



# POLITIQUE ESG

SEPTEMBRE 2024



4.1.3 LE VOLET GOUVERNANCE



# 1. INTRODUCTION

## 1.1. PRÉSENTATION D'ALDERAN

Alderan est une société de gestion indépendante créée en 2015 et agréée par l'AMF en septembre 2017, spécialisée dans des activités d'investissement et de gestion immobilière. Alderan conçoit, développe et gère des produits d'investissement adaptés aux différentes problématiques de ses investisseurs tant institutionnels que particuliers.

Grâce à la parfaite compréhension des problématiques opérationnelles et financières, Alderan propose plusieurs véhicules d'investissement (SCPI, OPPCI et fonds dédiés) et accompagne ses clients dans l'élaboration de stratégies à haute valeur ajoutée. Alderan intervient sur l'ensemble des missions de gestion immobilière en s'appuyant sur une profonde connaissance du secteur combinée à une solide expérience de la gestion d'actifs.

En privilégiant une relation basée sur la transparence, le sens du service et la proximité, Alderan a pour objectif de proposer des solutions d'investissement sur mesure et créatrices de valeur. Depuis ses débuts, la société est engagée dans une démarche de création de valeur globale dans l'acquisition et la gestion de ses actifs.

Cet engagement reposait dans un premier temps sur une politique ESG non formalisée mais déployée sur les différents véhicules d'investissement, et portant, par exemple, sur la mise en œuvre de certifications environnementales sur les actifs immobiliers sous-jacents. La démarche s'est ensuite structurée et la société de gestion a formalisé des ambitions nouvelles en matières E, S et G dans le cadre de la labellisation de sa SCPI ActiImmo en 2021, notamment dans le secteur des actifs immobiliers de logistique et d'activité, cœur de cible du véhicule.

Dans le cadre du lancement de Comète, son deuxième véhicule grand public diversifié et orienté à l'international, Alderan souhaite développer et renforcer son implication et sa politique en matière de performance extra-financière.

## 2. LES OBJECTIFS DE LA SCPI COMÈTE

### 2.1. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

La SCPI Comète a pour objectif de constituer, par des investissements majoritaires, un patrimoine immobilier locatif spécialisé dans l'immobilier tertiaire diversifié en particulier bureaux, commerces, locaux adaptés à la formation, locaux d'activités, d'entrepôts, de messagerie et de logistique, locaux industriels, ou encore actifs dédiés aux loisirs ou au tourisme.

Les actifs sont situés au sein de l'Union Européenne (hors France métropolitaine), et/ou en Amérique du Nord et/ou dans les pays suivants : Andorre, Islande, Monaco, Norvège, Royaume-Uni, Serbie, Suisse, Australie et Nouvelle Zélande. Cette envergure géographique permet à Comète de sélectionner les meilleures opérations dans les meilleurs marchés, en capitalisant sur les tendances de fonds à l'œuvre sur chaque zone, en fonction de ses spécificités, et de bénéficier, le cas échéant, d'une fiscalité avantageuse.

La période extraordinaire relative au COVID-19 a accéléré des mutations dans le mode de vie de sociétés occidentales notamment : recours au télétravail, modifications de l'expérience de consommation et d'achat, développement du e-commerce, relocalisation de certaines industries ...

Partout dans le monde, et notamment en Europe, ces mutations ont bouleversé, et continue de modifier l'immobilier et ses usages puisque les logements doivent désormais pouvoir accueillir les travailleurs à distance, les bureaux doivent offrir des surfaces dans lesquelles les collaborateurs viennent trouver ce que ne permet pas le télétravail (rencontres formelles ou informelles, formation...), les locaux commerciaux doivent être accessibles et offrir une expérience différente, ils doivent aussi gérer les systèmes de vente omnicanal, les locaux de stockage et de distribution doivent mailler les territoires pour livrer les nouvelles zones de chalandise logistique.

Dans un contexte général de préservation de l'environnement et de protection des espaces naturels, la rénovation par geste voire la restructuration lourde ou la rénovation d'ampleur est privilégiée par rapport à la construction neuve. Et comme les emplacements sont uniques, le changement de destination ou d'usage s'impose parfois pour que l'immobilier accompagne les changements qui s'opèrent sur les nouveaux besoins.

L'objectif de gestion est de servir un revenu récurrent. Sous réserve des conditions de marché et en fonction des opportunités, la SCPI privilégiera les actifs durables et adaptables qui, de par leur emplacement et leurs caractéristiques techniques, peuvent potentiellement accueillir de nouveaux usages ou nouveaux besoins immobiliers à moyen ou long terme.

De manière générale, les investissements porteront sur des immeubles générant des revenus immédiats ou potentiels et compatibles avec l'objectif de gestion.

En fonction de l'environnement du marché de l'immobilier tertiaire, la SCPI pourra procéder à des acquisitions en l'état futur d'achèvement, en promotion, vente à terme ou à toute acquisition permettant une valorisation de l'actif à moyen terme sans remettre en cause l'objectif de rendement immédiat. La SCPI se réserve la possibilité, si une opportunité se présente et que les conditions des marchés de l'investissement immobilier sont raisonnablement favorables, de céder un ou plusieurs actifs afin de dégager des plus-values, réduire ou solder des emprunts et réaliser de nouveaux investissements.

Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut notamment, conformément au cadre réglementaire :

- **Procéder, directement ou en ayant recours à des tiers,** à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ;
- **Acquérir des équipements ou installations nécessaires** à l'utilisation des immeubles ;
- **Céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés** en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ; étant précisé que ce paragraphe s'applique bien que la SCPI détienne directement l'actif immobilier ou par l'intermédiaire d'une société.

### 2.2. OBJECTIFS EXTRA-FINANCIERS ET STRATÉGIE ISR : CONSTRUIRE L'IMMOBILIER DURABLE DE DEMAIN

En tant que société de gestion et gestionnaire d'actifs immobiliers, Alderan est conscient de sa double responsabilité sociétale et environnementale :

- **par les solutions d'investissement et des services qu'elle propose,** elle offre à ses clients investisseurs la possibilité d'allier performance financière et investissement responsable, en travaillant avec une SGP soucieuse et vigilante sur ces questions au sein même de son organisation ;
- **au cours de la gestion des actifs :** dans ce rôle, Alderan peut avoir de multiples casquettes (propriétaire, bailleur, maître d'ouvrage...) et sa responsabilité sociétale et environnementale trouve à s'exercer dans chacune de ces fonctions. Par exemple, en systématisant la signature de baux avec des annexes environnementales,

en signant des contrats passés avec des entreprises locales, en ayant recours à du personnel en difficulté, en améliorant la performance énergétique de son parc, ....

Comme en matière d'investissement où le meilleur placement est celui qui répond à la stratégie de l'investisseur, la conviction d'Alderan est que l'approche la plus efficace en matière d'Investissement Socialement Responsable (ISR) et d'ESG est celle qui consiste à étudier, au cas par cas, ce qui peut être mis en œuvre et à intégrer ce critère dans chacune de ses réflexions.

Engagée sur ces questions, Alderan est membre de la commission ISR -ESG de l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier).

Enfin, il est à noter que la Société de Gestion, veille, dans son fonctionnement quotidien, à adopter des comportements de nature à favoriser une consommation d'énergie maîtrisée et qu'elle encourage l'ensemble de ses collaborateurs à mettre en œuvre les bonnes pratiques en la matière.

D'une manière générale, et comme elle l'a fait pour sa politique ESG sur les locaux d'activités et de logistique, Alderan souhaite s'inscrire dans une démarche de progrès continu pour accroître son impact positif et réduire son impact négatif dans la logique de double matérialité.

Pour ce qui concerne plus spécifiquement la SCPI Comète, la volonté d'accompagner, en tant qu'investisseur-bailleur, les mutations à l'œuvre dans le secteur de l'immobilier tertiaire s'inscrit dans un objectif de création de valeur globale (financière et extra-financière). Notamment du fait même du rôle social de l'immobilier qui a vocation à accueillir l'activité humaine.

La SCPI Comète a donc vocation à s'intéresser également à des classes d'actifs immobiliers qui sont jusqu'à présent restées un peu à l'écart des initiatives volontaires sur les critères ESG notamment en termes d'outils et de référentiels, la priorité ayant été logiquement accordée au développement d'outils pour des typologies plus significatives en volumes (bureaux, commerces, résidentiel...)

Cette stratégie ESG contribue à l'atteinte des objectifs financiers de la SCPI en anticipant les risques qui porteraient atteinte à la rentabilité et à la satisfaction des investisseurs et locataires. En effet, l'analyse ESG et les plans d'actions associés permettent de limiter les risques de transitions, réglementaires, et réputationnels et donc de limiter les risques d'investissement. Par ailleurs certaines initiatives peuvent participer d'une forme de valeur « immatérielle » permettant de renforcer la liquidité des actifs et d'améliorer la pérennité de leur état locatif, permettant une surcote « verte » ou une décote « brune ».

Le fonds Comète a pour objectif de participer à construire un immobilier pour demain qui devra être plus durable. Il a ainsi souhaité structurer et valoriser sa démarche en se basant sur le référentiel SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation). En effet, la réglementation SFDR permet de construire une politique relative au DD avec

une méthodologie d'approche ESG contraignante dans le processus de décision d'investissement relatif aux actifs sous-jacents

La SCPI Comète est catégorisée à l'Article 8 au sens de la réglementation SFDR (Sustainable Financial Reporting Standards), c'est-à-dire qu'elle promeut des caractéristiques environnementales et sociales (mais ne réalise pas d'investissements durables au sens de SFDR) et a pour objectif d'obtenir le label ISR en 2024.

Cette méthodologie est associée à un plan d'actions, dans une approche d'amélioration continue qui fonde toute l'approche de la société de gestion. Ainsi, Alderan entend, grâce à sa méthodologie et ses outils, suivre les impacts sur le long terme. Une attention particulière est accordée à l'écoute, l'implication et la collaboration de toutes les parties prenantes. Enfin les performances sont communiquées de manière transparente et un contrôle interne est effectué régulièrement.

### 2.2.1. Environnement : limiter les impacts des locaux tertiaires & améliorer la durabilité

Alderan est convaincu que les locaux tertiaires ont un rôle à jouer dans l'effort collectif de réduction des impacts environnementaux du secteur du bâtiment et leurs marges de manœuvre est encore importante.

Dans l'écosystème de nos sociétés, l'immobilier est un élément majeur de consommation de fluides (énergie, eau) et de production de déchets. L'immobilier tertiaire n'échappe pas à ce constat mais avec un objectif plus orienté sur l'usage et l'efficacité de l'activité hébergée que sur le confort des occupants, comme c'est le cas en résidentiel.

Ces locaux peuvent être d'une grande diversité, en matière de typologie (commerce, bureaux, formation, santé, logistique, activités, stockage en température contrôlée ou non, ...) et d'exploitation (plage horaire 24/7, avec ou sans process, accueil de public, ...) mais les principaux usages responsables de la consommation énergétique de ces bâtiments sont en général l'éclairage et le chauffage, la ventilation et la climatisation, des usages que l'on sait facilement et efficacement optimiser depuis de nombreuses années.

Au-delà de l'enjeu environnemental, il s'agit d'un enjeu financier, encore davantage dans les périodes actuelles où le coût de l'énergie pèse lourdement dans les coûts de fonctionnement des preneurs à bail : réduire les consommations permet de réduire les charges pour le locataire. Un immobilier performant énergétiquement sera donc d'autant plus attractif, et gage d'une collaboration de long terme avec le locataire, sécurisant en même temps les revenus financiers associés à l'actif.

De la même manière, les consommations d'eau de ces actifs peuvent être significatives. Mais elles le sont le plus souvent pour un usage spécifique lié à certaines typologies spécifiques : process industriel consommateur d'eau, ou par exemple le sprinklage permettant, en bureau dans certains pays ou certains cas, de couvrir le

risque d'incendie. Comète veut soutenir l'innovation en favorisant la réutilisation des eaux et l'utilisation d'eau de pluie pour certains usages spécifiques. Ces points font donc partie de sa grille de notation.

Enfin, considérant la localisation en zone urbaine ou péri-urbaine des actifs du fonds, une attention est accordée à l'enjeu de biodiversité. De nombreux immeubles s'intègrent dans un contexte environnemental caractérisé par la présence d'espaces verts (de toute taille). La biodiversité fait ainsi partie intégrante de la grille d'analyse ESG. En se concentrant principalement sur des sites existants et en exploitation plutôt que sur des développements, le fond s'inscrit dans une logique de lutte contre l'artificialisation des sols et au-delà la SGP réalise chaque année un reporting sur l'article 29 LEC..

### 2.2.2. Social : associer performance du bâti pour l'usage prévu et le bien-être de ses occupants

Les conditions d'accessibilité du site et sa localisation sont prioritaires pour les entreprises de toute nature, mais leur appréciation peut varier en fonction de la typologie des locaux et de leur fonction première. Mais ce n'est pas le seul élément d'analyse. La proximité de services aux occupants par exemple n'est pas considérée de la même façon pour un immeuble de bureaux qui accueille de nombreux salariés, un établissement de formation ou un bâtiment de commerce. Ces critères sont donc au cœur des choix d'acquisition du fonds Comète. Seul critère obligatoire de l'enjeu « social » du référentiel ISR immobilier, il reste la priorité d'Alderan pour ce fonds.

Alderan s'intéresse également au bâti et aux occupants des sites trop souvent ignorés, mais mis en avant notamment lors de la crise sanitaire du COVID-19, les employés des locaux tertiaires. Ce point peut concerner des thèmes aussi variés que le confort thermique, visuel, acoustique, la qualité de l'air intérieur... Ainsi, proposer aux occupants des espaces conviviaux et agréables pour leur temps de pause est primordial, aussi bien pour améliorer leur qualité de vie au travail, que pour les fidéliser à leur poste. In fine, ces éléments participent à la satisfaction des locataires et à de bonnes relations avec eux sur le long terme.

Cet élément touche ainsi à l'éclairage et aux conditions de chauffage, ventilation, climatisation, qui vont souvent de pair avec l'amélioration de la performance énergétique.

Alderan est ainsi convaincu qu'une vision holistique, intégrant aussi bien les enjeux économiques, environnementaux et sociaux, participe à la performance financière du fonds. La SCPI Comète accorde notamment de l'importance à la satisfaction de ses locataires qu'elle s'engage à évaluer chaque année lors d'une enquête. En effet, Comète est consciente que l'échange d'information et la transparence sont clés, tout comme la remontée d'information pour affiner et rendre plus efficaces encore les initiatives.

**En résumé, répondre aux problématiques d'ESG permet d'envisager une rentabilité de long terme pour le fonds. Les objectifs ESG de la SCPI sont ainsi :**

- **En matière d'environnement:** limiter les consommations d'énergie 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 :** limiter les nuisances pour les riverains, améliorer le confort des personnes travaillant dans les locaux (confort thermique et visuel, qualité des zones de détente...) et améliorer l'intégration de l'actif dans son environnement immédiat en limitant les nuisances aux riverains et en promouvant le recours aux acteurs locaux.

### 2.2.3. Gouvernance : intégration au territoire & mobilisation des parties prenantes

Dans un contexte marqué par la rareté des terrains disponibles et l'étalement urbain, on estime que la France compte entre 90 000 et 150 000 hectares de friches industrielles. Face à cette situation, la SGP renforce sa gouvernance en adoptant une approche centrée sur la réhabilitation des terrains, la résilience climatique et l'engagement de ses partenaires dans un objectif de « nearly net zero » artificialisation des sols .

Pour la réhabilitation des terrains, la SGP privilégie l'utilisation de sites déjà existants et opérationnels, y compris ceux nécessitant des rénovations, des adaptations ou des extensions, plutôt que de développer de nouveaux terrains. Cette démarche vise à réduire l'artificialisation des sols et à répondre aux attentes des riverains et des élus locaux, contribuant ainsi à l'amélioration des territoires et favorisant l'acceptation communautaire des projets.

En ce qui concerne l'engagement de ses partenaires et fournisseurs, la SGP intègre systématiquement des critères ESG dans leur sélection et la gestion des contrats. Ces clauses spécifiques garantissent la conformité aux objectifs de durabilité et renforcent la relation avec les parties prenantes. La société travaille en collaboration avec de nombreux prestataires et fournisseurs, élargissant progressivement ses exigences ESG pour inclure des critères comme la proximité au site, et en intégrant des clauses ESG dans les contrats.

La SGP s'engage également à fournir des informations transparentes et régulières sur ses efforts d'engagement vis-à-vis des parties prenantes. Ces informations seront intégrées dans la section ESG du rapport annuel, où seront présentés les résultats obtenus, les progrès réalisés, et les enseignements tirés. Cette approche garantit que l'engagement des parties prenantes est documenté et évalué dans le cadre du rapport extra-financier, en cohérence avec la stratégie ISR du fonds. Cela comprendra l'actualisation annuelle des pourcentages des baux et des contrats prestataires et fournisseurs incluant une clause ESG ou une annexe environnementale.

Enfin, pour accroître la résilience de ses bâtiments face aux changements climatiques à moyen terme (10-20 ans), la SGP explore des stratégies pour limiter les coûts d'assurance, de réparation et d'adaptation. Ainsi, elle propose un placement à faible risque, aligné avec la durée d'investissement conseillée (8 ans).

En résumé, répondre aux problématiques ESG permet d'envisager une rentabilité de long terme pour le fonds. Les objectifs ESG de la SCPI sont ainsi :

- **En matière d'environnement** : limiter les consommations d'énergie 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** : gérer efficacement les flux afin de limiter les nuisances pour les riverains et améliorer le confort des personnes travaillant dans les locaux (confort thermique et visuel, qualité des zones de détente...).
- **En matière de gouvernance** : éviter l'étalement urbain en privilégiant des sites existants, favoriser la résilience aux risques climatiques des actifs et engager les prestataires vers davantage de durabilité.

# 3. METTRE EN ŒUVRE LA STRATÉGIE DÉVELOPPEMENT DURABLE

## 3.1. POLITIQUE ESG À L'ACQUISITION

Dans le cadre de sa stratégie d'investissement, Comète effectue une analyse ESG à chaque étape du processus d'acquisition. Sa philosophie d'investissement repose sur une politique d'amélioration continue, visant à accompagner la transition de ses investissements vers un positionnement plus responsable.

### 3.1.1. Une analyse préliminaire

Une analyse préliminaire est menée par les équipes du pôle immobilier lors de l'étape de présélection. Sur la base des informations disponibles, l'équipe cherche à identifier d'éventuels critères rédhibitoires en regard de la politique ESG d'Alderan, notamment :

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, tels qu'une activité polluante avérée du locataire sur le site sans mesures de protection environnementale ;
- les constructions ou exploitations de sites en violation des réglementations en vigueur ;
- la présence d'un exploitant dont le chiffre d'affaires est majoritairement lié au charbon ou qui mène des projets de développement importants de nouvelles centrales à charbon ;
- la pollution sur le site qui présente un risque pour la santé des occupants, avec une dépollution impossible ; et,
- la présence du vendeur ou du locataire sur des listes de surveillance et d'exclusion reconnues, ou condamnation pour des violations des conventions de référence en matière de corruption, de lutte anti-blanchiment, de droits fondamentaux au travail ou de pollution volontaire.

Si de tels critères sont identifiés, l'actif ne pourra pas être intégré dans le portefeuille de Comète.

### 3.1.2. Un principe d'exclusion

Alderan applique un principe d'exclusion basé principalement sur des critères éthiques et extra-financiers. La société n'exclut aucun secteur d'activité spécifique, tant que les activités exercées respectent la légalité. Elle se réfère aux principes du Pacte Mondial des Nations Unies et à plusieurs conventions internationales de référence - telles que la Déclaration universelle des droits de l'homme (1948), les conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) relatives

aux droits fondamentaux au travail, la Déclaration de Rio sur l'environnement et le développement (1992), et la Convention des Nations Unies contre la corruption (2003) - qui sont intégrées dans la législation française pour déterminer les éventuelles exclusions applicables.

### 3.1.3. Première évaluation ESG de l'actif

Une analyse ESG préliminaire et une notation initiale de l'actif (ou du portefeuille, selon le cas) sont effectuées lors de la phase de due diligence. Cette évaluation repose en grande partie sur l'audit technique réalisé par un bureau d'études spécialisé externe, qui permet de mieux comprendre les caractéristiques techniques de l'actif, ses particularités et son mode d'exploitation.

Cette étape de préévaluation ESG de l'actif, essentielle dès les premières phases de la décision d'acquisition, repose sur l'utilisation d'une grille de notation ESG, comme détaillé dans la section suivante. Il est important de souligner qu'à ce stade des due-diligences, certaines informations sur l'actif peuvent être incomplètes, en particulier pour des critères qualitatifs. C'est pourquoi la note ESG initiale peut encore évoluer après l'acquisition et l'intégration dans le portefeuille.

### 3.1.4. Sélection et classification des actifs dans le portefeuille

Pour qu'un actif soit intégré dans la poche « **BEST IN CLASS** » du portefeuille de la SCPI COMETE, il doit obtenir une note minimale de **60/100**. Les investissements qui ne remplissent pas ce critère seront classés dans la poche « **BEST IN PROGRESS** » dont le seuil minimal est de 15/100 ce qui implique qu'ils bénéficieront d'un plan d'amélioration continue. Le choix repose sur l'évaluation de leur capacité à progresser.

les critères de sélection du **seuil minimal 60/100 pour la poche BEST IN CLASS** :

- si les critères les plus importants (en pondération) obtiennent une note à 100/100, l'actif obtient une note ESG globale supérieure à 60/100. Il s'agit alors d'un actif que Alderan estime comme durable car ces indicateurs, à la fois qualitatifs et quantitatifs, permettent notamment un alignement à la taxinomie européenne pour le critère énergie ;



- lors du premier exercice, **COMÈTE** a défini que les 5 actifs pourraient atteindre la poche « **BEST IN CLASS** » avec une note supérieur à **60/100** en respectant les **100/100** des indicateurs avec la plus forte pondération, c'est-à-dire les indicateurs jugés primordiaux selon le benchmark de l'OID sur « Les pratiques ESG & labellisation ISD des fonds » OID, 2023 ;
- la note doit être atteignable avec des plans d'action réalistes sur une période de 3 ans.

#### Détermination de la note seuil minimale par thématique pour la poche « BEST IN CLASS »

Elle est calculée en multipliant le barème maximal (cf. IV.1 Principes Généraux) de chaque thématique ESG par le coefficient du sectoriel du référentiel de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID) de l'année N-1.

Ce coefficient correspond au rapport entre la note moyenne de chaque thématique dans le secteur (Voir Figure 1) sur le barème de notation de la thématique.

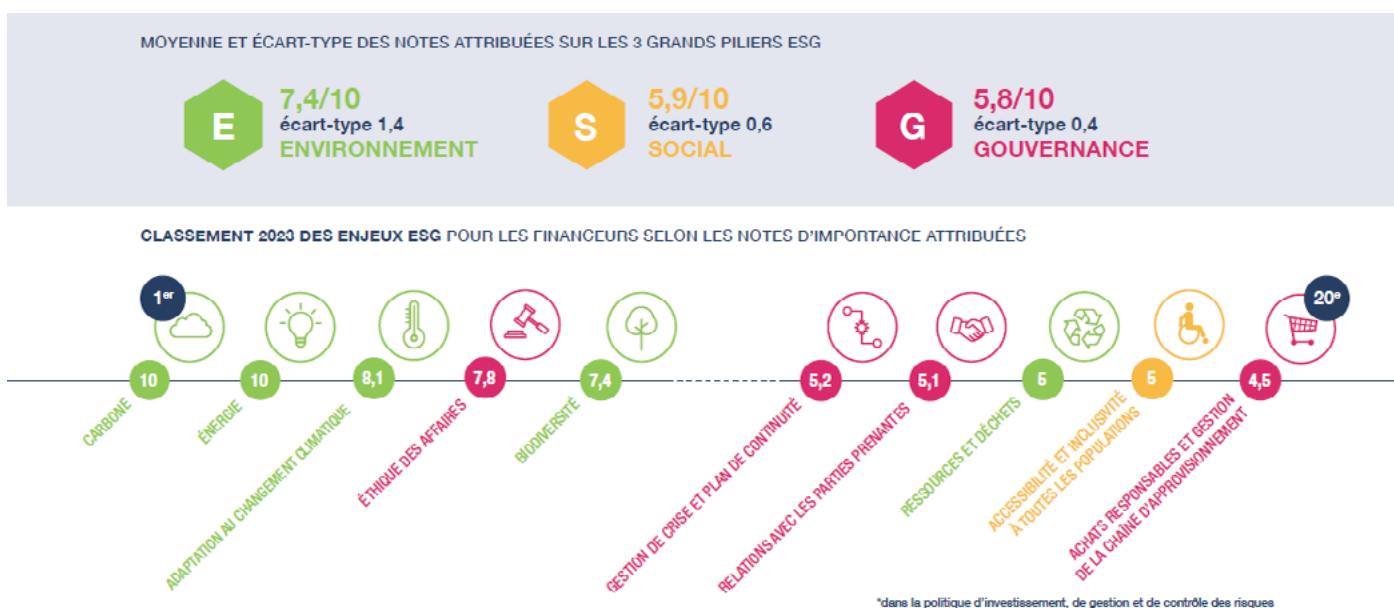


Figure 1 : Classement 2023 des enjeux ESG pour les financeurs selon les notes d'importance attribuées

Source : OID, 2023 <https://o-immobilierdurable.fr/barometre-de-limmobilier-responsable-2023-comment-lesg-progresse-dans-un-contexte-immobilier-chahute/>

**Illustration :** Supposons que l'année en cours soit n et l'année précédente soit n-1, avec des notes sur 10 égales à 7, 8 et 9 respectivement pour les thématiques Environnement (E), Social (S) et Gouvernance (G). Le coefficient est calculé en prenant le rapport entre la

note obtenue et le barème maximal, soit 7/10 pour l'Environnement, 8/10 pour le Social et 9/10 pour la Gouvernance. Ces coefficients serviront alors de base pour établir les seuils de performance pour l'année en cours.

LES THÉMATIQUES	NOTES SECTORIELLES (ANNÉE N-1)	BARÈME	COEFFICIENT
Environnement (E)	7	10	7 / 10 = 0,7
Gouvernance (S)	8	10	8 / 10 = 0,8
Social (G)	9	10	9 / 10 = 0,9

Une note ESG « plancher » de 15/100 pour la poche « BEST IN PROGRESS » a été établie pour exclure les actifs dont le niveau ESG initial est jugé trop faible ou incertain pour intégrer le portefeuille.

Cette note ESG plancher de 15/100 permet à Comète de maintenir un portefeuille d'actifs qui sont non seulement conformes aux exigences réglementaires mais aussi alignés avec la stratégie d'impact à long terme du fonds. Ce seuil garantit que les ressources du fonds sont allouées de manière efficace pour générer des améliorations ESG tangibles, tout en minimisant l'exposition à des actifs trop risqués ou incertains.

Cette note plancher est basée sur plusieurs critères qualitatifs clés pour Comète, notamment :

- la mise en place de solutions techniques performantes pour l'éclairage ;
- la présence de compteurs énergétiques ;

- l'existence d'un site de tri des déchets suffisamment dimensionné ;
- l'existence d'un critère de durabilité dans le choix des prestataires et fournisseurs ; et,
- la mesure du confort de l'actif.

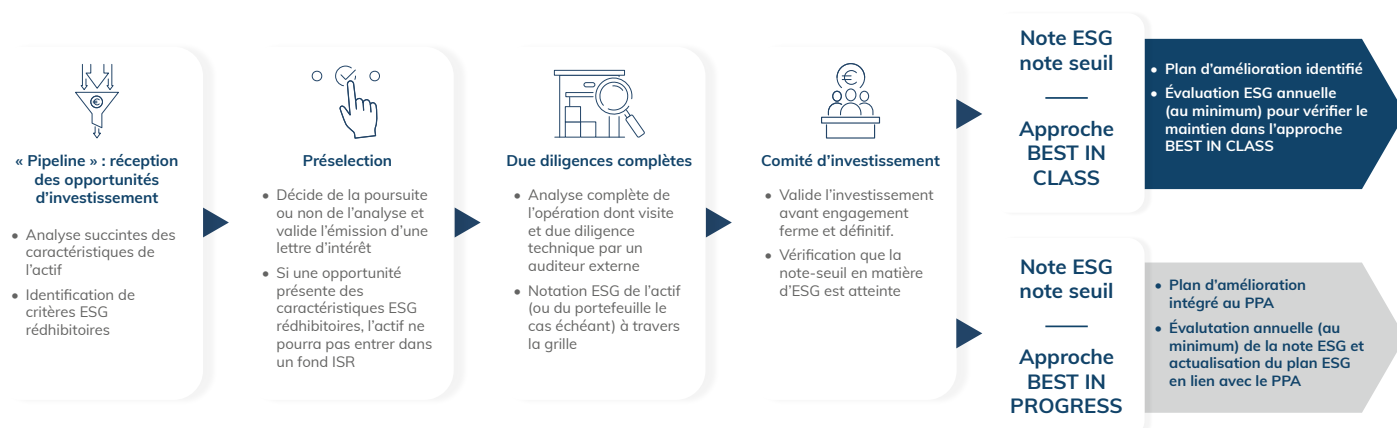
En effet, Les actifs en dessous de 15/100 peuvent également être associés à des incertitudes élevées quant à la qualité et la disponibilité des données ESG. Comète utilise cette note plancher pour filtrer les actifs dont les informations ESG sont trop incomplètes ou non vérifiées, assurant ainsi que les décisions d'investissement reposent sur des bases solides et transparentes.

#### Détermination de la note plancher ou minimale par thématique pour la poche « BEST IN PROGRESS »

Elle tient compte des enjeux ESG les plus importants pour le secteur (voir Figure 1) et n'est pas liée à une année spécifique. Le calcul se fait en multipliant le barème maximal de chaque thématique ESG par 25 % pour l'Environnement (E), 8 % pour le Social (S), et 8 % pour la Gouvernance (G). Ces coefficients ont été obtenues en fonction enjeux ESG les plus importants pour le secteur.

barème de notation	thématique	barème maximal par thématique	coefficient	note minimale
100	Environnement	40	25%	10
	Gouvernance	30	8%	2,4
	Social	30	8%	2,4

#### Présentation schématique de l'intégration des critères ESG dans le processus d'investissement d'Alderan



## 3.2. POLITIQUE DE GESTION ESG

### 3.2.1. Enjeux

La SCPI Comète s'engage à améliorer les aspects environnementaux et sociaux de son portefeuille, conformément aux trois piliers de la norme ESG (Environnemental, Social, Gouvernance). L'enjeu majeur est d'assurer une gestion durable des actifs pour répondre aux exigences réglementaires et aux objectifs de développement durable. Le but est d'intégrer pleinement les critères ESG dans la gestion des actifs immobiliers pour optimiser leur performance et conformité en matière de durabilité.

### 3.2.2. Objectif

Le fonds Comète a pour objectif de garantir que 90 % de son portefeuille bénéficie chaque année d'une évaluation ESG. Plus précisément :

- **évaluation initiale** - 100 % des actifs sous gestion doivent faire l'objet d'une évaluation ESG complète dans l'année suivant leur acquisition. Cette évaluation vise à compléter et confirmer, ou à ajuster si nécessaire, la note ESG initiale déterminée avant l'intégration de l'actif au patrimoine
- **reporting extra-financier** - assurer que l'ensemble des actifs du fonds est couvert par le reporting extra-financier, avec une cible de 90 % des actifs bénéficiant d'une évaluation ESG dans le reporting annuel.

### 3.2.3. Stratégie

#### a) Gestion des actifs

Le Pôle Immobilier, divisé en deux équipes - Investissement et Gestion d'Actifs - est responsable de l'acquisition et de la gestion courante des bâtiments. L'équipe Investissement gère les acquisitions, tandis que l'équipe Gestion d'Actifs supervise la gestion des actifs, leur arbitrage, et l'application des critères ESG dans l'entretien et les travaux des bâtiments.

#### b) Évaluation et mise à jour

Les gestionnaires d'actifs utilisent une grille de notation ESG pour évaluer chaque actif lors de la phase d'acquisition et mettent à jour cette évaluation annuellement. Ils assurent également que les contrats incluent des clauses ESG et que l'entretien et la maintenance des actifs sont conformes aux exigences ESG.

#### c) Gestion des écarts

Un comité ad hoc est formé en cas de performance ESG insuffisante. Ce comité est temporaire, composé des membres du pôle immobilier d'Alderaan et, si nécessaire, des locataires du site. Il a pour mission de comprendre les raisons des écarts et de déterminer les actions correctives nécessaires, formalisées sous la forme d'un plan d'actions provisoire. Ce plan d'actions provisoire, discuté et validé lors des comités d'investissement, est ensuite documenté dans les procès-verbaux d'investissement, garantissant ainsi une traçabilité et une transparence des décisions prises.

### 3.2.4. Implémentations - Moyens - Plan d'Action

#### a) Outils de gestion ESG

Alderaan utilise la plateforme Deepki pour compiler les données des fournisseurs d'énergie et assurer une interface unique pour les échanges de données avec les locataires. Cette plateforme facilite la traçabilité et la centralisation des données collectées chaque année.

#### b) Contrôles internes

**Premier niveau** : réalisé par l'équipe du pôle immobilier, formalisé lors des procès-verbaux d'investissement en phase d'acquisition et par la mise à jour annuelle de la grille ESG en phase de gestion. Le plan d'actions provisoire des actifs est également inclus dans cette documentation, afin de suivre l'avancement des actions correctives identifiées. Le tout est supervisé et validé par le référent ESG.

**Second niveau** : effectué par le Responsable du Contrôle de Conformité Interne (RCCI), avec une formalisation dans la fiche de contrôle ISR.

**Troisième niveau** : confié à un cabinet externe indépendant, ATHANASE CONSEIL, qui réalise ses contrôles périodiques selon un plan triennal.

#### c) Archivage des données :

Sur les serveurs d'Alderaan, les rapports annuels sont archivés avec les pièces justificatives des données variables (comme les consommations d'énergie ou d'eau), et des dossiers par actif compilent les informations relatives aux aspects intrinsèques du bâtiment.

### 3.2.5. Impact - Résultat

#### a) Amélioration continue

La mise en place du comité ad hoc permet d'adresser directement les problèmes de performance ESG, d'élaborer des plans d'action correctifs, et de suivre leur mise en œuvre pour améliorer la performance des actifs. Les progrès du plan d'actions provisoire sont régulièrement réévalués pour ajuster les mesures en fonction des résultats obtenus.

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

#### b) Conformité et transparence

Les contrôles de premiers et seconds niveaux assurent la conformité des pratiques avec les critères ESG et ISR. L'utilisation de la plateforme Deepki et l'archivage systématique des données garantissent la traçabilité et la transparence des informations ESG.

#### c) Performance durable

Les processus de gestion, d'évaluation, et d'amélioration continue contribuent à atteindre les objectifs de durabilité du fonds, optimisant ainsi la performance extra-financière des actifs et leur intégration dans le portefeuille.

## 4. LA METHODOLOGIE D'ANALYSE ESG

### 4.1. LES PRINCIPES GÉNÉRAUX

Afin de structurer la politique de développement ESG et de démontrer l'intégration des critères extra-financiers dans la gestion des actifs, il est essentiel d'utiliser une grille d'évaluation ESG. Cette grille permet d'évaluer chaque actif en tenant compte de ses impacts environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Chaque dimension – environnementale, sociale et de gouvernance – est associée à un ensemble de critères spécifiques, tels que l'énergie et l'eau, déclinés en indicateurs opérationnels mesurables. Par exemple, le critère "énergie" comprend des indicateurs comme la consommation énergétique ou la production d'énergie renouvelable. Chaque indicateur est évalué sur 100 points et pondéré selon son importance au sein du critère, lequel est lui-même pondéré selon son poids dans la dimension globale. Cela permet d'obtenir une note sur 100 pour chaque dimension :

- **40 % pour l'Environnement**, couvrant 5 critères : énergie, émissions de GES, eau, déchets, et biodiversité, répartis en 29 indicateurs. Ces critères s'alignent sur la stratégie bas carbone d'Alderan, mettant en avant l'efficacité énergétique, la réduction des émissions de GES, et la gestion de l'eau, éléments cruciaux pour atténuer les risques climatiques et maximiser la valorisation durable des actifs immobiliers.
- **30 % pour le Social**, englobant 3 critères : mobilité/accessibilité, santé et confort des occupants, services rendus aux occupants et relations avec les locataires, déclinés en 13 indicateurs. L'accent est mis sur le bien-être des occupants et les interactions avec les communautés locales, des facteurs déterminants pour assurer des performances sociales élevées et maintenir des relations harmonieuses avec toutes les parties prenantes.
- **30 % pour la Gouvernance**, basée sur 4 critères : gestion de la chaîne d'approvisionnement, lutte contre l'étalement urbain, intégration au territoire, et gestion des risques & résilience, répartis en 11 indicateurs. Une attention particulière est accordée à la gestion des risques et à la résilience face aux défis climatiques et économiques. Les bonnes pratiques de gouvernance renforcent l'intégrité et la transparence des opérations tout en favorisant l'intégration des actifs dans leur environnement territorial.

TABLEAU DES PONDÉRATIONS :

Dimension	Pondération
Environnement	40%
Social	30%
Gouvernance	30%

Le principe global repose sur une évaluation équilibrée des dimensions Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG). Toutefois, la dimension Environnementale (E) bénéficie d'une pondération supérieure, passant de 33,33 % à 40 %, en raison de son importance stratégique et de l'étendue de ses sous-catégories dans le secteur immobilier. Les dimensions Sociale (S) et Gouvernance (G), quant à elles, sont réparties à parts égales avec 30 % chacune.

La pondération finale entre les dimensions environnementale (E) et sociale (S) est ensuite effectuée pour calculer la note ESG globale de l'actif. Il est important de noter que l'absence d'information entraîne une note de 0 pour l'indicateur concerné.

Cette grille d'analyse ESG permet non seulement de mesurer le niveau de performance ESG d'un actif, mais aussi d'élaborer un plan d'amélioration et de suivre les progrès réalisés au fil du temps. La note finale reflète la capacité de l'actif à générer de la valeur extra-financière et à s'intégrer harmonieusement dans son environnement social et écologique.

#### 4.1.1 Le volet environnement

##### 4.1.1.1 Énergie

Ce critère est le plus critique du volet environnement au regard des enjeux des sites immobiliers. La baisse de la consommation d'énergie participera directement à la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) et à la baisse des charges.

## SOUS-COMPTAGE ÉNERGÉTIQUE

<b>Enjeu</b>	La connaissance de la consommation précise selon différents critères (vecteur, usage, zone) est la brique essentielle à toute démarche de pilotage énergétique.
<b>Indicateur</b>	<p>a) Le site dispose-t-il d'un sous-comptage par usage (chauffage, refroidissement, éclairage...)? et/ou par zone (a minima parties privatives et partie commune) ?</p> <p>b) Existence d'un sous-comptage énergie par zone (a minima parties privatives et partie commune le cas échéant)</p>
<b>Score</b>	Oui = 100 / Non = 0 pour chaque sous-comptage ; pondération 5% par indicateur
<b>Source</b>	Visite de site, numéro de compteur, audit technique, Synoptique / Audit énergétique

## CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE

<b>Enjeu</b>	La connaissance de la consommation énergétique totale d'un bâtiment est essentielle pour faciliter les comparaisons dans le temps et avec les bâtiments du même secteur.
<b>Indicateur</b>	Consommations énergétiques en kWhEF/m <sup>2</sup> .an selon le sous-comptage existant OU Quelle est l'étiquette Énergie du Diagnostic de Performance Énergétique ?
<b>Score</b>	<p>Considérant la diversité des réglementations et cadres en termes d'énergie - carbone, ici nous n'utilisons les étiquettes DPE qu'en dernier recours car la nomenclature des étiquettes énergétiques en respect de la Directive sur la Performance Énergétique des Bâtiments divergent selon les pays. La consommation réelle peut être relevée sur les compteurs, sur les factures énergétiques et les DPE. En effet, en l'absence de données de consommation, nous utiliserons les données DPE ou les consommations théoriques avec pour objectif de collecter un maximum de données de consommation réelle. Cependant, en raison de la confidentialité des informations des locataires et des politiques des parties prenantes, la collecte de ces données est sensible et difficile.</p> <p>100/100 = top 15% 75/100 = top 30% 50/100 = en dessous 0/100 = pas de donnée Pondération 15%</p>
<b>Source</b>	Facture énergétique ou à défaut Étiquette Diagnostic de Performance énergétique ; Relevé compteur/SME OU GTB/ Deepki / facture énergétique
<b>Calcul</b>	Consommation totale en kWhEF / Surface totale en m <sup>2</sup> = kWhEF/m <sup>2</sup>

## SUIVI ET PILOTAGE DES DONNÉES DE CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES

<b>Enjeu</b>	La collecte et la connaissance des consommations énergétiques, seules, ne permettent pas de réduire les besoins énergétiques. Il est indispensable de maîtriser les consommations en les suivant, les analysant et en se fixant des objectifs de réduction.
<b>Indicateur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Existence d'un dispositif de suivi, avec une analyse régulière de ces consommations (reporting énergie)</li> <li>- Existence d'un système de pilotage de l'énergie type SME (avec GTB)</li> </ul>
<b>Score</b>	Oui = 100 / Non = 0 pour chaque
<b>Source</b>	Reporting / relevé GTB ou SME
<b>Calcul</b>	Aucun

## MISE EN PLACE DES SOLUTIONS PASSIVES POUR RÉDUIRE LES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES

<b>Enjeu</b>	Certaines dispositions architecturales ou certains aménagements de l'espace intérieur permettent de réduire les besoins énergétiques (particulièrement en chauffage et en éclairage). L'enjeu ici est de mettre en place des solutions passives et de se rapprocher d'une conception bioclimatique (isolation, orientation du bâtiment, etc.).
<b>Indicateur</b>	Mise en place de solutions passives pour réduire les consommations énergétiques (ventilation double flux, isolation renforcée, etc.)
<b>Score</b>	Une mesure d'isolation renforcée a été mise en place = 100 / Aucune mesure évidente n'est à signaler = 0 Oui = 100 / Non = 0 pondération 15%
<b>Source</b>	Plan ou guide installation CVC, fiches techniques

## MISE EN PLACE DE SOLUTIONS TECHNIQUES POUR RÉDUIRE LES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES

<b>Enjeu</b>	Les installations techniques mises en œuvre peuvent être plus ou moins efficaces et donc énergivores. L'enjeu ici est de mettre en place des solutions techniques pour réduire les consommations liées au chauffage, au refroidissement et à l'éclairage.
<b>Indicateur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en place de solutions techniques pour réduire les consommations énergétiques de CVC. À noter que les aérothermes électriques et les convecteurs électriques sont considérés comme non performants. Les autres équipements sont considérés comme performants quand ils ont les caractéristiques précisées dans le tableau vert ci-dessous.</li> <li>- 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.</li> </ul>

<b>Score</b>	Le site ne présente aucune solution technique performante = 0/100 Le site présente une solution technique performante et/ou une GTB = 100/100 Pondération (a) 15% et (b) 20%
<b>Source</b>	Gestion Technique du Bâtiment, synoptique, plan, factures d'achat Fiches techniques

**POUR LES BESOINS DU TABLEAU CI-DESSUS, UN ÉQUIPEMENT EST CONSIDÉRÉ COMME PERFORMANT S'IL RESPECTE LES CRITÈRES SUIVANTS :**

<b>Aérothermes gaz</b>	Le rendement est > 87%
<b>Radiateurs eau chaude</b>	Ils sont équipés de robinets thermostatiques ayant une précision de régulation minimum de 0,3°C.
<b>Chaudière gaz</b>	Si la puissance thermique nominale de la chaudière est $\leq 70$ kW, l'efficacité énergétique saisonnière <sup>(1)</sup> selon le règlement (EU) n° 813/2013 de la commission du 2 août 2013 est supérieure ou égale à 90%. Si la puissance thermique nominale de la chaudière est > 70 kW et $\leq 400$ kW : l'efficacité utile à 100 % de la puissance thermique nominale est supérieure ou égale à 87% et l'efficacité utile à 30 % de la puissance thermique nominale est supérieure ou égale à 95,5%. Si la puissance thermique nominale de la chaudière est > 400 kW : le rendement PCI à pleine charge et le rendement PCI à 30% de charge sont supérieurs ou égaux à 92%.
<b>VRV</b>	L'EER est > 3,5 ou les fluides frigo sont à faible PRG (R717, R717, R290, R32, R134a).
<b>Pompe à chaleur réversible</b>	Si la PAC de puissance thermique nominale $\leq 400$ kW, l'efficacité énergétique saisonnière <sup>(1)</sup> selon le règlement (EU) n° 813/2013 de la commission du 2 août 2013 est supérieure ou égale à : - 111% pour les PAC moyenne et haute température, - 126% pour les PAC basse température. Si la PAC de puissance thermique nominale > 400 kW, le coefficient de performance (COP) de la pompe à chaleur, mesuré conformément aux conditions de performances nominales de la norme EN 14511-2 pour une température à la sortie de l'échangeur thermique intérieur de 35°C, est égal ou supérieur à 3,4.
<b>Split system</b>	Le climatiseur est de classe minimum A+ mini (SEER > 5,60).
<b>Radiants gaz</b>	Le rendement est > 87% (classe A).

<sup>(1)</sup> L'efficacité énergétique saisonnière, ou ETAS, représente l'efficacité théorique d'un appareil sur une année. L'appellation « ETAS » renvoie au mot « éta », qui correspond à lettre grecque « η » désignant le rendement, accompagné d'un « s » qui indique sa caractéristique saisonnière. L'ETAS doit permettre de donner des indications précises et fiables sur les performances énergétiques des appareils de chauffage.

## CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

<b>Enjeu</b>	Si le premier enjeu en termes de réduction de l'impact environnemental de l'énergie est la réduction des consommations énergétiques, la question de l'approvisionnement énergétique est aussi primordiale. L'enjeu est ainsi de promouvoir l'utilisation et la production d'énergies renouvelables.
<b>Indicateur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Existence d'un contrat d'énergie verte</li> <li>- Production d'énergies renouvelables in situ (si oui, précisez la production en kWhEF/an)</li> </ul>
<b>Score</b>	<p>A. Pondération 5% Oui = 100 / Non = 0</p> <p>b. Pondération 5% Si oui = 90/100 Si oui et valeur existante = 100/100</p>
<b>Source</b>	Contrat d'électricité verte Plan d'installation des PV ou raccordement aux RCU

## 4.1.1.2 Émissions de GES

Cette consommation énergétique peut être responsable de plus ou moins d'émissions de gaz à effet de serre en fonction du vecteur énergétique choisi. Pour limiter l'impact de l'activité sur le changement climatique, il est nécessaire d'intégrer la composante carbone.

ÉMISSIONS DE GES LIÉES À LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE, EN VALEUR RELATIVE DE L'ACTIF (kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>) OU DPE

<b>Enjeu</b>	La connaissance des émissions carbone actuelle est la première étape vers la réduction de celle-ci. La collecte de la donnée est toutefois un enjeu à part entière. Alderan se fixe pour objectif d'aller chercher un maximum d'information sur les consommations carbonées. Ainsi quel que soit la consommation, cet indicateur valorisera la transparence avec la simple présence de la donnée.
<b>Indicateur</b>	<p>Émissions de GES liées à la consommation énergétique, en valeur relative de l'actif (kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>) ou selon les meilleurs 30% d'après les benchmarks internationaux (Deepki Index, OID...) et les typologies d'actifs.</p> <p>En raison de la diversité des réglementations et des cadres relatifs aux émissions de carbone, nous utilisons les étiquettes DPE uniquement en dernier recours. En effet, la nomenclature des étiquettes carbone, conforme à la Directive sur la Performance Énergétique des Bâtiments, varie d'un pays à l'autre.</p> <p>En l'absence de données de consommation réelles, nous nous appuyons sur les données DPE ou sur les consommations théoriques, tout en visant à collecter un maximum de données de consommation réelle. Toutefois, la collecte de ces données est complexe en raison de la confidentialité des informations des locataires et des politiques des parties prenantes, ce qui rend la collecte sensible et difficile.</p>



<b>Score</b>	<p>Pour chaque typologie d'actif et chaque pays, il s'agit de comparer la performance carbone avec celle des top 15% et top 30% de l'univers en question à partir d'un benchmark réalisé. Ici est utilisé le benchmark de DEEPKI datant de 2023.</p> <p>100/100 = top 15%  75/100 = top 30%  50/100 = en dessous  0/100 = pas de donnée</p> <p>Pondération 70%</p>
<b>Source</b>	Facture, relevé compteur total par source d'énergie / ou DPE énergie climat

#### Comment nous calculons les émissions GES d'un actif liées aux consommations énergétiques (SCOPE 1 et SCOPE 2) ?

1. Identifier les consommations énergétiques par vecteur (par type d'énergie c'est-à-dire le plus facilement par facture énergétique)
2. Convertir la consommation énergétique en énergie primaire
3. Choisir le bon facteur d'émission lié à ce type d'énergie
4. Convertir la consommation énergétique en émission GES
5. Faire la somme des émissions et la diviser par le nombre total de m<sup>2</sup> pour obtenir les émissions GES liées à la consommation énergétique, en valeur relative de l'actif (kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>)

#### EXISTENCE D'UN LABEL OU D'UNE CERTIFICATION SUR LE BÂTIMENT INTÉGRANT L'ENJEU CARBONE (E+C-, HQE, BREEAM...)

<b>Enjeu</b>	Une démarche certifiée est garante des moyens mis en œuvre pour atteindre les objectifs fixés. Ces labels ou certifications du bâtiment intègrent par ailleurs une réflexion sur l'impact carbone des matériaux utilisés dans la construction.
<b>Indicateur</b>	Le site dispose d'une certification ou d'un label du bâtiment intégrant l'enjeu carbone (E+C-, HQE, BREEAM...)?
<b>Score</b>	Oui = 100 / Non = 0 ; Pondération 30%
<b>Source</b>	Certificat d'audit

## 4.1.1.3 Ressources

CONTRIBUTION À LA GESTION DURABLE DE L'EAU	
Enjeu	L'estimation des consommations absolues ou relatives des eaux prélevées ou réutilisées permettent de renseigner sur l'efficacité la gestion et le gaspillage.
Indicateur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Présence d'un sous-comptage par usage, par zone et/ou par type d'eau (potable/non-potable)</li> <li>- Existence d'un dispositif de suivi des consommations d'eau</li> <li>- Présence d'un système intelligent de détection de fuite</li> <li>- Existence d'équipements hydro-économiques (mousseurs, chasse 3/6L...)</li> <li>- Absence d'arrosage à l'eau potable pour la gestion des espaces verts</li> <li>- Présence d'un système de réutilisation / récupération d'eau (eau de pluie ou de sprinklage)</li> </ul>
Score	<p>Oui = 100 / Non = 0 Pondération 20%</p> <p>Oui = 100 / Non = 0 Pondération 20%</p> <p>Oui = 100 / Non = 0 Pondération 20%</p> <p>Oui = 100 / Non = 0 Pondération 20%</p> <p>Oui = 100 / Non = 0 Pondération 10%</p> <p>Oui = 100 / Non = 0 Pondération 10%</p>
Source	Plan, CCTP Plomberie, fiches techniques

## CONTRIBUTION À LA RÉDUCTION DES DÉCHETS

Enjeu	La gestion des déchets permet de réduire la pression sur les ressources à travers la réduction, la réutilisation, la réparabilité, le recyclage et le retour. Le référentiel ISR Immobilier met l'accent sur la part des actifs équipés de dispositifs favorisant le tri sélectif des déchets par les occupants.
Indicateur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> <li>- Présence de dispositifs de tri sélectif des déchets pour au moins 5 flux (Déchets de papier, de métal, de plastique, de verre, de bois)</li> <li>- Promotion / mise en place de bonnes pratiques de réduction des déchets à la source (en exploitation)</li> <li>- Réalisation d'une stratégie de réduction des déchets</li> <li>- Prise en compte de critères environnementaux dans le choix du prestataire de déchets (distance, installations, labels)</li> </ul>
Score	<p>Oui = 100 / Non = 0 Pondération 30%</p> <p>Oui = 100 / Non = 0 Pondération 25%</p> <p>Oui = 100 / Non = 0 Pondération 25%</p> <p>Oui = 100 / Non = 0 Pondération 10%</p> <p>Oui = 100 / Non = 0 Pondération 10%</p>
Source	Plan, outil de dimensionnement des locaux déchets, politique développement durable, annexe environnementale

## 4.1.1.4 Biodiversité

## CONTRIBUTION À LA PRÉSERVATION ET LA RESTAURATION DE LA BIODIVERSITÉ

<b>Enjeu</b>	La biodiversité a pour enjeu de reconnecter milieux naturels et écosystèmes et de favoriser les biotopes à travers la préservation et la restauration de la biodiversité.
<b>Indicateur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Analyse/diagnostic de la biodiversité du site de l'actif</li> <li>- Existence d'un label prenant en compte l'enjeu biodiversité (Biodiversity, Effinature, Ecojardin, HQE, BREEAM...)</li> <li>- Coefficient de biotope &gt; 0,3</li> <li>- 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.)</li> <li>- Actif permettant de limiter l'étalement urbain ou l'artificialisation des sols (par exemple : réversibilité du bâtiment, désimperméabilisation de sols...)</li> </ul>
<b>Score</b>	<p>Oui = 100 / Non = 0 Pondération 20%</p> <p>Oui = 100 / Non = 0 Pondération 10%</p> <p>Oui = 100 / Non = 0 Pondération 15%</p> <p>Oui = 100 / Non = 0 Pondération 50%</p> <p>Oui = 100 / Non = 0 Pondération 5%</p>
<b>Source</b>	Plans, certificat des labels biodiversité, rapport écologue, rapport biodibapt

## 4.1.2. Le volet social

## PROXIMITÉ AUX TRANSPORTS EN COMMUN

<b>Enjeu</b>	L'enjeu est de proposer aux usagers un lieu de travail qui ne requièrent pas nécessairement l'utilisation de son véhicule personnel.
<b>Indicateur</b>	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)
<b>Score</b>	<p>Oui, il y a un transport en commun fréquent et à moins de 10 minutes à pied = 100</p> <p>Oui, il y a un transport en commun peu fréquent à moins 10 min à pied / fréquent, à moins 20 minutes à pied / il existe une navette entre le site et les transports en commun = 50/100</p> <p>Non, il n'existe pas de transports en commun à proximité = 0/100</p> <p>Oui = 100 / Non = 0 ; Pondération 5%</p>
<b>Source</b>	Plan google maps

**MOBILITÉ DURABLE**

<b>Enjeu</b>	L'enjeu est de mettre en place les mesures favorisant l'usage de mode de déplacements moins carbonés comme les véhicules électriques ou les vélos électriques.
<b>Indicateur</b>	Mise à disposition de locaux à vélos
<b>Score</b>	Oui, il y a des locaux à vélos ainsi que des bornes de recharges de véhicules électriques = 100/100 Non, il n'existe aucune mesure favorisant l'usage de mode de déplacement doux = 0/100 Oui = 100 / Non = 0 ; Pondération 15%
<b>Source</b>	Plan Google Maps

**CONFORT DE MANŒUVRE ET AU SITE POUR LES CHAUFFEURS**

<b>Enjeu</b>	Chaque domaine d'activité se doit de proposer des infrastructures plus inclusives à l'égard des personnes à mobilité réduite.
<b>Indicateur</b>	Site accessible aux personnes à mobilité réduite
<b>Score</b>	Toutes les espaces à destination du public et des collaborateurs sont adaptés aux personnes à mobilité réduite = 100/100 Une partie réduite du site est accessible = 50/100 Le site n'est pas accessible aux PMR = 0 /100 Oui = 100 / Non = 0 ; Pondération 30%
<b>Source</b>	Plan

**BORNES DE RECHARGE ENR POUR VÉHICULES**

<b>Enjeu</b>	Les bornes de recharge électriques sont très propices à la logistique du dernier kilomètre
<b>Indicateur</b>	Mise à disposition de bornes de recharges en énergie renouvelables pour les véhicules électriques / hydrogène
<b>Score</b>	Oui, il y des bornes de recharge = 100/100 Il existe quelques bornes de recharge, sans répondre au besoin du site = 50/100 Non = 0/100 Oui = 100 / Non = 0 ; Pondération 20%
<b>Source</b>	Plan google maps ;

## 4.1.2.1 Santé &amp; confort des occupants

Les conditions de travail dans la logistique ou dans les locaux de commerce et d'activité peuvent être pénibles pour les occupants. Améliorer leur sécurité et leur santé est important pour Alderan.

## ÉCLAIRAGE NATUREL POUR LE CONFORT DES OCCUPANTS

<b>Enjeu</b>	Outre l'optimisation de la consommation énergétique, la maximisation de l'éclairage naturel pour les locaux tertiaires est un élément de confort important pour les usagers.
<b>Indicateur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Existence de mesures ou d'une étude spécifique sur l'éclairage naturel pour le confort visuel des salariés pour les locaux tertiaires</li> <li>- Mesure du confort des actifs (simulation thermique dynamique, mesure hygrothermique, QAI, acoustique...)</li> </ul>
<b>Score</b>	Oui, une étude et/ou des mesures spécifiques à l'éclairage naturel ont été réalisés = 100/100 Ni mesure, ni étude n'a été réalisé = 0/100 Oui = 100 / Non = 0 ; Pondération 15% (a et b)
<b>Source</b>	Études (a et b)

## ABSENCE DE POLLUTION SUR LE SITE

<b>Enjeu</b>	Le parc d'Alderan se veut irréprochable au regard des risques pour la santé de usagers.
<b>Indicateur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Absence de présence de pollution sur site (amiante, plomb, R22, etc.)</li> <li>- Actif permettant de réduire les nuisances sonores pour les riverains (du fait de son emplacement, de son enveloppe, etc.)</li> </ul>
<b>Score</b>	Le bâtiment ne présente aucune pollution sur site = 100/100 Le bâtiment présente une pollution, mais il n'y a pas de risque tant que des travaux ne sont pas réalisés (exemple d'amiante non friable) = 50/100 La pollution existe et demande à être traitée pour être conforme à la réglementation= 0 /100 Oui = 100 / Non = 0 ; Pondération 20% (a) Oui = 100 / Non = 0 ; Pondération 10% (b)
<b>Source</b>	Dernier contrat de décurage, désamiantage (a); Fiche technique(b)

## PRÉSENCE D'ÉLÉMENTS VÉGÉTAUX EN INTÉRIEUR

<b>Enjeu</b>	Mettre des plantes en intérieur améliore la qualité de l'air, le bien-être, l'esthétique, l'humidité, l'acoustique, et offre des bénéfices éducatifs.
<b>Indicateur</b>	Présence des éléments végétaux en intérieur
<b>Score</b>	Présence d'une douche pour 10 places de stationnement vélo ou 8 douches au total = 100/100 Présence de 2 douches au total =50/100 0 douches présentes = 0/100 Les douches sont systématiquement jumelées d'un casier. Oui = 100 / Non = 0 ; Pondération 20%
<b>Source</b>	Plan / photo ; plan

## PRÉSENCE DE VESTIAIRES AVEC DOUCHES ET CASIERS

<b>Enjeu</b>	Les vestiaires et douches permettent aux collaborateurs et/ou aux visiteurs de venir à vélo et de se préparer avant et/ou après leur travail dans de bonnes conditions.
<b>Indicateur</b>	Présence de vestiaires avec douches et casiers en nombre suffisant par rapport au nombre d'employés
<b>Score</b>	Présence d'une douche pour 10 places de stationnement vélo ou 8 douches au total = 100/100 Présence de 2 douches au total = 50/100 0 douches présentes = 0/100 Les douches sont systématiquement jumelées d'un casier. Oui = 100 / Non = 0 ; Pondération 20%
<b>Source</b>	Plan / photo ; plan

## 4.1.2.2 Services rendus aux occupants

En lien avec le critère précédent, Alderan souhaite participer au bien-être des occupants que ce soit par les services rendus sur site ou à proximité.

## PRÉSENCE DE SERVICES POUR LE BIEN-ÊTRE DES USAGERS

<b>Enjeu</b>	Certains aménagements intérieurs/extérieurs pouvant contribuer au bien-être des occupants des locaux de logistiques sont à la portée des propriétaires. L'enjeu est de mettre en place ou proposer des services pour maximiser le bien-être des occupants
<b>Indicateur</b>	a. 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.) b. Existence de services à proximité participant au bien-être des salariés (espace vert, restauration, crèches, salle de sport, etc.)
<b>Score</b>	Pour les deux critères : - Le site présente plus de 2 services/facilités favorisant le bien-être des salariés = 100/100 - Il existe au moins une facilité / un service contribuant au bien-être des salariés = 50/100 - Aucune Mesure allant au-delà de la réglementation en matière de bien-être salarial est proposée = 0/100 Oui = 100 / Non = 0 ; Pondération 80%(a), 20%(b)
<b>Source</b>	Politique RSE, Google Maps

### 4.1.3. Le volet gouvernance

Pour intégrer les principes de durabilité au sein de la gouvernance d'une entreprise ou d'une entité, il est crucial de développer des politiques et pratiques spécifiques qui reflètent ces engagements. Tout d'abord, une politique de développement durable pourrait être mise en place pour orienter les décisions relatives à l'utilisation des terres, en évitant l'étalement urbain et en favorisant la réutilisation de sites existants. Cette politique serait supervisée par un comité dédié ou un responsable de la durabilité, garantissant ainsi son intégration dans la stratégie globale de l'entreprise. De plus, il serait essentiel d'adopter une politique de gestion des risques climatiques qui intègre l'évaluation régulière de la résilience des actifs face aux aléas climatiques, permettant de mieux planifier et protéger les investissements à long terme. Par ailleurs, une politique d'engagement des fournisseurs et partenaires devrait être développée pour promouvoir des pratiques écologiques tout au long de la chaîne d'approvisionnement, en définissant des critères de durabilité clairs pour les partenariats commerciaux.

Pour assurer la mise en œuvre efficace de ces politiques, il est nécessaire d'intégrer des indicateurs de performance clés (KPIs) dans le processus de gestion et de décision, mesurant les progrès en matière de durabilité urbaine, de résilience climatique, et de pratiques des fournisseurs. Ces indicateurs permettront de suivre les résultats des actions entreprises et d'ajuster les stratégies en fonction des performances observées. Enfin, la transparence et la communication régulière sur les progrès réalisés, à travers des rapports de durabilité annuels, renforceront l'engagement de l'entreprise et sa responsabilité vis-à-vis de ses parties prenantes, tout en facilitant des audits réguliers pour évaluer et ajuster continuellement les pratiques en fonction des objectifs fixés. Ces mesures combinées renforceront la gouvernance durable de l'entreprise, en intégrant pleinement la durabilité dans sa stratégie et ses opérations quotidiennes.

#### EXISTENCE D'UN DISPOSITIF DE GESTION DE LA CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT

<b>Enjeu</b>	L'enjeu est de s'assurer que à chaque étape du processus d'approvisionnement, le cahier de charge prend en compte les critères de durabilité.
<b>Indicateur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Existe-t-il une clause d'ESG ou une annexe environnementale dans les contrats avec les prestataires de travaux et les fournisseurs ?</li> <li>b. Existence d'un critère de proximité dans le choix des prestataires et fournisseurs (&lt;50 km) pour les baux multi-locataires</li> <li>c. Existence d'un critère de durabilité dans le choix des prestataires et fournisseurs (politique RSE interne, communication externe et engagement ESG)</li> <li>d. Recours systématique à une charte de chantier vert lors des travaux</li> </ul>
<b>Score</b>	<p>Pour les deux critères :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Oui pour 5 typologies de prestataires = 100 /  Oui pour 4 typologies de prestataires = 80 /  Oui pour 3 typologies de prestataires = 60 /  Oui pour 2 typologies de prestataires = 40 /  Oui pour 1 typologies de prestataires = 20 /  Pour aucune typologie de prestataires = 0 ; Pondération 20%(a)</li> <li>b. Oui = 100 / Non = 0 ; Pondération 20%(b)</li> <li>c. Oui = 100 / Non = 0 ; Pondération 40%(c)</li> <li>d. Oui = 100 / Non = 0 ; Pondération 20%(d)</li> </ul>
<b>Source</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Contrat des prestataires (a)</li> <li>- Plan de mobilité du prestataire (b)</li> <li>- Politique ESG interne (c)</li> <li>- Charte chantier vert (d)</li> </ul>

## RELATION AVEC LES PARTIES PRENANTES

<b>Enjeu</b>	L'enjeu est de mettre en place ou proposer des services prenant en compte l'intérêt et le bien-être des parties prenantes (locataires, etc.) ainsi que leur accompagnement vers un mode vie plus sobre et plus responsable.
<b>Indicateur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Bail (ou 100% des baux) comportant une annexe environnementale ou clause ESG</li> <li>b. 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.)</li> <li>c. Réalisation d'une enquête annuelle de satisfaction des locataires intégrant des critères ESG</li> <li>d. Si &gt;% de satisfaction des locataires</li> </ul>
<b>Score</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Oui = 100 / Non = 0 ; Pondération 50%(a)</li> <li>b. Oui = 100 / Non = 0 ; Pondération 20%(b)</li> <li>c. Oui = 100 / Non = 0 ; Pondération 20%(c)</li> <li>d. Si &gt; 90% = 100 / Non = 0 ; Pondération 10%(d)</li> </ul>
<b>Source</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baux (a)</li> <li>Non précisé (b)</li> <li>Enquête (c)</li> <li>Résultats de l'enquête (d)</li> </ul>

## CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

<b>Enjeu</b>	L'enjeu est de mettre en place ou proposer des services pour maximiser la mise en valeur des Paysages Culturels et/ou de protéger le patrimoine existant.
<b>Indicateur</b>	a. Actif intégré au paysage environnant (architecture, clôture, etc.)
<b>Score</b>	Pour les deux critères : Oui = 100 / Non = 0 ; Pondération 100%(a)
<b>Source</b>	Aperçu Google Maps

## EXISTENCE D'UN PLAN DE GESTION DES RISQUES ET DE RÉILIENCE AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES

<b>Enjeu</b>	L'enjeu est d'établir une cartographie de risques existant et de proposer sous la base du niveau d'exposition des actifs des mesures gestion du risque.
<b>Indicateur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Un diagnostic de résilience de l'actif a été menée (étude sur l'exposition, la vulnérabilité...)</li> <li>b.. Un plan d'adaptation de l'actif face aux aléas climatiques actuels et futurs auxquels il est exposé a été réalisé (chaleur extrême, sécheresse, précipitation et inondation, grand froid, tempête, feu de forêt, mouvement de terrain).</li> </ul>
<b>Score</b>	Pour les deux critères : Oui = 100 / Non = 0 ; Pondération 80%(a) Oui = 100 / Non = 0 ; Pondération 20%(b)
<b>Source</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rapport d'analyse Bat-Adapt (a)</li> <li>Préconisation ou mesures adaptatives dans un future programme de conception pour rénovation (b)</li> </ul>



## 4.2. MÉTHODOLOGIE DE SUIVI DES PERFORMANCES ESG

Afin de communiquer de manière transparente le suivi de la performance ESG de la SCPI, 12 indicateurs sont sélectionnés et publiés dans le Rapport extra-financier annuel. Ces indicateurs ont été choisis sur la base de plusieurs critères. Ils reflètent les enjeux prioritaires des actifs immobiliers de Comète à savoir ;

- **en matière d'environnement** : limiter les consommations d'énergie 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** : limiter les nuisances pour les riverains et améliorer le confort des personnes travaillant dans les locaux (confort thermique et visuel, qualité des zones de détente...) et améliorer l'intégration de l'actif dans son environnement immédiat en limitant les nuisances aux riverains et en promouvant le recours aux acteurs locaux.
- **en matière de gouvernance** : embarquer toutes les parties prenantes vers une démarche transparente de l'amélioration de tous les critères environnementaux et sociaux

INDICATEURS DE SUIVI DE LA PERFORMANCE ESG	SOURCE
Consommation énergétique (kWh/m <sup>2</sup> moyen)	Deepki
Emissions de GES (kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> moyen)	Deepki
Contribution à la préservation et la restauration de la biodiversité : (%de sites ayant un CBS>3)	Grille ESG
Site équipé d'équipements hydro-économiques (en % des sites)	Grille ESG
Satisfaction locataires (en % des sites)	Enquête locataire
Site équipé d'équipements/services participant au bien-être des occupants (en % des sites)	Grille ESG
Baux actifs ayant une annexe environnementale (en % des sites)	Grille ESG
% des contrats (en montant) avec des prestataires incluant des clauses ESG	Fichier liste des contrats

# 5. MOYENS HUMAINS DÉDIÉS À LA POLITIQUE ESG

## 5.1. UNE ÉQUIPE INTERNE D'ACQUISITION ET DE GESTION FORMÉE À L'ESG

Chaque collaborateur engagé dans la démarche de durabilité de Comète doit avoir suivi une formation générale à la finance verte et aux enjeux extra-financiers, ainsi qu'une sensibilisation spécifique à ce que cela implique pour l'immobilier tertiaire. Cette formation peut avoir eu lieu avant l'entrée chez Alderan, ou bien est organisée par la société de gestion à une périodicité annuelle. Par ailleurs, tous collaborateurs d'Alderan ont la possibilité (sur base du volontariat) de passer la certification Finance Durable de l'AMF, permettant de consolider les connaissances sur le sujet.

Le niveau de connaissance sur les sujets ESG est ainsi un critère mis en valeur lors des nouveaux recrutements. La bonne connaissance de ces enjeux est un des éléments inscrit en particulier dans les fiches de poste liées au Pôle Immobilier. De fait, la contribution à la politique ESG de la société de gestion fait partie des points abordés lors de l'entretien individuel de ces profils.

Le pôle immobilier (en charge de l'acquisition et de la gestion des actifs) et le pôle gestion collective (en charge du service client et de la distribution) 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, 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, 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 d'Alderan.

## 5.2. UN CABINET DE CONSEIL EXPERT DE L'IMMOBILIER DURABLE : EGIS CONSEIL

La société Egis Conseil travaille sur toute la chaîne de valeur immobilière : les **études amont et de conception** (étude de marché, programmation, faisabilité technique et économique, stratégie énergétique et environnementale, AMO métier et conseil, ingénierie technique), le **montage** (montage d'opération immobilière, recherche d'opérateurs et d'investisseurs, de financements), l'**exploitation des actifs** (management d'actifs immobilier, montage et pilotage des plans GER/CAPEX, décret tertiaire) et leur **valorisation** (avis de valeur, due diligence commerciale et technique, stratégie de valorisation ou conversion de portefeuille).

Egis Conseil est par ailleurs très aguerri sur les démarches de certification et labellisation pour accompagner un grand nombre d'opérations (bureaux, entrepôts, hôtellerie, etc.) dans l'obtention des certifications et label (HQE y compris exploitation, BREEAM, LEED, Well, Ready to Osmoz, R2S, etc...) en neuf ou rénovation.

A la croisée de l'ingénierie financière et des enjeux de la transition, l'équipe d'Egis Conseil est habituée à travailler à la fois avec des investisseurs et des promoteurs et possède ainsi une compréhension poussée des attentes du marché et des pratiques de l'ensemble des acteurs intervenants sur la chaîne de valeur (i.e. de l'investissement au chantier). Dotés d'une expertise bâtiminaire de terrain en AMO Environnement et sur les questions de transitions climatiques et énergétiques de patrimoines immobiliers, l'équipe sait traduire un diagnostic et une stratégie climat en un plan pluriannuel de travaux.



## 6. TRANSPARENCE

### 6.1. CODE DE TRANSPARENCE

Le Code de Transparence pour les fonds ISR conçu par l'Association Française de Gestion Financière, le Forum pour l'investissement Responsable est devenu incontournable pour les acteurs de l'Investissement Socialement Responsable. Celui-ci a pour but d'améliorer la lisibilité et la transparence de la démarche des fonds ISR vis-à-vis à des investisseurs et épargnants ainsi que les autres parties prenantes. Le document est un cadre commun fédérateur des bonnes pratiques de transparence avec l'objectif de renforcer la proactivité des fonds ISR vis-à-vis de leur autorégulation.

Le Code de Transparence contient une trame avec un certain nombre de questions à répondre. Ainsi, le texte exige :

- La liste des fonds concernés par le Code de Transparence
- Les données générales sur la société de gestion ;
- Les données générales sur le fonds ISR concerné ;
- Le processus de gestion ;
- Le contrôle de la politique ESG
- Les mesures d'impact et le reporting ESG.

Le dispositif de contrôle interne d'Alderaan, placé sous la responsabilité du RCCI / Contrôleur des Risques, inclut des contrôles de 2ème 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 ainsi 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 ;
- Le reporting, à l'occasion du Comité des Risques, des contrôles de 2ème niveau du respect des critères ESG effectués sur une période donnée.

En accord avec notre engagement envers une transparence totale, Comète a préparé sa communication en amont de la labellisation. Les documents suivants ont été mis en ligne sur la section dédiée au fonds Comète sur le site d'Alderaan : le code de transparence, la politique de gestion des parties prenantes du fonds Comète, ainsi que cette politique ESG spécifique au fonds Comète.

# 7. RÉGLEMENTATION ET GESTION DES RISQUES

Cette section a pour objectif de décrire la politique de gestion des risques ESG.

## 7.1 SFDR

Entré en application le 10 mars 2021, le Règlement européen SFDR Sustainable Finance Disclosure Regulation exige des sociétés de gestion de renforcer leur transparence en termes de publication des impacts ESG.

Le socle commun du règlement impose à tous les produits conformément :

- à l'article 6 ; de communiquer l'intégration des risques de durabilités (ESG) et d'évaluer les impacts sur la rentabilité du produit.
- à l'article 7, de publier la prise en compte des principales incidences négatives (PAI).

L'exigence complémentaire du SFDR exige des produits relevant de l'article 8 (i.e. les produits faisant la promotion de caractéristiques environnementales et/ou sociale) et de l'article 9 (i.e. les produits ayant un objectif d'investissement durable) de :

- Communiquer sur comment l'objectif ESG est atteint ;
- Assurer la cohérence avec l'indice de référence ;
- Décrire les méthodologies utilisées pour évaluer, mesurer et surveiller les caractéristiques et impacts du produit.

La SCPI Comète respecte ainsi les exigences de l'article 8.

## 7.2 GESTION DES RISQUES

### 7.2.1. Politique de gestion des risques de la SGP

Afin de se conformer aux exigences du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, Alderan s'est dotée d'une politique d'encadrement des risques visant à limiter / minimiser l'ensemble des facteurs financiers et opérationnels susceptibles d'impacter la vie et la performance des fonds ou mandats sous sa gestion

Pour y parvenir, il est défini une politique prudente de gestion des risques basée :

- sur une fonction permanente de gestion des risques rattachée hiérarchiquement au Président d'Alderan ;
- sur une cartographie et un état des lieux des risques financiers, extra-financiers et opérationnels (dont les risques de non-conformité) ; et,
- sur des normes et outils de mesure adaptés à l'échelle des risques en cours.

La fonction de gestion des risques constitue la deuxième ligne de défense en charge de la supervision et du contrôle des risques. Cette fonction de Contrôleur des Risques a été confiée au RCCI d'Alderan.

### 7.2.2. Gestions des risques ESG

En plus des risques financiers et opérationnels, Alderan accorde une place importante à l'intégration des enjeux liés à la Finance Durable dont font partie les risques ESG (se référer à la matrice des risques ESG ci-dessous). 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 des fonds qu'elle gère, une politique relative à l'intégration des risques en matière de durabilité. En particulier, si l'actif est susceptible d'être placé dans un fonds labellisé ISR ou ayant pris des engagements ESG, Alderan vérifie qu'aucun critère rédhibitoire ou d'exclusion n'a été identifié au regard de la politique ESG du fonds. Si de tels critères sont identifiés, l'actif ne pourra pas être acquis.

La prise en compte dans le processus d'investissement des risques ESG est formalisée à l'aide d'une grille ESG.

Afin de construire une grille ESG qui permette de limiter les risques ESG sur le long terme, Alderan a élaboré la matrice des risques ESG suivante :

NATURE DU RISQUE		DESCRIPTION DU RISQUE
E	Risques marché liés au changement climatique	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Évolution réglementaire (Décret Tertiaire, taxe carbone...)</li> <li>- Évolution du coût de l'énergie</li> <li>- Épuisement des ressources</li> <li>- Nécessité de réduire à la fois les consommations d'énergie et les émissions de GES de nos actifs</li> </ul>
	Risques physiques liés au changement climatique affectant le bâtiment et ses occupants	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inondations dues à la hausse du niveau de la mer et des fleuves, rivières</li> <li>- Inondations dues aux pluies</li> <li>- Hausse de la température moyenne</li> <li>- Canicules</li> <li>- Tempête</li> </ul>
	Risques responsabilités	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Contaminations légionelles</li> <li>- Sécurité incendie</li> <li>- Amiante &amp; Plomb</li> </ul>
S	Risques sociaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sécurité des usages et du bâtiment</li> <li>- Respect du droit du travail</li> </ul>
G	Gouvernance	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Risques en matière de fraude et corruption et de blanchiment de capitaux</li> <li>- Risque réputationnel lié au choix de nos fournisseurs</li> </ul>

Le risque en matière d'atténuation aux changements climatiques est appréhendé dans les critères Énergie et Émissions de 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 dans la partie résilience du volet Gouvernance.

Si la SCPI vise une amélioration de sa performance environnementale et sociale (qui sera notamment mis en œuvre et évaluée par le biais d'évaluations ESG de ses actifs en portefeuille et de préconisations), celle-ci n'est néanmoins pas responsable de l'application des préconisations au niveau des locataires. Malgré les meilleurs efforts d'Alderan, certains points pourraient donc ne pas avancer de la manière souhaitée par la SCPI.

**ANNEXE PRE-CONTRACTUELLE ET PÉRIODIQUE**

Une annexe précontractuelle est annexée à la documentation commerciale de la SCPI Comète et sur le site internet d'Alderan.

Une annexe périodique (mise à jour annuellement) est jointe au rapport annuel de la SCPI et également sur le site internet.

**DIALOGUE AVEC LES PARTIES PRENANTES**

À ce sujet, lire la politique d'engagement des parties prenantes disponibles sur le site internet.