



## Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes

---

La politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes a été actualisée le 30 juin 2026 sur la base des chiffres arrêtés au 31 décembre 2025.



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

980 596 811 RCS Paris

VISA SCPI n°23-13 du 01.12.2023

# ALDERAN

# Sommaire

|            |                                                                            |            |
|------------|----------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>01</b>  | <b>Introduction . . . . .</b>                                              | <b>p.3</b> |
| <b>02</b>  | <b>Engagement et dialogue . . . . .</b>                                    | <b>p.4</b> |
| <b>2.1</b> | <b>Parties prenantes internes . . . . .</b>                                | <b>p.4</b> |
| 2.1.1      | Communiquer et informer . . . . .                                          | p.4        |
| 2.1.2      | Sensibiliser et mobiliser . . . . .                                        | p.4        |
| 2.1.3      | Collaborer et échanger . . . . .                                           | p.4        |
| <b>2.2</b> | <b>Les locataires . . . . .</b>                                            | <b>p.4</b> |
| 2.2.1      | Communiquer et informer . . . . .                                          | p.4        |
| 2.2.2      | Sensibiliser et mobiliser . . . . .                                        | p.5        |
| 2.2.3      | Collaborer et échanger . . . . .                                           | p.5        |
| <b>2.3</b> | <b>Les prestataires &amp; fournisseurs . . . . .</b>                       | <b>p.5</b> |
| 2.3.1      | Sensibiliser et mobiliser . . . . .                                        | p.5        |
| 2.3.2      | Suivi . . . . .                                                            | p.6        |
| <b>2.4</b> | <b>Les investisseurs &amp; distributeurs . . . . .</b>                     | <b>p.6</b> |
| 2.4.1      | Communiquer et informer . . . . .                                          | p.6        |
| 2.4.2      | Collaborer et échanger . . . . .                                           | p.6        |
| 2.4.3      | Suivi . . . . .                                                            | p.6        |
| <b>2.5</b> | <b>Les organismes de référence . . . . .</b>                               | <b>p.6</b> |
| <b>03</b>  | <b>Synthèse des engagements ESG envers les parties prenantes . . . . .</b> | <b>p.7</b> |

## 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 le secteur de l'immobilier et dans l'univers de l'Investissement Socialement Responsable (ISR).

Consciente de ses 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, la SCPI Comète a souhaité se doter d'une politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes. En effet, la démarche responsable du fonds a permis jusqu'ici une proximité d'échanges entre l'équipe gérante du fonds et toutes les parties prenantes. Pour consolider cette démarche, Alderan a souhaité formaliser les conditions de ce dialogue.

Cette politique d'engagement est mise à jour annuellement en amont des audits de suivi externe de l'AFNOR, qui permettent de labelliser et maintenir le Label ISR de cette SCPI.

Alderan promeut des caractéristiques ESG (Environnement, Social et Gouvernance) en intégrant chacun des acteurs impliqués autour de la SCPI Comète selon trois axes :

- **communiquer de manière transparente** : Alderan souhaite informer ses parties prenantes sur les enjeux ESG de son portefeuille, ses avancées et les efforts à fournir. Les équipes d'Alderan sont convaincues que l'engagement de toutes les parties prenantes passe en premier lieu par une bonne transmission des informations. De ce fait, 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 passer à l'action. À travers différents outils et l'intégration de clauses ESG, la Société de Gestion invite notamment ses locataires et ses prestataires à se mobiliser pour une gestion plus responsable ; et,
- **collaborer et échanger** : Alderan conçoit l'ISR comme un partenariat par définition. Alderan cherche à mettre en place les moyens d'une collaboration efficace, à double sens (top-down et bottom-up), pour une amélioration responsable de son portefeuille. 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 de faire remonter leurs demandes. De ce fait, la Société de Gestion organise des points réguliers avec la gestion d'actifs. Enfin, Alderan participe à divers groupes de travail dans l'immobilier responsable pour informer, discuter et collaborer à propos des évolutions des critères ESG.

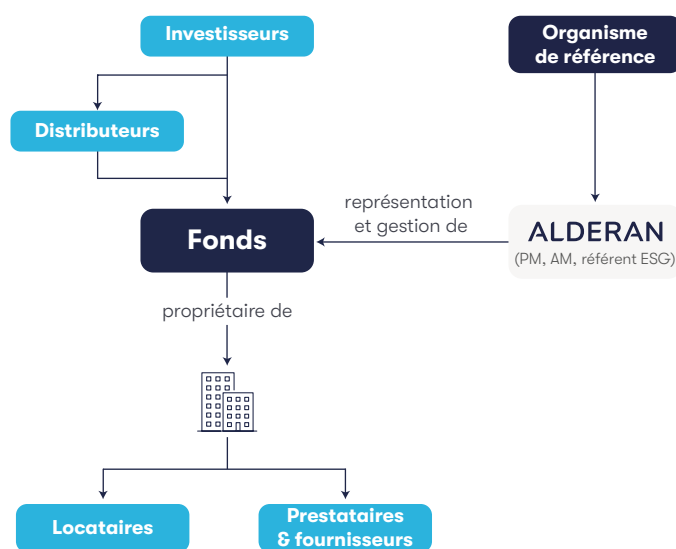
Alderan a identifié cinq catégories de parties prenantes clés avec lesquelles elle interagit en continu :

- 1. les parties prenantes internes : les collaborateurs ;**
- 2. les locataires ;**
- 3. les prestataires et fournisseurs dans le cadre de la gestion technique des actifs ;**
- 4. les investisseurs et distributeurs ; et,**
- 5. les organismes de référence.**

Afin d'engager une démarche ESG réellement impactante, il est nécessaire de parvenir à une meilleure connaissance des actifs, des pratiques et des attentes des occupants ainsi que de toutes les parties prenantes. L'équipe ESG s'engage à se poser les questions suivantes tout au long du cycle de détention de leurs actifs immobiliers :

- 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 ?

### Cartographie des parties prenantes :





## 2.1 Engagement et dialogue

### 2.1 Parties prenantes internes

#### 2.1.1 Communiquer et informer

Lors de la formation annuelle prévue pour l'ensemble des collaborateurs, il est présenté les évolutions des SCPI labellisées en matière d'investissement socialement responsable (ISR) et les actions prévues sur le patrimoine immobilier. Alderan met à leur disposition, ainsi qu'à toutes les parties prenantes, un ensemble de documents d'information :

- les bulletins périodiques d'information le cas échéant ;
- le rapport annuel et son annexe périodique SFDR
- le rapport extra-financier ; et,
- le Code de transparence.

#### 2.1.2 Sensibiliser et mobiliser

Chaque collaborateur doit suivre annuellement une formation générale aux enjeux ESG.

Les enjeux de cette formation sont :

- une bonne compréhension des enjeux environnementaux et sociétaux ; et,
- une bonne appropriation des démarches ESG en général et de la démarche ISR en particulier.

Ci-après la liste des indicateurs de suivi des parties prenantes :

- % de collaborateurs ayant obtenu l'AMF finance durable ;
- % de participation des collaborateurs formés à la démarche ESG ;
- formation adaptée en cas de besoin des équipes ;
- communication sur les avancées et les actions en cours ;
- politique de rémunération qui intègre les aspects ESG pour les collaborateurs impliqués fortement dans la démarche ESG ; et,
- nombre de preneurs de risque et/ou autres collaborateurs ayant des objectifs extra-financiers.

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

Le pôle immobilier (en charge de l'acquisition et de la gestion des actifs) et l'équipe commerciale en première ligne pour présenter les SCPI labellisées ISR aux investisseurs sont particulièrement mobilisés dans la démarche ESG. En effet, ils sont au cœur de la relation, d'une part avec les locataires et les prestataires, et d'autre part avec les investisseurs. Ils sont en contact direct et quotidien avec eux. C'est pourquoi Alderan met un point d'honneur à ce qu'ils soient tous sensibilisés aux enjeux ESG. Pour éviter le risque de dilution de la responsabilité sur ce thème, une équipe ESG est dédiée à ces sujets. Elle s'assure de la bonne information, mobilisation et collaboration de tous sur ces sujets. Elle rend compte directement à la Direction Générale.

#### 2.1.3 Collaborer et échanger

**Le pôle immobilier** en charge de l'acquisition et de la gestion courante des bâtiments est le pilier de l'amélioration continue de chaque actif. Sa contribution est primordiale pour permettre à Alderan d'atteindre ses objectifs ESG.

**L'équipe ESG** pilote et assure la démarche globale ESG, notamment la grille de notation des actifs, que le pôle immobilier utilise durant l'année.

**L'équipe Investissement** évalue chaque actif en phase d'acquisition selon la grille de notation ESG, puis les gestionnaires d'actifs avec l'équipe ESG les mettent à jour chaque année. Les gestionnaires 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 ces contrats. Ils sont ainsi en lien à la fois avec les locataires et les prestataires (voir parties suivantes).

En outre, le pôle immobilier dispose d'outils ESG et veille à leur intégration dans la gestion quotidienne des actifs, depuis l'acquisition jusqu'au suivi opérationnel. Des points ESG réguliers permettent aux collaborateurs de partager informations et propositions en matière de durabilité.

## 2.2 Les locataires

#### 2.2.1 Communiquer et informer

La taille de la SCPI Comète favorise un dialogue de proximité entre les gestionnaires d'actifs et les locataires. Chaque gestionnaire entretient ainsi une relation directe avec un interlocuteur sur site (e-mail, téléphone, etc.) et lui transmet régulièrement des informations clés liées à l'ESG, telles que les opérations de maintenance ou l'avancement des travaux.

Voici une liste non exhaustive de l'implication d'Alderand auprès des locataires sur la démarche ESG :

#### **Engagements :**

- intégrer les locataires dans la démarche ISR, en s'appuyant sur les partenaires locaux comme relais auprès des locataires internationaux ;
- dispositifs contractuels (clauses ESG, annexes environnementales) ;
- animation et dialogue régulier avec les locataires par le biais de dispositifs de sensibilisation et d'information (guide ESG et comités verts ou webinaire à destination des locataires) ; et,
- mesure de l'appropriation par le biais d'un questionnaire de suivi et de compréhension des enjeux ESG.

#### **Indicateurs d'engagement ESG :**

- % de baux incluant des annexes environnementales ;
- % de locataires formés via les comités verts ou webinaire ESG ;
- diffusion d'un guide ESG auprès des locataires,
- nombre d'actions d'animation de démarche ESG auprès des locataires ; et,
- réalisation d'un questionnaire annuel de satisfaction auprès des locataires.

La Société de Gestion utilise l'outil Deepki, une solution de collecte et d'analyse des données, afin de suivre l'évolution des consommations énergétiques de son parc immobilier. Il permet notamment d'accélérer l'intégration des actifs et de structurer la remontée des données relatives à l'énergie, à l'eau et aux émissions de carbone.

### **2.2.2 Sensibiliser et mobiliser**

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

Nous avons également finalisé et partagé, auprès de nos locataires, un guide ESG qui reprend les principaux thèmes environnementaux, sociaux et de gouvernance que nous souhaitons mettre en avant.

### **2.2.3 Collaborer et échanger**

Dans le cadre du dialogue de proximité, les requêtes des locataires remontent facilement à l'équipe Gestion d'Actifs. À ce titre, les requêtes et sollicitations des locataires en matière de performance environnementale et sociale sont transmises par les gestionnaires à l'équipe ESG.

L'annexe environnementale du bail implique la création d'un comité de suivi ESG, qui réunit le bailleur et le(s) preneur(s) de manière annuelle ou a minima un webinaire présentant les évolutions des enjeux ESG. Lors des réunions de ce comité, les parties devront s'entendre sur les moyens d'atteindre les objectifs de performance fixés par le plan d'actions de la grille ISR. Un des objectifs est que 100% des locataires signent une annexe environnementale au moment du renouvellement de leur bail ou de la signature de nouveaux baux.

Pour approfondir le dialogue et être à l'écoute régulièrement, un questionnaire de satisfaction des locataires leur sera envoyée afin de recueillir leurs besoins et leurs retours sur les conditions du dialogue avec Alderand.

## **2.3 Les prestataires et 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), mandatés directement par Alderand pour le compte de Comète, se fait en intégrant des questions sur l'engagement ESG lors des consultations d'entreprises (insertion, proximité, politique interne ESG, etc.). Au moment de la contractualisation, ces clauses ESG sont précisées en annexe du contrat. Ces éléments sont ensuite suivis par les gestionnaires d'actifs lors de leur exécution.

Voici une liste non exhaustive du suivi des relations avec les prestataires et fournisseurs :

- émissions carbone et performance énergétique ; et,
- respect de la réglementation.

Indicateurs d'engagement ESG :

- % de contrats avec des prestataires majoritaires (>10 000 €/an) qui ont des critères de sélection ESG ;
- % de clauses ESG dans les contrats avec les gestionnaires immobiliers externes ;
- % d'annexes environnementales dans les contrats des prestataires et des partenaires du fonds ;
- sélectivité des prestataires (type de critères ESG acceptés : critère de proximité dans le choix des prestataires et fournisseurs (<50 km) ou existence d'une clause d'insertion dans les contrats avec les prestataires de travaux et les fournisseurs ou existence d'un critère de durabilité dans le choix des prestataires et fournisseurs ;

- dispositifs contractuels (clauses ESG) dans les contrats des gestionnaires immobiliers externes ; et,
- sensibilisation des prestataires à travers une annexe environnementale adossée aux contrats.

### 2.3.2 Suivi

La grille d'achats responsables de l'Observatoire de l'Immobilier Durable est un outil pour permettre à la SCPI d'appliquer ces critères sur 100% des contrats supérieurs à 10 000€/an signés depuis juillet 2021.

## 2.4 Les investisseurs & distributeurs

### 2.4.1 Communiquer et informer

Alderan collabore avec environ 1 500 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 prennent en compte les préférences en matière de durabilité des clients.

Dans ce contexte, Alderan communique de façon claire et transparente sur la démarche ESG de la SCPI Comète et sur ses avancées auprès des distributeurs, notamment via les commerciaux lors d'événements avec les CGP. L'objectif est que les distributeurs échangent avec des prospects et investisseurs afin qu'ils comprennent qu'ils investissent dans un fonds labellisé ISR. À ce titre, ils pourront suivre les avancées en matière ESG. Le document de référence qui présente ces engagements est notamment le rapport extra-financier.

### 2.4.2 Collaborer et échanger

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 (SFDR article 8) commercialisée par les distributeurs.

### 2.4.3 Suivi

Le rapport extra-financier est mis en ligne sur le site internet d'Alderan de manière annuelle ; une information ad hoc pourra être insérée dans les bulletins périodiques d'information.

Les interviews qui peuvent être consenties dans le cadre de la communication externe incluront, dans la mesure du possible, des informations relatives à l'ESG, dans le respect des règles en matière de communication non centrale.

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.

## 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 sa méthode ESG. Par sa typologie particulière de locaux de logistique, Comète entend participer aux efforts de recherche en innovation sociale et environnementale de ce secteur. Alderan participe en particulier aux groupes de travail de l'ASPIM sur les sujets suivants :

- ISR V3 ;
- finance durable ; et,
- finance à impact.

Dans le cadre des démarches volontaires en matière d'ESG, Alderan participe au SIMI, au MIPIM, au COP, aux PRI et collabore régulièrement avec des organismes de référence reconnus du secteur, afin de poursuivre sa démarche et inscrire l'amélioration environnementale dans la durée.

### 3. Synthèse des engagements ESG envers les parties prenantes

| Cibles                          | Engagements                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Données à récolter                                                                           | Unité de mesure |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Parties prenantes internes      | Formation adaptée                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Formation initiale : vidéo introductive sur l'ESG envoyée aux nouveaux collaborateurs        | %               |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Formation continue : collaborateurs ayant obtenu l'AMF finance durable                       | %               |
|                                 | Communication régulière sur les avancées et les actions en cours                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Participation des collaborateurs formés à la démarche ESG                                    | %               |
|                                 | Politique de rémunération qui intègre les aspects ESG pour les collaborateurs impliqués fortement dans la démarche ESG                                                                                                                                                                                                                                                  | Politique de rémunération qui intègre les enjeux ESG                                         | %               |
| Les prestataires & fournisseurs | Sélectivité des prestataires (type de critères ESG acceptés : critère de proximité dans le choix des prestataires et fournisseurs (<50 km) ou existence d'une clause d'insertion dans les contrats avec les prestataires de travaux et les fournisseurs ou existence d'un critère de durabilité dans le choix des prestataires et fournisseurs (politique RSE interne)) | Contrats des prestataires majoritaires (>10 000€/an) intégrant des critères de sélection ESG | %               |
|                                 | Dispositifs contractuels (clauses ESG) dans les contrats des property managers externes                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Contrats avec les gestionnaires immobiliers externalisés intégrant des clauses ESG           | %               |
|                                 | Sensibilisation des prestataires à travers une annexe ESG adossée aux contrats                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Contrats des prestataires et des partenaires du fonds intégrant les annexes ESG              | %               |
| Les locataires                  | Dispositifs contractuels                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Baux intégrant les annexes environnementales                                                 | %               |
|                                 | Animation et dialogue régulier avec les locataires par le biais de dispositifs de sensibilisation et d'information                                                                                                                                                                                                                                                      | Formation des locataires via les comités verts ou webinaire ESG                              | %               |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Guide ESG envoyé aux locataires                                                              | %               |
|                                 | Mesure de l'appropriation par le biais d'enquêtes de compréhension des enjeux et de satisfaction des actions entreprises                                                                                                                                                                                                                                                | Questionnaire de satisfaction envoyé aux locataires                                          | %               |





Comète, Société Civile de Placement Immobilier immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 980 596 811. La note d'information de la SCPI a reçu le visa AMF n°23-13 en date du 1<sup>er</sup> décembre 2023 et est disponible auprès de la Société de Gestion de portefeuille Alderan. Notice publiée au BALO le 15 décembre 2023.

Alderan, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-17000026 en date du 5 septembre 2017. Société par actions simplifiée au capital de 1 619 207 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 538 704 479 et domiciliée au 4, avenue Georges Mandel, 75116 Paris, France.