



**RAPPORT AU TITRE DE
L'ARTICLE 29 DE LA LOI ÉNERGIE-CLIMAT**

Exercice 2024

Société civile de placement immobilier à capital variable



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

538 704 479 RCS Paris

VISA SCPI n° 19-14 du 26.07.2019

Sommaire

01	Démarche générale d'Alderan	p.3
02	Moyens internes déployés par Alderan	p.4
03	Démarche de prise en compte des critères ESG au niveau de la gouvernance d'Alderan	p.5
04	Stratégie d'engagement d'Alderan	p.6
05	Informations relatives à la taxonomie européenne et aux combustibles fossiles	p.7
06	Stratégie d'alignement sur les objectifs internationaux prévus par l'accord de Paris	p.8
07	Stratégie d'alignement sur les objectifs de long terme liés à la biodiversité	p.8
08	Démarche de prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques	p.8
09	Démarche d'amélioration et mesures correctives	p.9
10	Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement Disclosure (SFDR)	p.9
11	Loi Rixain	p.9
12	Informations relatives à la prise en compte des PAI	p.9

1. Démarche générale d'Alderan

Intégration des critères ESG dans la politique d'investissement

Spécialisée dans le secteur de l'immobilier tertiaire (bureaux, locaux industriels et d'activités, entrepôts) en France et en Europe, Alderan est une société de gestion de portefeuille indépendante créée en 2015 et agréée par l'AMF en 2017. Alderan conçoit, développe et gère des produits d'investissement adaptés aux différentes problématiques de ses investisseurs, institutionnels ou particuliers.

Grâce à la parfaite compréhension des problématiques opérationnelles et financières, Alderan propose plusieurs véhicules d'investissement (SCPI, OPPCI et Autres FIA) et accompagne des investisseurs dans l'élaboration de stratégies à haute valeur ajoutée.

En tant que société de gestion gérant des actifs immobiliers, Alderan est consciente de sa double responsabilité sociétale et environnementale :

1. à travers les solutions d'investissement et les services qu'elle propose, Alderan permet à ses clients investisseurs d'intégrer d'éventuelles préférences en matière de durabilité dans leur allocation, dans une optique de conciliation entre performance financière et prise en compte des enjeux extra-financiers ; et,
2. dans le cadre de la gestion des actifs : dans ce rôle, Alderan, pour le compte des fonds et mandats gérés, peut avoir de multiples casquettes (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 améliorant la performance énergétique et carbone de son parc immobilier, etc.

La conviction d'Alderan est que l'approche la plus efficace en matière d'investissement responsable 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.

Tous les fonds d'Alderan n'intègrent pas de façon systématique des critères ESG. À ce jour, Alderan gère 4 fonds (2 OPPCI, 2 « Autres FIA ») article 6 au sens de SFDR et 2 fonds (SCPI ActivImmo, SCPI Comète) article 8 au sens de SFDR, dont les fonds ActivImmo et Comète labellisés ISR.

Enfin, Alderan présente sa démarche ESG sur son site internet. Cette démarche s'inscrit dans le cadre du triptyque People – Planet – Profit et fondée sur la préservation et la valorisation des trois capitaux :

- capital financier ;
- capital nature ; et,
- capital humain.

L'intégration des critères ESG dans la stratégie d'investissement immobilier des fonds est structurée tout au long du processus d'acquisition, en particulier pour les fonds labellisés ISR, avec notamment :

- l'analyse systématique des caractéristiques des actifs et l'identification des critères ESG réducteurs ;
- le passage par un pré-comité d'investissement (« Comité d'engagement immobilier ») qui sélectionne les opportunités d'investissement et qui peut être amené à écarter un actif pour lequel un critère réducteur a été identifié ;
- des due-diligences techniques et spécifiques au respect des engagements ESG : visite et due diligence par un auditeur externe, détermination de la note ESG provisoire de l'actif au moyen de la grille d'évaluation ESG utilisée par les gestionnaires d'actifs ; et,
- un comité d'investissement qui intègre pleinement ce volet extra-financier : une mention spécifique relative à l'absence de critères réducteurs et la note ESG provisoire sont présentées par l'équipe Investissement.

Alderan adopte ensuite une approche « best in class » ou « best in progress » selon la stratégie du fonds et la note ESG à l'acquisition.

Communications sur l'intégration des critères ESG dans la politique d'investissement

Alderan souhaite informer ses parties prenantes sur les enjeux ESG de son portefeuille, ses avancées et les efforts qu'il reste à fournir. Conscient que l'engagement de toutes les parties prenantes passe en premier lieu par une bonne transmission des informations, des canaux de communication sont clairement identifiés pour chaque partie prenante.

Ainsi, pour faciliter la bonne transmission des informations, Alderan utilise des canaux de communication différents selon ses parties prenantes :

1. Investisseurs et distributeurs :

- code de transparence des fonds (SCPI) ;
- rapport extra-financier des fonds (SCPI) ;
- politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes des fonds (SCPI) ;
- rapport annuel (intégrant l'annexe périodique SFDR) et bulletin périodique d'information ;
- document d'informations clés (DIC PRIIPs) ;
- prospectus ou note d'information et documents commerciaux ; et,
- site internet et réseaux sociaux.

2. Locataires :

- dialogue de proximité permet notamment de communiquer des informations clés liées à l'ESG ;
- guide d'usage du bâtiment intégrant des recommandations ESG, des conseils sur les comportements vertueux et des bonnes pratiques en la matière ;
- outil de collecte et d'analyse des données énergétiques et carbone (deepki), permettant de produire une synthèse détaillée des consommations énergétiques. Ces analyses sont partagées avec les locataires lors des comités verts afin de suivre la performance environnementale et d'identifier des leviers d'amélioration ;
- annexes environnementales au bail dans lesquelles Alderan détaille la responsabilité des locataires/usagers dans la transmission des données et les objectifs d'amélioration des performances ESG à atteindre ; et,
- enquêtes de satisfaction.

1.1. Classification SFDR des fonds d'Alderan

Alderan gère aujourd'hui de nombreux actifs immobiliers, principalement des locaux logistiques et des locaux d'activités mais aussi d'autres actifs tertiaires (bureaux, hôtels, etc.).

À ce jour, parmi les six fonds régulés gérés par Alderan, deux d'entre eux, la SCPI ActivImmo et la SCPI Comète, sont classées article 8 au sens du Règlement SFDR. Ces fonds promeuvent des caractéristiques environnementales ou sociales mais ne réalisent pas d'investissements durables.

- Le fonds ActivImmo représente 75% du montant total des encours sous gestion d'Alderan, soit 1 308,6 millions d'euros pour ce fonds.
- Le fonds Comète représente 7% du montant total des encours sous gestion d'Alderan, soit 120,8 millions d'euros pour ce fonds.

Les quatre autres fonds gérés par la société de gestion sont classés article 6 au sens de SFDR, c'est-à-dire que ces fonds ne font pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales et qu'ils n'ont pas d'objectifs d'investissement durable.

1.2. Adhésion d'Alderan et de ses fonds à des initiatives relatives aux sujets ESG

Engagée activement dans une démarche de responsabilité, Alderan s'inscrit dans plusieurs initiatives sectorielles et internationales en matière environnementale, sociale et de gouvernance.

Depuis septembre 2024, la société est signataire des Principes for Responsible Investment (PRI), une initiative mondiale soutenue par les Nations Unies. Cet engagement traduit la volonté d'Alderan d'intégrer les enjeux ESG de manière transversale dans ses processus d'investissement, de gestion et de dialogue avec les parties prenantes. En tant que signataire, Alderan s'engage à respecter les principes des PRI, incluant notamment la prise en compte systématique des facteurs ESG dans l'analyse et

les décisions d'investissement, ainsi qu'à promouvoir ces principes auprès des acteurs de la chaîne de valeur.

Sur le plan sectoriel, Alderan est membre de la commission ISR-ESG de l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier). Cette participation permet d'assurer une veille réglementaire continue, de partager les bonnes pratiques ESG entre pairs, et de contribuer aux réflexions collectives portées auprès du régulateur. Elle favorise également la diffusion des principes ESG auprès des locataires et partenaires opérationnels.

En matière de labellisation, deux véhicules gérés par Alderan bénéficient du label ISR immobilier :

- la SCPI ActivImmo a été relabellisée en 2024, confirmant la robustesse du dispositif ESG mis en place et son objectif d'allier performance financière et extra-financière ; et,
- la SCPI Comète, plus récemment lancée, a obtenu le label ISR en octobre 2024, illustrant l'application des mêmes exigences méthodologiques, y compris sur un portefeuille d'actifs positionné à l'échelle européenne (hors France).

Ces engagements traduisent une volonté claire d'Alderan de structurer sa démarche ESG selon des standards reconnus, tout en renforçant l'impact environnemental et social de ses fonds sous gestion.

2. Moyens internes déployés par Alderan

2.1. Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées à l'ESG

La société de gestion a mis en place des ressources financières, humaines et techniques afin de répondre aux attentes de ses investisseurs en matière d'ESG mais aussi aux attentes du régulateur.

Ressources humaines :

Depuis mars 2024, un Référent ESG a été nommé au sein d'Alderan, avec un rattachement direct à la Direction Générale. Sa mission principale consiste à assurer l'information, la sensibilisation et la mobilisation de l'ensemble des équipes sur les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance. Depuis son arrivée, il consacre l'intégralité de son temps à ces thématiques, illustrant la volonté stratégique d'Alderan de structurer et renforcer son approche ESG.

La mise en œuvre de cette démarche repose sur une organisation impliquant deux pôles d'action complémentaires. D'une part, l'équipe Gestion d'Actifs contribue activement à l'intégration des critères ESG dans les activités opérationnelles. Sept collaborateurs de ce pôle sont régulièrement mobilisés sur ces sujets, avec l'appui d'un directeur technique externe. Leur travail porte notamment sur l'utilisation de grilles de notation ESG pour les actifs, les audits de labellisation ISR du fonds ActivImmo, l'analyse des enjeux environnementaux dans les projets de réhabilitation, ainsi que la constitution des dossiers requis pour l'obtention de labels et certifications

environnementales tels que BREEAM, OSMOZ ou HQE. Sur l'ensemble de l'année 2024, entre 15% et 20% de leur temps de travail a été dédié à ces missions.

D'autre part, le Référent ESG prend en charge la dimension réglementaire et stratégique de la démarche. Il est responsable de la préparation de l'audit de suivi du label ISR, des travaux liés aux obligations de transparence sur les Principaux Impacts Négatifs (PAI), de l'intégration des exigences de la taxonomie européenne, ainsi que de la mise en conformité avec le règlement SFDR. Il pilote également la conception et la mise en œuvre d'une formation ESG/ISR à destination de l'ensemble des collaborateurs d'Alderan, et assure la production du rapport réglementaire 29 LEC. Au total, dix journées de travail ont été spécifiquement allouées à ces activités en 2024.

Afin de piloter les travaux liés à l'implémentation et au déploiement de la démarche ISR des SCPI labellisées ISR, ActivImmo et Comète, un comité ISR a été mis en place. Ce comité réunit le Directeur Général, le Référent ESG, le Directeur délégué à la gestion d'actifs ainsi que la Directrice Conformité, Contrôle Interne et Gestion des Risques. Le référent ESG a pour mission d'assurer un suivi des engagements pris et de coordonner les actions nécessaires au respect des obligations liées au label ISR.

Ressources financières :

En termes d'investissements financiers pour atteindre les objectifs ESG des fonds gérés en 2024, Alderan a alloué :

- 15,2k€ pour l'accompagnement au suivi du label ISR des SCPI ActivImmo et Comète ;
- 23,2k€ pour l'audit du respect du label ISR pour les SCPI ActivImmo et Comète ;
- 237,7k€ pour l'accompagnement dans le cadre du schéma directeur énergétique sur les sites détenus par la SCPI ActivImmo (décret tertiaire) ; et,
- 77,4k€ pour la réalisation d'audits de biodiversité sur nos sites.

En sus, Alderan a engagé 143k€ auprès du fournisseur de données deepki permettant le suivi des données environnementales, dans un premier temps, avec le projet d'étendre le périmètre aux critères ESG de sa grille de notation ESG interne.

Ainsi, les ressources financières dédiées au déploiement de la stratégie ESG de ses fonds gérés sur l'exercice 2024 sont de 497k€, ce qui correspond à environ 0,03% des encours totaux gérés par Alderan sur cette même période.

Ressources techniques :

Concernant les ressources techniques utilisées pour déployer la stratégie ESG de ses fonds gérés, Alderan fait appel au fournisseur de données deepki afin de collecter la donnée nécessaire pour mesurer les consommations énergie et carbone des actifs immobiliers. Cet outil permet également une plus grande fluidité dans les échanges d'informations

entre Alderan et les locataires, un facteur clé pour réussir l'intégration des critères ESG (définis par la grille de notation ESG interne) dans la gestion des actifs.

2.2. Sensibilisation aux enjeux ESG

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

Les collaborateurs engagés de la société de gestion ont la possibilité de suivre les formations suivantes :

- obligatoire pour l'ensemble des collaborateurs : une session annuelle de formation à la Finance Durable et aux enjeux ESG, telle que susmentionnée ;
- sur la base du volontariat (mais fortement recommandée pour les équipes immobilières et obligatoire pour les équipes commerciales) : la certification AMF Finance Durable ; et,
- pour les collaborateurs du Pôle Immobilier (en particulier l'équipe Gestion d'Actifs) : une sensibilisation annuelle spécifique aux enjeux ESG liés l'immobilier et plus spécifiquement appliqués aux segments d'investissement des actifs sous gestion.

Pour les collaborateurs concernés et spécifiquement impliqués dans la démarche ESG, c'est-à-dire les postes liés à l'acquisition et la gestion des actifs, ainsi que ceux liés à la relation des investisseurs, le niveau de connaissance sur les sujets ESG est un critère mis en valeur lors des recrutements.

La bonne connaissance de ces enjeux est un des éléments inscrits dans les fiches de poste correspondantes. De fait, la contribution à la vision ESG de la société de gestion peut faire partie des points abordés lors de l'entretien annuel et individuel pour ces collaborateurs, voire faire partie de leurs objectifs.

3. Démarche de prise en compte des critères ESG au niveau de la gouvernance d'Alderan

3.1. Équipe dédiée

Hadrien Serougne de Meeûs, Référent ESG chez Alderan, joue un rôle clé et transverse dans l'intégration des critères ESG au sein de l'entreprise. Il est directement rattaché à la Direction Générale.

Ses principales missions sont les suivantes :

- préparation et mise à jour des reportings extra-financiers fournis aux investisseurs et au régulateur ;

- réponse aux questionnaires de due diligence sur le volet extra-financier des partenaires et des investisseurs ;
- maintien à jour du corpus procédural lié aux aspects extra-financiers dont fait partie la politique d'engagement des parties prenantes ;
- suivi des engagements « verts » des contrats (baux, fournisseurs, prêteurs), notamment dans le cadre des comités verts ;
- définition et suivi du plan d'actions pour la mise à niveau ISR des immeubles avec l'équipe Gestion d'Actifs ;
- suivi de la note ESG des actifs et des fonds pour s'assurer du respect des objectifs de progression fixés par le label ISR ;
- obtention et suivi du respect des engagements pris lors de l'obtention du label ISR pour les futurs fonds ;
- organisation de formations ESG pour les équipes ;
- représentation d'Alderan et participation aux événements de place et aux groupes de travail professionnels sur les thématiques ESG/ISR ; et,
- suivi du respect des engagements liés aux PRI (Principes pour l'Investissement Responsable).

Le référent ESG assure la bonne information, mobilisation et collaboration de tous les collaborateurs sur les thématiques ESG. Il rend compte directement au Directeur Général, Benjamin Le Baut, au Président d'Alderan, Rémy Bourgeon, et au Comité de Direction le cas échéant.

Courant 2024, un Chargé de missions ESG en alternance a rejoint l'équipe ESG. Cette ressource accompagne le Référent ESG dans la coordination transverse des projets ESG.

3.2. Politique de rémunération associée à la prise en compte des critères ESG

La politique de rémunération d'Alderan intègre les risques en matière de durabilité, formalisant ainsi sa volonté de ne pas encourager la prise de risques extra-financiers excessive. La politique de rémunération actuellement en vigueur précise que l'évaluation des performances individuelles (pour les fonctions pour lesquelles cela est applicable) comprend notamment le respect des objectifs extra-financiers suivants :

- prendre en considération la dimension « Risque ESG » dans ses activités quotidiennes ;
- respecter la démarche ESG d'Alderan ; et,
- contribuer à l'amélioration continue du dispositif extra-financier d'Alderan et des fonds sous gestion.

3.3. Intégration des critères ESG dans le règlement intérieur

À ce jour, Alderan n'a pas encore formalisé dans son règlement intérieur la prise en compte de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). Cette position s'explique

à la fois par la structure et la taille de l'entreprise, mais également par l'analyse de ses leviers ESG.

En effet, à la suite d'un bilan carbone réalisé par un prestataire externe, il est apparu que l'empreinte directe de la société de gestion elle-même est relativement limitée, notamment en comparaison avec celle des actifs gérés. Dans ce contexte, et au regard de ses ressources, Alderan a fait le choix stratégique de concentrer prioritairement ses efforts ESG sur ses fonds sous gestion, là où les leviers de transformation et de réduction ESG sont les plus significatifs.

Cette approche ne remet pas en question l'importance accordée aux principes ESG dans la gouvernance d'entreprise, mais reflète une volonté de proportionner les engagements aux zones d'influence réelles.

En outre, Alderan reste ouverte à une évolution de cette position à mesure que son organisation se développe et que les attentes réglementaires ou de marché évoluent en matière d'exemplarité de la gouvernance ESG de la SGP.

4. Stratégie d'engagement d'Alderan

4.1. Périmètre des entreprises concernées par la stratégie d'engagement

Alderan a mis en place une politique d'engagement des parties prenantes, au niveau des SCPI ActivImmo et Comète, ainsi qu'au niveau de la société de gestion.

4.2. Présentation de la politique de vote

Alderan, pour le compte de ses fonds gérés, n'investit pas dans des sociétés cotées ou non cotées, et n'exerce en conséquence aucun droit de vote. Les fonds gérés par Alderan peuvent détenir des actifs immobiliers de manière indirecte via des SPV de type SCI ou SAS ou détenir de façon exceptionnelle des participations minoritaires dans un autre fonds géré par Alderan sans pour autant tomber dans le champ d'application de l'article 37 du Règlement AIFM ; Alderan agissant de façon discrétionnaire dans la gestion de ses fonds.

4.3. Bilan de la stratégie d'engagement mise en œuvre

En 2024, Alderan a atteint l'objectif qu'elle s'était fixé : maintenir ou obtenir le label ISR pour ses deux véhicules grand public. La SCPI ActivImmo a ainsi été relabellisée le 6 décembre 2024, tandis que la SCPI Comète a obtenu pour la première fois le label ISR le 24 octobre 2024. Ces démarches s'inscrivent dans une volonté forte de structurer l'engagement d'Alderan en faveur de la durabilité, à travers une politique active de gestion responsable.

Uniquement pour les fonds article 8 SFDR qu'elle gère, Alderan a mis en place une stratégie de classification des actifs immobiliers selon deux catégories distinctes : « best in class », pour les immeubles présentant déjà un bon niveau de performance ESG, et « best in progress », pour ceux faisant l'objet d'une trajectoire d'amélioration. Cette catégorisation a permis de structurer un plan d'action à partir d'un schéma

directeur énergétique, afin de prioriser les efforts et les investissements nécessaires à l'amélioration des notes ESG.

Dans cette perspective, plusieurs actions concrètes ont été mises en œuvre. Des systèmes de Gestion Technique du Bâtiment (GTB) ont été installés sur quelques actifs afin de faciliter le suivi des consommations énergétiques. Des clauses ESG ont été intégrées aux contrats passés avec les prestataires, renforçant l'exigence environnementale et sociale dans la chaîne de sous-traitance. Par ailleurs, la solution deepki a été déployée pour assurer un suivi plus précis des consommations énergétiques des immeubles.

En complément, des sondages ont été réalisés auprès des locataires afin de mieux comprendre leurs usages, d'évaluer leur satisfaction et d'identifier des leviers d'optimisation des performances ESG.

Cette stratégie globale permet à Alderan de renforcer son engagement ESG, tout en assurant la conformité de ses véhicules labellisés avec les exigences du référentiel ISR. Elle favorise également une gestion proactive, fondée sur l'amélioration continue, le dialogue avec les parties prenantes, et l'atteinte progressive d'objectifs mesurables en matière environnementale, sociale et de gouvernance.

4.4. Bilan de la politique de vote

Comme vu dans le 4.2. : Alderan, pour le compte de ses fonds gérés, n'investit pas dans des sociétés cotées ou non cotées, et n'exerce en conséquence aucun droit de vote. Les fonds gérés par Alderan peuvent détenir des actifs immobiliers de manière indirecte via des SPV de type SCI ou SAS ou détenir de façon exceptionnelle des participations minoritaires dans un autre fonds géré par Alderan sans pour autant tomber dans le champ d'application de l'article 37 du Règlement AIFM ; Alderan agissant de façon discrétionnaire dans la gestion de ses fonds.

4.5. Décisions prises en matière de stratégie d'investissement

Dans le cadre de sa stratégie d'investissement responsable et en sa qualité de signataire des Principes for Responsible Investment (PRI), Alderan veille à intégrer systématiquement les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans ses décisions d'investissement. Cette démarche s'inscrit dans une volonté de cohérence avec les exigences de labellisation ISR (Investissement Socialement Responsable), le cas échéant.

En particulier, lors de l'examen des opportunités d'investissement susceptibles d'être intégrées dans un fonds labellisé ISR, une attention spécifique est portée à l'absence de critères ESG réhibitifs suivants :

- 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,
- le vendeur et/ou le(s) locataire(s) en place sont (i) visés par l'un des régimes de sanctions en vigueur, (ii) présents sur le registre national de gel des avoirs, (iii) associés à des activités illégales ou criminelles, ou (iv) condamnés pour des violations aux lois ou réglementations en matière de corruption, de blanchiment de capitaux, de financement du terrorisme, de droits fondamentaux au travail ou de pollution volontaire. »

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

5. Informations relatives à la taxonomie européenne et aux combustibles fossiles

Concernant l'exercice 2024, la part des encours de la SCPI ActivImmo investis dans des activités durables sur le plan environnemental, telles que définies par la Taxonomie européenne, représente 0% des encours de la SCPI ActivImmo en termes d'alignement sur l'adaptation et l'atténuation selon la Taxonomie européenne.

En ce qui concerne la part des encours de la SCPI ActivImmo investis dans le secteur des combustibles fossiles représente également 0%, car aucun d'entre eux n'est utilisé pour l'extraction, le transport ou la production de combustibles fossiles.

Pour l'exercice 2024, la part des encours de la SCPI Comète investis dans des activités durables sur le plan environnemental, telles que définies par la Taxonomie européenne, représente 0% des encours de la SCPI Comète en termes d'alignement sur l'adaptation et l'atténuation selon la Taxonomie européenne.

En ce qui concerne la part des encours de la SCPI Comète investis dans le secteur des combustibles fossiles représente également 0%, car aucun d'entre eux n'est utilisé pour l'extraction, le transport ou la production de combustibles fossiles.

6. Stratégie d'alignement sur les objectifs internationaux prévus par l'accord de Paris

La stratégie d'investissement des fonds gérés par Alderan repose sur une approche pragmatique et ciblée des enjeux climatiques. Plutôt que de viser un alignement strict avec les trajectoires de limitation du réchauffement climatique à +2 °C à l'horizon 2100. Un objectif que la société considère à ce stade comme incertain et difficilement atteignable au regard des dynamiques globales actuelles. Alderan privilégie une démarche centrée sur des leviers concrets et mesurables.

Ainsi, les axes prioritaires de la stratégie ESG d'Alderan incluent :

- l'amélioration continue de l'efficacité énergétique des immeubles en portefeuille ; et,
- la réduction de l'empreinte carbone des actifs, notamment via des travaux ciblés, le suivi des consommations, et la sélection de fournisseurs plus vertueux, c'est-à-dire ayant pris des engagements en matière d'ESG.

Cette approche vise à contribuer de manière pragmatique et structurée à la transition ESG du secteur immobilier, en s'appuyant sur des indicateurs suivis dans le cadre du référentiel ISR.

7. Stratégie d'alignement sur les objectifs de long terme liés à la biodiversité

La stratégie d'alignement d'Alderan, pour le compte de ses fonds gérés est à ce jour principalement axée sur les enjeux ESG, notamment en matière d'atténuation et d'adaptation au changement climatique.

Consciente de l'importance croissante des enjeux liés à la biodiversité dans le secteur immobilier, Alderan a toutefois commencé à intégrer cette dimension dans son approche ESG à travers :

- le suivi d'indicateurs d'impact sur la biodiversité, notamment le coefficient de biotope sur surface (CBS) pour chaque actif ; et,
- une attention portée à la végétalisation des sites et à la qualité des aménagements extérieurs, dans la mesure où cela est compatible avec les contraintes opérationnelles et urbaines.

C'est d'ailleurs une thématique qui a été volontairement renforcée dans le cadre de la mise à jour du cadre de notation ESG pour la labellisation ISR cycle 2 d'ActivImmo, compte tenu de l'existence d'importantes surfaces foncières dans le patrimoine.

À ce stade, Alderan n'a pas formalisé de stratégie globale d'alignement avec les objectifs internationaux à long terme en matière de biodiversité (comme par exemple le Global Biodiversity Framework).

Toutefois, la société suit attentivement les évolutions réglementaires et méthodologiques en la matière, en vue d'une intégration progressive et structurée dans les processus d'investissement et de gestion à moyen terme.

8. Démarche de prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques

Alderan accorde une place importante à l'intégration des enjeux liés à la Finance Durable dont font partie les risques ESG ci-après définis :

- **risques de durabilité** : il s'agit du risque lié à un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur des investissements d'un ou plusieurs fonds, et sur leur valeur nette d'inventaire ;
- **risques physiques** : risques physiques, définis comme l'exposition aux conséquences physiques des facteurs environnementaux ; et,
- **risques climatiques** : risques liés au climat (aléas météorologiques : tempêtes, cyclones, inondations, glissements de terrains, etc.).

Ces risques ont été déclinés en 9 catégories de risques au sein de la cartographie des risques ESG d'Alderan, afin d'identifier les risques auxquels Alderan est potentiellement exposée. Les 9 catégories sont les suivantes :

- risques environnementaux ;
- risques sociaux ;
- risques de gouvernance ;
- risque de réputation ;
- risque financiers liés à l'ESG ;
- risques liés à la réglementation et à la conformité ;
- risques opérationnels ;
- risques liés à la transition énergétique ; et,
- risques liés à la chaîne d'approvisionnement.

Par ailleurs, conformément à l'article 3 du règlement européen 2019/2088 (SFDR), Alderan prend en compte dans la stratégie d'investissement de ses fonds labellisés ISR, une politique relative à l'intégration des risques en matière de durabilité. En particulier, Alderan vérifie qu'aucun critère réducteur 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.

À titre d'exemple, les risques climatiques sont appréhendés dans la partie résilience du volet Gouvernance permettant notamment d'évaluer si le site est adapté face aux risques actuels et futurs liés à la température, à l'eau, à la sécheresse et au vent. Un audit technique est ainsi prévu pour s'assurer que le site est adapté ou s'il n'est pas concerné par ledit risque. Son évaluation se fait via l'outil Bat-Adapt de l'Observatoire de l'Immobilier Durable.

9. Démarche d'amélioration et mesures correctives

Dans le cadre de sa stratégie ESG et en cohérence avec les engagements associés à la labellisation ISR des SCPI ActivImmo et Comète, Alderan a mis en œuvre en 2024 plusieurs actions concrètes visant à renforcer la prise en compte des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance au sein de ses processus de gestion et de ses pratiques opérationnelles.

Amélioration de la performance environnementale des actifs :

Alderan poursuit activement une démarche d'amélioration de la performance énergétique et carbone de ses actifs en portefeuille. À ce titre, des objectifs ont été définis pour :

- réduire la consommation énergétique des immeubles via des travaux d'amélioration technique ;
- suivre et analyser les consommations à l'aide de la solution deepki ; et,
- initier des actions de sensibilisation auprès des locataires dans le cadre des comités verts mais également auprès de l'équipe de gestionnaires d'actifs afin de favoriser des comportements plus vertueux.

Ces efforts s'inscrivent dans une trajectoire de performance mesurable et sont suivis régulièrement au travers d'indicateurs ISR.

Implication dans les initiatives sectorielles :

Alderan est activement impliquée dans plusieurs groupes de travail de place, notamment au sein de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) et de l'AFG (Association Française de la Gestion financière), sur les sujets ESG appliqués à l'immobilier. Cette participation permet :

- une veille réglementaire continue ;
- un partage des bonnes pratiques ESG entre pairs ; et,
- une contribution aux réflexions collectives portées auprès du régulateur.

Renforcement des ressources internes :

Afin de structurer et d'accélérer sa démarche ESG, Alderan a recruté en 2024 :

- un Référent ESG dédié à temps plein. Cette ressource assure la coordination transversale des projets ESG, le suivi des indicateurs de performance, ainsi que l'intégration opérationnelle des objectifs ESG dans les processus d'acquisition, de gestion et d'arbitrage ; et,
- un Chargé de missions ESG en alternance. Cette ressource accompagne le Référent ESG dans la coordination transversale des projets ESG, le suivi des indicateurs de performance, ainsi que l'intégration opérationnelle des objectifs ESG dans les processus d'acquisition, de gestion et d'arbitrage.

10. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement Disclosure (SFDR)

La société de gestion Alderan gère deux produits catégorisés article 8 au sens du règlement SFDR, il s'agit de la SCPI ActivImmo et de la SCPI Comète. Les quatre autres véhicules d'investissement sont tous classés article 6 SFDR.

En revanche Alderan, n'a pas de produit financier article 9 au sens du règlement SFDR.

11. Loi Rixain

Conformément aux dispositions de l'Article 8 bis de la loi n°2021-1774 du 24 décembre 2021, dite loi « Rixain », Alderan s'est fixé en matière de représentation équilibrée femme/homme des objectifs basés sur une approche inclusive et non discriminante, en particulier parmi les équipes, organes et responsables chargés de prendre des décisions d'investissement.

En 2024, sur un effectif moyen total de 50 collaborateurs, 24 collaborateurs d'Alderan étaient des femmes soit 48% de femmes. Il convient de noter que les femmes sont particulièrement bien représentées au sein des instances dirigeantes et des postes clés de la société. Par exemple, le Comité de Direction est composé à 50% de femmes.

12. Informations relatives à la prise en compte des PAI

12.1. Au niveau de l'entité

Alderan n'est pas soumise à la prise en compte des PAI dans ses activités de gestion d'actifs.

12.2. Au niveau du produit

Alderan a pris la décision d'intégrer les principales incidences négatives (PAI) dans le cadre de sa SCPI ActivImmo, représentant 75% du montant total des encours d'Alderan.

Pour l'exercice 2024 de la SCPI ActivImmo, la répartition en pourcentage des indicateurs sélectionnés est la suivante :

- part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le transport ou la production de combustibles fossiles (exprimée en %) : 0% ;
- part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (exprimée en %) : environ 68% ; et,
- mesure de la consommation d'énergie pour l'année 2024 : 0,000170 GWh/m²/an (données réelles issues de deepki, pour 21% de taux de couverture).

De même, Alderan a décidé d'intégrer les PAI dans le cadre de sa SCPI Comète.

Au 31.12.2024, la SCPI Comète représentant 7% du montant total des encours d'Alderan. Pour l'exercice 2024 de la SCPI Comète, la répartition en pourcentage des indicateurs sélectionnés est la suivante :

- part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le transport ou la production de combustibles fossiles (exprimée en %) : 0% ;
- part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (exprimée en %) : environ 55% ; et,
- mesure de la consommation d'énergie pour l'année 2024 : 0,000129 GWh/m²/an (données théoriques issues des diagnostics de performance énergétique propres à chaque pays d'implantation, pour 56% de taux de couverture).

Le présent document constitue la déclaration consolidée relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité de la société de gestion Alderan et de ses fonds gérés pour la période du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024.

Déclaration relative aux principales incidences négatives des décisions

Indicateurs applicables aux investissements dans des actifs immobiliers							
Incidence négative sur la durabilité	Incidence négative sur des facteurs de durabilité (qualitative ou quantitative)	Élément de mesure	Année 2024	Année 2023	Année 2022	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
Combustibles fossiles	17. Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles (exprimée en %)	0%	0%	0%		Aucun des actifs de la SCPI ActivImmo n'est utilisé pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles
Efficacité énergétique	18. Expositions à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (exprimée en %)	67,39%	0%	0%		Il s'agit de la moyenne pondérée par rapport au nombre d'actifs des SCPI ActivImmo, avec un taux de couverture de 21%, et Comète, avec un taux de couverture de 56%
Émissions de gaz à effet de serre	18. Émissions de GES	Émissions de GES de niveau 1 générées par des actifs immobiliers en tonnes d'équivalents CO ₂	3460 teq CO ₂	0.0059 teq CO ₂ /m ²	0.007 teq CO ₂ /m ²	Il s'agit d'une moyenne pondérée, calculée en fonction du nombre d'actifs des SCPI ActivImmo (taux de couverture de 21%, données réelles) et Comète (taux de couverture de 56%, données théoriques). N'ayant pas accès à l'ensemble des informations des fonds sous-jacents, il est important de noter que les années précédentes, une anomalie avait été identifiée : nous rapportons les émissions en tonnes de CO ₂ par m ² .	

Émissions de gaz à effet de serre	18. Émissions de GES	Émissions de GES de niveau 1 générées par des actifs immobiliers en tonnes d'équivalents CO ₂	3460 teq CO ₂	0.0059 teq CO ₂ /m ²	0.007 teq CO ₂ /m ²	Il s'agit d'une moyenne pondérée, calculée en fonction du nombre d'actifs des SCPI ActivImmo (taux de couverture de 21%, données réelles) et Comète (taux de couverture de 56%, données théoriques). N'ayant pas accès à l'ensemble des informations des fonds sous-jacents, il est important de noter que les années précédentes, une anomalie avait été identifiée : nous rapportons les émissions en tonnes de CO ₂ par m ² . Désormais, afin d'assurer une meilleure précision, nous présentons les émissions directement en tonnes équivalent CO ₂ (tCO ₂ eq), sans division par la surface. Ce changement méthodologique explique la hausse apparente des émissions par rapport aux exercices précédents.
		Émissions de GES de niveau 2 générées par des actifs immobiliers en tonnes d'équivalents CO ₂	non disponible	non disponible	non disponible	La donnée n'est pas disponible.
		Émissions de GES de niveau 3 générées par des actifs immobiliers en tonnes d'équivalents CO ₂	non disponible	non disponible	non disponible	La donnée n'est pas disponible.

Émissions de gaz à effet de serre		Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers en tonnes d'équivalents CO ₂	3460 teq CO ₂	0.0059 teq CO ₂ /m ²	0.007 teq CO ₂ /m ²		L'objectif de la SGP Alderan est de poursuivre ses efforts afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre générées par les actifs immobiliers détenus. Et encourager les locataires à en faire de même dans les parties privatives.
Consommation d'énergie	19. Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh par mètre carré	0.000133	0.000075	0.000082	Dans ce calcul, aucune anomalie n'est constatée, car il est bien indiqué qu'il s'agit d'une énergie rapportée à la surface en m ² .	L'objectif de la SGP Alderan est de poursuivre ses efforts afin de réduire la consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus.



ALDERAN

aller plus loin



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.