Atream

L'énergie d'entreprendre

Stratégie d'Investissement Socialement Responsable (ISR)

SCPI Atream Atwin

Date de publication : 13 novembre 2026

La SCPI Atream Atwin s’engage dans une démarche d’Investissement Socialement Responsable. 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 :

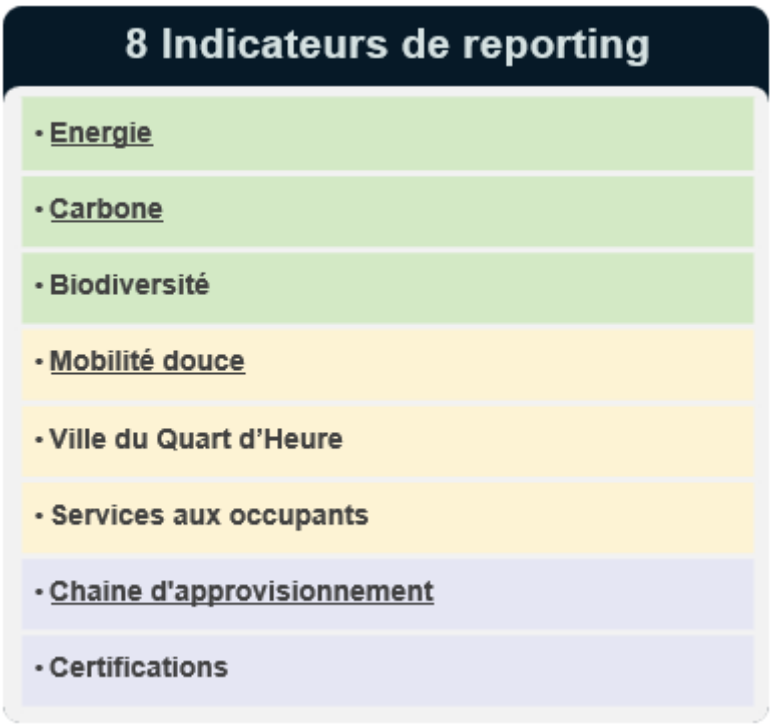
- Valoriser les certifications et labels de durabilité adaptés à chaque typologie d'actif ;
- Engager contractuellement les parties prenantes par l'intégration de clauses ESG dans les contrats de gestion et annexes environnementales dans les baux ;
- Impliquer les exploitants et gestionnaires dans la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

Ainsi, la stratégie ISR et les objectifs décrits ci-dessus se reflètent dans les grilles ISR propres à chaque typologie d’actif (hôtels, bureaux, autres typologies), à travers l’ensemble des thématiques présentées dans le tableau suivant. Les pondérations associées à chaque thématique respectent les exigences de l’annexe 11 du référentiel ISR et sont conçues pour traduire fidèlement la stratégie du fonds.

Grille Cycle 1

% par pilier	Piliers	Thématiques	Pondérations par thématique Hôtels	Pondérations par thématique Bureaux	Pondérations par thématique Autres
30	E	• Energie	8%	8,5%	8,5%
		• Systèmes énergétiques	4,5%	4,5%	3,5%
		• Carbone	7,5%	8,75%	9%
		• Eau	5%	3%	3%
		• Déchets	2,5%	2,25%	3%
		• Biodiversité	2,5%	3%	3%
40	S	• Mobilité	6,5%	12%	9%
		• Services	12%	12%	12%
		• Santé et confort des occupants	7%	7%	N/A
		• Accessibilité	4%	3,5%	8%
		• Impact social positif	8,5%	3,5%	7%
		• Connectivité numérique	2%	2%	4%
30	G	• Certification	4%	6%	6%
		• Engagement des parties prenantes	9%	9%	9%
		• Chaine d'approvisionnement	4%	6%	6%
		• Résilience	7%	9%	9%
		• Pratiques raisonnées	6%	N/A	N/A

Le fonds s’engage à suivre les indicateurs de reporting suivants :



Environnement :

- Moyenne des consommations d'énergie finale (en kWhEF/m².an) ;
- Moyenne d'intensité carbone opérationnelle (en kgCO2eq/m².an) ;
- Moyenne des pratiques en faveur de la biodiversité (en nombre de pratiques) ;

Social :

- Moyenne du score Mobilité Deepki (score sur /5) ;
- Moyenne du score Ville du Quart d'Heure Deepki (score sur /5) ;
- Moyenne de services à disposition des clients (en nombre de services) ;

Gouvernance :

- Part d'engagement ESG des locataires et property managers via des clauses ESG ou annexes environnementales (en %) ;
- Part de certifications ESG (en %).

Les critères ESG sont intégrés dès la phase de due diligence pré-acquisition, conformément à la politique d'investissement responsable d'Atream et la performance ISR de chaque actif est suivie annuellement et fait l'objet d'un reporting extra-financier.

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 des actifs à moyen et long terme, notamment par la valorisation financière du patrimoine et la sécurisation des revenus locatifs. La politique d'investissement responsable d'Atream, incluant la politique d'exclusion formalisée applicable au fonds, est détaillée dans la Charte d'Investissement Responsable.