

ANNEXE II

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

Dénomination du produit: SCPI Comète

Identifiant d'entité juridique: 969500RUMIT4YW0A3303

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable? *[cocher et compléter comme il convient; le pourcentage représente la proportion minimale d'investissements durables que le produit s'engage à réaliser]*

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

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

ayant un objectif social

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

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

La **taxinomie 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 comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.



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

La SCPI Comète fait la promotion d'un certain nombre de caractéristiques environnementales et sociales reposant sur les axes suivants :

- **Caractéristiques environnementales** : Limiter les consommations en énergie et en eau des actifs immobiliers, améliorer la prévention et la gestion des déchets, favoriser la biodiversité sur les sites pertinents ;

-**Caractéristiques sociales** : (i) améliorer le confort des personnes travaillant dans les locaux détenus par la SCPI , (ii) améliorer l'intégration des actifs dans leur environnement immédiat en limitant les nuisances aux riverains et en promouvant le recours aux acteurs locaux et (iii) améliorer l'accessibilité des occupants à leurs locaux.

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

Afin de mesurer chaque caractéristique environnementale ou sociale promue par la SCPI Comète, 4 indicateurs seront suivis dans le temps.

| Domaines | Indicateurs de suivi de la performance |
|-----------------|-------------------------------------------------------------|
| Environnemental | Consommation énergétique (kWh/m ² moyen) |
| | Émissions de GES (KgCO ₂ /m ² moyen) |
| Social | Mobilit, Connexion du site aux grands axes (en % des sites) |
| | Santé et confort des occupants (en % des sites) |

- **Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre et comment les investissements effectués contribuent-t-il à ces objectifs ?**

Ce produit ne réalise pas d'investissements durables.

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

Ce produit ne réalise pas d'investissements durables.

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

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.

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

Le produit financier ne prend pas en considération les indicateurs concernant les incidences négatives.

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

Alderan, n'étant pas une multinationale, elle n'est pas concernée par les principes directeurs de l'OCDE.

Pour autant, les investissements tendent à être conforme aux principes directeurs des Nations Unies. La SCPI Comète identifie lors d'une analyse préliminaire de ses investissements potentiels, des critères rédhitoires et s'appuie sur un principe d'exclusion fondé sur des critères extra-financiers et conforme à l'éthique de la société de gestion.

Plus particulièrement, la SCPI Comète exclut l'acquisition de tout actif qui ne respecterait pas les normes édictées par le Pacte Mondial des Nations Unies, les Conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail relatives aux droits fondamentaux au travail et la convention des Nations Unies contre la corruption (datant de 2003).

Par ailleurs, et d'un point de vue plus large, Alderan s'est engagée en 2023 dans la démarche d'adhésion aux Principles for Responsible Investment (PRI).



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

Oui, _____ *[si le produit financier prend en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité, inclure une explication claire et motivée de la manière dont il le fait. Indiquer à quel endroit, dans les informations à publier conformément à l'article 11, paragraphe 2, du règlement (UE) 2019/2088, trouver les informations sur les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité]*

Non



Quelle est la stratégie d'investissement suivie par ce produit financier?

- ***Quelles sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier?***

Les éléments contraignants de la stratégie d'investissement sont les suivants :

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

- la SCPI Comète applique une politique d'exclusions comprenant des exclusions normatives et s'assure que les standards sociaux et environnementaux minimaux sont respectés (déclaration universelle des droits de l'homme, conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) relatives aux droits fondamentaux au travail, déclaration de Rio sur l'environnement et le développement, convention des Nations Unies contre la corruption), grâce aux critères environnementaux et sociaux pris en compte dans son processus d'investissement ;
- Les caractéristiques environnementales et sociales sont mesurées selon les indicateurs mentionnés ci-dessus, à l'acquisition, puis chaque année pendant la phase de détention, permettant ainsi le suivi de ces caractéristiques et de leur évolution dans le temps.

Dans le cadre de la politique d'acquisition, les acquisitions font l'objet d'une analyse préliminaire dans le but de détecter les critères rédhibitoires au regard de la politique ESG puis pendant la phase de due-diligence, l'analyse s'appuie notamment sur les DPE (diagnostics de performance énergétique), les documents mis à disposition par le vendeur, et éventuellement un audit technique confié à un bureau d'étude externe.

- ***Dans quelle proportion minimale le produit financier s'engage-t-il à réduire son périmètre d'investissement avant l'application de cette stratégie d'investissement?***

Aucune réduction minimum du périmètre d'investissement n'est considérée. En effet, Alderan considère que les éléments contraignants visés à la réponse précédente sont suffisants.

- ***Quelle est la politique mise en œuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit?***

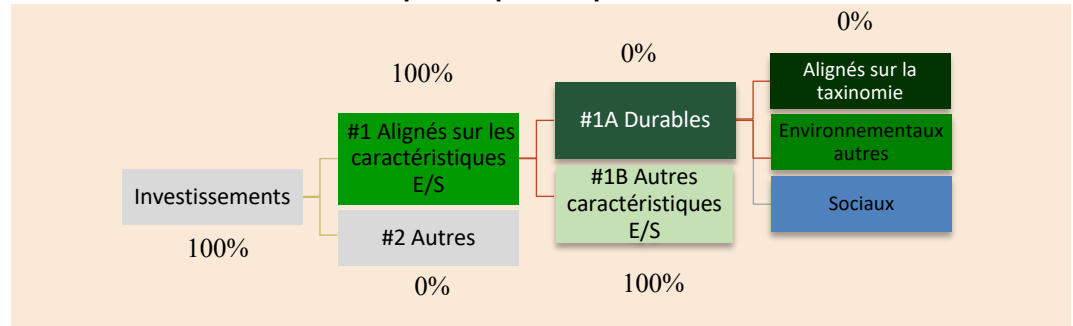
Comète n'investissant pas dans des entreprises mais des immeubles, elle n'est pas concernée par ce sujet.

Cependant, Alderan s'attachera à vérifier que les entreprises qui occupent les actifs (locataires) ou interviennent sur les immeubles de manière significative (prestataires de services, entreprises de travaux ...) respectent les bonnes pratiques.

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.



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



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

Ce produit financier n'utilise pas de dérivés.

[Inclure la note
uniquement pour les

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

exprimées en %:

- du **chiffre d'affaires**
pour refléter la
proportion des
revenus provenant
des activités vertes
des sociétés dans
lesquelles le produit
financier investit;
- des **dépenses
d'investissement**
(CapEx) pour
montrer les
investissements
verts réalisés par les
sociétés dans
lesquelles le produit
financier investit,
pour une transition
vers une économie
verte par exemple;
- des **dépenses
d'exploitation**
(OpEx) pour refléter
les activités
opérationnelles
vertes des sociétés
dans lesquelles le
produit financier
investit.

[Inclure la note uniquement pour les produits financiers visés à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852]

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

Les activités

[Inclure la note pour les produits financiers visés à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852 qui comportent des investissements dans des activités économiques environnementales qui ne sont pas des activités économiques durables sur le plan environnemental]

Le symbole des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.



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

Ce produit promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales mais ne réalise pas d'investissements durables.

- **Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE¹?**

Oui: *[préciser ci-dessous et détailler dans les graphiques de l'encadré]*

Dans le gaz fossile

Dans l'énergie nucléaire

Non

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

Ce fonds n'investit pas dans des activités de transition et habilitantes au sens de la taxinomie.



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

Ce fonds n'a pas d'objectif d'investissement environnemental aligné à taxinomie.



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

Ce fonds ne réalise pas d'investissement durable avec un objectif social



Quels sont les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elles à eux?

Le fonds ne réalise pas d'investissements dans « #2 Autres ».

¹ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE - voir la note explicative dans la marge de gauche.

L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.



Un indice spécifique est-il désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promet ? *[Inclure la section si un indice a été désigné comme indice de référence pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier et indiquer l'endroit où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné]*

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

Ce produit financier n'a pas désigné d'indice de référence.

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

Ce produit financier n'a pas désigné d'indice de référence.

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

Ce produit financier n'a pas désigné d'indice de référence.

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

Ce produit financier n'a pas désigné d'indice 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 :

[SCPI Comète](http://www.scpicomete.com)



[Insérer la note pour les produits financiers pour lesquels un indice a été désigné comme indice de référence pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier]

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