



CODE DE TRANSPARENCE

Société civile de placement immobilier à capital variable



Siège social : 4, avenue Georges Mandel - Paris (75116)

980 596 811 RCS Paris

VISA SCPI n° 23-13 du 01.12.2023

ALDERAN

Sommaire

01	Fonds concerné par ce code de transparence	p.3
02	Données générales sur la société de gestion	p.3
03	Données générales sur le fonds ISR présenté dans ce code de transparence	p.4
04	Processus de gestion	p.9
05	Contrôle ESG	p.11
06	Mesures d'impact et reporting ESG	p.11

1. Fonds concerné par ce code de transparence

Le seul fonds concerné par ce code de transparence est la SCPI Comète.

Comète est une SCPI, société civile de placement immobilier à capital variable, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 980 596 811 et agréée par l'AMF le 1^{er} décembre 2023.

2. Données générales sur la société de gestion

2.1. Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code

La société de gestion de Comète est Alderan, SAS immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 538 704 979. Son siège social est situé au 4 avenue Georges Mandel, 75116 Paris.

Son site internet, www.alderan.fr, présente la société, ses produits financiers (dont la SCPI Comète) et son équipe.

2.2. Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ?

Depuis ses débuts, Alderan est attachée à créer de la valeur verte et durable. Cette création de valeur repose tant sur des critères financiers qu'extra financiers. En particulier, Alderan est convaincue que pour créer une valeur verte et durable, il est nécessaire de respecter des critères ESG. C'est pourquoi depuis qu'ils existent, Alderan s'est attachée à obtenir des labels environnementaux pour ses immeubles (BREEAM, HQE, LEED, ...). Alderan applique depuis plusieurs années une politique ISR non formalisée.

La labellisation ISR de la SCPI Comète s'inscrit donc dans la suite logique de l'engagement d'Alderan. Ce véhicule se prête particulièrement bien à cet exercice car il s'inscrit dans la durée, ce qui permet de mettre en place une politique sur le long terme, dont on peut suivre les avancées.

À travers cette démarche, Alderan entend participer à l'immobilier tertiaire durable de demain. Cette démarche repose notamment sur les axes suivants :

- **en matière d'environnement** : limiter les consommations d'énergie, de carbone et d'eau des actifs, améliorer la prévention et la gestion des déchets sur site, favoriser la biodiversité sur les sites pertinents ;
- **en matière sociale** : améliorer le confort des personnes travaillant dans les locaux, confort thermique et visuel, biodiversité, aménité, qualité des zones de détente... ; et,
- **en matière de gouvernance** : favoriser la résilience aux risques climatiques des actifs et engager nos locataires et prestataires vers davantage de durabilité.

Alderan implique ainsi dans sa démarche ESG l'ensemble

des parties prenantes, qui interviennent sur ses bâtiments (locataires, prestataires en charge de l'entretien des bâtiments, entreprises de travaux, etc.).

2.3. Comment la société de gestion a-t-elle formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?

Alderan a été accompagné par Egis Conseil (société spécialisée dans l'immobilier durable) dans la formalisation de sa politique ISR et la mise en place de la documentation associée. Alderan a notamment synthétisé sa démarche d'investisseur responsable dans les documents suivants :

- politique ESG de la SCPI Comète ;
- politique d'engagement des parties prenantes de la SCPI Comète ; et,
- le présent code de transparence pour la SCPI Comète.

Par ailleurs, Alderan publiera dans le rapport annuel 2024 de Comète le compte rendu des actions ESG réalisées sur son patrimoine pendant l'année écoulée, ainsi que le classement des 5 actifs les mieux notés, des 5 actifs les moins bien notés, et des 5 actifs les plus significatifs en valeur.

L'ensemble de ces documents est accessible en libre accès sur le site Internet d'Alderan www.alderan.fr.

2.4. Comment est appréhendée la question des risques/opportunités ESG, dont ceux liés au changement climatique, par la société de gestion ?

Alderan accorde une place importante à l'intégration des enjeux liés à la Finance Durable dont font partie les risques ESG. Ces derniers ont été déclinés au sein de la cartographie des risques ESG de la SGP, afin d'identifier les risques auxquels Alderan est potentiellement exposée.

Par ailleurs, conformément à l'article 3 du Règlement SFDR, Alderan prend en compte dans la stratégie d'investissement de la SCPI Comète, une politique relative à l'intégration des risques en matière de durabilité. En particulier, Alderan vérifie qu'aucun critère rédhibitoire ou d'exclusion n'a été identifié au regard de la politique ESG de Comète. Si de tels critères sont identifiés, l'actif ne pourra pas être acquis.

Par exemple, le risque en matière d'atténuation aux changements climatiques est appréhendé dans les critères Energie et Émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) du volet Environnement de la Grille ESG, notamment via le suivi des consommations d'énergie et de l'empreinte carbone associée. Le plan d'actions intègre un double objectif : améliorer l'efficacité énergétique et la performance carbone des actifs.

Les risques physiques jugés les plus pertinents pour les actifs de Comète sont pris en compte par la grille d'analyse ESG. La partie résilience du volet Gouvernance permettant notamment d'évaluer si le site est adapté face aux risques climatiques actuels et futurs liés à la température, à l'eau, à la sécheresse et au vent. Son évaluation se fait via l'outil

Bat-Adapt de l'Observatoire de l'Immobilier Durable.

La volonté de privilégier des sites existants, proche des villes permet de limiter l'artificialisation des sols (et donc de limiter le relargage du carbone séquestré dans les sols naturels) et de favoriser l'accès aux transports en commun (et donc limiter des émissions liées aux transports individuels – premier secteur émetteur de GES en France et en Europe). L'activité de Comète souhaite ainsi participer à l'avènement d'une économie bas carbone « Nearly Zero Energy Building ».

2.5. Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?

Tout d'abord, Alderan s'est doté d'un référent ESG 100% dédié à ce sujet.

Alderan implique en outre l'intégralité des équipes en charge de l'acquisition et de la gestion des immeubles (contrôle de 1^{er} niveau).

Ainsi l'équipe d'acquisition s'assure que les immeubles dont l'acquisition est envisagée respectent les critères ESG. Elle identifie les éventuelles améliorations qu'il faudra apporter à l'immeuble afin d'améliorer sa note ESG. Elle écarte tout immeuble dont les caractéristiques sont trop éloignées des objectifs ESG définis dans sa politique.

Ensuite, l'équipe de gestion définit et met en œuvre une politique spécifique à chaque immeuble. Elle établit annuellement la note ESG de chaque immeuble et calcule la note globale de la SCPI.

L'ensemble de ces missions fait l'objet de contrôles permanents de 2^{ème} niveau à la charge du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) ou du prestataire externe en cas de délégation ;

Le contrôle périodique du troisième niveau est assuré par un prestataire externe.

Enfin, l'équipe commerciale intègre la prise en compte des enjeux ESG dans son discours et ses supports à destination des distributeurs afin que ces derniers prennent en compte les préférences en matière de durabilité des souscripteurs de parts de Comète. En outre, 100% de l'équipe commerciale est formée aux enjeux de finance durable.

2.6. Quel est le nombre d'analystes ISR et le nombre de gérants ISR employés par la société de gestion ?

Un référent ESG/ISR a été nommé, soit 1 ETP à temps plein dédié à ces sujets.

L'ensemble des collaborateurs du pôle immobilier intègre aussi l'analyse des enjeux ESG à leurs missions quotidiennes. Par ailleurs, un directeur technique externalisé gère une partie des due diligences techniques à l'acquisition et est présent 0,5 jour par semaine.

2.7. Dans quelles initiatives concernant l'ISR la société de gestion est-elle partie prenante ?

Alderan est membre de la commission ISR -ESG de l'ASPIIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) et également membre de la commission ISR de AFG - Association Française de la Gestion financière.

2.8. Quel est l'encours total des actifs ISR de la société de gestion ?

À ce jour, seule la SCPI ActivImmo est labellisée, son encours est de 1,003 milliards d'euros au 30 juin 2024.

2.9. Quel est le pourcentage des actifs ISR de la société de gestion rapporté aux encours totaux sous gestion ?

Les actifs ISR représentent 70% de l'encours total de la société de gestion (en prenant en compte les fonds régulés ainsi que les mandats sous gestion).

2.10. Quels sont les fonds ISR ouverts au public gérés par la société de gestion ?

Le premier fonds est la SCPI ActivImmo labellisée ISR depuis 2021.

Comète est le deuxième fonds géré par Alderan qui a été labellisée fin décembre 2024. Toute la documentation sera disponible sur le site internet d'Alderan une fois le label ISR obtenu : www.alderan.fr.

3. Données générales sur le fonds ISR présenté dans ce code de transparence

3.1. Quels sont les objectifs recherchés par la prise en compte des critères ESG au sein du / des fonds ?

En prenant en compte les critères ESG au sein de Comète, Alderan entend participer à l'amélioration de l'immobilier de demain pour le rendre plus durable. Cette démarche repose notamment sur les axes suivants :

- **en matière d'environnement** : limiter les consommations d'énergie, de carbone et d'eau des actifs, améliorer la prévention et la gestion des déchets sur site, favoriser la biodiversité sur les sites pertinents ;
- **en matière sociale** : améliorer le confort des personnes travaillant dans les locaux, confort thermique et visuel, biodiversité, aménité, qualité des zones de détente ; et,
- **en matière de gouvernance** : favoriser la résilience aux risques climatiques des actifs et engager nos locataires et prestataires vers davantage de durabilité.

3.2 Quelle est l'intégration de la méthodologie ESG dans le Code de transparence ?

Le présent Code de transparence intègre de manière complète la méthodologie ESG, en la reconnaissant comme la base obligatoire de la gestion des actifs de la SCPI Comète. Cette méthodologie, décrite en détail dans la Politique ESG, s'applique à toutes les phases de la vie des actifs, depuis l'acquisition jusqu'à la gestion continue, et est essentielle pour atteindre les objectifs de durabilité fixés par Alderan. En conséquence, toutes les décisions d'investissement, ainsi que les rapports de performance, seront conformes aux critères ESG décrits dans ce document, garantissant ainsi une transparence et un engagement envers les pratiques d'investissement responsable.

3.3. Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des émetteurs formant l'univers d'investissement du / des fonds ?

À titre liminaire, il convient de rappeler que Comète investit dans des actifs immobiliers. Ce sont eux qui sont donc évalués au regard de l'ESG et non des émetteurs comme dans un fonds à valeur mobilière.

Pour l'évaluation ESG de chaque actif, Alderan utilise les données suivantes :

- un diagnostic de performance énergétique et un audit technique réalisés au moment de l'acquisition ;
- un suivi annuel des consommations d'eau et d'énergie des immeubles (facilité par l'usage de la plateforme Deepki) ;
- une analyse des éléments mis à disposition par les vendeurs des immeubles ;
- des questionnaires envoyés annuellement aux locataires ; et,
- des comités de suivi environnemental et social, dit « comités verts » qui réuniront Comète avec ses grands locataires.

L'ensemble de ces données sont utilisées pour remplir la grille de notation ESG de chaque actif et ainsi déterminera la note globale du fonds.

Chaque année, chaque actif est réévalué selon les critères ESG par les équipes dédiées en interne à l'acquisition et à la gestion, spécialement formée à ces enjeux. Un référent ISR, qui est également le référent ESG d'Alderan, est désigné pour superviser ce processus, afin d'assurer une cohérence dans les approches et faire porter une responsabilité claire, permettant d'éviter tout risque de dilution des responsabilités.

Le gestionnaire de chaque actif est responsable de l'évaluation de son actif dans l'inventaire du portefeuille, évaluation qui est ensuite validée par le référent ISR/ESG.

Alderan fait au besoin appel à des cabinets spécialisés pour l'analyse des sujets d'ISR propres à son patrimoine (due diligence technique, études labels environnementaux par exemple).

3.4. Quels critères ESG sont pris en compte par le fonds ?

Thématique	Critères
Énergie	Existence d'un sous-comptage énergie par usage (chauffage, refroidissement, éclairage...)
	Existence d'un sous-comptage énergie par zone (a minima parties privatives et partie commune le cas échéant)
	Consommations énergétiques en kWhEF/m ² .an selon le sous-comptage existant OU Quelle est l'étiquette Énergie du Diagnostic de Performance Énergétique ?
	Existence d'un dispositif de suivi, avec une analyse régulière de ces consommations (reporting énergie)
	Existence d'un système de pilotage de l'énergie type SME (avec GTB)
	Mise en place de solutions passives pour réduire les consommations énergétiques (ventilation double flux, isolation renforcée, etc.)
	Mise en place de solutions techniques pour réduire les consommations énergétiques de CVC
	Mise en place de solutions techniques performantes pour l'éclairage dans les zones d'activités ou de logistique (hors bureau), à savoir la mise en place d'ampoule LED, le zonage de l'éclairage, la détection de présence, l'éclairage par minuterie

Thématique	Critères
Carbone	Existence d'un contrat d'énergie verte
	Production d'énergies renouvelables in situ (si oui, précisez la production en kWh/an)
	Emissions de GES liées à la consommation énergétique, en valeur relative de l'actif (kgCO ₂ eq/m ²) ou équivalent top 30% selon benchmark international (Deepki Index, OID...) et typologies d'actifs.
Ressources	Le site dispose d'une certification ou d'un label du bâtiment intégrant l'enjeu carbone (E+C-, HQE, BREEAM...) ?
	Présence d'un sous-comptage par usage, par zone et/ou par type d'eau (potable/non-potable)
	Existence d'un dispositif de suivi des consommations d'eau
	Présence d'un système intelligent de détection de fuite
	Existence d'équipements hydro-économes (mousseurs, chasse 3/6L...)
	Absence d'arrosage à l'eau potable pour la gestion des espaces verts
	Présence d'un système de réutilisation / récupération d'eau (eau de pluie ou de sprinklage)

Déchets	Mise à disposition d'un espace dédié à la gestion des déchets suffisamment dimensionné pour permettre le tri des déchets, ainsi que la manipulation et l'évacuation aisée des bacs vers l'extérieur
	Présence de dispositifs de tri sélectif des déchets pour au moins 5 flux (déchets de papier, de métal, de plastique, de verre, de bois)
	Promotion / mise en place de bonnes pratiques de réduction des déchets à la source (en exploitation)
	Réalisation d'une stratégie de réduction des déchets
Biodiversité	Prise en compte de critères environnementaux dans le choix du prestataire de déchets (distance, installations, labels)
	Analyse/diagnostic de la biodiversité du site de l'actif
	Existence d'un label prenant en compte l'enjeu biodiversité (Biodiversity, Effinature, Ecojardin, HQE, BREEAM...)
	Coefficient de biotope > 0,3
	Existence de mesures et de dispositifs favorisant la biodiversité (éco-pâturage avec des moutons, toiture végétalisée, « 0 phyto », gestion différenciée des espaces verts, nichoirs, ruches, etc.)
	Actif permettant de limiter l'étalement urbain ou l'artificialisation des sols (par exemple : réversibilité du bâtiment, désimperméabilisation de sols...)

Thématique	Critères
Mobilité	Proximité aux transports en commun (<15 min de marche ou mise en place d'une navette reliant le site à la station de transport en commun la plus proche)
	Mise à disposition de locaux à vélos
	Connexion du site aux grands axes
	Site accessible aux personnes à mobilité réduite
Santé et confort des occupants	Mise à disposition de bornes de recharges en énergie renouvelables pour les véhicules électriques / hydrogène
	Existence de mesures ou d'une étude spécifique sur l'éclairage naturel pour le confort visuel des salariés pour les locaux logistiques
	Mesure du confort des actifs (simulation thermique dynamique, mesure hygrothermique, QAI, acoustique...)
	Actif permettant de réduire les nuisances sonores pour les riverains (du fait de son emplacement, de son enveloppe, etc.)
	Présence des éléments végétaux en intérieur
	Présence de vestiaires avec douches et casiers en nombre suffisant par rapport au nombre d'employés

Services rendus aux occupants	Existence de services sur site participant au bien-être des salariés (espace détente chauffé et qualitatif au-delà de la réglementation, espace extérieur de bien-être type potager, ludique, table de pique-nique, etc.)
	Existence de services à proximité participant au bien-être des salariés (espace vert, restauration, crèches, salle de sport, etc.) Existence d'une clause d'insertion dans les contrats avec les prestataires de travaux et les fournisseurs
Gestion de la chaîne d'approvisionnement	Existence d'un critère de proximité dans le choix des prestataires et fournisseurs (<50 km) pour les baux multi-locataires
	Existence d'un critère de durabilité dans le choix des prestataires et fournisseurs (politique RSE interne, communication externe et engagement ESG) Recours systématique à une charte de chantier vert lors des travaux
Existence d'une relation avec les parties prenantes	Taux de baux comportant une annexe environnementale
	Existence d'un dispositif d'information des occupants sur les mesures ESG prises sur site et de sensibilisation aux bonnes pratiques (sobriété énergétique, réduction des consommations d'eau, etc.)
	Réalisation d'une enquête annuelle de satisfaction des locataires intégrant des critères ESG % de satisfaction des locataires

Thématique	Critères
Contribution au développement du territoire	Actif intégré au paysage environnant (architecture, clôture, etc.)
Existence d'un plan de gestion des risques et de résilience aux changements climatiques	Un diagnostic de résilience de l'actif a été menée (étude sur l'exposition, la vulnérabilité...)
	Un plan d'adaptation de l'actif face aux aléas climatique actuels et futurs auxquels il est exposé à été réalisé

3.5. Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le fonds ?

Le risque en matière d'atténuation et d'adaptation aux changements climatiques est appréhendé dans les critères Energie et Émissions de GES du volet Environnement de la Grille ESG, via une série d'indicateurs notamment les données de consommations d'énergie et d'empreinte carbone associée.

Les risques physiques jugés les plus pertinents pour les actifs de Comète sont pris en compte par la grille d'analyse ESG. La partie résilience du volet Gouvernance permettant notamment d'évaluer si le site est adapté aux risques actuels et futurs liés à la température, à l'eau, à la sécheresse et au vent. Son évaluation se fait via l'outil Bat-Adapt de l'Observatoire de l'Immobilier Durable.

3.6. Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG (construction, échelle d'évaluation...) ?

La grille d'évaluation ESG a été co-construite avec la société Egis Conseil, experte en transition environnementale du secteur du bâtiment. Elle se base sur les référentiels disponible (tels que l'OID) et la connaissance des meilleures pratiques en matière ESG pour le secteur de l'immobilier durable.

À chaque dimension (environnementale, sociale et gouvernance) est associé un ensemble de critères (par exemple énergie, eau, etc.), eux-mêmes déclinés en plusieurs indicateurs opérationnels (par exemple le critère énergie, inclue des éléments sur la consommation énergétique ou la production d'énergie renouvelable.).

À chaque indicateur est associé une note sur 100 points et une pondération en pourcentage de la note du critère. à chaque critère est associé une pondération en pourcentage de la note de la dimension. On peut ainsi déduire une note sur 100 par dimension. La dernière pondération se fait entre les dimensions E, S et G pour parvenir à la note finale, à savoir :

- 40% pour Environnement avec 5 critères (énergie, émissions de GES, eau, déchet et biodiversité) déclinée en 29 indicateurs conformément à la stratégie bas carbone d'Alderaan, où les critères tels que l'efficacité énergétique, la réduction des émissions de GES et la gestion de l'eau sont cruciaux pour l'atténuation des risques climatiques et la valorisation à long terme des actifs immobiliers ;
- 30% pour Social avec 3 critères (mobilité/accessibilité, santé et confort des occupants, services rendus aux occupants, relations avec les locataires) déclinée en 13 indicateurs conformément à l'importance du bien-être des occupants et des relations avec les communautés locales, ce qui est essentielle pour garantir des performances sociales élevées et maintenir des relations positives avec toutes les parties prenantes, expliquant la pondération significative attribuée à ce volet ; et,
- 30% pour Gouvernance avec 4 critères déclinés (gestion de la chaîne d'approvisionnement, lutte contre l'étalement urbain, intégration au territoire, gestion des risques & résilience) en 11 indicateurs particulièrement en ce qui concerne la gestion des risques et la résilience des actifs face aux défis climatiques et économiques. Les pratiques de gouvernance visent également à renforcer l'intégrité et la transparence des opérations, tout en favorisant une intégration harmonieuse des actifs dans leurs territoires respectifs.

À noter qu'en cas d'absence d'information, l'indicateur est noté 0.

Pour établir la répartition des pondérations des critères Environnement (E), Social (S) et Gouvernance (G), Alderaan a initialement opté pour une équi-répartition, reflétant l'importance égale de ces trois dimensions. Cependant, après une analyse plus approfondie, il a été choisi de surpondérer le critère Environnement (E), en raison du nombre élevé d'indicateurs qu'il englobe et de la pression réglementaire accrue dans ce domaine. L'immobilier étant particulièrement soumis aux normes environnementales et aux ambitions de durabilité, la pondération finale accorde 40% au critère Environnement, qui se décline en 29 indicateurs, illustrant ainsi son engagement fort envers une stratégie bas carbone. Les critères Social (S) et Gouvernance (G) sont respectivement pondérés à 30%, avec 13 et 11 indicateurs, ce qui souligne l'importance du bien-être des occupants, des relations avec les communautés locales, ainsi que de la gestion des risques et de la résilience des actifs. Cette répartition pondérée permet d'adresser de manière optimale les défis spécifiques et les priorités stratégiques du secteur immobilier.

Dans le cadre de la gouvernance du fonds Comète, il a été défini des objectifs précis en lien avec les indicateurs de gouvernance de sa grille ESG. Ces objectifs visent à renforcer la résilience face aux risques climatiques, à améliorer la gestion de la chaîne d'approvisionnement, et à favoriser une meilleure intégration des actifs dans leurs territoires respectifs. Chaque objectif sera suivi de manière continue à l'aide de KPI spécifiques, permettant de mesurer les progrès réalisés. Alderan s'engage à réévaluer ces objectifs chaque année afin de garantir qu'ils restent alignés avec les meilleures pratiques du secteur et qu'ils répondent aux besoins changeants des parties prenantes.

Ainsi, la grille d'analyse ESG permet de caractériser le niveau de performance ESG atteint par l'actif, d'établir un plan d'amélioration et de suivre les efforts réalisés pour l'améliorer. La note finale démontre à la fois la capacité de l'actif à créer de la valeur extra-financière, et son ancrage dans son contexte environnemental et sociétal.

Afin de garantir une transparence totale et une compréhension approfondie des évaluations ESG, des notes seront données pour chaque critère par actif. Chaque note sera documentée dans le cadre des informations ESG internes et sera disponible pour examen lors des audits et des évaluations annuelles.

Alderan a choisi une approche en amélioration continue, avec notamment la majorité des actifs considérés dans une poche « best in progress ».

Plus de détails dans la politique ESG de Comète disponible en ligne sur le site **www.alderan.fr**

3.7. À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des émetteurs ? Comment sont gérées les controverses ?

À partir du moment où un immeuble a été analysé une première fois, il est ensuite analysé annuellement.

Alderan vise à noter l'intégralité du patrimoine de Comète, mais s'est fixé un seuil minimal de 90% des immeubles en valeur. En effet, l'établissement de la note d'un immeuble prend du temps ne serait-ce que pour rassembler puis analyser ses critères. Un immeuble acquis en fin d'année pourrait donc ne pas être évalué parce que cela est matériellement impossible à faire. En tout état de cause, il le sera l'année suivante.

4. Processus de gestion

4.1. Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

L'ESG est pris en compte à toutes les étapes de la construction du portefeuille.

Concernant la stratégie d'investissement, les acquisitions font l'objet d'une analyse ESG à toutes les étapes.

Une analyse préliminaire est réalisée par les équipes du pôle immobilier en vue des réunions hebdomadaires « points pipeline » ainsi que des pré-comités d'investissement appelés Comités d'Engagement Immobilier. Sur la base des informations disponibles, l'équipe cherche à identifier des éventuels critères rédhibitoires au regard de la politique ESG d'Alderan, à savoir :

- les impacts environnementaux négatifs significatifs (une activité polluante avérée du locataire sur site sans mesure de protection de l'environnement) ;
- le site construit ou exploité en contravention avec des réglementations applicables ;
- l'exploitant est une entreprise dont le chiffre d'affaires est fortement lié au charbon ou qui poursuit des projets de développement significatifs dans de nouvelles centrales à charbon ;
- la pollution sur site qui présente un risque pour la santé des occupants et dépollution impossible ; et,
- ni le vendeur ni le locataire en place ne doit être présent sur une des listes communément admises de surveillance et d'exclusion, ou n'avoir été condamné pour violations des conventions de référence en matière de corruption, de lutte anti-blanchiment, de droits fondamentaux au travail.

Si de tels critères sont identifiés, l'actif ne pourra pas entrer dans le patrimoine de Comète.

Une première analyse ESG et une notation initiale de l'actif (ou du portefeuille le cas échéant) est ensuite réalisée pendant la phase de due-diligence. Elle s'appuie notamment sur l'audit technique confié à un bureau d'étude spécialisé externe. Ce dernier permet de mieux comprendre les caractéristiques techniques de l'actif, ses spécificités et son exploitation. Cette étape de pré-évaluation ESG d'un actif se fonde sur la grille de notation ESG. A ce stade des due-diligences, l'information sur l'actif peut encore s'avérer incomplète pour certains aspects. C'est la raison pour laquelle la note ESG initiale est susceptible d'évoluer une fois l'actif acquis et entré en patrimoine.

Au moment du comité d'investissement, Alderan vérifie que la note obtenue est au-dessus de la note plancher et évalue si l'actif se trouve dans la poche « best in class » ou « best in progress » :

- Alderan a défini une note dite « plancher » de 15/100, permettant d'exclure des actifs dont le niveau ESG de départ est jugé trop faible pour rentrer dans le portefeuille.
- Un actif avec une note supérieure à 60/100 (la note dite « minimale ») intègre la poche « best in class » du portefeuille de la SCPI Comète. Un investissement présentant une note inférieure à cette note ESG seuil, intégrera la poche « best in progress », c'est-à-dire avec une approche en amélioration continue fondée sur un plan d'amélioration.

En phase de gestion, Alderan continue d'intégrer les enjeux ESG. Ainsi, 100% des actifs sous gestion de la SCPI doivent avoir été évalués intégralement au regard de l'ESG dans l'année suivant leur acquisition. Cette première évaluation a pour objectif de compléter et de confirmer (ou de modifier si de nouveaux éléments sont portés à la connaissance de l'équipe de gestion du Pôle Immobilier) la note ESG initiale déterminée dans le cadre du processus d'acquisition.

Cette évaluation est ensuite mise à jour tous les ans. Ce travail est coordonné et réalisé par les équipes du pôle immobilier, en collaboration avec les locataires (pour les aspects liés aux parties privatives) et les prestataires externes (pour les expertises techniques spécialisées).

En l'occurrence, Alderan s'engage à augmenter la note ESG moyenne de la poche « best in progress » du portefeuille de 20 points sur 100 au cours des trois prochaines années de gestion du portefeuille. Un package d'actions est prévu à l'échelle de l'ensemble du portefeuille (mise en place de sous-comptage énergie et eau, installation d'une gestion technique du bâtiment...) et des actions spécifiques par actif.

Les objectifs ISR sont appliqués selon le principe du pro rata temporis, de sorte que chaque actif contribue en fonction de la durée qu'il a passé en portefeuille durant le cycle de labellisation.

Les actifs de la SCPI Comète seront gérés selon la procédure de gestion d'actifs de la Société de Gestion Alderan, qui prévoit la méthodologie pour traiter toute évolution à la baisse de la note ESG des actifs ou les actifs ayant des résultats insatisfaisants par rapport au plan d'action initial. Si la note ESG d'un actif évolue à la baisse (par exemple, entre la note ESG évaluée en phase acquisition et celle constatée l'année 1, ou entre une année N et N+1) ou si l'actif n'atteint pas l'amélioration attendue (note ESG cible), Comète mettra en place une instance spécifique. Cette instance ad-hoc sera dédiée à l'actif en question. Il permettra dans un premier lieu d'expliquer les raisons de cette évolution, puis le cas échéant de décider d'actions correctives et de suivre leur mise en place. Il a par définition vocation à être temporaire. Il se composera de l'équipe de gestion du pôle immobilier de Comète, du Référent ISR/ESG et si besoin du/des locataire(s) du site.

Plus de détails dans la politique ESG d'Alderan, disponible en ligne sur le site www.alderan.fr.

4.2. Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

La démarche d'acquisition de Comète privilégie les sites existants, à proximité des villes permet de limiter l'artificialisation des sols et de favoriser un immobilier durable ce qui est en ligne avec la Stratégie Nationale Bas Carbone.

Par ailleurs Comète intègre une analyse sur les critères Énergie, Émissions de GES et Résilience dans sa grille ESG, à savoir consommation énergétique, émissions de GES, adaptation du site face aux risques climatiques actuel et futur (liées à la température, à l'eau, à la sécheresse et au vent).

Ces éléments sont intégrés au moment de l'acquisition du bien. Tous les ans, les données chiffrées de consommations et associés sont réévalués. La partie résilience ne sera mise à jour que à la suite de travaux ayant un impact sur le niveau de vulnérabilité de l'actif aux aléas climatiques (par exemple : travaux de structure, de toiture, intervention lourde sur les équipements techniques...).

4.3. Comment sont pris en compte les émetteurs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG (hors OPC) ?

Alderan a pour objectif d'analyser à terme l'intégralité des immeubles détenus par Comète (comme décrit au 3.6). Cette question n'est donc pas applicable.

4.4. Le processus d'évaluation ESG et / ou le processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?

La grille d'évaluation ESG de Comète a été mise en place opérationnellement au premier semestre 2024.

4.5. Une part des actifs du ou des fonds est-elle investie dans des organismes solidaires ?

Comète investissant dans des immeubles, cette question n'est pas directement applicable. Cependant, il n'est pas exclu que Comète loue une partie de ses locaux à des organismes solidaires.

4.6. Le ou les fonds pratiquent-ils le prêt / emprunt de titres ?

Les prêts ou emprunts d'immeubles n'est pas pratiqué dans l'industrie immobilière. Comète ne le pratique pas.

4.7. Le ou les fonds utilisent-ils des instruments dérivés ?

Les instruments dérivés pourraient être utilisés uniquement pour couvrir une dette à taux variable mais en aucun cas à titre d'investissement.

Il convient aussi de préciser que le taux d'endettement maximum de Comète est de 30% et que l'objectif est de maintenir un taux d'endettement quasi nul. L'utilisation éventuelle d'instrument dérivés restera donc extrêmement modérée.

4.8. Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?

Comète n'investit que dans des immeubles. Les OPC sont donc exclus.

5. Contrôle ESG

5.1. Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du / des fonds ?

Un contrôle de 1^{er} niveau est réalisé par les équipes du pôle immobilier en charge des acquisitions et de la gestion des actifs. Il est formalisé lors des procès-verbaux d'investissement en phase acquisition et par la mise à jour annuelle de la grille ESG en phase de gestion.

À partir de 2024, avec l'arrivée du référent ESG, un niveau supplémentaire en matière de contrôles de 1^{er} niveau a été intégré au dispositif de contrôle en matière d'ESG.

Le dispositif de contrôle interne d'Alderan, placé sous la responsabilité du RCCI / Contrôleur des Risques, inclut également des contrôles de 2^{ème} niveau relatifs au respect de la politique ESG de la SCPI Comète.

En effet, la conformité de la politique d'investissement de la SCPI Comète avec les critères ESG définis dans sa politique ESG pourra être contrôlée par le Contrôleur des Risques à travers :

- la prise en compte des critères de durabilité dans le cadre des opportunités d'investissement présentés en Comité d'Investissement et leur compatibilité avec les objectifs de la SCPI en la matière ;
- la vérification de l'intégration, dans le Business Plan de la SCPI, des plans de Capex visant à atteindre les objectifs ESG fixés sur les actifs concernés ; et
- le reporting, à l'occasion du Comité des Risques, des contrôles de 2^{ème} niveau du respect des critères ESG effectués sur une période donnée.

Enfin, des contrôles périodiques de 3^{ème} niveau sont confiés à un cabinet externe indépendant, Athanase Conseil.

6. Mesures d'impact et reporting ESG

6.1. Comment est évaluée la qualité ESG du / des fonds ?

Comète note chacun de ses actifs à l'aide d'une grille ESG, qui comprend 13 points d'évaluation, sous-réparties en 58 critères. En fonction de sa note, chaque bâtiment est admis dans l'une des deux poche « best in progress » ou « best in class ». Ces notes pondérées par la valeur de l'actif permettent de donner la mesure du niveau ESG de Comète.

Les investisseurs pourront trouver dans le rapport annuel 2023 de Comète une section qui présente une synthèse de l'évaluation ESG de son patrimoine, notamment les éléments clefs pour les 5 actifs les plus significatifs en valeur, les cinq actifs les plus performants et les moins performants.

6.2. Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le / les fonds ?

Comète étudie les critères suivants, répartis en 53 indicateurs :

Domaine	Critères	Indicateurs
Environnement	Limiter les consommations d'énergie finale des actifs	Consommations en énergie finale des actifs en kWhEF/m ² /an
	Réduire les émissions carbone des actifs	Emissions de GES des actifs en kgCO ₂ /m ² /an
	Réduire les consommations d'eau des actifs	Part des actifs présentant des équipements hydroéconomes
	Améliorer la prévention et la gestion des déchets	Nombre d'actions de prévention et gestion des déchets en moyenne par actif
	Favoriser la biodiversité	Nombre de sites mettant en place des actions en faveur de la biodiversité

Social	<p>Améliorer le confort thermique des occupants</p> <p>Améliorer les aménités et la qualité des zones de détente des occupants</p>	<p>Part des actifs ayant fait l'objet d'action d'amélioration du confort thermique</p> <p>Part des actifs concernés par des actions d'amélioration des aménités et de la qualité des zones de détente</p>
Gouvernance	<p>Favoriser la résilience des actifs face aux risques climatiques</p> <p>Engager les locataires et prestataires vers davantage de durabilité</p>	<p>Part des actifs ayant fait l'objet d'une étude de vulnérabilité face aux risques climatiques</p> <p>Part des actifs dont le bail comporte une annexe ESG</p> <p>Part des actifs dont les contrats avec les prestataires disposent de clauses ESG</p>