

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

**Dénomination du produit :** SCPI Aream Hôtels

**Identifiant d'entité juridique :** 822 706 800 RCS Paris

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

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

## Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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



**Oui**



**Non**

Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : \_\_\_\_%



dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : \_\_\_\_%



Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de \_\_\_\_% d'investissements durables



ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



avec un objectif social



Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.

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



La SCPI Aream Hôtels s'engage dans une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) qui vise à améliorer les performances environnementales de son patrimoine via notamment la mise en place d'outils de suivi de consommation. Cette stratégie a également pour but d'accroître le confort des usagers de ses établissements hôteliers et à engager les exploitants dans le déploiement de cette démarche.

#### OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL

Pour contribuer à la réduction de l'empreinte environnementale du tourisme tout en favorisant le dynamisme du tissu économique local, la SCPI Aream Hôtels s'engage à :

- Améliorer la performance énergétique et réduire les émissions de GES des actifs du patrimoine ;

- Augmenter la part de son patrimoine labellisé via l'acquisition d'actifs labellisés ou pouvant l'être, et via la réalisation de travaux permettant l'obtention d'un label le cas échéant. La SCPI Aream Hotels entend également encourager les exploitants à obtenir des labels en faveur du tourisme durable.

## OBJECTIF SOCIAL

La SCPI Aream Hôtels accorde une grande importance au confort de l'ensemble des clients et des salariés des actifs. Ainsi, la SCPI Aream Hôtels s'engage à suivre et à améliorer des critères propres à leur bien-être tels que la mesure de la qualité de l'air intérieur, le développement de la mobilité douce et de l'électromobilité. Cette stratégie vise également à sensibiliser les parties-prenantes, en particulier les exploitants, sur les problématiques d'inclusion des personnes en situation de handicap et/ou d'insertion.

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

## OBJECTIF DE GOUVERNANCE

Dans le cadre d'une démarche d'immobilier responsable, la SCPI Aream Hôtels engage dans sa démarche ESG le locataire exploitant des actifs immobiliers du fonds, à la fois dans une démarche d'amélioration continue en prenant en compte ses attentes et ses besoins, mais aussi en l'impliquant dans une gestion vertueuse contribuant à réduire les incidences négatives sur l'environnement et en prolongeant la pérennité d'usage des actifs.

La prise en compte de ces objectifs extra-financiers implique des investissements qui pourraient avoir une incidence sur le rendement à court terme, mais qui assureront une pérennité sur le moyen et long terme, grâce à la valorisation financière des actifs et de leurs revenus locatifs.

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

La grille d'analyse ESG de la SCPI Aream Hôtels comprend 50 critères dont les 8 indicateurs suivants publiés dans le rapport annuel :

- Consommation énergétique surfacique annuelle ;
- Emissions de gaz à effet de serre liées à la consommation énergétiques et fuites de fluides frigorigènes ;
- Labellisation environnementale spécifique ;
- Alternatives à l'autosolisme ;
- Qualité de l'air ;
- Actions en faveur des personnes en situation d'insertion ou de handicap ;
- Comités Verts.

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

Les indicateurs de durabilité évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

- ✕ **Oui, ce produit prend en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité et notamment :**

- Les consommations énergétiques de l'activité ;
- L'eau ;
- Les émissions de gaz à effet de serre (GES) ;
- L'exploitation des ressources naturelles et la gestion des déchets ;

- L'artificialisation des sols et l'atteinte à la biodiversité en général ;
- La défaillance des relations avec les parties prenantes.

Ces principales incidences négatives sont détaillées dans la documentation réglementaire et détaillées dans la réglementation ISR.

La SCPI n'investit pas dans des actifs liés à l'extraction, au stockage, au transport ou à la production de combustibles fossiles, dont l'exploitation participe activement au changement climatique.

La société de gestion tient compte dans les décisions d'investissement de critères environnementaux et sociaux. Afin de contribuer à la réduction de l'empreinte environnementale du tourisme, la SCPI Aream Hôtels s'engage notamment à améliorer la performance énergétique, réduire les émissions de GES des actifs du patrimoine et à suivre des critères relatifs au confort des clients et salariés des actifs.

La SCPI applique une stratégie « Best-in-progress » et vise ainsi à améliorer les performances environnementales, sociales et de gouvernance des actifs immobiliers qu'elle détient.

Les principales incidences négatives figurent à l'article 5 « Facteurs de risques » de la Note d'Information de la SCPI et dans le rapport annuel du produit.

 Non

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

La stratégie d'investissement de la SCPI vise à améliorer les performances environnementales de son patrimoine, accroître le confort des usagers de ses établissements hôteliers et engager les exploitants dans le déploiement de cette démarche.

Cet engagement se traduit concrètement par la prise en compte des aspects extra-financiers dans l'analyse stratégique et financière, tout au long du cycle de vie de ses investissements. Cette analyse intègre un ensemble de critères Environnementaux, Sociaux/ Sociétaux et de Gouvernance (ESG) et se déploie notamment par le suivi et l'optimisation des consommations d'énergie, d'eau et des émissions de gaz à effet de serre, la gestion des déchets et le développement de l'économie circulaire, la préservation de la biodiversité, la santé, le confort et le bien-être des clients et des salariés, la résilience au changement climatique, la sensibilisation de l'ensemble des parties prenantes.

Cette démarche est construite autour d'une stratégie ISR incluant des objectifs Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance qui anticipent notamment les évolutions réglementaires nationales et européennes en termes de finance responsable (Taxonomie, Sustainable Financial Disclosure Regulation, Décret Tertiaire, etc). Elle répond également à une évolution des attentes des investisseurs qui analysent d'avantage leurs décisions d'investissement à l'aune de critères extra-financiers. Enfin, elle s'inscrit en cohérence avec l'orientation du secteur de l'hôtellerie vers un tourisme plus durable, impulsée par les nouvelles attentes des clients et des salariés.

La prise en compte des objectifs extra-financiers implique des investissements qui pourraient avoir une incidence sur le rendement à court terme, mais qui assureront une

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

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

pérennité sur le moyen et long terme, grâce à la valorisation financière des actifs et de leurs revenus locatifs.

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

Depuis la labellisation ISR immobilier de la SCPI Aream Hôtels, les équipes d'Aream évaluent les actifs soumis à investissement en fonction de la note seuil du fonds. Tout projet d'investissement doit être évalué avec la grille ISR de la SCPI Aream Hôtels. Ainsi, dans le cadre de la stratégie Best-in-Progress, la note obtenue par l'actif potentiel doit pouvoir être, soit améliorée de 20 points, soit atteindre la note seuil du fonds au bout de 3 ans par le biais d'un plan d'amélioration.

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

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

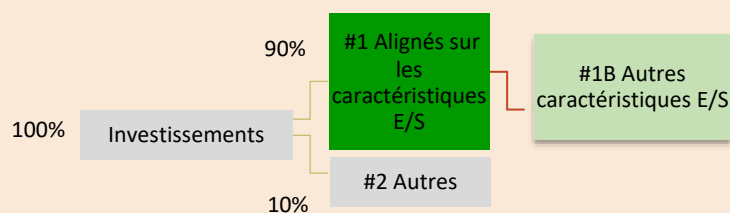
- **Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements ?**

La SCPI n'investit que dans des actifs immobiliers, la SCPI a mis en place une politique pour faire évaluer les pratiques de bonne gouvernance de ses Property Managers. En effet, les Property Managers assurent la gestion locative et technique des actifs immobiliers des SCPI. La SCPI évalue également les pratiques de bonne gouvernance des locataires des actifs immobiliers.

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



L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.



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

La SCPI ne réalise pas d'investissements durables au sens du règlement SFDR.

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

Les activités habilitantes permettent à d'autres activités de réaliser une contribution substantielle à un objectif environnemental.

Les activités transitoires sont des activités pour lesquelles des alternatives bas-carbone ne sont pas encore disponibles et qui présentent des niveaux d'émissions de gaz à effet de serre correspondant aux meilleures performances.

La SCPI Aream Hôtels n'investit pas dans des activités transitoires et habilitantes.



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

Les éléments inclus dans la catégorie « #2 Autres » correspondent à la trésorerie de la SCPI, dont la finalité est la distribution de dividendes, l'acquisition d'actifs immobiliers ou l'investissement dans des véhicules éligibles réglementairement pour les SCPI.



## **Un indice spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?**

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



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

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet : <https://www.atream.com/solutions/fonds-ouverts/scpi-atream-hotels/>