

# Rapport RSE-ESG ATREAM

2023

[www.atream.com](http://www.atream.com)

atream

# Edito



Depuis sa création en 2008, Atream porte une vision engagée de l'investissement et de la gestion qu'elle place au cœur de l'élaboration de sa stratégie. Signataire des PRI depuis juillet 2021, Atream s'inscrit pleinement dans la démarche ESG qui n'a fait que se renforcer dans le secteur de l'immobilier et du private equity ces dernières années.

L'industrie touristique représente l'essentiel de notre activité et nous l'accompagnons pour révéler son potentiel et participer activement au rayonnement de ce secteur hautement stratégique de l'économie française. Nous avons également fait le choix de diversifier notre offre en investissant dans les secteurs tertiaires, résidentiels et viticoles. Le secteur l'immobilier est toujours en plein essor. Cependant, avec 36 % des émissions de GES, 40 % des consommations d'énergie de l'union européenne et 75 % du parc qui est inefficace énergétiquement, il est urgent de trouver des pistes pour améliorer ces indices de consommations énergétiques. En tant que société de gestion, nous sommes convaincus que nous pouvons agir et lutter contre le réchauffement climatique.

Notre fort ancrage territorial nous permet de toucher à la fois les grandes métropoles françaises, européennes et les régions. Nos axes d'actions concernent autant les enjeux environnementaux que sociaux. Par ailleurs, notre gouvernance RSE et nos relations avec nos parties prenantes sont notre force pour être un acteur du développement durable.

C'est avec fierté que nous publions ce premier rapport RSE qui traduit notre volonté de continuer à développer notre démarche et de nous conformer à la vision responsable que nous avons de notre métier. Il témoigne des actions que nous menons en interne et avec l'ensemble de nos parties prenantes en faveur d'un avenir durable, et atteste des engagements concrets que nous prenons pour les années à venir. Il servira de référence pour suivre l'évolution de nos pratiques lors de la publication de nos futurs rapports.

*Pascal Savary*  
Président d'Atream

# Sommaire

<b>Chiffres clés</b>	04
<b>La mise en place de la gouvernance RSE d'Atream</b>	06
L'origine de la démarche	06
Les enjeux de la gouvernance RSE	08
La gouvernance actuelle d'Atream	10
• Objectifs de l'organisation	10
• Organisation RH & people	10
• Organisation réglementaire	12
<b>La stratégie ESG appliquée à l'activité d'Atream</b>	14
Critère environnement	15
• Au niveau de la société de gestion	15
• Au niveau des fonds	18
Critère social	20
• Au niveau de la société de gestion	20
• Au niveau des fonds	24
Critère gouvernance	26
• Au niveau de la société de gestion	26
• Au niveau des fonds	27
<b>Les ambitions pour 2023 – 2025</b>	29
Pour la société de gestion	29
• Favoriser une formation continue sur l'ESG	29
• Contribution active à une ville durable	29
• Contribution active à la lutte contre le changement climatique	29
Pour les fonds	30
• A l'échelle des actifs	30
• A l'échelle des fonds	30
<b>Annexes</b>	31
Composition du Comité ESG	31
Rôle du Comité ESG	31
Tableau d'indicateurs	32
<b>Glossaire</b>	33



## ÉVOLUTION DE L'ENGAGEMENT ATREAM



## Atream

Société de gestion indépendante spécialisée dans la gestion d'actifs et de fonds immobiliers (OPCI, SCPI, FIA), Atream a été créé en 2008. Avec plus de 140 acquisitions depuis sa création en France comme en Europe et une équipe de plus de 50 collaborateurs, Atream est un acteur reconnu pour sa vision singulière sur le marché de l'investissement immobilier et du Private Equity. La force d'Atream réside

dans sa capacité à proposer une solution d'investissement en parfaite adéquation avec les attentes de chacun de ses clients, investisseurs ou opérateurs. Ce rapport RSE vous présente les convictions fortes d'Atream autour des piliers sociaux, environnementaux et de gouvernance, ainsi que leur déploiement opérationnel.

# La mise en place de la gouvernance RSE d'Atream

## L'origine de la démarche

Depuis sa création en 2008, Atream développe une vision engagée de l'investissement et de la gestion spécialisée dans l'investissement immobilier dans les secteurs du tourisme et du tertiaire, et le Private Equity en Europe. Cette démarche consiste à répondre aux nouvelles exigences de l'ensemble des parties prenantes internes et externes en termes d'excellence et de transparence. Le déploiement de la stratégie ESG est aujourd'hui incontournable autant pour les investisseurs que pour les collaborateurs. Atream se mobilise et accompagne la transformation de ses métiers pour faire monter en compétences ses équipes sur les thématiques liées au développement durable. Cette dynamique a vocation à donner aux collaborateurs les clés pour assurer la bonne mise en œuvre de pratiques responsables aussi bien à l'échelle de la société de gestion que de celle des véhicules d'investissement ou des actifs. L'engagement RSE d'Atream au niveau de ses activités

s'est concrétisé par la signature en 2019 de sa charte d'Investissement Responsable qui intègre la politique d'exclusion mise en place dans les choix d'investissements de la société. Elle est signée par l'ensemble des collaborateurs et nouveaux arrivants et est actualisée selon l'évolution et l'orientation d'Atream en matière d'investissement socialement responsable.

Par ailleurs, Atream est impliquée dès 2020 dans les premières réflexions relatives au label ISR appliqué au secteur de l'immobilier, et a par la suite entamé une démarche de labellisation de sa SCPI Atream Hôtels. Obtenu en novembre 2021, ce label a constitué un véritable tournant dans la structuration de la stratégie ESG d'Atream. La signature des PRI et la labellisation de la SCPI Atream Hôtels ont contribué à structurer la gouvernance RSE et la stratégie ESG globale d'Atream.

### ← Les 6 principes des PRI

- 1. Nous prendrons en compte les questions ESG dans les processus d'analyse et de décision en matière d'investissement.**
- 2. Nous serons des investisseurs actifs et prendrons en compte les questions ESG dans nos politiques et pratiques investisseurs**
- 3. Nous demanderons aux entités dans lesquelles nous investissons de publier des informations appropriées sur les questions ESG.**
- 4. Nous favoriserons l'acceptation et l'application des Principes auprès des acteurs de la gestion d'actifs.**
- 5. Nous travaillerons ensemble pour accroître notre efficacité dans l'application des Principes.**
- 6. Nous rendrons compte individuellement de nos activités et de nos progrès dans l'application des Principes.**

01

### Maitrise des risques extra-financiers

*Identifier et, le cas échéant, minimiser les risques liés à chaque projet pouvant se traduire en un risque opérationnel, réputationnel ou autre qui à terme se transformerait en un risque financier impactant la création de valeur pour les investisseurs. Notre politique d'engagement vise en partie à influencer les partenaires sur la prise en compte des critères ESG et à leur indiquer les points clés d'amélioration.*

02

### Investir dans des actifs responsables

*Identifier les projets ayant les meilleures pratiques environnementales, sociales et de gouvernance en leur apportant des capitaux afin d'inciter les acteurs de ces projets à améliorer leurs pratiques et attirer ainsi davantage d'investisseurs.*

03

### Offrir des solutions d'investissement responsable

*Proposer des solutions d'investissement responsable en phase avec la demande croissante des investisseurs et participer à l'amélioration des pratiques des secteurs du tourisme, de l'hôtellerie et du tertiaire notamment au regard du financement de la transition énergétique.*



# Les enjeux de la gouvernance RSE

11 VILLES ET COMMUNAUTÉS DURABLES



17 PARTENARIATS POUR LES OBJECTIFS MONDIAUX



Agir en acteur responsable dans le milieu financier et plus précisément dans le milieu de la finance durable c'est donner du sens à ses investissements. Mener une analyse approfondie des enjeux Environnementaux, Sociaux/ sociétaux et de Gouvernance (ESG) est un engagement fondamental pour Aream.

Cet engagement se traduit dans tous les aspects de nos métiers et de nombreux leviers sont identifiés. Aream encourage ses parties prenantes à déployer de véritables actions en termes de bonnes pratiques dans le but de fournir à ses clients des solutions d'investissement à la fois performantes et transparentes.

Pour Aream, une société de gestion responsable se définit par l'impact positif de son activité sur les territoires, les locataires, les investisseurs et ses collaborateurs. La gouvernance RSE intègre dans son offre des solutions d'investissement tenant compte des caractéristiques ESG. Les convictions derrière ces choix sont, d'une part la prise de conscience d'Aream de sa responsabilité à produire une offre en accord avec la société et les enjeux de durabilité et d'autre part la conviction que la prise en compte de critères ESG dans les politiques d'investissement a un impact positif sur la performance financière des fonds.

## ← Définition de l'investissement durable au sens du règlement SFDR

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

- (i) un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental, mesuré par exemple au moyen d'indicateurs clés (a) en matière d'utilisation efficace des ressources concernant l'utilisation d'énergies, d'énergies renouvelables, de matières premières, d'eau et de terres, (b) en matière de production de déchets et d'émissions de gaz à effet de serre ou (c) en matière d'effet sur la biodiversité et l'économie circulaire, ou*
- (ii) 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*
- (iii) un investissement dans le capital humain ou des communautés économiquement ou socialement défavorisé pour autant que ces investissements ne causent de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles les investissements sont réalisés appliquent des pratiques de bonne gouvernance en particulier en ce qui concerne les structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel compétent et le respect des obligations fiscales.*



Cette gouvernance RSE repose notamment sur la dimension intrinsèquement sociale et sociétale de sa stratégie d'investissement, du fait de son positionnement sur le marché de l'immobilier touristique, tertiaire et commercial.

**Par définition, le terme de « sociétal » répond à l'élargissement du concept aux impacts non plus seulement sociaux et environnementaux mais aussi économiques, commerciaux et financiers d'une entreprise. L'adjectif « social » donne quant à lui à une dimension RH et permet d'en faire un concept directement applicable pour les entreprises.**

En effet, l'industrie du tourisme est porteuse de valeurs liées à l'emploi, à l'économie locale et à la préservation de l'environnement et de la biodiversité. Cette industrie étant ancrée dans l'ADN d'Atream, sa Gouvernance RSE s'est nourrie de ces valeurs et valorise de fait des indicateurs similaires dans les analyses menées auprès de ses parties prenantes.

La Gouvernance RSE s'est progressivement enrichie grâce à l'expérience du label ISR immobilier, la prise en compte des attentes ESG des parties prenantes externes ou encore du contexte réglementaire extra-financier foisonnant. Elle est un moyen d'assurer une gestion vertueuse des actifs hôteliers et tertiaires et d'être proactif auprès des locataires.



Belambra - Isle sur la Sorgue

# La gouvernance actuelle d'Atream

## Objectifs de l'organisation

Afin de s'assurer du déploiement de la démarche RSE de manière pérenne, la mise en place d'une organisation interne dédiée impliquant à la fois le Comité de Direction et les collaborateurs est clé. La structuration de la gouvernance RSE en interne a permis de dessiner les contours d'une politique ESG et de prendre, à ce titre, des engagements concrets. L'arrivée d'une personne dédiée à ces sujets en qualité de Responsable ESG début 2022, a marqué un tournant en ce sens.

Dès le mois de février 2022, des actions objectives ont été mises en place pour déployer la gouvernance RSE auprès des équipes. Afin de nourrir l'objectif d'embarquer les équipes et d'écouter leurs besoins, un entretien d'une heure a été mené avec chacun des collaborateurs dans le but de caractériser leur niveau de maturité et de sensibilité sur les enjeux ESG mais également de faire remonter les besoins d'accompagnement ou encore les initiatives mises en œuvre en matière de RSE. Cela a participé à l'instauration d'un dialogue fluide avec les collaborateurs et à l'identification d'un référent par équipe de ces sujets.

Sur l'impulsion de l'équipe gestion d'actifs et conjointement avec la Responsable ESG, le Comité ISR créé initialement

pour assurer le suivi de la labellisation ISR immobilier de la SCPI Atream Hôtels s'est doublé d'un Comité ESG. La gouvernance RSE est largement encouragée et portée par la Direction Générale, l'ensemble des fonctions supports et Directions métiers.

La politique ESG va être déployée auprès de l'ensemble des parties prenantes externes. La RSE est un sujet foncièrement transversal et concerne tous les métiers. La prise de conscience des sujets ESG par chaque collaborateur est cruciale, quelle que soit son niveau de responsabilité, afin que ces enjeux soient pris en compte dans l'ensemble de la chaîne de valeur des investissements.

Par ailleurs, des formations sont organisées trimestriellement afin d'assurer la sensibilisation aux sujets RSE et la montée en compétence de l'ensemble des collaborateurs. La spécificité de l'investissement dans l'industrie touristique nécessite une formation initiale des collaborateurs, élément essentiel pour assurer la qualité des services offerts aux parties prenantes. Les nouveaux collaborateurs doivent être formés aux normes, aux codes et aux procédures liés au secteur du tourisme et à la typologie d'actifs ainsi qu'aux compétences techniques nécessaires pour leur poste.

## Organisation RH & people



*Clémentine Arlin*

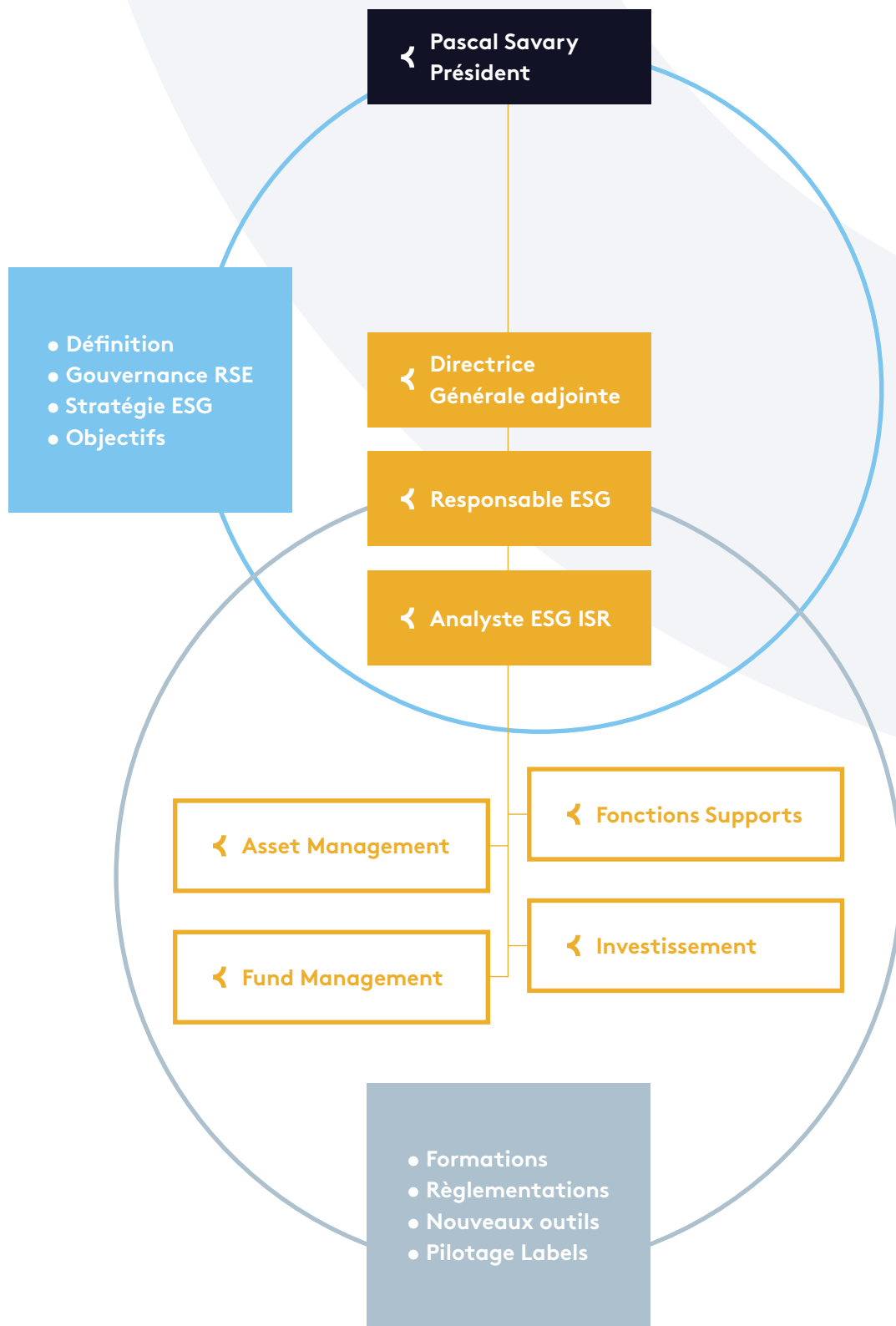
Responsable ESG

**« C'est la flexibilité et la conviction des équipes qui font la force d'Atream pour devenir une société engagée dans le développement durable. »**

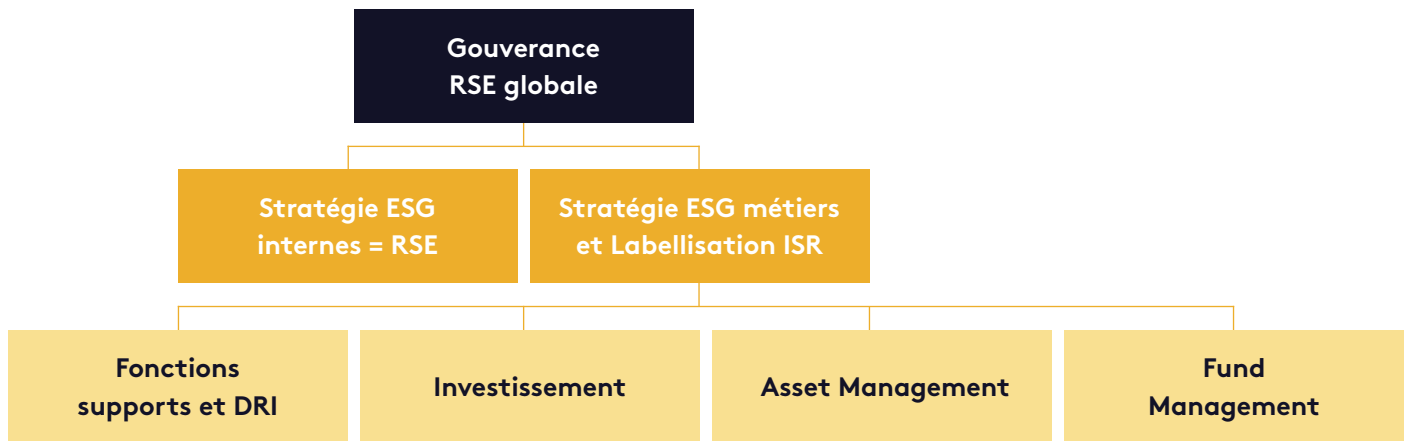
Atream a investi dans le développement de la RSE au sein de la structure en termes de recrutement et de formation des équipes. Depuis le début de l'année 2022, une responsable ESG a été nommée pour définir et mettre en œuvre la stratégie ESG d'Atream dans le cadre de la Gouvernance RSE. L'objectif d'Atream est à la fois de favoriser l'engagement des équipes dans l'appropriation de la démarche ESG et de la labellisation ISR, d'assurer une veille réglementaire mais aussi de participer aux différentes réflexions de place,

telle que l'ASPIM (Association des Sociétés de Placement Immobilier), les PRI (Principes de l'Investissement Responsable) ou encore l'OID (Organisme de l'immobilier Durable). Un analyste ESG-ISR est en cours de recrutement afin de compléter l'équipe RSE-ESG. Deux équivalents temps plein seront ainsi intégralement dédiés à l'investissement responsable. Par ailleurs, des formations sont organisées trimestriellement sur les sujets RSE afin d'assurer la sensibilisation de l'ensemble des collaborateurs.

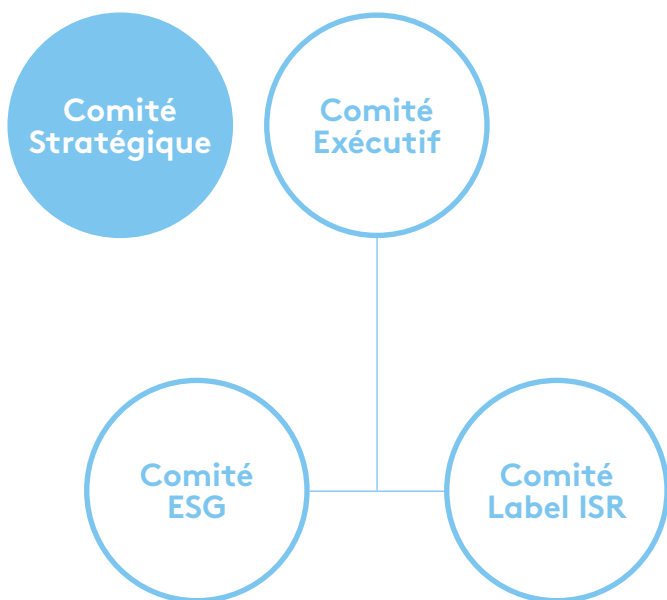
## DÉPLOIEMENT ESG AU SEIN D'ATREAM



# Organisation réglementaire



Deux comités extra-financiers ont été spécifiquement créés : un Comité ESG et un Comité ISR. Le Comité ISR valide les évolutions liées aux actifs intégrés à des véhicules labellisés ISR et le Comité ESG s'assure de la définition de l'orientation de la stratégie ESG de son application et du pilotage.



## LA DIRECTION GÉNÉRALE



Pascal  
**Savary**

Président



Pauline  
**Cornu-Thenard**

Directrice générale adjointe



Grégory  
**Soppelsa**

Directeur général



Martin  
**Jacquesson**

Directeur général adjoint

La gouvernance RSE d'Atream peut s'appuyer sur deux principes clés : des équipes formées et une mise en conformité complète avec la réglementation.

L'accompagnement des équipes se fait selon un calendrier de formation dense et adapté aux spécificités de chaque équipe. Le rythme de sensibilisation et de formation des équipes sur les enjeux ESG a permis de rendre chaque collaborateur conscient des enjeux sur son périmètre tout en gardant une bonne vision de la démarche RSE globale. L'accompagnement se veut de ce fait individuel pour rentrer dans les sujets techniques de chaque équipe. Atream place le développement individuel et collectif au cœur de sa responsabilité employeur.



### 1<sup>er</sup> semestre 2022

une série de vidéos LinkedIn a mis en lumière l'intégration des sujets ESG au sein des différents métiers d'Atream



### 100 %

des collaborateurs ont été formés aux enjeux de l'immobilier durable en 2021

## ← RH & ESG

- ↳ **Intégration de la maîtrise des enjeux ESG comme compétence à développer, dans l'ensemble des fiches de poste et objectif commun à tous les collaborateurs ;**
- ↳ **L'un des trois critères de l'obtention de l'intéressement porte sur l'ESG ;**
- ↳ **Objectif commun aux collaborateurs portant sur la participation au développement de la politique ESG pour 2022 et 2023.**

# La stratégie ESG appliquée à l'activité d'Atream

La Gouvernance RSE a pour ambition de se diffuser au sein de la société. La politique ESG est ainsi déployée à tous les niveaux d'Atream. La société peut compter sur des compétences internes pour développer ses outils d'analyse ESG afin d'évaluer les actifs avant l'acquisition, puis suivre et améliorer leurs performances en phase de gestion jusqu'à l'arbitrage. Ces compétences internes sont complétées par des missions confiées à des prestataires externes ponctuelles et ciblées afin de développer des sujets techniques particuliers.

Les critères ESG sont appliqués d'une part au sein de la société de gestion et d'autre part sur les fonds d'investissement.

Un socle commun de critères et d'indicateurs ESG est utilisé et est complété avec des indicateurs complémentaires pour traiter des caractéristiques des sous-jacents constituant les différents fonds d'investissement.

## SOCLE COMMUN DES THÉMATIQUES :

← Performance Energétique

← Bilan Carbone et Emissions de GES

← Biodiversité

← Services

← Egalité Hommes/Femmes

← Mobilités

← Gestion de la Chaîne d'approvisionnement

← Résilience au changement climatique



Les Patios – Boulogne-Billancourt



## Critère environnement

Les enjeux environnementaux ont une importance majeure dans le monde de l'immobilier et c'est particulièrement le cas chez Aream. En effet, à ce jour le secteur de l'immobilier et de la construction représente 11 % des émissions de gaz à effet de serre.\*



*Clémentine Arlin*

Responsable ESG

**« Aream, par sa taille et son objet d'investissement sur le tourisme, ressort agile et indépendante sur une niche à la fois porteuse en termes de développement durable mais aussi de préservation de la biodiversité. »**

Etant investie à la fois dans des actifs proches du littoral, à la montagne, à la campagne, en périphérie de grandes villes et en plein cœur de ville, Aream doit composer avec une grande diversité d'environnements.

## Au niveau de la société de gestion

### La sensibilisation des collaborateurs, clé de voûte de la mise en œuvre de pratiques internes écoresponsables



Diverses actions ont été mises en place en interne pour limiter l'impact environnemental et faire progresser l'ensemble des collaborateurs. Les principaux leviers d'action se trouvent dans les pratiques de mobilité, dans la façon de gérer les achats, dans la gestion des déchets et enfin dans la montée en compétence de chacun des

collaborateurs sur les enjeux écologiques. Afin de mesurer l'impact des efforts, le reporting et la fiabilisation des données environnementales doivent progresser, notamment en vue de réaliser, d'analyser et de réduire l'empreinte carbone au cours des 5 prochaines années.

\*Source : Etude de l'OID.

## VERS UNE MOBILITÉ PLUS DURABLE

L'impact carbone est majoritairement lié aux déplacements professionnels des équipes amenées à se rendre régulièrement sur les différents sites des actifs gérés et ce, sur tout le territoire français et européen. Conscients de l'impact que cela peut avoir en termes d'émissions de GES sur le confort et le bien-être des salariés, des règles de mobilité visent à limiter les trajets en avion et en véhicules individuels. La proximité géographique des sites peut également avoir un impact fort, c'est pourquoi une attention particulière est apportée à la cohérence géographique lors de l'attribution des sites entre les assets managers. En permettant la mutualisation des visites, les temps de trajet se trouvent limités et cela représente un levier essentiel pour réduire les émissions de GES.

En parallèle une adaptation de la flotte de véhicule est en cours. Si un effort d'optimisation a déjà été réalisé (aujourd'hui environ 1 véhicule pour 6 collaborateurs en moyenne), le choix de véhicules se porte désormais sur des modèles moins impactant. A date, 30 % de la flotte est composée de véhicules hybrides. Demain et pour chaque renouvellement, seuls des véhicules hybrides rechargeables ou électriques seront sélectionnés. Ces changements de pratiques ne peuvent se concevoir sans un réel investissement dans la montée en puissance des mobilités douces.

Deux autres types d'actions ont été mises en place chez Atream pour une mobilité plus durable, des actions pour les trajets domicile – travail et des actions concernant la réglementation des déplacements professionnels. Afin de favoriser une mobilité douce, en plus du remboursement de la moitié des titres de transports, Atream rembourse la moitié des abonnements Vélib' et propose des solutions de stationnements en parkings sécurisés pour les vélos des salariés.

La politique sur les déplacements professionnels a été modifiée afin de réduire l'impact des déplacements professionnels des collaborateurs.

- Hébergement : Préférer les hôtels ayant une démarche RSE (identifié comme hôtel responsable par notre partenaire voyage) ;
- Transport : Préférer le train à l'avion, lorsque c'est possible (trajet de moins de 3h) ;
- Location de voiture : Privilégier la catégorie citadine, économique ou compacte – pas de SUV, et préférence pour les véhicules électriques lorsque c'est possible.

Alors que les effets du changement climatique sont de plus en plus prégnants, et parce que le calcul de l'impact des actions mises en œuvre est essentiel, Atream a pour ambition de réaliser son premier exercice de bilan carbone sur les pratiques 2022. L'objectif est d'améliorer l'empreinte environnementale de manière globale et de définir un plan d'actions adapté pour les années à venir. Cet exercice sera l'occasion de fiabiliser les reportings sur les principaux postes d'émissions, dont celui de la mobilité.



Urban Garden - Lyon



## DES ÉCOGESTES POUR LIMITER LES IMPACTS AU QUOTIDIEN



Pour réduire son impact, l'essentiel est d'embarquer l'ensemble des collaborateurs. Au-delà des formations aux enjeux ESG métiers (cf. partie gouvernance), ces derniers mois ont été marqués par de nombreuses sensibilisations aux éco-gestes, appuyés par des dispositifs essentiels à leur mise en application. Un des sujets prioritaires est la réduction et le tri des déchets. Un reporting déchets

précis est réalisé sur une base mensuelle et transmis aux équipes pour les inciter aux bonnes pratiques et avoir une vision claire de leur impact environnemental. A ce titre, un contrat a été passé avec les Joyeux Recycleurs, prestataire de gestion des déchets capable de valoriser au mieux ces futures ressources.

***Atream a fait le choix des Joyeux Recycleurs pour la gestion des déchets de son siège. Au-delà des taux de valorisation assurés par cet organisme, ce choix a été motivé par son impact sociétal positif. Les Joyeux Recycleurs ont un partenariat important avec l'Association ARES Atelier, qui offre un accompagnement complet vers le monde de l'emploi à des personnes qui en sont éloignées en raison de leur parcours personnel (réfugiés politiques, personne en situation de déscolarisation ou d'exclusion sociale, etc.). Les Joyeux Recycleurs sont notamment intervenus auprès des collaborateurs pour les sensibiliser sur l'impact de la valorisation des déchets.***

En amont du tri, des actions ont déjà été mises en place pour réduire la quantité de déchets, parmi elles la réduction de la vaisselle à usage unique, la suppression des plaquettes commerciales papier lors des salons au profit d'une communication numérique via QR code ou encore le recours à des équipements informatiques issus du réemploi. Aussi, conscients que le tout numérique a également un impact fort, une généralisation des bons usages numériques est portée par des collaborateurs dans le cadre de mission de réorganisation des réseaux afin de limiter les doublons (gestion des modes de communication et des dossiers internes).

Plus globalement, des sessions de sensibilisation et de formation sont régulièrement organisées sur les enjeux environnementaux liés à l'organisation et aux activités de bureau. En 2022, 100 % des collaborateurs ont été sensi-

bilisés à la RSE par le biais de formations. Ces formations collaboratives ont fait émerger un ensemble de bonnes pratiques, qui a donné lieu à la création d'un guide dédié. Afin de donner une suite concrète à cette réflexion collective, un guide interne a été édité autour des différents axes d'amélioration identifiés.

→ **Le guide des bonnes pratiques**

## Au niveau des fonds



A ce jour 9 actifs de la SCPI Aream Hôtels sont labellisés Clef Verte (Green Key).



*Le tourisme est un secteur dans lequel la réputation est primordiale. Le suivi de la relation client, la préoccupation constante sur la consommation, les économies d'énergie, la présence de labellisations et de certifications exigeantes sur ce segment sont autant de signes vitaux à surveiller et à analyser. Cette préoccupation constante du service client et de l'impact environnemental font de l'industrie du tourisme un précurseur des préoccupations ESG.*

La stratégie ESG est d'abord élaborée au niveau du fonds et déclinée actif par actif. Aream est en relation avec chacun des exploitants et par le biais des labels et certifications, il leur est demandé de s'engager dans une démarche de performance ESG, avec une perspective d'amélioration sur 3 ans.

### Focus sur le label Clef verte et exemple d'un actif labellisé clef verte :

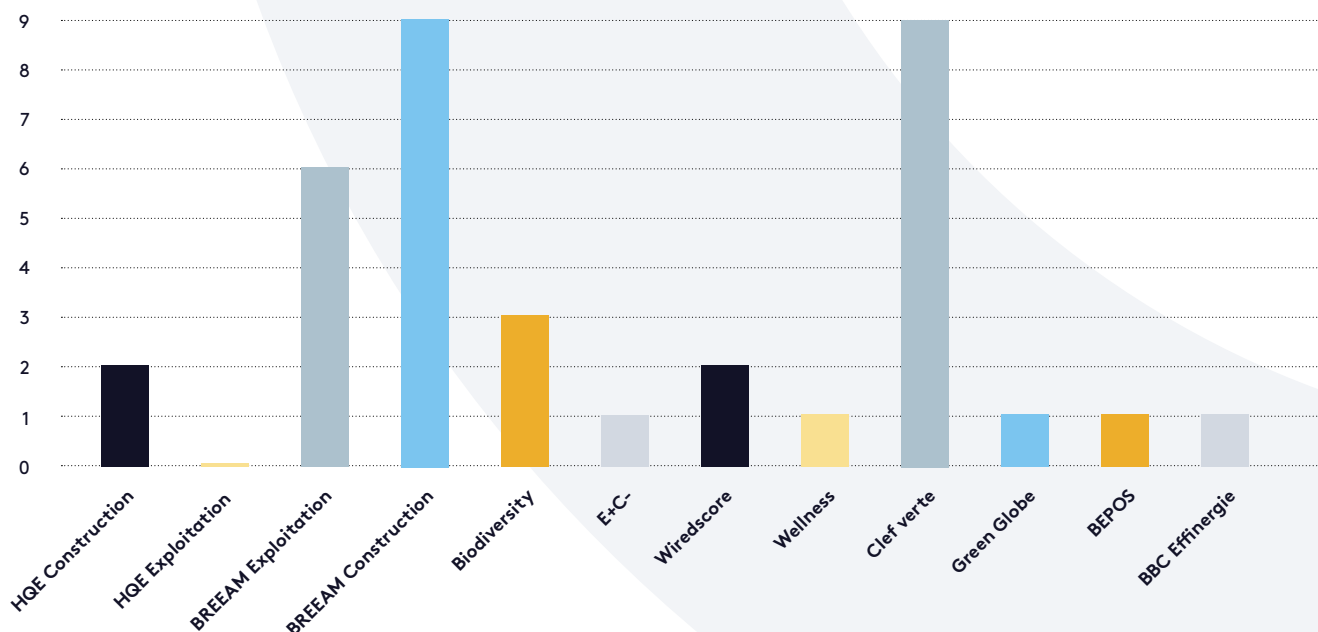
*Le label Clef Verte atteste que la démarche environnementale de l'hébergement touristique répond à plus d'une centaine de critères dans tous les domaines de la gestion touristique durable. Les propriétaires et les exploitants actifs certifiés s'engagent dans une démarche environnementale performante avec pour objectif d'évoluer en permanence vers les meilleures pratiques recommandées par Clef Verte. C'est en accompagnant les locataires-exploitants et en leur permettant de réaliser leurs engagements, que la SCPI Aream Hôtels met en œuvre sa politique de développement durable.*



Mama Shelter - La Défense

## PART DU PATRIMOINE CERTIFIÉ

Part du patrimoine certifiée en conception/réalisation/exploitation (HQE, BREEAM, LEED, Biodiversity, BBCA, WELL, OSOz, HQE Exploitation, BREEAM-in-Use, Biodiversity Life etc.) détail par certification :



Les certifications ESG sont essentielles pour reconnaître les qualités intrinsèques des bâtiments gérés. Au-delà d'augmenter la performance environnementale des bâtiments, les certifications sont un moyen d'anticiper les enjeux de demain. Par exemple, l'intégration de crédits relatifs à la résilience des bâtiments face aux risques climatiques dans la nouvelle version du référentiel BREEAM-in-Use International (parue en mai 2020), témoigne de l'importance croissante de cet enjeu. Cet enjeu figure d'ailleurs parmi les six objectifs environnementaux de la Taxonomie sous le nom d'« Adaptation au changement climatique ».

Ces certifications seront par la suite facilitées par l'utilisation des grilles d'analyse ESG internes. En effet, dans le cadre des due diligences ESG, chaque actif étudié pour intégrer un fonds doit être passé au crible de la grille d'analyse ESG Aream. Dans le cadre de candidature à des labels ou certifications, les critères ESG seront déjà en partie ou intégralement analysés. Parmi ces indicateurs phares, les analyses portent sur des critères comme la prise en compte des paramètres de vulnérabilité des actifs ou leur exposition aux aléas naturels.

A fin 2022, nous recensons 36 certifications à l'échelle des actifs, soit autant de témoins de l'implication des parties prenantes pour le suivi de l'impact environnemental.



# Critère social

## Au niveau de la société de gestion

### L'entretien d'une culture commune forte, au service d'un cadre de travail de qualité

Nourrie par la culture du tourisme, Atream ancre ses valeurs et ses actions dans la promotion du développement durable. L'objectif est de suivre son empreinte écologique, de promouvoir l'égalité homme-femme, l'économie locale

et l'égalité des chances et d'assurer la transparence et l'intégrité dans ses pratiques de gouvernance. Atream cherche continuellement à favoriser l'engagement de ses collaborateurs.



Pauline Cornu-Thenard

Directrice générale adjointe

**« La taille intermédiaire d'Atream nous permet d'être très flexible. Les atouts de l'entreprise sont sans nul doute sa capacité à innover, ses projets, et bien sûr, la richesse de ses équipes ! »**

Pour atteindre ces objectifs, Atream peut compter sur les qualités suivantes parmi ses équipes :

↳ AGILES POUR S'ADAPTER AUX CHANGEMENTS ÉCONOMIQUES, SOCIÉTAUX ET TECHNOLOGIQUES

↳ ENGAGÉS POUR DONNER DU SENS ET DE LA VALEUR AUX INVESTISSEMENTS DES CLIENTS

↳ VISIONNAIRES POUR ANTICIPER LES TENDANCES ENVIRONNEMENTALES ET SOCIALES DE DEMAIN



Atream est impliqué sur des sujets sociétaux structurants, tels que le soutien à la formation ou à la réinsertion. Les collaborateurs et la direction sont engagés professionnellement mais aussi personnellement. Par exemple à travers le Président d'Atream qui est investi à titre personnel en tant que Président de la Fondation Pierre & Vacances Center Parcs qui a aidé plus de 36 associations et soutenu 100 000 personnes depuis sa création en 2017.

La responsabilité sociétale d'Atream se traduit aussi par la mobilisation de l'entité et des collaborateurs autour de projets solidaires ou des collectes en partenariat avec des organisations caritatives.

- ↳ Collecte de jouet en faveur des enfants défavorisés en collaboration avec le secours populaire et Jouet Club en 2021 et renouvelé en 2022 ;
- ↳ Challenge connecté pour l'association des Apprentis d'Auteuil ;
- ↳ Soutien à l'association Arès à travers notre partenariat avec les Joyeux Recycleurs ;
- ↳ Mentoring d'étudiants en recherche de stage ou d'emplois par le biais de MyJobGlasses.

Atream est attentif à définir une culture d'entreprise tournée vers le bien-être de ses collaborateurs, en favorisant les moments de partage et de convivialité. A cet effet, des espaces de détente sont à disposition et des fruits et encas sains sont proposés tout au long de la journée. Une participation au financement d'abonnements sportifs permet également de promouvoir la pratique sportive. Enfin, l'esprit d'équipe est favorisé par l'organisation de multiples événements tels que pour l'année 2022 :

- ↳ Des petits-déjeuners mensuels avec le Président d'Atream ;
- ↳ Des pots mensuels pour favoriser les échanges inter et intra-équipes ;
- ↳ Un séminaire de deux jours à Bordeaux avec une visite de la Cité du Vin en avril ;
- ↳ La participation des collaborateurs aux foulées de l'immobilier ;
- ↳ 3 journées d'intégration des nouveaux collaborateurs ;
- ↳ Une journée de séminaire de rentrée à Paris en septembre ;
- ↳ De multiples déjeuners d'équipe au cours de l'année ;
- ↳ La participation au Challenge Connecté des Apprentis d'Auteuil ;
- ↳ Des déjeuners inter équipes avec les Directeurs généraux adjoints ;
- ↳ L'arbre de Noël des enfants.



*Damien Buisson*

Directeur Tourisme

**« Pourquoi Atream ? L'exigence, le professionnalisme et bien sûr, les talents, les équipes ! »**



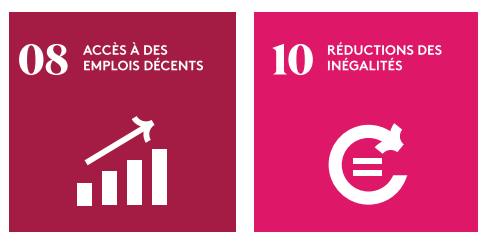
Mercure - Niort

Depuis 2020, Aream s'est doté d'un CSE qui se réunit mensuellement et comprend au moins 3 membres : la directrice générale adjointe, la secrétaire générale et le représentant du personnel. Un programme annuel établit conformément à la réglementation et en accord avec le représentant du personnel, vise à traiter l'ensemble des sujets RH dont l'équilibre vie personnel/vie professionnelle, la sécurité, la formation, les conditions ou le matériel de travail. A titre d'exemple, à la demande des salariés, un abonnement à une salle de sport a été mis en place, les locaux du deuxième étage ont été réaménagés pour les

rendre plus accueillants et une politique de télétravail a été instaurée.

Le CSE est aussi un moyen de remonter les potentiels risques dans les conditions de travail et notamment sur la question de la sécurité. En effet, la sécurité est un prérequis à toutes les conditions de travail, Aream porte une attention particulière aux risques encourus sur les métiers. En 2021, 24 % des effectifs ont été formés Sauveteurs Secouristes du Travail (SST).

## Un investissement continu dans le parcours des collaborateurs



Aream souhaite favoriser le développement individuel et collectif de ses collaborateurs, au service de la performance de l'entreprise. Cela commence dès l'intégration des nouveaux arrivants, pour qui un séminaire d'accueil est organisé systématiquement : les différents services et

process y sont présentés pour assurer une intégration complète. La confiance accordée est primordiale, à ce titre, 100 % des embauches, hors stages et alternances, sont réalisées en CDI, et ce, afin de garantir une pérennité de l'emploi.



Pierre & Vacances - Saint Raphaël

## L'accompagnement des équipes se décline en trois axes :

- ↳ Le suivi des collaborateurs ;
- ↳ La formation des Managers ;
- ↳ La formation extra-financière.

L'accent est mis chez Aream sur le suivi des collaborateurs. En plus d'un suivi cadré avec des réunions d'équipe et des rencontres régulières avec son manager, chaque collaborateur peut avoir un temps d'échange avec les ressources humaines à sa demande et, à l'initiative de la RH au moins une fois par an. Ce temps est également complété par un temps d'échange annuel sur les sujets RSE et ESG avec la responsable ESG.

Le plan de développement des compétences est fixé annuellement lors de la campagne d'entretiens individuels.

L'objectif de ce plan de formation est de répondre aux besoins individuels et collectifs en phase avec les évolutions réglementaires, techniques et les projets d'Aream. Ces formations sont des vecteurs de développement et d'engagement mais aussi des opportunités de mobilités professionnelles et tiennent compte des besoins ESG.

Pour répondre aux besoins des équipes un cycle de formation a été construit autour de l'ESG. Ces cycles sont construits soit sur un modèle de démarche global à l'échelle de l'entité soit spécifiquement sur une thématique ou un outil.



Pour la formation des managers, ces derniers ont suivi en 2022 un cycle de formation continue, accompagnée par un prestataire externe, afin de gagner en bonnes pratiques managériales. Ce programme se poursuivra en 2023 sous l'égide des directeurs généraux adjoints. Chaque manager a également passé un test 360, anonyme, au cours duquel ses équipes et son manager ont pu partager leur vision et souligner, le cas échéant certains sujets à travailler. A la suite de ce test, des coachings individuels ont été mis

en place pour permettre aux managers concernés de progresser dans leur pratique et dans l'accompagnement de leurs équipes. Enfin, les managers se réunissent tous les mois avec les deux directeurs généraux adjoints afin de partager leurs expériences et évoquer les sujets courants (lors de ces comités managers, des thématiques spécifiques telles que la préparation des entretiens annuels ou les politiques de rémunération sont évoquées).

## Formation sur les sujets extra-financiers



## Au niveau des fonds

### Les prémices de la démarche : un objet d'investissement profondément social et sociétal

Atream a fait le choix depuis son origine de soutenir l'industrie touristique en proposant des fonds dédiés à cette industrie. Le tourisme est une partie intégrante de notre patrimoine entrepreneurial et culturel français et européen. Les deux années de crise sanitaire ont prouvé l'importance du secteur et la solidité de ses fondamentaux, ainsi que sa capacité à se transformer et à rebondir après des crises majeures pour offrir un service de qualité aux clients.

La formation initiale du personnel est d'ailleurs essentielle pour garantir une expérience client privilégiée dans le secteur hôtelier. Les employés doivent être formés pour comprendre les protocoles de service et les compétences techniques nécessaires pour fournir un service de qualité. Les employés bien formés sont un atout précieux pour toute entreprise hôtelière qui cherche à réussir dans un

marché concurrentiel, c'est pourquoi Atream attache une importance particulière à cette formation initiale lors de ses procédures d'investissement dans l'industrie touristique.

A chaque acquisition, Atream produit une étude d'impact sur l'emploi direct et indirect sur le territoire concerné (par exemple : nombre d'emplois locaux non délocalisables, impact sur les circuits courts, etc.) et analyse la capacité de l'exploitant à maintenir, voire à faire progresser la dynamique socio-économique du territoire dans lequel l'actif est implanté.

Des moments d'échanges avec les acteurs du secteur sont régulièrement organisés pour comprendre les tendances du secteur du tourisme et mieux répondre aux défis de demain (clients, partenaires, collectivités, etc.).



Pascal Savary

Président d'Atream

→ Actualités

**« Nous avons, en tant qu'investisseurs, le rôle crucial d'améliorer la performance extra financière de nos actifs, tout en favorisant l'essor de l'économie réelle. Nous sommes plus que jamais convaincus que l'investissement immobilier touristique est un levier essentiel de développement social et économique des territoires dans le respect de l'environnement. »**

La dimension sociale et sociétale du tourisme est clé et Atream s'attache à avoir le même niveau d'exigence dans l'analyse de ses actifs tertiaires mais également dans l'analyse du profil des locataires en place (objet social, activité) au regard des critères ESG.

L'objectif d'Atream est de prendre part à l'évolution de l'ensemble du secteur immobilier vers un immobilier

durable. Pour cela, les collaborateurs d'Atream s'engagent en tant que membres actifs de différents organismes de place tels que l'ASPIM ou l'OID. Les équipes participent à des groupes de travail sur les sujets de l'immobilier durable tels que la commission ISR ou le groupe de travail sur la réglementation de la Finance Durable. Cette implication dans les instances de place permet à Atream d'être un acteur de référence dans l'immobilier durable.





## L'accélérateur de la structuration de la démarche : la 1<sup>ère</sup> labellisation ISR immobilier

Au titre de notre démarche globale engagée en 2021, il a semblé naturel de démarrer un processus de labellisation par notre fonds grand public dédié à l'hôtellerie car c'est celui qui contient le nombre d'actifs le plus diversifié en termes de typologie et d'implantation géographique. Par ailleurs, les souscripteurs étant majoritairement des personnes physiques, il nous a semblé que le label aurait un impact plus fort sur ce fonds.

La labellisation ISR immobilier de la SCPI Aream Hôtels a démarré au début de l'année 2021 pour aboutir à une labellisation en novembre 2021.

Aream a pour ambition que sa stratégie ESG systématise l'intégration de la dimension extra-financière dans les pratiques d'investissement et de gestion pour l'ensemble des fonds, labellisés ou non. Cette démarche est soutenue par le déploiement de la politique de formation aux différents outils ESG.



01

Fonds  
labellisé ISR  
immobilier



03

Fonds en cours de  
labellisation ISR  
immobilier



*Martin Jacquesson*

Directeur général adjoint

**« Le développement durable est au cœur de nos actions. Ainsi, c'est dans le cadre de la certification des fonds existants et de nos nouveaux véhicules que nous pourrons témoigner auprès de nos investisseurs de l'engagement ISR d'Aream. »**

## La performance ESG comme indicateur social

La performance ESG des actifs sous-tend une volonté d'optimisation des consommations énergétiques, des mobilités sur site ou encore de la qualité de vie dans les espaces, la mise à disposition de services, etc. Autant de points qui améliorent le quotidien des occupants et qui peuvent également leur permettre de réaliser des économies sur le long terme (performance énergétique). Ces indicateurs soutiennent le pilier confort des occupants promu par le label ISR immobilier.

Aream s'engage à fournir à ses investisseurs un reporting qualitatif et à avoir des échanges réguliers avec les Property Managers. A ce jour près de 50 % des baux des actifs gérés par Aream sont soumis à des annexes environnementales ou clauses ESG. Ces éléments contribuent quotidiennement au confort et à la satisfaction des locataires. Une dégradation ou l'absence de ces facteurs peut entraîner une détérioration de la relation bailleur – preneur et des pertes économiques.

Les annexes environnementales et sociales permettent de sécuriser la création de valeur pour les investisseurs. L'entretien de relations de proximité avec les locataires

permet aux équipes d'assurer la qualité des données d'exploitation qui est un enjeu primordial dans un contexte de transparence extra-financière accrue.

Ces éléments sont mesurés de la manière suivante :

- Assurer un dialogue régulier avec les locataires directement ou par le biais du property manager ;
- Assurer et améliorer le confort, la santé et le bien-être des locataires ;
- Assurer la sécurité des actifs immobiliers accueillant les locataires.

En effet, l'enjeu de l'accessibilité et de la fiabilité de la donnée constitue la clé de voûte de l'investissement responsable et du pilotage de la progression des actifs. Ces enjeux nécessitent l'implication des parties prenantes dans la gestion technique des actifs et la remontée des données en place sur les actifs (niveau de sous-comptage des consommations, plate-forme de suivi des consommations énergétiques etc.).

# Critère gouvernance

## Au niveau de la société de gestion

La transparence extra-financière se traduit par l'enjeu de la disponibilité et de la qualité de la donnée et s'inscrit dans un contexte de reportings ESG de plus en plus exigeants, que ceux-ci soient volontaires ou réglementaires. L'évolution du contexte réglementaire introduit de nouvelles notions, telles que la résilience au changement climatique ou l'ajout d'annexes environnementales, qui deviennent incontournables pour les investisseurs et les sociétés de gestion immobilière telles qu'Atream. Face à cette densification du cadre réglementaire, Atream doit s'adapter.

Parmi ces réglementations, Atream est soumise notamment à l'Article 29 de la Loi Energie Climat, à la réglementation SFDR du règlement Disclosure, au Décret tertiaire, au Delegated Act de la Taxonomie, à la doctrine AMF 2020-03 – et à l'échelle des actifs immobiliers eux-mêmes – Décret tertiaire, nouveau DPE, loi F-GAZ, RE2020 etc...

Ces nombreuses réglementations, qui entrent en vigueur progressivement, rendent incontournables la prise en compte de nouvelles notions :

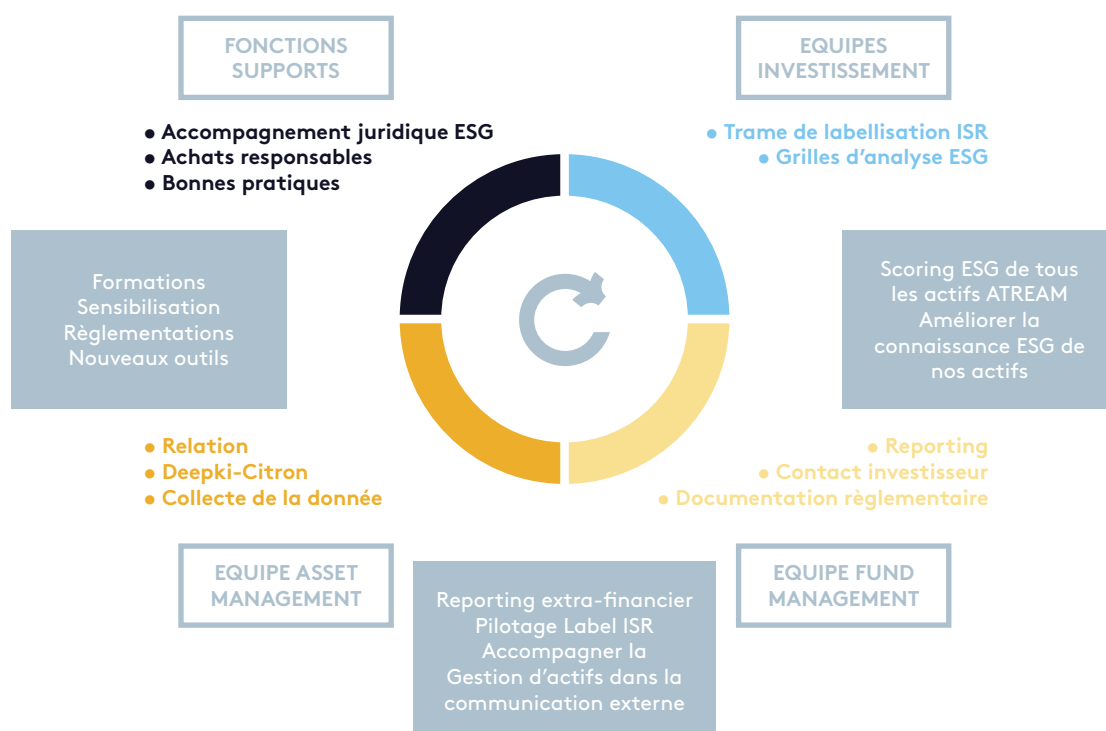
- Le principe de double-matérialité des activités : la prise en compte des risques de durabilité des activités d'Atream et celle des impacts négatifs des activités d'Atream sur l'environnement ;
- La classification des véhicules d'investissement selon leur niveau d'intégration des enjeux ESG ;
- L'élaboration de politiques d'engagement extra-financier auprès des différentes parties prenantes ;
- La publication d'indicateurs de performance et de suivi ESG chiffrés, précis et à jour ;
- Le caractère proportionné de la communication par rapport à la place occupée par l'extra-financier dans les processus décisionnels.

Le bon déploiement de notre politique ESG d'Atream repose aussi bien sur les publications extra-financières réglementaires que sur la prise en main de outils ESG par les équipes.

→ Documentation des fonds

→ Documentation SFDR et doctrine AMF

## PRISE EN MAIN DES OUTILS PAR LES ÉQUIPES



À l'instar de la rigueur de la grille appliquée à la SCPI Aream Hôtels, la politique ESG est volontairement ambitieuse et s'inscrit dans un temps long. En effet, le choix est volontairement fait de ne pas chercher à apparaître comme best-in-class mais comme best-in-progress. L'approche s'appuie sur la rénovation et l'amélioration des actifs existants plutôt que sur la conquête d'une approche Best-in-Class à tout prix. Cependant, la notation dépendant avant tout de la disponibilité de la donnée, une forte hausse des notes obtenues par les actifs de la SCPI Aream Hôtels peut aussi s'expliquer par une meilleure exhaustivité des données ESG nécessaires grâce à l'expérience des équipes.

Outre ce cadre réglementaire, les investisseurs challengent les équipes sur les actions ESG menées depuis quelques années par le biais de questionnaire à remplir pour la société de gestion ou pour les fonds. Ces questionnaires ESG visent

à évaluer notre niveau de maturité extra-financière, aussi bien à l'échelle du portefeuille qu'à l'échelle de la société. Afin de faire de la transparence extra-financière une force, Aream met un point d'honneur à faire progresser son niveau d'exhaustivité chaque année. Cet engagement se traduit notamment par la participation à des baromètres sectoriels comme ceux de l'ASPIM ou à des opérations pilotes comme celle de MSCI. Ces participations aux baromètres sont également un moyen de renforcer la qualité des données remontées et de favoriser la comparabilité avec les autres SGP.

## Au niveau des fonds

Aream travaille à l'harmonisation des outils de pilotage ISR dès la phase d'acquisition pour avoir une vision précise de la performance extra-financière de ses portefeuilles. La structuration de la stratégie ISR repose sur trois leviers d'actions principaux.

## La réalisation systématique d'une due diligence ESG lors de la phase d'acquisition

Lors de la phase d'acquisition, les directeurs investissement réalisent de façon systématique une analyse ESG approfondie sur la base d'une grille pour le tertiaire ou pour le tourisme selon la nature de l'actif. Ces grilles permettent aux équipes d'investissement d'identifier les atouts et les risques ESG que présenteraient des potentielles acquisitions.

- l'accès à des services ;
- l'accessibilité en transports au commun ;
- la présence de solutions pour lutter contre l'autosolisme ;
- la labellisation de l'actif en phase de conception ou de réalisation ;
- la bonne mise en œuvre d'une gouvernance RSE ;
- la résilience aux changements climatiques.

Volontairement succinctes (une trentaine d'indicateurs), ces grilles sont composées de critères de moyens et de résultats qui portent sur les enjeux éminemment importants de l'énergie et du carbone, mais également sur des enjeux plus qualitatifs comme :

Ces grilles pourront être adaptées selon les benchmarks choisis dans le futur.



*Aurélie Poisson*

Investment Manager

**« Notre savoir-faire est autant d'identifier des actifs vertueux que de créer de la valeur par des rénovations intégrant nos critères ESG. »**

Le leitmotiv derrière ces analyses est : « Connaitre pour progresser ». Ces grilles de due diligence n'ont pas vocation à exclure de manière systématique des actifs qui ne se comporteraient pas de manière satisfaisante face aux différents critères évalués. Elles constituent davantage un moyen de connaître le niveau initial de performance ESG des actifs nouvellement acquis. Aream ne s'interdit effectivement pas d'acquérir des actifs peu performants en matière d'ESG dès lors qu'elle peut les faire progresser.

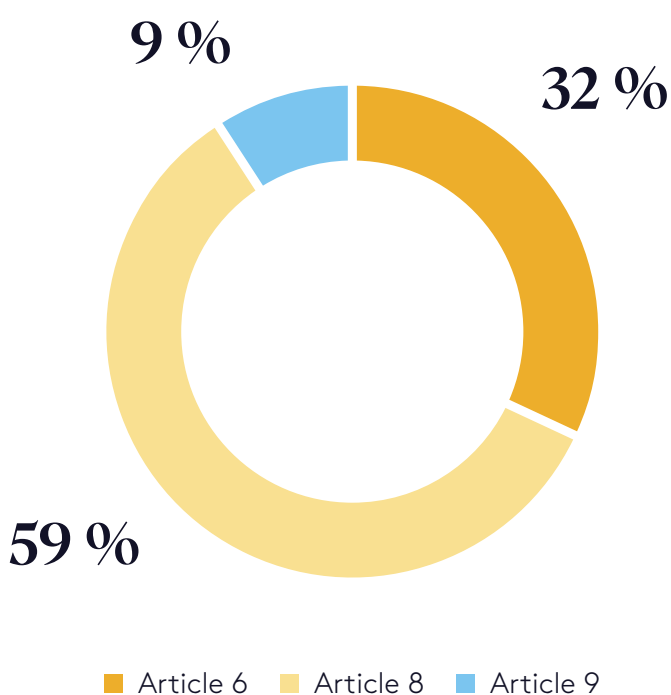
Ces grilles sont déployées depuis le mois de juin 2022 pour les actifs en voie d'acquisition et le portefeuille existant sera progressivement évalué au cours de l'année 2023.

## Le suivi et le pilotage de la progression ESG des actifs sous gestion

La notation ESG de chacun des actifs détenus par Aream est ensuite suivie et mise à jour par les équipes d'Aream en fonction de l'avancement des plans d'actions ESG. Ces plans d'actions sont spécifiques à chaque actif et sont définis à la suite de l'analyse de la notation ESG initiale. Ils sont revus tous les 3 ans dans une optique d'amélioration-continue de la performance ESG du patrimoine géré par Aream. Cette approche de progression sera appliquée en priorité aux actifs qui font partie des fonds classés art. 8 et 9 selon la SFDR (renvoi vers le doc SFDR à publier sur le site en amont de cette publication).



### NOMBRE DE FONDS



Fonds	Articles SFDR	Doctrine AMF 2020-03	Labels
SCPI Aream Hôtels	Article 8	Cat. 1	Label ISR
SCPI Tourisme et Littoral	Article 6	Cat. 3	-
SCPI Carac Perspectives Immo	Article 8	Cat. 2	-
OPCI Valor/Vantage	Article 6	Cat. 3	-
OPCI Firef	Article 6	Cat. 3	-
OPCI Quadreal	Article 6	Cat. 3	-
OPCI Procvivis	Article 6	Cat. 3	-
SCI Ecureuil Cœur Méditerranée	La Française	La Française	-
OPCI Capitole	Article 6	Cat. 3	-
OPCI Les Arcs Malgovert	Article 8	Cat. 2	-
SAS Delta Port-Zelande	Article 8	Cat. 2	-
SCI Aream Euro Hospitality	Article 8	Cat. 2	-
SAS HRD	Article 8	Cat. 2	-
SAS Winlit	Article 8	Cat. 2	-
BCL Immo Invest	Article 8	Cat. 2	-
SCI Aerocampus Blagnac	Article 8	Cat. 2	-
SCI Community Invest	Article 9	Cat. 1	En cours de labellisation ISR
SCI Canopée Investissement	Article 8	Cat. 1	En cours de labellisation ISR
SCI Aream Garden Invest	Article 8	Cat. 1	En cours de labellisation ISR
FIFV	Article 6	Cat. 3	-
Performance Tourisme	Article 8	Cat. 2	-
Pastel Performance	Article 9	Cat. 1	-
DE Haan Invest	Article 8	Cat. 2	-

# Les ambitions pour 2023 – 2025



Gregory Soppelsa

Directeur général

**« L'investissement de demain passe par l'intégration des critères RSE dans tout le cycle de vie d'un actif, de la due diligence à la gestion. Chez Atream, nous sommes convaincus qu'investir dans un immobilier plus respectueux de ces critères contribuera au développement d'un tourisme plus durable. »**

## Pour la société de gestion

### Favoriser une formation continue sur l'ESG

La formation des collaborateurs est essentielle. Au cours de l'année 2022, 6 modules de 30min à 2h ont été proposés aux collaborateurs. Les sujets couverts allaient de sujets génériques comme la stratégie RSE de la société à des sujets spécifiques comme la réalisation de l'EET. Un programme de formation similaire est développé sur l'année 2023 afin

de maintenir un niveau de connaissance homogène pour tous les collaborateurs et sera poursuivi en 2024. Par ailleurs des interventions régulières, notamment par la Responsable ESG, sont prévues lors du Comité Exécutif pour s'assurer de la sensibilisation du top management sur ces aspects.

### Contribution active à une ville durable

L'analyse ESG, alors qu'elle couvre de nombreux sujets tels que le confort des usagers, la biodiversité, l'inclusion du bâtiment dans la ville, ses connexions aux différents services ou encore ses liens avec les différentes parties prenantes, est souvent limitée aux consommations énergétiques et aux émissions de gaz à effets de serre. Atream a obtenu le label ISR Immobilier pour la SCPI Atream Hôtels et entend labelliser 3 autres fonds en 2023. La labellisation d'un fonds protège la valeur extra-financière des actifs,

aujourd'hui et demain, en anticipant un renforcement de la réglementation. La SCPI Atream Hôtels a reçu le Prix Spécial du Jury des Victoires de la Pierre-Papier et le Prix Spécial du Jury catégorie Pierre Papier des Trophées de la Finance Responsable. Ces prix constituent une reconnaissance des efforts fournis pour collecter de la donnée et la fiabiliser. L'ambition d'Atream pour 2023 – 2025 sera de labelliser 5 fonds supplémentaires dont au moins 3 dans le tourisme, et un fonds grand public..

### Contribution active à la lutte contre le changement climatique

Le top management d'Atream est conscient de la nécessité et de l'urgence de la lutte contre le changement climatique. L'année 2023 sera l'occasion pour Atream de définir un objectif de réduction des émissions de CO2 en ligne avec l'Accord de Paris et approuvé par SBTi (Science Based Target Initiative).

« fondés sur la science » s'ils sont conformes à ce que la science climatique la plus récente juge nécessaire pour atteindre les objectifs de l'Accord de Paris (soit limiter le réchauffement climatique bien en dessous de 2 °C au-dessus des niveaux préindustriels et poursuivre les efforts pour limiter réchauffement à 1,5°C).

Les objectifs SBTi fournissent une voie clairement définie pour réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES), aidant à prévenir les pires impacts du changement climatique et à assurer une croissance commerciale à l'épreuve du temps. Les objectifs sont considérés comme

L'objectif est de connaître et d'analyser les émissions Carbone d'Atream afin de pouvoir se fixer des objectifs de réduction des GES. Atream se donne comme ambition de réaliser son premier Bilan Carbone en 2023.

# Pour les fonds

## A l'échelle des actifs

### Information extra-financière

Atream souhaite poursuivre ses efforts de développement de l'information et de l'analyse extra-financière sur chacun de ses actifs. Pour cela, et pour chaque projet d'investissement, les équipes d'Atream attribuent une note ESG à l'actif à l'aide d'une grille spécifique en fonction de la nature de l'actif (tourisme ou tertiaire). De ce fait, le périmètre des diligences effectuées lors des phases d'acquisition inclut les critères ESG. La note ESG et le plan

d'amélioration relatif aux critères ESG font donc partie intégrante de la décision d'acquisition.

D'ici 2025, Atream s'engage à produire des analyses et des notes ESG sur l'intégralité de son portefeuille. Ainsi, chaque actif nouvellement acquis ou déjà intégré au portefeuille aura son analyse ESG à jour.

### Certifications

Les certifications environnementales et sociales sont encadrées réglementairement et permettent d'attester qu'un bâtiment est conforme à des caractéristiques contenues dans un cahier des charges appelé « référentiel ». A ce jour, près de 40 labels et certifications sont référencés pour les actifs détenus ou gérés par Atream. Parmi ces labels et certifications, on distingue les certifications

suivantes : HQE, Haute qualité environnementale, BREEM & LEED, Le Label BEPOS, Biodiversity ...

D'ici 2025, Atream s'engage à poursuivre la promotion des certifications et des labels sur les actifs aussi bien en exploitation qu'en construction. L'objectif est d'augmenter de 10 % le nombre de certifications et labels.

### Biodiversité

Dans le cadre de ses engagements d'Investissement Responsable, Atream souhaite valoriser son patrimoine immobilier et réduire l'impact écologique de ses investissements. Atream étudie donc la possibilité d'intégrer et de déployer sur son parc immobilier une démarche

écologique concertée, porteuse de plus-value écologique, sociale et économique pour l'entreprise et ses salariés.

D'ici 2025, Atream s'engage à tester cette démarche sur 2/3 de ses actifs.

## A l'échelle des fonds

### Labellisation ISR Immobilier

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. 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 durables et responsables. Au 31 décembre 2021, 54 fonds immobiliers avaient obtenu le Label ISR, gérés par 28 sociétés de gestion.

D'ici 2025, Atream s'engage à poursuivre les labellisations ISR immobilier de ses fonds et souhaite réaliser 5 labellisations supplémentaires.

### Bilan Carbone

En juin 2022, une feuille de route européenne a été adoptée par le Conseil de l'Union Européenne. L'objectif de ces propositions est de réduire d'au moins 55 % les émissions de GES à l'horizon 2030, par rapport à 1990 (année de référence). Les bâtiments européens représentent 40 % de la consommation énergétique finale et 36 % des émissions de GES liées à l'énergie, ce qui en fait un axe de décarbonation prioritaire.

Afin de prioriser les mesures d'amélioration, il est important de prendre en compte le bilan carbone de ses actifs sous gestion. Pour cette raison, Atream s'engage à réaliser un bilan carbone scope 1,2 et 3 sur au moins 50 % de ses fonds d'ici 2025.

# Annexes :

## Composition du Comité ESG

### Membres du Comité ESG :

- Directrice Générale Adjointe et Présidente du Comité ESG ;
- Directeur Général Adjoint à la Gestion d'actifs ;
- Directeur Tourisme ;
- Directeur Asset Management Tertiaire ;
- Directeur Fund Management ;
- Responsable ESG ;
- Responsables de la Conformité et du Contrôle Interne.

### Et sur invitation selon l'ordre du jour :

- Collaborateur(s) de la Gestion d'actifs ;
- Cabinet de conseil externe ;
- Autres intervenants si pertinents.

## Rôle du Comité ESG

Echelle SGP	Echelle fonds	Echelle actifs
Définition des grandes orientations de la politique RSE/ESG	Revue et suivi des plans d'amélioration de la performance ESG des actifs classés article 8 et 9 de la classification SFDR	Identification des actifs des portefeuilles les plus exposés aux phénomènes climatiques extrêmes futurs ;
Revue périodique de la pertinence des méthodologies RSE/ESG et amendement si nécessaire		Revue et suivi de la liste des actifs classés article 8 et 9 de la classification SFDR ainsi que leur évaluation/notation ESG
Revue et suivi du plan d'action RSE	Revue de la mise à jour de la note seuil de chaque fonds	Suivi de la performance énergétique et des émissions de GES de l'ensemble du patrimoine
Revue des procédures internes au besoin		Revue et suivi des plans d'amélioration de la performance ESG des actifs classés article 8 et 9 de la classification SFDR
Identification et mise en œuvre d'actions d'atténuation des risques extra-financiers		
Revue et ajustement des outils consacrés à la gestion ISR		

## Tableau d'indicateurs

Périmètre	Indicateurs
SGP	100% des collaborateurs ont été formés aux enjeux de l'immobilier durable en 2021.
SGP	Une vidéo LinkedIn mensuelle met en lumière l'intégration des enjeux clefs et notamment ESG au sein des différents métiers d'Atream.
SGP	Intégration de la maîtrise des enjeux ESG comme compétence à développer, dans l'ensemble des fiches de poste.
SGP	L'un des trois critères de l'obtention de l'intéressement porte sur l'ESG.
SGP	Actions de mécénat.
SGP	2021 Collecte de jouet au profit du Secours Populaire.
SGP	2022 : Les équipes ont participé à un challenge connecté au profit des Apprentis d'Auteuil (plus de 4000 euros ont été récoltés). Ce don contribue à accompagner deux familles pendant un an par une Maison des Familles de l'association.
Fonds	Répartition des fonds (en volume ou en valeur) art.6/8/9.
Fonds	Nb d'actifs inclus dans des fonds art. 8 et 9 et % en volume que ça représente sur l'ensemble du portefeuille.
Patrimoine	Part du patrimoine certifiée en conception/réal (HQE, BREEAM, LEED, Biodiversity, BBKA, WELL, OSMOz etc.).
Patrimoine	Part du patrimoine certifiée en exploit (HQE Exploitation, BREEAM-in-Use, Biodiversity Life etc.).
Patrimoine	% des actifs soumis au DEET / % des actifs soumis au DEET et pour lesquels un audit « d'alignement DEET » a été réalisé.
Patrimoine	% des actifs soumis au bail vert réglementaire et pour lesquels il a effectivement été déployé / % des actifs non soumis réglementairement au bail vert et pour lesquels il a été déployé de manière volontaire
Patrimoine	Alignement taxonomie.
Patrimoine Hôtelier	30 % des hôtels de la SCPI Atream Hôtels sont labellisés clef verte.



# Glossaire

La RSE est définie par la commission européenne comme « l'intégration volontaire par les entreprises de préoccupations sociales et environnementales à leurs activités commerciales et leurs relations avec les parties prenantes ».

L'ESG regroupe l'ensemble des critères ESG (Environnementaux, Sociaux/Sociétaux et de bonne Gouvernance).

La gouvernance RSE représente les grandes lignes stratégiques donnant les orientations extra-financières de la société et de la gestion de ses fonds.

On retrouve entre autres dans la gouvernance RSE les critères ESG suivants :

## CRITERES RSE :



## DEUX GRANDS TYPES D'INDICATEURS :

« RSE » pour les actions impulsées en interne (échelle entreprise) : La responsabilité sociétale de l'entreprise se décline en trois axes :

- l'engagement envers les parties prenantes externes, tels que les investisseurs, les clients, les prestataires d'agir en acteur financier responsable ;
- l'engagement envers les parties prenantes internes, les collaborateurs, de placer le développement individuel et collectif au cœur de notre responsabilité d'employeur ;
- l'engagement envers la Société d'agir en acteur citoyen et solidaire, soucieux de limiter l'empreinte environnementale directe.

« ESG » pour les actions impulsées dans les activités (échelle actifs / fonds / process métier) : c'est une combinaison de facteurs fondamentaux «non financiers» permettant d'évaluer les actifs selon un prisme différent du prisme financier. Trois grandes familles de critères sont prises en compte dans cette approche : l'Environnement, le Social et la Gouvernance. Tenir compte des pratiques ESG dans l'analyse des actifs doit permettre de mesurer les risques de durabilité et d'affronter les grands défis de l'avenir. Cette analyse permet

également d'améliorer les performances financières grâce à un dialogue actif avec les parties prenantes sur la gestion des problématiques ESG autour des actifs et de limiter l'exposition des clients et des investisseurs au risque de réputation.

### IR :

(Investissement Responsable) est décrit par les UNPRI comme « une stratégie et une pratique visant à intégrer les questions environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans les décisions d'investissement et l'actionariat actif. Elle complète l'analyse financière traditionnelle et les techniques de constitution de portefeuille.

### ISR :

L'acronyme ISR associé à l'Investissement Socialement Responsable est décrit par l'Autorité des Marchés Financiers de la manière suivante : « Les placements ISR (Investissement Socialement Responsable) cherchent à concilier la performance financière et le développement durable. [...] L'ISR permet d'investir dans des valeurs, à travers un fonds ou en direct, qui prennent en compte, en plus des critères financiers, des critères extra-financiers de type ESG (Environnementaux, Sociaux, et de Gouvernance). Ces fonds sont identifiables par le label ISR et le label Greenfin.

### ODD :

Tout au long du rapport, un rappel est fait des ODD concernés parmi les 17 objectifs de développement durable. « Les objectifs de développement durable nous donnent la marche à suivre pour parvenir à un avenir meilleur et plus durable pour tous. Ils répondent aux défis mondiaux auxquels nous sommes confrontés, notamment ceux liés à la pauvreté, aux inégalités, au climat, à la dégradation de l'environnement, à la prospérité, à la paix et à la justice. »



## **Atream**

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.

## **Vos contacts :**

Service Gestion des Associés  
153 rue du Faubourg Saint-Honoré  
75008 PARIS  
+33 (0)1 43 59 75 75  
SCPI@atream.com

## **Site Internet :**

[www.atream.com](http://www.atream.com)

## **AMF :**

17 Place de la Bourse 75002 PARIS  
[www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)