



COMETE

— SCPI internationale

POLITIQUE D'ENGAGEMENT DES PARTIES PRENANTES

ALDERAN

Sommaire

Politique d'engagement des parties prenantes

1. Introduction

Comète est une jeune SCPI créée en décembre 2023 et gérée par la société Alderan. L'équipe d'Alderan interagit avec une multitude d'acteurs dans la vie du patrimoine de la SCPI, dans le secteur de l'immobilier et dans l'univers de l'Investissement Socialement Responsable. Consciente de sa responsabilité quant aux impacts sociaux et environnementaux induits par l'acquisition et la gestion d'actifs immobiliers, et compte tenu du fait qu'une mobilisation de tous est nécessaire à la correcte mise en œuvre de sa démarche volontaire de labellisation ISR, Alderan a souhaité doter la SCPI Comète d'une politique d'engagement des parties prenantes.

En effet, la taille moyenne du fonds a permis jusqu'ici une proximité d'échanges entre l'équipe gérante du fonds et toutes les parties prenantes. Mais pour assurer une démarche robuste et durable, Alderan a souhaité formaliser les conditions de ce dialogue avec les parties prenantes par une politique d'engagement.

L'atteinte des objectifs ESG se fera en impliquant chacun des acteurs gravitant autour de la SCPI Comète autour de trois axes :

- **Communiquer de manière transparente :** Alderan souhaite informer ses parties prenantes sur les enjeux ESG de son portefeuille, ses avancées et les efforts qu'il reste à fournir. Conscient que l'engagement de toutes les parties prenantes passe en premier lieu par une bonne transmission des informations, des canaux de communication sont clairement identifiés pour chaque partie prenante.
- **Sensibiliser et mobiliser :** par sa position, Alderan cherche à engager ses parties prenantes à l'action. À travers un certain nombre d'outils et de clauses ESG, la société de gestion invite notamment ses locataires et ses prestataires à se mobiliser vers plus de durabilité sur son parc immobilier, et plus largement dans leur sphère d'activité.
- **Collaborer et échanger :** Alderan conçoit l'ISR comme partenarial par définition. Alderan cherche à mettre en place les moyens d'une collaboration efficace, à double-sens, pour une amélioration durable de son portefeuille et du secteur de l'immobilier en général. Avec ses investisseurs, ses locataires et ses prestataires, la société de gestion a mis en place des conditions de dialogue leur permettant de partager leurs propositions et faire remonter leurs demandes. Avec ses collaborateurs, la SGP organise des points réguliers. La société de gestion participe enfin à divers groupes de travail dans l'immobilier responsable pour favoriser les avancées des performances ESG.

Alderan a identifié cinq catégories de parties prenantes clés avec lesquelles la société de gestion interagit en continu afin

d'atteindre les objectifs généraux et spécifiques fixés pour le fonds.

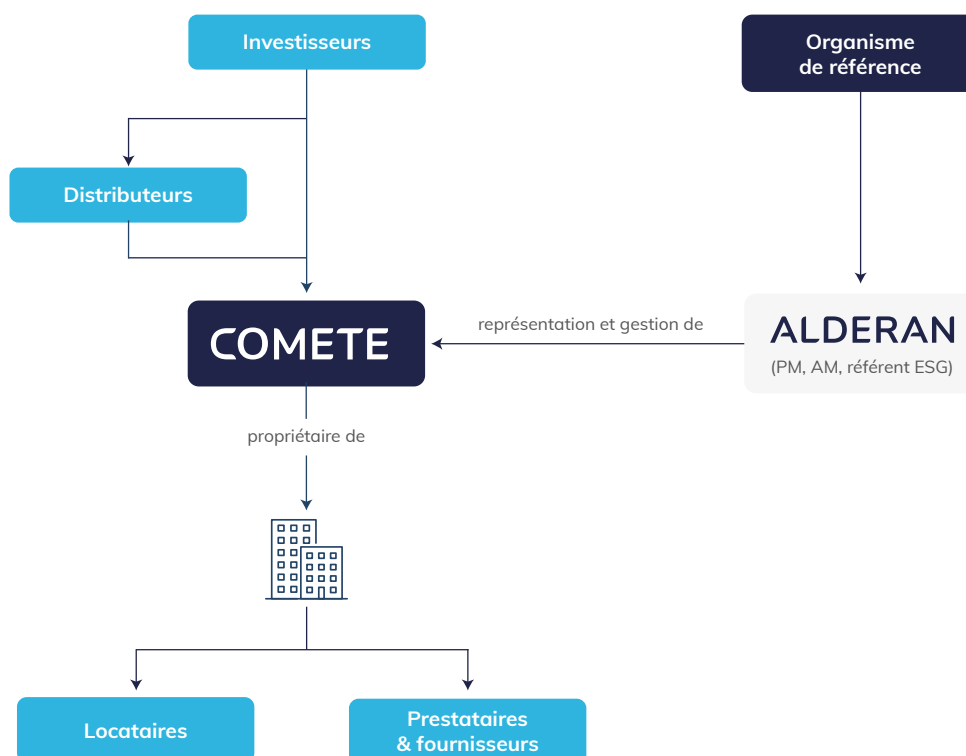
- 1. les parties prenantes internes ;**
- 2. les locataires ;**
- 3. les prestataires et fournisseurs ;**
- 4. les investisseurs et distributeurs ; et,**
- 5. les organismes de place.**

Afin d'engager une politique ESG réellement impactante, il est primordial de chercher la meilleure connaissance des actifs, des pratiques et des attentes des occupants ainsi que toutes les parties prenantes. Les équipes d'Alderan s'engagent à se poser les questions suivantes à toutes les phases de la vie de ses bâtiments :

- Comment communiquer avec chaque partie prenante ?
- Comment recueillir leurs avis et comprendre leurs besoins ?
- Comment les inciter à avoir un impact ESG ? Comment les sensibiliser ?
- Comment suivre et mesurer cet engagement réciproque ?

2. Engagement et dialogue avec les parties prenantes

Cartographie des parties-prenantes :



2.1 Parties prenantes internes

2.1.1 Communiquer et informer

Une session annuelle de formation à l'ESG permet de présenter, à l'ensemble des collaborateurs, le cadre réglementaire de son activité, les éventuelles évolutions en matière de Finance Durable, les démarches volontaires et les actions pratiques engagées. Alderan met à leur disposition un ensemble de documents d'information qui relatent et/ou traduisent les différents engagements et initiatives sur les enjeux sociaux, environnementaux et de gouvernance : les bulletins trimestriels d'information, et éventuellement les rapports extra-financiers des fonds.

2.1.2 Sensibiliser et mobiliser

Les collaborateurs engagés de la Société de Gestion ont la possibilité de suivre les formations suivantes :

- **obligatoire pour les collaborateurs** : une session annuelle de formation à la Finance Durable et aux enjeux ESG, telle que susmentionnée ;

- **sur la base du volontariat** (mais fortement recommandée pour les équipes immobilières et obligatoire pour les équipes commerciales) : la certification AMF Finance Durable ;
- **pour les collaborateurs du Pôle Immobilier** (en particulier l'équipe Gestion d'Actifs) : Une sensibilisation annuelle spécifique aux enjeux ESG liés l'immobilier et plus spécifiquement appliqués aux segments d'investissement des encours.

Pour les collaborateurs concernés et spécifiquement impliqués dans la démarche de durabilité, c'est-à-dire les postes liés à l'acquisition et la gestion des actifs, ainsi que ceux liés à la relation des investisseurs, le niveau de connaissance sur les sujets ESG est ainsi un critère mis en valeur lors des recrutements. La bonne connaissance de ces enjeux est un des éléments inscrits dans les fiches de poste correspondantes. De fait, la contribution à la démarche ESG de la société de gestion fait partie des points abordés lors de l'entretien individuel pour ces collaborateurs.

Pour renforcer cette thématique, un « Référent ESG » a été nommé. Il s'assure de la bonne information, mobilisation

et collaboration de tous sur ces sujets. Il rend compte directement à la Direction Générale.

2.1.3 Collaborer et échanger

Le Pôle Immobilier a la charge de l'acquisition et de la gestion courante des bâtiments. Celui-ci est réparti en deux pôles : d'une part, l'équipe Investissement qui est en charge des opérations d'acquisitions immobilières, et d'autre part, l'équipe Gestion d'actifs qui est en charge de gérer les actifs immobiliers des différents fonds (et de leur arbitrage, le cas échéant).

La gestion d'actifs est ainsi le pilier de l'amélioration continue de la performance de chaque actif. Sa mobilisation est primordiale pour permettre à Comète d'atteindre ses objectifs ESG.

Il dispose et gère les outils de la démarche globale ESG, notamment les grilles de notation des actifs. Les gestionnaires d'actifs évaluent chaque actif en phase acquisition selon la grille de notation ESG, puis la mettent à jour chaque année. Ils assurent la bonne gestion de l'entretien/maintenance ainsi que la réalisation des travaux, en s'assurant notamment de l'inscription de clauses ESG dans les contrats liés à l'actifs. Ils sont ainsi en lien à la fois avec les locataires et les prestataires.

Lors des réunions bi-mensuelles du Pôle (point PM/AM auquel participe l'Asset Management, la Gestion d'Actif (PM) et le référent ESG), un point ESG est prévu. Il permet aux collaborateurs de partager les questions et informations éventuelles sur ces enjeux. Ils peuvent également faire remonter leurs propositions pour améliorer la durabilité de l'activité ou la vie de bureau.

2.1.4 Suivi

Le Référent ESG, le Directeur Général, le Responsable de l'équipe Gestion d'Actifs et la Directrice RCCI constituent le comité de pilotage de la labellisation ISR.

2.2 Les locataires

2.2.1 Communiquer et informer

La taille de la SCPI Comète permet **un dialogue de proximité** entre les gestionnaires d'actifs et les locataires. Chaque gestionnaire d'actif entretient une relation directe avec une personne relais sur site (email personnel, appel direct...). Il lui fait notamment circuler les informations clés liées à l'ESG (par exemple, toute opération de maintenance ou l'état d'avancement des petits travaux...).

Pour certains site « complexes », Alderan établit **un guide d'utilisation du bâtiment présentant la politique ESG** et les comportements vertueux pour la mettre en œuvre de manière opérationnelle et les bonnes pratiques environnementales.

La société de gestion s'est dotée en 2021 d'un outil de collecte et d'exploitation des données afin d'optimiser la gestion du parc immobilier de ses fonds gérés. Cet outil sert à piloter et maîtriser les consommations et sert également de plateforme d'échange sur différents thèmes (principalement

E, S ou G) avec les locataires. Cet outil a été déployé sur le parc immobilier de la SCPI Comète.

2.2.2 Sensibiliser et mobiliser

Si informer les usagers des immeubles sur les bons comportements à adopter est la première étape du déploiement d'une politique ESG, les embarquer et les mobiliser est l'étape cruciale qui déterminera les performances environnementales et sociales de l'actif. Ainsi, dans chaque bail, **une annexe environnementale** détaille la responsabilité des usagers dans la transmission des données et les objectifs d'amélioration des performances ESG. Aussi, Alderan se tient à la disposition des locataires pour les accompagner dans l'amélioration de la performance de leurs locaux.

2.2.3 Collaborer et échanger

Dans le cadre d'un dialogue de proximité, les requêtes des locataires sont facilement transmises à l'équipe de gestion des actifs. À ce titre, les sujets ESG (Environnement, Social, Gouvernance) sont systématiquement abordés lors des points bimensuels de gestion d'actifs (auxquels le référent ESG assiste), permettant ainsi un suivi régulier des demandes et préoccupations des locataires sur ces thématiques. L'annexe environnementale prévoit la création d'un comité de suivi environnemental et social, réunissant le bailleur et les locataires annuellement. Ce comité collabore pour définir et mettre en œuvre les moyens d'atteindre les objectifs de performance fixés par le plan d'actions de la politique ESG.

L'objectif est que 100 % des locataires signent cette annexe environnementale lors de l'engagement ou du renouvellement de leur bail, ou à la signature de nouveaux baux.

Pour approfondir le dialogue et être à l'écoute régulièrement, une enquête de satisfaction des locataires sera envoyée annuellement afin de recueillir leurs besoins (notamment en lien avec la politique ESG du fonds) et leurs retours d'expérience sur les conditions du dialogue avec Alderan, pour le compte de la SCPI Comète.

2.2.4 Suivi

Le suivi sera effectué à l'aide d'une enquête de satisfaction portant sur des éléments qualitatifs, ainsi que sur des éléments quantitatifs tels que le nombre de baux comportant une annexe ou une clause environnementale.

2.3 Les prestataires & fournisseurs

2.3.1 Sensibiliser et mobiliser

Le choix des fournisseurs, et des prestataires intervenant sur les actifs (essentiellement prestataires d'entretien, de maintenance, et de travaux), se fait en intégrant systématiquement des clauses ESG (insertion, proximité, politique interne ESG...). Au moment de la contractualisation, ces clauses ESG sont précisées en annexe du contrat. Ces éléments sont ensuite suivis lors de son exécution.

2.3.2 Suivi

En 2024, l'équipe de gestion d'actifs a pris connaissance de la grille d'achats responsables de l'Observatoire de l'Immobilier Durable. La SCPI Comète souhaite donc appliquer ces critères sur 100 % des contrats supérieurs à 10 000 euros par an.

2.4 Les investisseurs & distributeurs

2.4.1 Communiquer et informer

Alderan collabore avec environ 1200 distributeurs de différentes tailles (certains cabinets ne comptent qu'une seule personne alors que d'autres en comptent plusieurs centaines). Ces acteurs sont les intermédiaires entre Alderan et sa clientèle d'investisseurs finaux, ils sont ainsi la première vitrine des différents fonds gérés par Alderan dont fait partie la SCPI Comète.

Les distributeurs prendront en compte les préférences en matière de durabilité des clients.

Alderan met en avant de manière transparente la politique ESG de la SCPI Comète et ses avancées auprès des distributeurs, afin que les prospectus et les investisseurs sachent qu'ils vont investir dans un fonds engagé et les modalités de suivi de l'amélioration de la performance de ces fonds. Les principaux documents mettant en avant cet engagement sont notamment la politique ESG et la section ESG du rapport annuel de Comète.

La société communiquera également sur les réseaux sociaux type LinkedIn sur la vision ESG de Comète via des publications régulières. Alderan pourra communiquer aussi au travers de médias spécialisés de la gestion de patrimoine ou de la distribution.

2.4.2 Collaborer et échanger

En tant qu'habilités à fournir des conseils en investissement aux investisseurs finaux, les distributeurs se doivent de recueillir leurs préférences en matière de durabilité, et ce conformément à la Directive MiFID II. Les informations relatives aux préférences en matière de durabilité sont collectées par les distributeurs au moyen d'un questionnaire. Une analyse est ensuite effectuée par les distributeurs afin de s'assurer de l'adéquation entre les préférences des investisseurs finaux et les caractéristiques ESG de la SCPI Comète commercialisée par les distributeurs.

2.4.3 Suivi

Le premier rapport ESG de Comète sera disponible dans le rapport annuel (sous la forme d'une annexe relative au volet extra-financier) et sera mis en ligne sur le site internet d'Alderan ; une information ad hoc sera aussi insérée dans chaque bulletin trimestriel d'information.

Les interviews qui peuvent être consenties dans le cadre de la communication externe inclueront, dans la mesure du possible, des questions relatives à l'ISR, sa mise en place et l'amélioration de la performance des actifs au regard de l'ESG.

L'équipe commerciale, en charge de l'animation du réseau de distribution, a l'obligation de suivre et d'obtenir la Certification AMF Finance Durable

Les réponses à l'enquête serviront à s'assurer que la politique ESG répond bien aux attentes des investisseurs et le cas échéant à l'adapter.

2.5 Les organismes de référence

Alderan s'engage à pérenniser et approfondir sa contribution aux avancées des groupes de travail liés à l'immobilier durable pour faire progresser les méthodologies de performances ESG. La SCPI Comète, grâce à la diversité et à l'étendue de typologie de ses actifs (bureaux, commerces, locaux adaptés à la formation, locaux d'activités, entrepôts, plateformes de messagerie et de logistique, locaux industriels, ainsi que des actifs dédiés aux loisirs et au tourisme) permet à Alderan de contribuer activement à la recherche en innovation sociale et environnementale dans ces secteurs. Alderan participe notamment aux groupes de travail ISR de l'ASPIM et de l'AFG, et envisage la labellisation ISR de Comète.

Dans le cadre des démarches volontaires en matière d'environnement notamment, engagées sur les bâtiments d'autres fonds, Alderan travaille régulièrement avec les organismes certificateurs du secteur du bâtiment : HQE, BREEAM, WELL entre autres.

3. Synthèse des documents engageants avec les parties prenantes

Enjeu	Parties prenantes	Action d'engagement
Communiquer	• Investisseurs • Distributeurs • Organisme de référence	• Publication des rapports annuellement et trimestriellement • Communication régulière via site et réseaux
Communiquer, sensibiliser, collaborer	• Locataires	• Distribution d'un guide ESG à destination des locataires • Réalisation d'une enquête de satisfaction à destination des locataires • Réalisation de réunions régulières avec comités de suivi auprès des locataires
COLLABORER	• Prestataires • Fournisseurs • Gestionnaires d'actifs	• Signature de clauses ESG avec les operating partners

4. Mesure et suivi

4.1 Indicateurs de performance clés (KPI)

Le fonds Comète déterminera des KPI spécifiques pour évaluer la performance de ses actions d'engagement, en se concentrant sur des indicateurs ESG pertinents pour le secteur de l'immobilier d'entreprise.

Ces indicateurs seront déterminés via différents groupes de travail avec l'ASPIIM, l'AFG ou des conseils spécialisés.

Ces derniers auront notamment pour but de permettre de quantifier l'impact des actions d'engagement et les axes de progression à mettre en œuvre.

Afin de renforcer la traçabilité et l'efficacité du suivi des actions d'engagement, un fichier de suivi géré par la gestion d'actif permettra de recenser les actions d'engagement menées avec les parties prenantes, facilitant ainsi le reporting et l'évaluation des progrès réalisés. Ce suivi contribue à une meilleure compréhension des dynamiques d'engagement et à l'amélioration continue des pratiques.

5. Intégration des résultats ESG

5.1. Intégration des résultats dans les décisions

La SCPI Comète intégrera les résultats de ses actions d'engagement dans ses décisions d'investissement et de gestion immobilière pour maximiser la performance durable de ses actifs.

5.2. Création de valeur à long terme

Comète est fortement convaincue que l'engagement ESG contribuera à la création de valeur à long terme pour l'ensemble de ses investisseurs et à l'amélioration globale de l'immobilier d'entreprise. Ainsi, la SCPI veillera à ancrer ses actions en intégrant l'engagement ESG dans la durée.

6. Amélioration continue

Une réévaluation périodique de la politique d'engagement est prévue afin d'assurer que celle-ci reste en ligne avec l'ambition d'Alderaan ainsi qu'aux meilleures pratiques du secteur.

De plus, Alderaan pour le compte de la SCPI Comète veillera à encourager les commentaires et les retours de ses investisseurs, partenaires et autres parties prenantes afin d'améliorer continuellement son engagement.

7. Archivage et durée de conservation des données

L'ensemble des documents relatifs au processus décrit dans la présente politique sont conservés pendant un délai minimum de 5 ans à compter de la survenance de l'évènement.

La conservation de ces documents est effectuée de façon à pouvoir maintenir leur confidentialité et à répondre rapidement à toute demande de communication qui serait faite par les autorités compétentes.

8. Dispositif de contrôle interne

Les contrôles relatifs aux processus décrits dans la présente procédure font partie intégrante des plans de contrôle permanent et périodique du fonds Comète.

Les contrôles se déclinent sur plusieurs niveaux de responsabilité :

- la responsabilité des contrôles permanents de 1^{er} niveau (dont le respect des dispositions de la présente procédure) est à la charge des collaborateurs et managers des pôles fonctionnels ou opérationnels impliqués dans les processus ainsi que le référent ESG ;
- la responsabilité des contrôles permanents de 2^{ème} niveau est à la charge du RCCI ou du prestataire externe en cas de délégation ;
- le contrôle périodique de 3^{ème} niveau est assuré par un prestataire externe.