31 décembre 2025, l'encours total de véhicules labellisés ISR de la société de gestion est de 928 millions d'euros

3.9. Quel est le pourcentage des actifs ISR de la société de gestion rapporté aux encours totaux sous gestion ?

Au 31 décembre 2025, 34% des fonds gérés par ATREAM classés au sens du règlement SFDR (article 6, 8 & 9) sont labellisés ISR.

3.10. Quels sont les fonds ISR ouverts au public, gérés par la société de gestion ?

ATREAM a obtenu la labellisation ISR immobilier des fonds suivants :

- SCPI ATREAM Hôtels ;
- SCI Atream Euro Hospitality ;
- SC Carac Perspectives Immo ISR ;
- SC Générations Immo ISR ;
- SCPI Atream Atwin.

4. Données générales sur le fonds ISR immobilier présenté dans ce Code de Transparence

4.1. Quels sont les objectifs recherchés par la prise en compte des critères ESG au sein du fonds ?

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.

Conformément au référentiel du Label ISR Immobilier, la stratégie Best-in-Progress vise à ce que, dans un délai de trois ans, la moyenne pondérée des notes ISR des actifs s'améliore d'au moins 20 points — pondérée par leur valeur d'expertise au 31 décembre de l'année N-1 — ou atteigne la note seuil définie par typologie d'actif. Ces notes seuils ont été fixées à **58,7/100 pour les hôtels**, **58,9/100 pour les bureaux** et **59,4/100 pour les autres typologies**. La note ISR initiale et la note cible de chaque actif seront fixées lors de sa première acquisition, sur la base d'une grille spécifique à sa typologie (44 critères pour les hôtels, 38 pour les bureaux, 30 pour les autres typologies), répartis sur les trois piliers E, S et G.

Cette stratégie repose sur la proactivité et l'engagement des parties prenantes, dans un cadre de réalisme opérationnel et de pragmatisme économique, et est classifiée Article 8 au sens du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (SFDR).
La démarche s'aligne sur les réglementations européennes en matière de finance durable (Taxonomie européenne, Sustainable Finance Disclosure Regulation), tout en anticipant leurs évolutions. Elle répond également à l'évolution des attentes des investisseurs, qui intègrent de plus en plus des critères extra-financiers dans leurs décisions d'investissement.

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.

La prise en compte de ces objectifs extra-financiers implique des investissements organisationnels et financiers susceptibles d'avoir une incidence sur le rendement à court terme. Toutefois, ces investissements contribuent à la pérennité de l'actif à moyen et long terme, notamment par la valorisation financière du patrimoine et la sécurisation des revenus locatifs.

4.2. Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs formant l'univers d'investissement du fonds ?

Les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs sont développés en réponse à la question 3.6.

Dans le cadre de la démarche de labellisation ISR, ATREAM a intégré à son processus de décision d'investissement, dès la sélection des actifs, une revue particulière par le comité d'investissement des implications éventuelles. Cette étape vise notamment à garantir le respect des investissements futurs à la stratégie ISR mise en place.

Dans le prolongement, lors de l'analyse préliminaire d'une opportunité d'investissement, la grille ISR sera actualisée et complétée des éléments connus inhérents à l'actif cible, et une stratégie d'amélioration de la performance ISR de cet actif sera définie. L'analyse devra être, le cas échéant, confortée lors de la phase de due diligence. L'investissement ne pourra être réalisé que si la stratégie de l'actif est conforme à la stratégie du fonds.

A titre d'exemple, seront pris en compte dans le processus décisionnel d'investissement des critères extra-financiers Environnementaux et Sociaux, tels que :

- L'impact sur l'environnement : les consommations énergétiques, les émissions de gaz à effet de serre, la consommation d'eau, la gestion des déchets, la préservation de la biodiversité et les certifications environnementales ;
- L'impact social : les solutions de mobilités douces, la santé et le confort des occupants, les services rendus aux occupants.

4.3. Quels critères ESG sont pris en compte par le fonds ?

Afin d'évaluer les performances ESG du patrimoine de la SCPI Atream Atwin, ATREAM a défini une grille d'analyse extra-financière construite dans le cadre de sa labellisation ISR, permettant d'attribuer à chaque actif une note ESG comprise entre 0 et 100. Celle-ci se décompose en des critères répartis par grille (44 pour les Hôtels, 38 pour les Bureaux et 30 pour les autres typologies d'actifs) répartis selon des thématiques au travers des trois piliers E, S et G. Chaque indicateur dispose d'une échelle d'évaluation sur dix points ainsi que d'une pondération propre, en accord avec l'identité du fonds. Ci-dessous sont exposés des exemples de thématiques évaluées et suivies par le fonds :

Pilier Environnemental (40%) :

- Performance énergétique et émissions de gaz à effet de serre des actifs ;
- Gestion de la ressource en eau ;
- Gestion des déchets ;
- Préservation de la biodiversité.

Pilier Social (40%) :

- Mobilité douce ;
- Services ;
- Santé et confort des occupants ;
- Accessibilité ;
- Impact social positif ;
- Connectivité numérique.

Pilier de Gouvernance (20%) :

- Certifications et labellisations ESG ;
- Gestion de la chaîne d'approvisionnement ;
- Relation parties prenantes et sensibilisation des occupants ;
- Résilience face au changement climatique
- Pratiques raisonnées.

4.4. Quels principes et critères liés au changement climatique sont pris en compte par le fonds ?

La société de gestion mène pour son fonds un processus d'analyse et de priorisation des risques de durabilité. Sont pris en considération les risques suivants :

- Risques physiques : exposition aux conséquences physiques induites par le changement climatique (par exemple les aléas climatiques).
- Risques de transition : exposition aux évolutions induites par la transition vers une économie bas-carbone (par exemple une nouvelle règlementation)

Parmi ces catégories de risques, la cartographie de la SCPI Atream Atwin intègre la notion d'obsolescence des actifs du portefeuille causée par le dérèglement climatique. Il s'agit ici de risques climatiques physiques. L'exposition et la vulnérabilité d'un actif aux risques climatiques sont également considérées lors de tout projet d'acquisition du fonds afin de déterminer l'impact potentiel d'un risque sur le portefeuille et l'activité. Cela constitue la première étape d'analyse de résilience. Le processus de prise en compte des risques de durabilité se poursuit sur deux autres étapes.

Une fois ces risques identifiés et hiérarchisés, des actions peuvent être mises en œuvre à l'échelle des actifs pour réduire l'incidence des risques jugés les plus substantiels. Il s'agit par exemple d'audits « adaptation » visant à évaluer la résilience physique d'un actif au regard des risques pris en compte. Ces audits donnent lieu à des recommandations concrètes d'actions d'adaptation à déployer sur les actifs lorsqu'ils sont concernés.

Dans le cas de la SCPI Atream Atwin, ces critères sont les suivants :

i. Le premier critère vise à identifier les risques prioritaires (ceux face auxquels les actifs sont exposés et vulnérables) au regard de scenarios climatiques futurs ;
ii. Le deuxième critère concerne l'analyse de la résilience de l'actif. Une fois cette étude réalisée, un plan d'action permettant d'adapter le bâtiment face au changement climatique sera constitué et mis en œuvre au niveau du bâtiment, de ses équipements et/ou de sa société exploitante ;
iii. Le troisième critère concerne la mise en œuvre concrète d'actions en adéquation avec les recommandations obtenues à l'issue de l'étude terrain.
iv. Enfin, un dernier critère vise à exiger la mise en place de plans de gestion d'urgence, conçus pour répondre aux événements de risques climatiques identifiés. Ces plans ont pour objectif d'améliorer la gestion de l'aléa lorsqu'il survient.

4.5. Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG (construction, échelle d'évaluation, …) ?

La méthodologie formalisée de la grille ISR est détaillée dans un autre document nommé « Méthodologie grille ISR ». Ce document est disponible sur demande des investisseurs.

4.6. A quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des émetteurs ? Comment sont gérées les controverses ?

L'évaluation ISR de chaque actif immobilier est réalisée sur une fréquence annuelle, en fonction des remontées d'informations du Property Manager et/ou de l'exploitant. Pour assurer cette remontée d'information, les parties prenantes clés à l'instar des Property Managers et exploitants sont engagées au travers d'une clause ESG.

En complément, l'équipe ESG réalise des visites sur les sites au cours du cycle ISR, ce qui permet d'affiner la connaissance extra-financière des actifs et consolider la relation avec les exploitants dans le cadre de la démarche ESG. Enfin, des audits indépendants menés par des experts sur les actifs dans la perspective des plans d'amélioration ESG viennent également renforcer la robustesse et la fiabilité des données collectées.

Le Comité ISR valide ensuite annuellement la mise à jour des notes ISR et/ou des plans d'amélioration et de maintien. Les membres du comité ISR peuvent également se réunir dans le cadre de comités ISR exceptionnels, en cas de changement imprévu ou de décision majeure susceptible d'avoir un impact sur la labellisation ISR.

5. Processus de gestion

5.1. Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Lors de la phase d'acquisition, l'actif détenu par la SCPI Atream Atwin fait l'objet d'une notation ESG (via la grille ISR) et d'un plan d'amélioration le cas échéant. La notation ESG ainsi que les plans d'amélioration sont ensuite mis à jour de façon annuelle durant la phase de gestion de l'actif. La démarche mise en place lors du processus d'acquisition est détaillée dans le chapitre 4.5 de ce présent code de transparence.

5.2. Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

La grille d'analyse ISR des actifs immobiliers prend en considération la performance énergétique des immeubles ainsi que les émissions de gaz à effet de serre associées (ayant un impact direct sur le climat), à travers les critères suivants :

- Performance énergétique d'un actif au travers de la consommation énergétique (tous fluides) (exprimée en kWhEF/m².an) ;
- Émissions de gaz à effet de serre liées à la consommation énergétique (exprimées en kgCO2eq/m².an).

La grille ISR inclut également d'autres critères environnementaux comme :

- La gestion de l'eau et des déchets ;
- La biodiversité ;
- Les solutions de mobilité douce ;
- La résilience face au changement climatique.

Ces critères d'évaluation permettent de suivre la performance environnementale des actifs et ainsi de mettre en place les plans d'amélioration adaptés.

Cette approche est menée dès la phase d'acquisition (évaluation ISR des actifs), puis en phase d'exploitation via une mise à jour annuelle de l'évaluation des critères en lien avec le changement climatique ainsi que la mise en place d'actions d'amélioration continue de la performance environnementale des bâtiments, se traduisant par l'amélioration des notes associées aux indicateurs de performance environnementale. La Société formalise en complément un plan d'action chiffré qui sera pleinement intégré à son business plan.

5.3. Comment sont pris en compte les émetteurs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ?

Les actifs immobiliers en portefeuille, ainsi que toute éventuelle nouvelle acquisition, font l'objet d'une analyse ISR avec notation sur la base de la grille ISR formalisée. Les seuls actifs non pris en compte dans cette analyse sont les actifs non immobiliers, tels que les liquidités ou les créances d'exploitation, nécessaires à la gestion courante du fonds.

5.4. Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?

Non, le fonds est en cours de lancement et s'engage dans son premier cycle de labellisation.

5.5. Une part des actifs du fonds est-elle investie dans des organismes solidaires ?

Le fonds ne contribue pas au développement de l'économie sociale et solidaire au titre de l'article L3332-17-1 du Code du Travail.

5.6. Le fonds pratique-t-il le prêt / emprunt de titres ?

Non, le fonds ne pratique pas de prêt / emprunt de titres.

5.7. Le fonds utilise-t-il des instruments dérivés ?

Le fonds peut avoir recours à des instruments de couverture et de taux de change.

5.8. Le fonds investit-il dans des OPC ?

Oui, le fonds est susceptible d'investir dans des OPC.

6. Contrôle ESG

6.1. Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du fonds ?

La dimension ISR du fonds est intégrée au plan de contrôle d'ATREAM, selon deux niveaux. Ces différents contrôles (niveau 1 et niveau 2), sont effectués par des départements distincts de la Société. Ce plan permet d'examiner différents éléments tels que la méthodologie ISR, la prise en compte des critères ISR et de ses objectifs, l'adéquation des données, etc.

- Un contrôle par l'équipe ESG (contrôle de premier niveau)

Le contrôle de niveau 1 est assuré par l'équipe ESG de la société. Celle-ci est composée de la Directrice ESG et de son équipe, familières de la démarche ESG de la Société au niveau des différents fonds. Leur rôle consiste à vérifier la cohérence et la fiabilité des données remontées lors de l'étape précédente. Elles réalisent un contrôle exhaustif des preuves et des notes attribuées à chaque actif du fonds. Il est précisé que l'analyste en charge de ce contrôle est distinct de la personne assurant la gestion opérationnelle des aspects ESG du fonds, notamment le suivi et la consolidation des grilles ISR.

- Un contrôle par l'équipe de Contrôle Interne (contrôle de deuxième niveau)

Enfin le contrôle de niveau 2, attestant de la conformité des processus et données relatives à l'ESG est effectué par l'équipe de la Direction de la Conformité et du Contrôle Interne. Elle effectue un contrôle par échantillonnage portant sur les preuves et le calcul indépendant de la note ISR des actifs contrôlés et du fond.

7. Mesures d'impact et reporting ESG

7.1. Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ?

Chaque année, les données ESG sont mesurées au travers des critères répartis par grille (44 pour les Hôtels, 39 pour les Bureaux et 31 pour les autres typologies d'actifs) de la grille ESG et de la note ESG globale du fonds.

Les principaux résultats sont communiqués annuellement dans le rapport ESG associé au rapport de gestion du fonds Atream Atwin.

7.2. Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le fonds ?

Parmi les critères ESG de la grille ISR de la SCPI Atream Atwin, 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 :

Indicateur	Périmètre	Unité	Benchmark	Méthode de calcul	Raisons pour lesquelles l'indicateur est proposé
Moyenne des consommations d'énergie finale (kWhEF/m².an)	Ensemble des consommations énergétiques de l'actif sur 12 mois, toutes énergies confondues (électricité, gaz, réseaux), incluant parties communes et privatives, selon le périmètre et les surfaces de référence Deepki.	Moyenne en kWhEF/m². an	Index Deepki par an, par pays ou région et par typologie d'actif	Somme des consommations annuelles (en kWhEF), divisée par la surface de référence. En cas de données partielles, le taux de couverture et les hypothèses d'estimation sont documentés.	Indicateur obligatoire, et indicateur clé de performance environnementale permettant la comparaison à un référentiel de place.
Moyenne d'intensité carbone opérationnelle (kgCO_2eq/m².an)	Émissions de GES liées aux consommations énergétiques de l'actif sur 12 mois consécutifs, toutes énergies confondues (électricité, gaz, réseaux de chaleur/froid), incluant parties communes et privatives. Calcul réalisé en location-based par défaut, sur la surface de référence retenue.	Moyenne en kgCO_2eq/m² .an	Index Deepki par an, par pays ou région et par typologie d'actif	Consolidation des consommations annuelles par énergie (en kWh), application de facteurs d'émission documentés, somme des émissions (en kgCO_2eq), puis division par la surface de référence (m²). Le taux de couverture des données et les hypothèses (réel / estimé) sont documentés.	Indicateur obligatoire, et indicateur clé de performance environnementale permettant la comparaison à un référentiel de place.
Moyenne du score Mobilité Deepki	Ce critère mesure le niveau d'accessibilité de l'actif via des modes de transport du quotidien à faible impact environnemental, en évaluant la capacité des occupants à recourir à des alternatives à la voiture individuelle. Il s'applique à l'environnement de transport autour de l'actif, dans le périmètre défini par l'indicateur Mobilité de Deepki.	Score Mobilité Deepki (/5)	Deepki – médiane = 3/5 sur ~10 000 actifs européens	Indicateur calculé à partir du score Mobilité développé par Deepki, fondé sur l'analyse de la présence et de la diversité des infrastructures accessibles à proximité de l'actif (transports en commun, stations de vélos partagés, bornes de recharge pour véhicules électriques, etc.). Le score global reflète le niveau de connexion de l'actif au réseau de transport et son potentiel à favoriser des mobilités moins polluantes.	Indicateur supplémentaire, choisi en cohérence avec la stratégie d'Atream et les attentes des investisseurs.

Moyenne des pratiques en faveur de la biodiversité	Le critère mesure le nombre de pratiques en faveur de la biodiversité au niveau de l'actif, en évaluant la capacité du site à maintenir, renforcer ou créer des atouts favorables au vivant. Il s'applique à l'ensemble du site et intègre les atouts biodiversité existants ainsi que ceux ajoutés ou améliorés dans le cadre de la gestion de l'actif.	Nombre de pratiques en moyenne	Moyenne observée en interne	Indicateur qualitatif,basé sur le nombre de pratiques biodiversité mises en œuvre.	Indicateur supplémentaire, choisi en cohérence avec la stratégie d'Atream et les attentes des investisseurs.
Moyenne du score Ville du Quart d'Heure Deepki	Le critère mesure l'accessibilité des services essentiels autour de l'actif, selon la logique de la Ville du quart d'heure, en évaluant la capacité des occupants à satisfaire leurs besoins quotidiens à pied ou à vélo. Il s'applique à l'environnement immédiat de l'actif, dans un rayon de 1 km.	Score Ville du Quart d'Heure Deepki (/5)	Deepki – médiane = 3/5 sur ~10 000 actifs européens	Indicateur calculé à partir d'un score de services de proximité, fondé notamment sur la méthodologie Deepki. Les aménités recensées dans un rayon de 1 km sont classées en huit catégories : alimentation, autres commerces, parcs, culture, sports, restauration, santé et éducation. Le score global correspond à la moyenne des scores par catégorie.	Indicateur supplémentaire, choisi en cohérence avec la stratégie d'Atream et les attentes des investisseurs. De plus, cet indicateur Deepki per met une comparaison homogène entre les actifs.
Moyenne de services à disposition des clients	Le critère mesure la capacité de l'actif à proposer un socle de services sur site contribuant à l'amélioration de l'expérience quotidienne des occupants. Il s'applique aux services effectivement présents au sein de l'actif, couvrant les services et équipements de restauration, ainsi que les espaces de repos et de soutien à la santé.	Nombre de services en moyenne	Moyenne observée en interne	Indicateur quantitatif exprimé par le nombre de services présents sur site. Chaque service effectivement disponible et accessible aux occupants est comptabilisé au titre des trois catégories retenues (restauration, espaces extérieurs/nature, repos et santé).	Indicateur supplémentaire, choisi en cohérence avec les atouts du site, la stratégie d'Atream et les attentes des investisseurs.
Part d'engagement ESG des Gestionnaires / PM	Ce critère mesure la prise en compte des enjeux ESG dans la relation avec les locataires et les gestionnaires, à travers la présence de clauses ou d'engagements ESG dans les contrats de gestion et de property management. Il couvre ainsi les engagements des gestionnaires dans la gestion de l'actif. Ce critère s'applique aux surfaces louées, hors surfaces vacantes.	%	Moyenne observée en interne	Indicateur quantitatif mesurant la proportion de contrats de gestion ou de property management intégrant une clause ESG.	Indicateur obligatoire, choisi en cohérence avec la stratégie d'Atream et les attentes investisseurs.

Part de certifications ESG	Le critère mesure la prise en compte de la performance environnementale de l'actif lors de sa construction ou de sa rénovation, sur la base d'une certification délivrée par un tiers indépendant. Le critère mesure la prise en compte de la performance environnementale de l'actif lors de sa construction ou de sa rénovation, sur la base d'une certification délivrée par un tiers indépendant.	%	Moyenne observée en interne	Famille et niveau de la certification obtenue ou engagée (voir Annexe 3)	Indicateur supplémentaire, choisi en cohérence avec la stratégie d'Atream et les attentes des investisseurs.

7.3. Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du fonds ?

Des documents concernant la démarche et la stratégie ESG de la SGP et du fonds Atream Atwin sont transmis par courriel pour l'ensemble des investisseurs du fonds et seront régulièrement mis à jour.

7.4. La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique de vote et de sa politique d'engagement ?

Conformément aux exigences du référentiel du Label ISR, ATREAM publie sa politique d'engagement vis-à-vis de ses Parties Prenantes clés sur son site Internet.

Le site internet de la société sera actualisé et revu régulièrement de façon à intégrer une section dédiée aux engagements de la SGP et des fonds dans l'ISR. Cela vise à maintenir un niveau de transparence et de communication qualitatif vis-à-vis des parties prenantes, ici en particulier les investisseurs.