

POLITIQUE DE BEST EXECUTION / BEST SELECTION

1. INTRODUCTION ET OBJECTIF

Conformément à la Directive MIF II, au Code monétaire et financier et au Règlement général de l'AMF, Alderan, en tant que société de gestion de portefeuille, a l'obligation d'obtenir le meilleur résultat possible lorsqu'elle sélectionne des intermédiaires ou exécute des ordres pour les porteurs de parts des FIA dont elle assure la gestion (à savoir, les SCPI ActivImmo et Comète, les OPPCI Organa III et Organa IV et les Autres FIA Vadora et Vadora II à la date de rédaction de la présente politique, ci-après dénommés collectivement les « Fonds »).

La politique de Best Execution / Best Selection mise en place par Alderan s'adresse aux associés/actionnaires des Fonds, clients potentiels, qu'ils soient professionnels ou non professionnels au sens de la Directive MIF 2, ci-après dénommés collectivement les « Clients ».

L'objectif de la présente politique, dans le cadre de la gestion de portefeuille pour compte de tiers, est la recherche de l'obtention d'une offre de qualité, dans le respect de la primauté de l'intérêt des Clients.

Plus particulièrement, cette politique aborde les principes de meilleure exécution et de meilleure sélection mis en place par Alderan afin de garantir à ses Clients :

- la meilleure exécution d'opérations dans le cadre (i) des demandes de souscription/retrait reçues, (ii) du placement de la trésorerie disponible des Fonds et (iii) de la contraction d'instruments de couverture, et ce afin d'obtenir le meilleur résultat possible ;
- la meilleure sélection d'intermédiaires dans le cadre de (i) la commercialisation des Fonds, (ii) du déploiement de la collecte et (iii) de la gestion des Fonds et des actifs immobiliers qu'ils détiennent.

Pour mémoire, Alderan ne gère que des FIA investis en actifs immobiliers, sans poche de liquidité constituée d'actifs financiers tels que des OPCVM. A ce titre, Alderan n'a pas à exécuter sur des marchés réglementés des ordres sur instruments financiers résultant des décisions d'investissement, ni à en confier l'exécution à des intermédiaires financiers. Alderan n'est elle-même pas membre d'un marché réglementé, ni d'un système multilatéral de négociation, ni cliente d'un système organisé de négociation.

2. PRINCIPE DE BEST EXECUTION

2.1. Dispositif mis en œuvre dans le cadre des souscriptions/retraits

A titre liminaire, il convient de rappeler que la société de gestion ne gère pas de SCPI à capital fixe, uniquement des SCPI à capital variable dont elle assure elle-même l'exécution des ordres.

Aussi, lorsque Alderan prend en charge un ordre de souscription ou de retrait portant sur des parts des SCPI à capital variable qu'elle gère, la meilleure exécution est théoriquement garantie puisque les prix de souscription et de retrait sont déterminés par la société de gestion et demeurent fixes pour tout souscripteur.

En outre, le Service Clients s'assure d'enregistrer les ordres dans les meilleurs délais possibles et dans le respect des obligations réglementaires. Les dossiers de souscription et de retrait reçus (quel

que soit le canal de réception) sont en effet horodatés (jour/mois/année) et saisis dans l'outil de gestion Falcon avant d'être traités et exécutés.

2.2. Dispositif mis en œuvre dans le cadre des placements de trésorerie détenue par les Fonds

La trésorerie des Fonds étant investie exclusivement en dépôts ou comptes à terme, Alderan garantit la meilleure exécution en procédant à la mise en concurrence de contreparties financières autorisées sur le critère du meilleur taux d'intérêt proposé.

Les propositions de placement sont ensuite étudiées et présentées aux membres du Comité de Gestion ; comité habilité à prendre de manière collégiale des décisions relatives à la gestion des Fonds et des actifs qu'ils détiennent.

A la date de rédaction de la présente politique, Alderan, pour le compte des Fonds, n'investit pas dans d'autres instruments financiers.

2.3. Dispositif mis en œuvre dans le cadre des instruments de couverture

Afin de se couvrir contre le risque de taux d'intérêts ou le risque de change, Alderan, pour le compte des Fonds, peut mettre en place des instruments de couverture auprès de contreparties financières. A l'instar des placements de trésorerie, Alderan garantit la meilleure exécution en procédant à la mise en concurrence de contreparties financières autorisées. Les propositions de couverture reçues par l'équipe Fund Management sont ensuite étudiées et présentées aux membres du Comité de Gestion.

3. PRINCIPE DE BEST SELECTION

3.1. Dispositif mis en œuvre dans le cadre de la commercialisation des Fonds

La commercialisation des SCPI s'effectue majoritairement par le biais d'un réseau de distributeurs externes ayant pour la grande majorité le statut de Conseillers en Investissement Financier (« CIF »).

Les distributeurs font l'objet d'un processus de référencement visant à les identifier et contrôler qu'ils disposent des habilitations ad hoc et qu'ils ont mis en place un dispositif en matière de LCB-FT. Dès lors qu'ils sont référencés, une convention de distribution est conclue avec chacun d'eux. Le cas échéant, cette convention fait apparaître les obligations mises à leur charge dans le cadre de la tierce introduction, notamment en termes de respect des directives européennes MiFID II et LCB-FT.

3.2. Dispositif mis en œuvre dans le cadre du déploiement de la collecte des Fonds

Dans le cadre de la recherche d'opportunités d'investissement en France et à l'étranger, la Direction des Investissements d'Alderan exploite essentiellement les sources suivantes :

- Des cabinets de conseil immobilier ou agents immobiliers français ou internationaux (commercialisateurs),
- Des prescripteurs tels que des avocats, des promoteurs et des opérateurs de construction français et internationaux,
- Des apporteurs d'affaires,
- Des co-investisseurs présents dans les club-deals,
- Des investisseurs institutionnels ou asset managers en immobilier,

- Des utilisateurs propriétaires de leurs locaux,
- Des tiers intervenant dans la cession d'actifs pouvant inclure des biens immobiliers (notamment les conseils en fusion-acquisition, les banques d'affaires...).

Pour les opportunités à l'étranger, il est courant que celles-ci arrivent par l'intermédiaire d'apporteurs d'affaires locaux (parfois exerçant en cabinet de conseil immobilier ou dans le cadre d'autres activités telles que conseil en stratégie, fusion-acquisition d'entreprises) qui se positionnent, selon les cas, en conseil du vendeur ou de l'acquéreur. Ces intermédiaires peuvent, si certaines opérations le nécessitent, être impliqués dans la réalisation des due-diligence d'acquisition.

Le recours à ces différentes sources ne requiert pas de processus de sélection spécifique.

3.3. Processus de sélection des autres prestataires dans le cadre de la gestion des Fonds et de leurs actifs

Dans le cadre de la gestion de ses Fonds et des actifs immobiliers détenus par ces derniers, Alderan peut faire appel à des prestataires. Chaque catégorie de prestataire fait l'objet d'un processus de sélection spécifique afin de garantir que les prestataires sélectionnés présentent le meilleur rapport entre la qualité d'exécution et le prix de la prestation (outre les différents critères qualitatifs et/ou quantitatifs qu'ils doivent également remplir).

4. RÉVISION ET COMMUNICATION DE LA POLITIQUE

La politique de Best Execution / Best Selection d'Alderan est revue au moins annuellement par la Direction de la Conformité, du Contrôle Interne et de la Gestion des Risques et mise à jour lorsqu'une évolution de la réglementation ou des activités de la société de gestion le nécessite.

La présente politique est accessible en permanence sur le site internet de la société de gestion www.alderan.fr. En cas de mise à jour, une nouvelle version de la politique sera publiée sur le site internet et vaudra donc notification auprès des clients.