



**ALDERAN**  
aller plus loin

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

Exercice 2025



# Sommaire

01	<b>Démarche générale de l'entité sur la prise en compte des critères ESG et de qualité de la gouvernance . . . . .</b>	<b>p.3</b>
02	<b>Informations relatives aux moyens internes déployés par Alderan . . . . .</b>	<b>p.4</b>
03	<b>Démarche de prise en compte des critères ESG au niveau de la gouvernance de l'entité . . . . .</b>	<b>p.6</b>
04	<b>Stratégie d'engagement d'Alderan . . . . .</b>	<b>p.7</b>
05	<b>Informations relatives à la taxonomie européenne et aux combustibles fossiles . . . . .</b>	<b>p.8</b>
06	<b>Stratégie d'alignement sur les objectifs internationaux prévus par l'accord de Paris . . . . .</b>	<b>p.8</b>
07	<b>Stratégie d'alignement sur les objectifs de long terme liés à la biodiversité . . . . .</b>	<b>p.14</b>
08	<b>Démarche de prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques . . . . .</b>	<b>p.16</b>
09	<b>Annexe 1 - Résultats CBSa SCPI ActivImmo et SCPI Comète . . . . .</b>	<b>p.19</b>

## 1. Démarche générale de l'entité sur la prise en compte des critères ESG et de qualité de la gouvernance :

### a. Intégration de l'ESG dans la stratégie d'investissement et la gestion des actifs pour le compte des fonds régulés gérés

Spécialisée dans le secteur de l'immobilier tertiaire (bureaux, locaux industriels et d'activités, entrepôts, commerces, loisirs, santé, autres, ...) 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 fonds d'investissement immobiliers (SCPI, OPPCI et Autres FIA) à destination d'investisseurs, institutionnels ou particuliers.

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

1. dans le cadre de la commercialisation de ses fonds : Alderan permet à ses clients investisseurs d'intégrer d'éventuelles préférences en matière de durabilité dans leur allocation,
2. dans le cadre de la gestion des actifs immobiliers : 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. Au titre de l'exercice 2025, le périmètre se répartit comme suit :

- fonds article 8 (SFDR) : les deux SCPI gérées par Alderan sont classées article 8 : la SCPI ActivImmo est labellisée ISR depuis le 8 décembre 2021 et a vu sa labellisation renouvelée le 6 décembre 2024. La SCPI Comète est également labellisée ISR depuis le 21 octobre 2024.

Pour ces deux fonds, l'intégration des critères ESG est systématique.

- fonds article 6 (SFDR) : Alderan gère quatre autres fonds régulés (2 OPPCI et 2 Autres FIA) pour lesquels Alderan ne prend pas en compte les caractéristiques environnementales et sociales (ES) dans leur politique d'investissement. Cette situation s'explique par le cadre

d'investissement défini lors de la création de ces fonds, qui ne prévoit pas d'objectif spécifique en matière de durabilité ni d'engagement ESG formalisé vis-à-vis des investisseurs. En conséquence, les risques de durabilité ne sont pas intégrés de manière systématique dans la gestion de ces fonds.

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 ;
- 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 (SCPI ActivImmo et SCPI Comète), 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 ;
- 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.

### b. Communication en matière d'ESG auprès des investisseurs et distributeurs

Alderan souhaite informer ses parties prenantes sur les enjeux ESG de son portefeuille, ses avancées et les efforts qu'il reste à fournir. Consciente 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 les 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 (LinkedIn, Instagram, YouTube, TikTok).

### 2. Locataires :

- dialogue de proximité permettant 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 communs d'amélioration des performances ESG à atteindre ; et,
- enquêtes de satisfaction.

### c. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et de l'article 9 du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019

Alderan gère aujourd'hui un patrimoine immobilier principalement composé de locaux logistiques, d'activités et d'autres actifs tertiaires, notamment des bureaux, hôtels et autres typologies d'actifs.

Comme susmentionné, Alderan gère deux fonds classés article 8 au sens du Règlement SFDR.

Ces fonds promeuvent des caractéristiques environnementales ou sociales mais ne réalisent pas d'investissements durables :

- la SCPI ActivImmo représente 61,7% du montant total des encours sous gestion d'Alderan au 31.12.2025, soit 1 182 millions d'euros pour ce fonds (valeur de réalisation) ;
- la SCPI Comète représente 23,6% du montant total des encours sous gestion d'Alderan au 31.12.2025, soit 452,9 millions d'euros pour ce fonds (valeur de réalisation).

### d. Adhésion de l'entité, ou de certains produits financiers, à une charte, un code, une initiative ou obtention d'un label sur la prise en compte de critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance

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 de Gestion 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 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.

En outre, 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, comme indiqué supra, les deux SCPI gérées par Alderan bénéficient du label ISR immobilier.

Ces engagements traduisent une volonté claire d'Alderan de poursuivre sa démarche ESG selon des standards reconnus.

## 2. Informations relatives aux moyens internes déployés par l'entité

### a. Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées à la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la stratégie d'investissement

La Société de Gestion a mis en place des ressources financières, humaines et techniques afin de prendre en compte des critères ESG.

#### 1. Équipe et ressources humaines

Depuis 2024, Alderan a structuré une équipe ESG dédiée, rattachée à la Direction Générale. Au titre de l'exercice 2025, cette équipe poursuit le déploiement de la démarche ESG de la Société de Gestion et a pour mission principale d'assurer l'information, la sensibilisation et la mobilisation de l'ensemble des équipes sur les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance. Cette organisation traduit la volonté d'Alderan de renforcer durablement l'intégration des enjeux ESG dans sa stratégie d'investissement, dans ses processus de gestion et dans son dispositif de conformité réglementaire.

La mise en œuvre de la démarche ESG 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, la préparation et le suivi des audits de labellisation ISR des SCPI ActivImmo et Comète, l'analyse des enjeux environnementaux dans les projets de réhabilitation, ainsi que la constitution des dossiers requis pour l'obtention ou le maintien de labels et certifications environnementales tels que BREEAM, OSOZ ou HQE.

D'autre part, l'équipe ESG prend en charge la méthodologie et stratégie de la démarche, tandis que l'équipe Conformité intervient sur la dimension réglementaire. À ce titre, les deux équipes de contrôle et réglementaire collaborent étroitement notamment dans la préparation des audits de suivi du label ISR, les travaux relatifs aux obligations de transparence sur les Principales Incidences Négatives (PAI), la prise en compte des exigences de la taxonomie européenne, la mise en conformité avec le règlement SFDR, la production du rapport réglementaire 29 LEC, ainsi que la conception et le déploiement de formations ESG/ISR à destination de l'ensemble des collaborateurs d'Alderan.

Cette organisation s'appuie sur un référent ESG, en lien direct avec la Direction Générale, chargé d'assurer la coordination transversale des travaux portés par l'équipe ESG et le suivi des engagements pris par la Société de Gestion. Son positionnement permet d'assurer l'articulation entre les orientations stratégiques définies au niveau de l'entité et leur mise en œuvre opérationnelle au niveau des fonds concernés.

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 Directeur de la Gestion d'Actifs ainsi que la Directrice Conformité, Contrôle Interne et Gestion des Risques. Le référent ESG organise et anime ce comité afin d'assurer le suivi des engagements pris, la coordination des plans d'action et le respect des obligations liées au label ISR.

## 2. Moyens financiers

### La SCPI ActivImmo

En termes d'investissements financiers pour atteindre les objectifs ESG des fonds gérés en 2025, la SCPI ActivImmo a alloué :

- 620k€ pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique ;
- 186,95k€ pour l'accompagnement dans le cadre du schéma directeur énergétique sur les sites détenus par la SCPI ActivImmo (décret tertiaire) ;
- 3,6k€ pour l'accompagnement au suivi du label ISR ;

- 2,6k€ pour la réalisation d'audits de biodiversité sur nos sites ; et,
- 2,5k€ pour l'audit du respect du label ISR.

En sus, la SCPI ActivImmo a engagé 8,7k€ auprès du fournisseur de données Deepki permettant le suivi des données environnementales.

### La SCPI Comète

En termes d'investissements financiers pour atteindre les objectifs ESG des fonds gérés en 2025, la SCPI Comète a alloué :

- 2,8k€ pour l'accompagnement au suivi du label ISR ;
- 2,32k€ pour la réalisation d'audits de biodiversité sur nos sites ; et,
- 13,16k€ pour l'audit blanc du label ISR.

Ainsi, les ressources financières dédiées au déploiement de la stratégie ESG de ses fonds gérés sur l'exercice 2025 sont de 843k€, ce qui correspond à environ 0,04% des encours totaux gérés par Alderan sur cette même période.

## 3. Moyens 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.

### b. Actions menées en vue d'un renforcement des capacités internes de l'entité

#### 1. Plan de formation

Une session annuelle de formation à l'ESG permet de présenter, à l'ensemble des collaborateurs, le cadre réglementaire des activités de la Société de Gestion et des fonds gérés, les éventuelles évolutions en matière de Finance Durable, les démarches volontaires et les actions pratiques engagées.

En complément, les collaborateurs ont la possibilité de suivre les formations suivantes :

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

## 2. Recrutement

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 des objectifs de certains considérés comme preneurs de risques au sens de la directive 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (« Directive AIFM »).

## 3. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance au niveau de la gouvernance de l'entité

### a. Connaissances, compétences et expérience des instances de gouvernance, notamment des organes d'administration, de surveillance et de direction, en matière de prise de décision relatives à l'intégration des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la politique et la stratégie d'investissement

L'intégration des critères ESG au sein d'Alderan repose sur une organisation transverse structurée autour de l'équipe ESG. Cette équipe assure le pilotage, la coordination et le suivi de l'ensemble des sujets liés aux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance au niveau de l'entité comme au niveau des fonds concernés.

L'équipe ESG est supervisée par Hadrien Serougne de Meeûs, Référent ESG, qui joue un rôle central de coordination. Directement rattaché à la Direction Générale, il veille à la bonne intégration des critères ESG dans les processus internes, dans la gestion des fonds et dans les obligations de transparence de la Société de Gestion.

Les principales missions de l'équipe ESG 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, notamment les baux, fournisseurs et prêteurs, 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 afin de 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.

L'équipe ESG a également pour mission d'assurer la bonne information, la collaboration et la mobilisation de l'ensemble des collaborateurs sur les thématiques ESG. Elle rend compte de ses travaux directement à la Direction Générale.

### b. Inclusion, conformément à l'article 5 du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019, des facteurs ESG dans la politique de rémunération

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 pour les preneurs de risques :

- 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.

### c. Intégration des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans le règlement interne du conseil d'administration ou de surveillance de l'entité.

Compte tenu de la taille et de la structure juridique de la Société de Gestion, la mise en place d'un organe de surveillance distinct au sens de la présente rubrique n'est pas requise.

En conséquence, les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) ne sont pas intégrés dans un règlement interne de conseil d'administration ou de surveillance. Ils sont néanmoins pris en compte dans les dispositifs opérationnels et de gouvernance existants, notamment à travers la politique d'investissement responsable, les comités internes, les procédures ESG/ISR applicables aux fonds concernés, ainsi que les obligations de reporting réglementaire.

## **4. Informations sur la stratégie d'engagement auprès des émetteurs ou vis-à-vis des Sociétés de Gestion ainsi que sur sa mise en œuvre**

### **a. Périmètre des acteurs concernés 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.

### **b. Bilan de la stratégie d'engagement mise en œuvre**

En 2025, Alderan a poursuivi l'objectif qu'elle s'était fixé : maintenir le label ISR pour ses deux SCPI, ce qui a été le cas comme mentionné plus haut dans le présent rapport.

Uniquement pour les fonds article 8 SFDR qu'elle gère, Alderan a maintenu 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 poursuivre la structuration d'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 poursuivies. 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.

### **c. Présentation de la politique de vote et bilan**

Alderan, pour le compte des fonds qu'elle gère, n'investit pas dans des sociétés cotées ou non cotées et n'exerce, en conséquence, aucun droit de vote au sens classique attaché à la détention de titres de capital.

Les fonds gérés par Alderan peuvent néanmoins détenir des actifs immobiliers de manière indirecte au travers de sociétés véhicules de type SCI ou SAS sans pour autant entrer dans le champ d'application de l'article 37 du règlement AIFM. Dans ce cadre, Alderan agit de manière discrétionnaire dans la gestion de ses fonds.

### **d. Intégration des enjeux ESG et 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 rédhibitoires 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

**a. Part des encours concernant les activités en conformité avec les critères d'examen technique définis au sein des actes délégués relatifs aux articles 10 à 15 du règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le règlement (UE) 2019/2088, conformément à l'acte délégué adopté en vertu de l'article 8 de ce règlement**

### SCPI ActivImmo

Concernant l'exercice 2025, 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.

### SCPI Comète

Pour l'exercice 2025, 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.

**b. Part des encours exposés dans le secteur des combustibles fossiles, au sens de l'acte délégué en vertu de l'article 4 du Règlement Disclosure (SFDR)**

### SCPI ActivImmo

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

### SCPI Comète

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

**c. Informations relatives à la prise en compte des PAI**

### Au niveau de l'entité

Alderan n'est pas tenue de prendre en compte les principales incidences négatives (PAI) dans le cadre de ses activités de gestion d'actifs.

### SCPI ActivImmo

Alderan a choisi d'intégrer les principales incidences négatives (PAI) pour sa SCPI ActivImmo, qui représente 61,7% du montant total des encours d'Alderan.

Pour l'exercice 2025 de la SCPI ActivImmo, la répartition des indicateurs retenus est la suivante :

- part des investissements dans des actifs immobiliers liés à l'extraction, au transport ou à la production de combustibles fossiles (en %) : 0% ;
- part des investissements dans des actifs immobiliers énergétiquement inefficaces (en %) : environ 68% ;
- consommations d'énergie moyenne pondérée en valeur des actifs 2025 : 79 kWh/m<sup>2</sup> (données basées sur une méthodologie reprenant des données réelles, extrapolées et estimées avec un taux de couverture de 99%).

### SCPI Comète

Alderan a choisi d'intégrer les principales incidences négatives (PAI) pour sa SCPI Comète, qui représente 23,6% du montant total des encours d'Alderan.

Pour l'exercice 2025 de la SCPI Comète, la répartition des indicateurs retenus est la suivante :

- part des investissements dans des actifs immobiliers liés à l'extraction, au transport ou à la production de combustibles fossiles (en %) : 0% ;
- part des investissements dans des actifs immobiliers énergétiquement inefficaces (en %) : environ 39% ;
- consommations d'énergie moyenne pondérée en valeur des actifs 2025 : 209 kWh/m<sup>2</sup> (données issues des DPE, avec un taux de couverture de 96%).

## 6. Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique prévus par l'Accord de Paris susvisé

**a. Contexte, chiffres clés et enjeux de la décarbonation du secteur immobilier**

L'Accord de Paris, adopté en décembre 2015 à l'occasion de la 21<sup>ème</sup> Conférence des Parties (COP21), représente un engagement historique de 196 nations en faveur d'une économie décarbonée. Son objectif central est de contenir la hausse des températures mondiales en dessous de 2°C par rapport aux niveaux préindustriels à l'horizon 2100, en visant autant que possible un plafond de 1,5°C. Cet accord marque une étape décisive dans la mobilisation des acteurs économiques et financiers vers la neutralité carbone.

En France, cet engagement international a été décliné à travers la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC), feuille de route nationale pour atteindre la neutralité carbone à horizon 2050. Pour le secteur immobilier spécifiquement, cette ambition se concrétise par la mise en œuvre du Décret Tertiaire (Décret n°2019-771 du 23 juillet 2019), instaurant le « Dispositif Eco Energie Tertiaire ». Ce cadre réglementaire contraignant impose aux acteurs de l'immobilier tertiaire une trajectoire progressive de réduction de leurs consommations d'énergie finale, selon les échéances suivantes par rapport à une année de référence :



Alternativement, les assujettis peuvent atteindre un niveau de consommation en valeur absolue défini par arrêté ministériel, correspondant aux meilleures pratiques d'efficacité énergétique pour chaque catégorie d'activité.

Le dispositif s'applique à l'ensemble des bâtiments à vocation tertiaire, publics comme privés, indépendamment de leur date de construction, dès lors qu'ils répondent à l'un des critères suivants :

1. bâtiment entièrement dédié à un usage tertiaire, d'une surface supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup> ;
2. fraction tertiaire d'un bâtiment à usage mixte, dont la surface cumulée atteint ou dépasse 1 000 m<sup>2</sup> ;
3. ensemble de bâtiments implantés sur une même unité foncière ou un même site, dont la surface tertiaire cumulée est supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup>.

## **b. La stratégie de décarbonation d'Alderaan**

La stratégie de décarbonation d'Alderaan repose sur une approche pragmatique et ciblée des enjeux climatiques. Plutôt que de viser un alignement strict avec une trajectoire théorique de limitation du réchauffement climatique, Alderaan privilégie une démarche fondée sur des leviers opérationnels, concrets et mesurables, adaptés à la nature des actifs immobiliers gérés et aux marges de manœuvre effectives de la Société de Gestion.

Alderaan ne dispose pas à ce jour d'une trajectoire de décarbonation. La stratégie mise en œuvre s'appuie directement sur les obligations et objectifs définis par les textes réglementaires en vigueur, en particulier le Dispositif Eco Energie Tertiaire pour les actifs tertiaires français, qui constitue le cadre de référence retenu pour ces actifs pour piloter la réduction des consommations énergétiques et des émissions carbone du patrimoine géré. Alderaan se focalise donc sur son scope 3 car elle estime que c'est l'enjeu majeur de son bilan carbone. Les scopes 1 et 2 étant moins représentatifs. Dans ce cadre, la stratégie de décarbonation mise en œuvre par Alderaan repose principalement sur deux axes :

1. l'amélioration continue de l'efficacité énergétique des immeubles en portefeuille ;
2. la réduction de l'empreinte carbone des actifs, notamment au travers de travaux ciblés et du suivi des consommations via un outil de pilotage dédié.

Cette approche vise à contribuer, de manière progressive et structurée, à la transition du parc immobilier géré. Elle s'appuie sur les données disponibles, sur les outils de suivi déployés par la Société de Gestion et sur les indicateurs suivis dans le cadre du référentiel ISR, en particulier pour les SCPI ActivImmo et Comète.

Les fonds classés article 6 ne font pas l'objet d'une stratégie de décarbonation structurée au niveau du produit comparable à celle mise en œuvre pour les deux fonds labellisés ISR.

### **SCPI Comète**

En 2024, la SCPI Comète ne disposait pas encore des éléments nécessaires à la définition d'une trajectoire d'alignement avec les Accords de Paris. En l'absence de méthodologie interne établie, Alderaan a fait le choix de s'appuyer sur des outils de marché reconnus pour structurer cette démarche.

L'année 2025 a ainsi été consacrée à la consolidation des données de consommation énergétique et d'émissions de gaz à effet de serre du patrimoine, intégrées dans l'outil Deepki, qui permet notamment de modéliser des trajectoires selon la méthodologie CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor), référence de marché pour l'évaluation du risque carbone dans l'immobilier. L'objectif est de disposer d'une trajectoire de décarbonation à l'échelle du fonds d'ici 2027. Cette échéance est indicative et reflète notre niveau d'ambition actuel ; elle pourra être réévaluée si des contraintes particulières justifient un délai supplémentaire.

### **SCPI ActivImmo - Patrimoine français**

Le patrimoine français de la SCPI ActivImmo est en partie assujéti au Dispositif Eco Energie Tertiaire suivant sa surface et sa typologie. Conformément aux textes réglementaires en vigueur, et en l'absence de méthodologie interne propre, Alderaan retient les objectifs définis par ce dispositif comme cadre de référence pour piloter la décarbonation du patrimoine français. Alderaan s'engage ainsi à respecter les objectifs de réduction des consommations d'énergie finale prévus par la réglementation française aux échéances de 2030, 2040 et 2050. Afin d'atteindre ces objectifs, plusieurs actions ont été engagées :

- réalisation d'audits énergétiques sur l'ensemble du parc français (environ 97% du parc couvert à ce jour, avec un objectif d'atteindre 100% d'ici fin 2026) ;
- priorisation des actifs les plus consommateurs en énergie pour la réalisation de travaux d'amélioration ;
- prise en compte du cycle de vie des équipements techniques afin de planifier des interventions cohérentes avec la durée de vie résiduelle des installations.

### **SCPI ActivImmo - Patrimoine étranger**

Pour les actifs situés à l'étranger, représentant environ 20% du patrimoine de la SCPI ActivImmo, et en l'absence de cadre réglementaire local équivalent au Dispositif Eco Energie Tertiaire, la stratégie appliquée est identique à celle de la SCPI Comète, s'appuyant sur l'outil Deepki et la méthodologie CRREM dans l'attente de la consolidation d'une trajectoire de décarbonation à l'échelle du fonds.

#### **Objectif ESG :**

Les actions d'amélioration ESG sont structurées selon trois horizons temporels, en cohérence avec le plan CAPEX et la trajectoire de labellisation ISR :

- court terme (1 an) : mise en œuvre des actions du plan CAPEX annuel (remplacement des éclairages par des solutions LED, optimisations énergétiques rapides quick-win), déploiement ou extension de l'outil de pilotage des consommations, actions en faveur de la biodiversité sur les sites les plus pertinents ;
- moyen terme (3 ans) : atteinte de l'objectif d'amélioration de la note ESG moyenne du portefeuille sur le cycle de labellisation, conformément au plan CAPEX pluriannuel et à la grille de notation ESG ;
- long terme (10 ans) : mise en œuvre de la trajectoire de décarbonation de long terme, avec révision ou remplacement progressif des équipements obsolètes (systèmes CVC, enveloppe du bâtiment, production d'énergie) et adaptation aux risques climatiques physiques.

### **c. Méthodologie de comptabilité carbone et définition de la trajectoire**

#### **1. Méthode et outils utilisés pour la comptabilité carbone**

Alderan s'appuie sur une méthodologie de suivi progressive de la performance environnementale de ses actifs, fondée en priorité sur la collecte des données de consommation d'énergie, des émissions carbonées associées et, lorsqu'elles sont disponibles, des données relatives à l'eau.

Dans ce cadre, la Société de Gestion utilise l'outil Deepki, qui permet de collecter, centraliser et analyser les données environnementales des actifs. Cet outil facilite le suivi des consommations énergétiques du patrimoine, l'intégration progressive des actifs dans le dispositif de reporting, ainsi que la structuration des données utiles au pilotage de la

trajectoire de décarbonation. Il permet également d'alimenter les échanges avec les locataires et de mieux identifier les leviers d'amélioration en matière de performance énergétique et carbone.

La comptabilité carbone repose ainsi sur les données disponibles au niveau des actifs suivis, en particulier pour les fonds faisant l'objet d'une démarche ESG structurée (à savoir les SCPI), et sur une logique d'amélioration progressive de la qualité, de la fiabilité et de la couverture des données collectées.

Au niveau de nos fonds Article 8, cette méthode est plus détaillée :

#### **SCPI ActivImmo**

Dans le cadre de la labellisation ISR de la SCPI ActivImmo, Alderan s'appuie sur la notice méthodologique établie par son prestataire spécialisé, Sevaia, pour évaluer les critères énergie et carbone du patrimoine. Cette méthodologie vise deux objectifs principaux : calculer les consommations et émissions de chaque actif, et produire les indicateurs ISR à l'échelle du fonds.

Les deux critères évalués pour chaque actif sont la performance énergétique, exprimée en kWhEF/m<sup>2</sup>, et les émissions de GES associées aux consommations d'énergie, exprimées en kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.

#### **Collecte et fiabilisation des données**

La performance énergie-carbone du fonds est calculée à partir des données de consommation liées à l'exploitation des actifs sur une année civile. Pour chaque bâtiment, les données de consommation sont collectées par fluide, en distinguant parties communes et parties privatives. Deux indicateurs de complétude sont calculés : le taux de couverture des surfaces locatives privatives et le taux de complétude des parties communes.

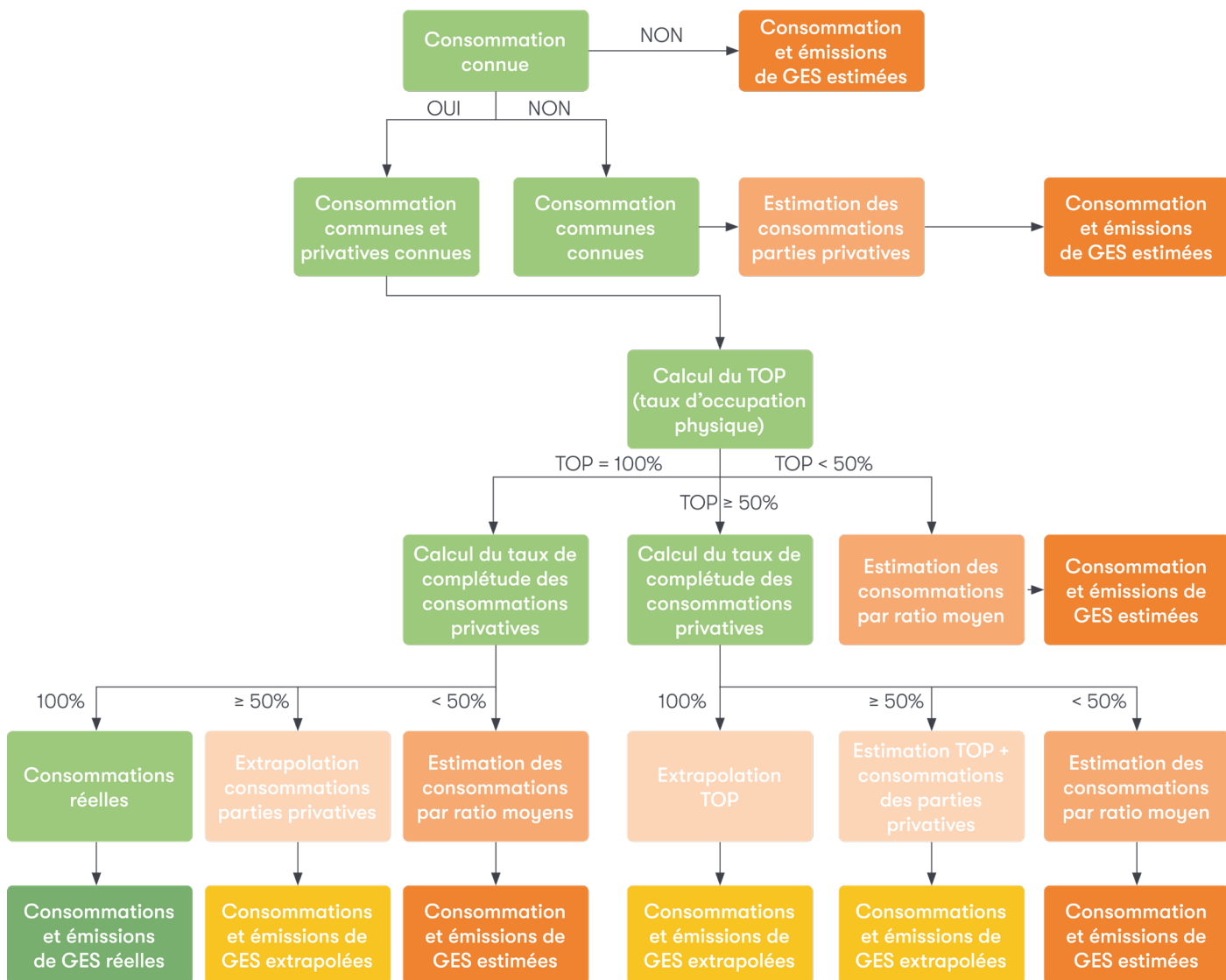
Les estimations sont réalisées selon une hiérarchie de sources de données prioritaires :

#### **Qualité des données et taux de couverture**

Afin d'évaluer la robustesse des résultats, deux indicateurs complémentaires sont calculés à l'échelle du portefeuille : un taux de couverture du patrimoine, déterminé en fonction de la valorisation des actifs, et un taux de consommation réelle, mesurant la part des données effectivement issues de relevés ou de factures par rapport à l'ensemble des consommations prises en compte.

**Méthodologie de calcul de la consommation totale du bâtiment**

Lorsque les données de consommation ne sont pas disponibles à 100%, la méthodologie prévoit des règles d'estimation et d'extrapolation selon le niveau de complétude des données disponibles. Le schéma de décision ci-dessous illustre cette logique d'arbitrage :



## Calcul des ratios surfaciques et conversion en émissions de GES

Niveau de priorité	Source de données
1	Consommations réelles de l'année N-1 ou année précédente
2	DPE/EPC valide
3	Moyenne interne calculée à partir d'actifs comparables
4	Ratio moyen par typologie issu des baromètres sectoriels (OID ou Deepki)
5	En l'absence de typologie définie : ratio de la catégorie la plus proche

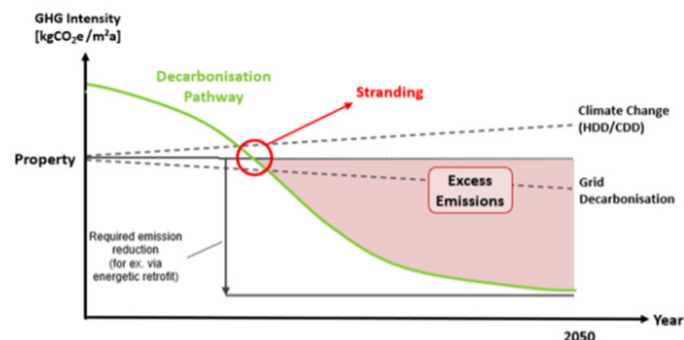
Les consommations sont exprimées en ratios surfaciques (kWhEF/m<sup>2</sup> et kWhEP/m<sup>2</sup>) afin de permettre la comparaison entre actifs et avec les benchmarks sectoriels. Les facteurs de conversion de l'énergie finale en énergie primaire sont appliqués selon les normes propres à chaque pays (arrêté du 15 septembre 2006 pour la France, normes locales pour les Pays-Bas, l'Espagne, le Royaume-Uni et l'Italie).

Les émissions de GES sont ensuite calculées en appliquant des facteurs d'émission spécifiques à chaque pays et à chaque vecteur énergétique. Pour la France, ces facteurs sont issus de la Base Carbone de l'ADEME (version 2025).

### SCPI Comète

Pour la SCPI Comète, dont le patrimoine est localisé hors de France, Alderan s'appuie sur le référentiel CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) pour définir sa trajectoire de décarbonation.

Le CRREM a établi des trajectoires de décarbonation traduisant les objectifs de limitation du réchauffement climatique à 1,5°C et 2°C en cibles opérationnelles, différenciées par pays et par typologie d'actifs immobiliers. Ces trajectoires permettent de positionner chaque actif ou portefeuille par rapport aux ambitions climatiques internationales et d'identifier les éventuels risques de décrochage (« stranding »). Les données de consommation énergétique et d'émissions de GES collectées via l'outil Deepki sont intégrées dans cet outil afin de modéliser la trajectoire du fonds et d'identifier les actifs prioritaires en matière d'amélioration.



Source : [www.crrem.eu](http://www.crrem.eu)

## 2. Limites des méthodes et données utilisées

La méthodologie mise en œuvre par Alderan présente certaines limites, liées principalement à la disponibilité, à l'exhaustivité et à la qualité des données remontées. Dans le secteur immobilier, la collecte des données dépend en effet de plusieurs facteurs, notamment de l'accès aux informations de consommation, de l'implication des locataires, de la configuration des actifs et de l'existence de systèmes de mesure adaptés.

Ces limites sont d'autant plus marquées pour les actifs situés hors de France notamment pour la SCPI Comète, en raison des réglementations locales et de l'accès parfois plus complexe aux données. Dans ce contexte, la couverture carbone ne peut pas, à ce stade, être homogène entre les différents fonds.

## 3. Taux de couverture et données estimées

Au titre de l'exercice 2025, la SCPI ActivImmo dispose d'environ 40% de données réelles via l'outil Deepki. Ce taux de couverture correspond aux données effectivement collectées et exploitées pour le suivi des consommations et l'appréciation de la trajectoire de décarbonation du fonds.

En revanche, la SCPI Comète, en raison de son positionnement international, ne dispose pas à ce stade d'un niveau de couverture équivalent en données réelles. La collecte y demeure plus progressive, compte tenu de la diversité géographique du portefeuille et des contraintes d'accès aux données selon les pays et les actifs.

## d. Résultats de l'année 2025

### SCPI ActivImmo

Thématiques indicateurs ESG	% du portefeuille analysé 2024	Performance sur 2024	% du portefeuille analysé 2025	Performance sur 2025	Indicateurs de suivi ESG
<b>Gérer et limiter les consommations d'énergie (kWh/m<sup>2</sup>/an)</b>	33%	35,57	99%	79,46	Consommations énergétiques (tous fluides - consolidé à l'échelle du bâtiment) - énergie finale (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)  Le pourcentage ainsi que la performance prennent en compte des données théoriques provenant du Benchmark Deepki dans le cas où la donnée n'est pas exploitable.
<b>Réduire les émissions de carbone (kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an)</b>	33%	2,76	99%	8,85	Émission de GES (kgCO <sub>2</sub> éq/m <sup>2</sup> .an)  Le pourcentage ainsi que la performance prennent en compte des données théoriques provenant du Benchmark Deepki dans le cas où la donnée n'est pas exploitable.

NB : Les indicateurs extra-financiers sont évalués annuellement ainsi les résultats ci-dessus ne sont actualisés qu'une seule fois par an. Vous pouvez retrouver plus d'informations dans le rapport extra-financier du fonds disponible sur le site internet.

### SCPI Comète

Thématiques indicateurs ESG	% du portefeuille analysé 2024	Performance sur 2024	% du portefeuille analysé 2025	Performance sur 2025	Actions mises en place
<b>Gérer et limiter les consommations d'énergie (kWh/m<sup>2</sup>/an)</b>	43% de couverture surfacique	147	96%	209,39	Déploiement de sous-compteurs ; utilisation de la solution Deepki ; collecte et reprise des données pour les nouveaux actifs acquis.
<b>Réduire les émissions de carbone (kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an)</b>	43% de couverture surfacique	34,5	96%	31,07	Achat d'énergie verte pour les parties communes ; sensibilisation des locataires à opter pour des énergies renouvelables dans les parties privatives.

NB : Les indicateurs extra-financiers sont évalués annuellement ainsi les résultats ci-dessus ne sont actualisés qu'une seule fois par an. Vous pouvez retrouver plus d'informations dans le rapport extra-financier du fonds disponible sur le site internet.

## 1. Perspectives/plan de transition

Dans une logique d'amélioration continue, Alderan a identifié plusieurs axes de progression pour renforcer sa stratégie de décarbonation sur ses fonds labellisés ISR au cours des prochaines années.

### SCPI ActivImmo

Afin d'approfondir le suivi et le pilotage des consommations énergétiques du patrimoine, Alderan envisage la mise en place d'un Schéma Directeur Énergétique (SDE) via un prestataire extérieur spécialisé. Cet outil aurait vocation à définir une feuille de route énergétique structurée à l'échelle du patrimoine, en identifiant les leviers d'amélioration prioritaires pour chaque actif et en planifiant les actions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs de réduction des consommations fixés dans le cadre du Dispositif Eco Energie Tertiaire. Cette démarche s'inscrirait dans la continuité des audits énergétiques déjà réalisés sur le parc français, en permettant de hiérarchiser et de planifier les investissements nécessaires de manière cohérente avec le cycle de vie des actifs et les contraintes budgétaires du fonds.

### SCPI Comète

Pour la SCPI Comète, les perspectives de transition s'articulent autour de deux axes d'amélioration envisagés.

En premier lieu, l'objectif serait d'intégrer les critères de la trajectoire CRREM dans le processus d'acquisition, de sorte que chaque nouvelle acquisition puisse faire l'objet d'une analyse de positionnement par rapport aux trajectoires de décarbonation définies pour la région et la typologie d'actif concernées. Cette approche viserait à assurer une meilleure cohérence entre la stratégie d'investissement et les objectifs climatiques du fonds.

En second lieu, une fois la trajectoire de décarbonation du fonds établie à l'échelle du portefeuille, l'ambition serait d'assurer un suivi annuel de son évolution. Ce suivi permettrait de mesurer les progrès réalisés, d'identifier les actifs nécessitant des actions prioritaires et d'adapter le plan d'amélioration en conséquence, en tenant compte des évolutions du patrimoine liées aux acquisitions et aux cessions.

## 7. Informations sur la stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité :

### a. Contexte en enjeux de l'érosion de la biodiversité et impact du secteur immobilier

La biodiversité fait face à une érosion sans précédent. Selon l'IPBES, le taux d'extinction des espèces est aujourd'hui de dix à cent fois supérieur au taux naturel de référence, et près d'un million d'espèces sont menacées de disparition à court terme. L'IPBES identifie cinq pressions directes majeures sur la biodiversité : les changements d'utilisation des terres, la surexploitation des ressources, le changement climatique, la pollution et les espèces exotiques envahissantes.

Sur le plan international, la Convention sur la Diversité Biologique (CDB), adoptée le 5 juin 1992, constitue le cadre de référence en matière de protection de la biodiversité. Elle a été renforcée par l'adoption du Cadre Mondial de la Biodiversité de Kunming-Montréal lors de la COP15 en 2022, qui fixe notamment l'objectif de protection de 30% des terres et des océans d'ici 2030. En France, ces engagements ont été déclinés par la Stratégie Nationale Biodiversité (SNB), publiée en novembre 2023.

Le secteur immobilier est principalement concerné par deux de ces pressions : l'artificialisation des sols et la pollution, notamment lumineuse. Toutefois, en tant que gestionnaire d'actifs existants, Alderan se situe en aval de la chaîne de valeur du bâtiment, les impacts les plus significatifs sur la biodiversité intervenant principalement lors des phases de construction. Durant la phase de gestion courante, les leviers d'action se concentrent sur la réduction de la pollution lumineuse, la limitation des produits phytosanitaires et le développement de dispositions favorables à la biodiversité sur les sites gérés.

### b. Étude d'impact/analyse de matérialité

À ce jour, Alderan n'a pas conduit d'étude d'impact ou d'analyse de matérialité formalisée spécifiquement consacrée aux enjeux de biodiversité au niveau de l'ensemble des fonds gérés. La prise en compte de ces enjeux demeure, à ce stade, intégrée de manière progressive dans l'approche ESG globale de la Société de Gestion, en particulier pour les fonds faisant l'objet d'une démarche ISR structurée. Alderan reconnaît que des méthodologies sectorielles dédiées à la mesure de l'empreinte biodiversité dans l'immobilier sont encore en cours de développement, et s'engage à faire évoluer son dispositif de mesure à mesure que ces outils se structureront.

### SCPI ActivImmo

La thématique biodiversité occupe une place significative dans le référentiel de notation ESG de la SCPI ActivImmo, et a été renforcée dans le cadre de la mise à jour du cadre de notation pour le cycle 2 de labellisation ISR. Elle représente environ 43% du domaine Environnemental, lui-même pondéré à 50% dans la grille d'évaluation ESG du fonds, témoignant de l'importance accordée à cet enjeu dans la stratégie extra-financière d'ActivImmo. Cette pondération s'explique par la nature du patrimoine : les actifs logistiques, qui constituent une part significative du portefeuille, sont caractérisés par des emprises foncières importantes offrant un potentiel de renaturation et de végétalisation plus élevé que d'autres typologies d'actifs. La maîtrise des aménagements extérieurs et la qualité des espaces non bâtis constituent ainsi des leviers d'action concrets pour améliorer la performance biodiversité du patrimoine.

L'indicateur retenu à ce stade pour apprécier la prise en compte de la biodiversité au niveau des actifs est le Coefficient de Biotope sur Surface (CBS), qui mesure la part des surfaces d'un site favorables à la biodiversité (toitures végétalisées, espaces verts, surfaces perméables) par rapport à la surface totale du site. Cet indicateur constitue l'outil le plus opérationnel disponible pour le secteur immobilier en phase

de gestion courante. Alderan reconnaît toutefois que le CBS ne permet pas, à lui seul, de mesurer le respect des objectifs internationaux liés à la biodiversité tels que définis par la CDB ou le Cadre de Kunming-Montréal, et envisage de compléter progressivement son dispositif de mesure.

### SCPI Comète

Pour la SCPI Comète, la prise en compte des enjeux de biodiversité en est à un stade préliminaire. Alderan a néanmoins lancé fin 2025 une étude visant à calculer le Coefficient de Biotope sur Surface (CBS) pour les actifs du fonds, constituant une première étape dans la structuration d'un dispositif de suivi biodiversité. Les résultats de cette étude permettront d'établir un état des lieux de la performance des actifs sur ce critère et d'identifier les sites présentant le plus fort potentiel d'amélioration. La définition d'indicateurs et d'objectifs plus formalisés en matière de biodiversité pour ce fonds constitue une perspective d'amélioration identifiée pour les prochains exercices.

## c. Stratégie biodiversité

### 1. Engagements pour la biodiversité

À ce stade, Alderan n'a pas formalisé de stratégie globale d'alignement avec les objectifs internationaux de long terme en matière de biodiversité.

La Société de Gestion a toutefois engagé une première démarche de prise en compte de ces enjeux dans son approche ESG, en particulier pour les fonds ActivImmo et Comète. Cette démarche se traduit notamment par :

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

Ainsi, les engagements d'Alderan en matière de biodiversité demeurent, à ce stade, progressifs et proportionnés au degré de maturité actuel de la démarche.

### 2. Méthodologie

À ce stade, Alderan ne dispose pas d'un indicateur consolidé d'empreinte biodiversité.

La société s'appuie principalement sur le coefficient de biotope sur surface (CBS), utilisé comme indicateur opérationnel de suivi de la qualité écologique et de la végétalisation des sites.

Cet indicateur ne permet pas, à lui seul, de mesurer le respect des objectifs internationaux liés à la biodiversité, mais il constitue un premier outil d'appréciation de la prise en compte de ces enjeux au niveau des actifs.

## d. État des lieux actuel

Dans le cadre de sa démarche de structuration d'un suivi biodiversité, Alderan a mandaté le cabinet spécialisé Ekodev pour réaliser une étude du Coefficient de Biotope par Surface

adapté (CBSa) sur l'ensemble du patrimoine des fonds ActivImmo et Comète. Cette mission, qui a également donné lieu à la production de guides biodiversité à destination des locataires, a couvert 199 sites et a fait l'objet d'une restitution finale le 29 avril 2026.

### Méthodologie retenue

L'étude s'est appuyée sur une méthode développée en trois étapes : la cartographie des périmètres du patrimoine à partir des coordonnées GPS et des références cadastrales, l'adaptation de l'indicateur CBS<sub>h</sub> (Coefficient de Biotope par Surface harmonisé) vers un CBS<sub>a</sub> (Coefficient de Biotope par Surface adapté) décliné en 4 typologies majeures et 20 classes d'occupation du sol, puis une phase de photo-interprétation à partir d'images satellitaires permettant le calcul du CBS<sub>a</sub> par site et à l'échelle du portefeuille.

### Premiers résultats

Les résultats obtenus sont les suivants :

Portefeuille	Nombre de sites étudiés	CBSa moyen
ActivImmo (ensemble)	173 sites	0,141
ActivImmo (France uniquement)	147 sites (~74% des sites)	0,154
Comète	26 sites	0,056
ActivImmo + Comète (consolidé)	199 sites	0,130

Un CBS<sub>a</sub> supérieur à 0,2 signifie que plus de 20% du site est théoriquement favorable à la biodiversité.

Pour la SCPI ActivImmo, 44 sites présentent un CBS<sub>a</sub> supérieur à 0,2, dont 26 sites dans la tranche [0,2 ; 0,3] et 18 sites dans la tranche [0,3 ; 0,8]. Cela représente 28% des sites français du fonds disposant d'un profil favorable à la biodiversité, avec plus de 20% de leur surface éco aménageable.

Pour la SCPI Comète, un seul site présente un CBS<sub>a</sub> supérieur à 0,2, ce qui s'explique en partie par la nature urbaine et très artificialisée du patrimoine (vastes zones de stationnement, entrepôts, circulations lourdes) ainsi que par les limites méthodologiques de la photo-interprétation, qui ne permet pas toujours une prise en compte exhaustive des bordures végétalisées des sites.

Ces premiers résultats constituent l'état de référence des actifs sous gestion au 31 mars 2026 à partir duquel Alderan entend suivre l'évolution de la performance biodiversité de son patrimoine dans les prochains exercices. Le détail des résultats par actif est présenté en annexe du présent rapport.

## e. Perspectives

À l'échelle de la Société de Gestion, la prise en compte de la biodiversité reste, à ce stade, intégrée dans une démarche ESG plus large, principalement orientée vers les enjeux climatiques et la performance environnementale des actifs. Alderan n'a pas encore formalisé de stratégie globale d'alignement avec des objectifs internationaux de long terme en matière de biodiversité, mais suit les évolutions réglementaires et méthodologiques afin d'envisager une intégration plus structurée à moyen terme.

### SCPI ActivImmo

Pour la SCPI ActivImmo, les perspectives de contribution à la réduction des pressions sur la biodiversité s'articulent autour de plusieurs axes.

Les premiers résultats CBSa obtenus constituent une base de référence qui permettra, à terme, de construire un benchmark interne entre actifs comparables du portefeuille. Ce benchmark viendrait compléter le suivi du CBS déjà intégré dans la grille de notation ESG du fonds, en permettant d'identifier plus précisément les sites présentant le plus fort potentiel d'amélioration et de hiérarchiser les actions à mettre en œuvre.

Pour 2026, Alderan prévoit de diffuser auprès des locataires d'ActivImmo le guide biodiversité produit par Ekodev dans le cadre de la mission CBS. Ce guide vise à sensibiliser les occupants aux enjeux de biodiversité sur les sites qu'ils exploitent et à leur proposer des actions concrètes pour améliorer le potentiel d'accueil de la faune et de la flore.

### SCPI Comète

Pour la SCPI Comète, les perspectives s'inscrivent dans le même cadre méthodologique que celui déployé sur les fonds labellisés ISR d'Alderán. Les résultats CBSa obtenus constituent un premier état des lieux qui permettra d'orienter les actions futures en matière de biodiversité, notamment lors des acquisitions, en favorisant les actifs présentant un potentiel d'amélioration de leur coefficient de biotope.

De la même manière que pour ActivImmo, Alderan envisage pour 2026 de diffuser le guide biodiversité produit par Ekodev auprès des locataires de la SCPI Comète, afin de les sensibiliser aux enjeux de biodiversité sur leurs sites d'exploitation.

La définition d'objectifs chiffrés en matière de biodiversité pour ce fonds constitue une perspective d'amélioration identifiée pour les prochains exercices.

## 8. Informations sur la démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques :

### a. Une description des principaux risques environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance, incluant pour chacun les sous-points i) à iv) prévus par le texte (caractérisation, typologie, secteurs/zones, critères de sélection)

Alderán 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. La politique de gestion des risques ESG concerne les fonds prenant en compte ces critères, à savoir à ce jour, la SCPI ActivImmo et Comète qui ont obtenu le Label ISR ;
- risques physiques : définis comme l'exposition aux conséquences physiques des facteurs environnementaux ;
- risques climatiques : risques liés au climat (aléas météorologiques : tempêtes, cyclones, inondations, glissements de terrains...).

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

- risques environnementaux ;
- risques sociaux ;
- risques de gouvernance ;
- risque de réputation ;
- risques 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, si l'actif est susceptible d'être alloué à la SCPI ActivImmo ou à la SCPI Comète, Alderan vérifie qu'aucun critère réhibitoire n'a été identifié au regard de la démarche ESG du fonds. Si de tels critères sont identifiés, l'actif sera soumis à des audits complémentaires.

Pour les SCPI ActivImmo et Comète, une étude d'exposition des risques au changement climatique peut être effectuée en phase d'acquisition ou en phase de gestion.

Cette étude s'appuie sur l'outil Bat-Adapt\* de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), ou équivalent. Ce critère est pris en compte dans la grille d'analyse ESG dans la dimension Gouvernance.

### b. Une indication de la fréquence de la revue du cadre de gestion des risques

Alderan ne formalise pas une fréquence unique et explicite de revue du cadre de gestion des risques ESG au niveau de la Société de Gestion. Il ressort néanmoins que ce cadre fait l'objet d'un suivi régulier au travers de la cartographie des risques ESG, des travaux de conformité, du reporting réglementaire et de l'animation de la gouvernance ESG interne.

Pour ActivImmo et Comète, la revue du dispositif s'inscrit plus directement dans le suivi des engagements liés au label ISR, dans les audits, dans la mise à jour des outils de notation ESG et dans les travaux du comité ISR mis en place pour ces deux SCPI.

### c. Bilan et plan d'action visant à réduire l'exposition de l'entité aux principaux risques ESG identifiés ;

#### Résultats 2025 – SCPI ActivImmo

Les principales incidences négatives suivies pour la SCPI ActivImmo sont les suivantes :

PAI	KPI	Valeur 2025
Spécifiques à ActivImmo	Part des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	0%
	Part des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (notes DPE C/D/E/F/G)	68%
	Consommation énergétique de la SCPI ActivImmo (en GWh/m <sup>2</sup> /an)	0,000079

#### Résultats 2025 - SCPI Comète

Les principales incidences négatives suivies pour la SCPI Comète sont les suivantes :

PAI	KPI	Valeur 2025
Spécifiques à Comète	Part des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	0%
	Part des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (notes DPE/EPC C/D/E/F/G)	39,30%
	Consommation énergétique de la SCPI Comète (en GWh/m <sup>2</sup> /an)	0,000209

#### Plan d'actions :

Dans le cadre du rapport 29 LEC et du suivi des principales incidences négatives, les fonds ActivImmo et Comète poursuivront en 2026 le renforcement de leur dispositif d'identification, d'analyse et de suivi des risques ESG et climatiques applicables à leurs portefeuilles immobiliers.

L'action prioritaire portera sur la mise à jour de la cartographie des risques pour l'année 2026. Cette actualisation permettra d'intégrer l'évolution du patrimoine des fonds, les dernières données disponibles ainsi que les enjeux propres à chaque actif. Elle visera notamment à mieux identifier les actifs les plus exposés aux risques physiques climatiques et à hiérarchiser les éventuelles incidences négatives significatives devant faire l'objet d'un suivi renforcé.

En complément, des études de vulnérabilité seront réalisées sur les actifs situés en France. Ces analyses auront pour objectif d'évaluer plus précisément la sensibilité des immeubles aux principaux aléas climatiques et d'identifier, le cas échéant, les mesures d'adaptation ou de réduction des risques à mettre en œuvre. Selon la disponibilité des données, la matérialité des expositions et les caractéristiques des portefeuilles, ce dispositif pourra également être étendu aux actifs situés à l'étranger.

Ces travaux permettront aux SCPI ActivImmo et Comète d'améliorer progressivement la prise en compte des PAI dans leur gestion, en renforçant la connaissance des risques au niveau des actifs et en facilitant la définition d'actions correctives ou préventives adaptées. Ils contribueront également à structurer le suivi dans le temps des indicateurs liés aux enjeux climatiques, énergétiques et environnementaux.

#### **d. Une estimation quantitative de l'impact financier des principaux risques ESG, la proportion des actifs exposés et l'horizon de temps associé (ou, à défaut, une déclaration qualitative justifiée)**

À ce stade, l'impact financier des principaux risques ESG n'a pas fait l'objet d'une estimation quantitative consolidée à l'échelle des SCPI ActivImmo et Comète. L'analyse repose donc principalement sur une appréciation qualitative, justifiée par l'intégration progressive des données ESG et climatiques dans les outils de suivi des actifs et dans les processus d'investissement.

Pour les nouvelles acquisitions, les principaux risques ESG sont pris en compte en amont de la décision d'investissement au travers de la grille ESG de l'actif. Cette grille intègre des critères réducteurs, permettant d'identifier les situations présentant un niveau de risque ESG incompatible avec la stratégie d'investissement des fonds. Lorsqu'un critère réducteur est présent, l'actif concerné n'est pas retenu. Ainsi, par construction, la proportion des actifs nouvellement acquis présentant un critère réducteur est nulle.

Concernant les risques climatiques, les fonds s'appuient sur l'outil Deepki afin d'analyser l'exposition des actifs aux principaux aléas climatiques et d'améliorer le suivi des risques physiques. Cette analyse permet d'identifier les actifs potentiellement exposés et de prioriser les actions à mener, notamment en matière d'adaptation, de travaux ou de suivi renforcé. L'horizon de temps retenu pour cette analyse est 2025, avec une volonté de renforcer progressivement la granularité des données disponibles.

Les impacts financiers potentiels associés aux risques ESG et climatiques peuvent notamment se traduire par une augmentation des coûts d'exploitation, des besoins de travaux ou de capex supplémentaires, une dépréciation de certains actifs, une moindre liquidité à la revente ou encore une perte d'attractivité locative. Ces risques peuvent également avoir un impact indirect sur la relation avec les investisseurs institutionnels, dont les exigences en matière de performance ESG, de transparence et de maîtrise des risques climatiques sont croissantes. Une exposition insuffisamment maîtrisée pourrait ainsi affecter l'attractivité des fonds auprès de ces investisseurs.

Les fonds poursuivront donc leurs travaux afin de mieux qualifier et, à terme, quantifier les impacts financiers associés aux principaux risques ESG, en s'appuyant notamment sur les données issues des grilles ISR, des analyses climatiques réalisées via Deepki et des futures mises à jour de la cartographie des risques.

## **Conclusion**

Au titre du rapport 29 LEC, Alderan réaffirme sa volonté d'intégrer progressivement les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance au cœur de sa gestion, en particulier pour les fonds ActivImmo et Comète, tous deux labellisés ISR. Les travaux menés en 2025 ont permis de renforcer le suivi des consommations énergétiques, des émissions carbone, des principales incidences négatives, ainsi que des premiers indicateurs liés à la biodiversité, tout en structurant davantage les outils de pilotage et les échanges avec les parties prenantes.

Cette démarche s'inscrit dans une logique d'amélioration continue, consciente des limites méthodologiques encore existantes, notamment en matière de disponibilité des données, de quantification financière des risques ESG et de définition de trajectoires environnementales pleinement consolidées. Les actions prévues pour 2026, parmi lesquelles la mise à jour de la cartographie des risques, les études de vulnérabilité climatique, le renforcement du suivi via Deepki et la diffusion d'outils de sensibilisation à la biodiversité, traduisent la volonté d'Alderan de progresser de manière pragmatique et mesurable.

Dans un contexte où les effets du changement climatique, l'érosion de la biodiversité et la pression sur les ressources deviennent chaque année plus tangibles, Alderan entend poursuivre une gestion responsable et proportionnée à ses leviers d'action réels. Cette prise de conscience environnementale appelle à renforcer durablement la qualité des données, la transparence auprès des investisseurs et l'accompagnement des locataires, afin de contribuer, à l'échelle de son patrimoine immobilier, à une transition plus résiliente et plus durable.

**9. Annexe 1 - Résultats CBSa SCPI ActivImmo et SCPI Comète - Source : Ekodev**

Description des sites			Calcul du CBSa		
Pays	Entité	Actifs	Surface totale éco-aménageable (m <sup>2</sup> )	Surface totale (m <sup>2</sup> )	CBSa
Allemagne	ActivImmo	Günzburg - PTF Jack	0,00	1 057,35	0,000
Allemagne	ActivImmo	Osterrönfeld	2 332,30	10 888,83	0,214
Espagne	ActivImmo	Abadiño	0,00	15 146,25	0,000
Espagne	ActivImmo	Alicante	92,60	20 098,58	0,005
Espagne	ActivImmo	Azuqueca de Henares	755,50	17 192,05	0,044
Espagne	ActivImmo	Burgos	2 265,30	50 794,08	0,045
Espagne	ActivImmo	Carlet	1 084,30	30 123,63	0,036
Espagne	ActivImmo	Daganzo de Arriba	935,40	15 464,25	0,060
Espagne	ActivImmo	Gérone	493,70	20 084,29	0,025
Espagne	ActivImmo	Illescas	0,00	7 454,19	0,000
Espagne	ActivImmo	Madrid - Tres Cantos	542,80	9 124,55	0,059
Espagne	ActivImmo	Murcie 2	3 738,70	31 079,58	0,120
Espagne	ActivImmo	San Agustín de Guadalix 2	7 993,60	24 758,30	0,323
Espagne	ActivImmo	Saragosse	0,00	62 188,03	0,000
Espagne	ActivImmo	Séville	963,40	21 307,88	0,045
Espagne	ActivImmo	Urnieta 1	7,90	2 921,73	0,003
Espagne	ActivImmo	Valence - Lliria	232,40	19 592,15	0,012
Espagne	ActivImmo	Valence - Massalavés	213,20	27 316,34	0,008
Espagne	ActivImmo	Murcie	520,01	60 754,32	0,009
Espagne	ActivImmo	Urnieta 2	1 619,38	3 687,05	0,439
France	ActivImmo	Mer	10 093,10	47 320,77	0,213
France	ActivImmo	Alizay	907,50	17 917,30	0,051
France	ActivImmo	Ancenis	190,40	3 870,63	0,049
France	ActivImmo	Andrézieux-Bouthéon	1 063,60	4 811,92	0,221
France	ActivImmo	Andrézieux-Bouthéon	5 034,30	18 179,29	0,277
France	ActivImmo	Apprieu 1	5 995,10	24 219,58	0,248
France	ActivImmo	Apprieu 2	333,50	6 841,45	0,049
France	ActivImmo	Arbouans	151,60	8 051,32	0,019

Description des sites			Calcul du CBSa		
Pays	Entité	Actifs	Surface totale éco-aménageable (m <sup>2</sup> )	Surface totale (m <sup>2</sup> )	CBSa
France	ActivImmo	Attignat	2 299,60	39 456,07	0,058
France	ActivImmo	Aubergenville	261,60	5 413,70	0,048
France	ActivImmo	Avermes	1 422,20	9 462,00	0,150
France	ActivImmo	Baillet-en-France	546,00	6 511,60	0,084
France	ActivImmo	Bailly-Romainvilliers	1 122,10	11 527,69	0,097
France	ActivImmo	Barentin	5 930,20	33 049,83	0,179
France	ActivImmo	Beauvais	2 161,40	14 658,35	0,147
France	ActivImmo	Belberaud	5 409,10	21 269,64	0,254
France	ActivImmo	Bénesse-Maremne	5 795,60	36 436,55	0,159
France	ActivImmo	Besançon - Berthelot	0,00	2 409,09	0,000
France	ActivImmo	Besançon - Kastler	4 346,90	24 083,77	0,180
France	ActivImmo	Besançon - Newton	2 695,40	14 028,48	0,192
France	ActivImmo	Blois	15 932,30	19 915,34	0,800
France	ActivImmo	Bollène	141,70	10 420,13	0,014
France	ActivImmo	Boulogne-sur-Mer	0,00	755,89	0,000
France	ActivImmo	Bourogne	34 442,00	84 310,78	0,409
France	ActivImmo	Brest	108,90	3 133,07	0,035
France	ActivImmo	Bruges	66,30	1 827,30	0,036
France	ActivImmo	Castelnau-d'Estrefonds	1 839,20	10 834,21	0,170
France	ActivImmo	Cergy - Osny	13 402,40	47 359,88	0,283
France	ActivImmo	Cergy - Quartus	1 222,60	16 826,15	0,073
France	ActivImmo	Châteaubernard	283,80	22 857,29	0,012
France	ActivImmo	Chaumes-en-Brie	2 555,10	9 448,92	0,270
France	ActivImmo	Collégien	1 617,10	9 994,19	0,162
France	ActivImmo	Colombes	1 424,30	11 380,91	0,125
France	ActivImmo	Colomiers	1 704,90	7 960,80	0,214

Description des sites			Calcul du CBSa		
Pays	Entité	Actifs	Surface totale éco-aménageable (m <sup>2</sup> )	Surface totale (m <sup>2</sup> )	CBSa
France	ActivImmo	Courlaoux	1 078,50	2 984,06	0,361
France	ActivImmo	Creil - Montataire	0,00	27 794,69	0,000
France	ActivImmo	Creil - Montataire 2	0,00	27 794,69	0,000
France	ActivImmo	Denain	3 661,80	31 299,02	0,117
France	ActivImmo	Domont	86,90	3 008,04	0,029
France	ActivImmo	Durtal	7 016,10	49 227,78	0,143
France	ActivImmo	Élancourt	2 903,30	12 059,60	0,241
France	ActivImmo	Élancourt - Pissaloup	1 419,00	6 472,52	0,219
France	ActivImmo	Ermont	398,50	4 345,88	0,092
France	ActivImmo	Fontaines	2 540,80	10 593,21	0,240
France	ActivImmo	Fontenoy-sur-Moselle	11 671,00	78 526,78	0,149
France	ActivImmo	Fresnes	1 437,60	15 409,03	0,093
France	ActivImmo	Frontignan	83,20	3 120,15	0,027
France	ActivImmo	Gentilly	32,40	179,51	0,180
France	ActivImmo	Gerzat	1 791,80	14 295,83	0,125
France	ActivImmo	Gondreville	11 664,30	16 663,24	0,700
France	ActivImmo	Grasse	660,50	7 616,99	0,087
France	ActivImmo	Grigny	190,10	1 243,24	0,153
France	ActivImmo	Guipavas	3 169,10	13 697,60	0,231
France	ActivImmo	Hœrdt	140,90	9 706,07	0,015
France	ActivImmo	Ingré	0,00	853,05	0,000
France	ActivImmo	Ingré - Chantemelles	55,70	6 288,24	0,009
France	ActivImmo	La Chaussée-Saint-Victor	874,40	6 237,69	0,140
France	ActivImmo	La Talaudière	17 744,40	22 333,83	0,795
France	ActivImmo	Landivisiau	2 011,70	19 475,43	0,103
France	ActivImmo	Langon	0,00	3 716,57	0,000

Description des sites			Calcul du CBSa		
Pays	Entité	Actifs	Surface totale éco-aménageable (m <sup>2</sup> )	Surface totale (m <sup>2</sup> )	CBSa
France	ActivImmo	Le Mans Lefaucheu	540,80	8 549,39	0,063
France	ActivImmo	Lesquin	954,80	19 114,36	0,050
France	ActivImmo	Lesquin - Sainghin-en-Mélantois	231,70	2 501,33	0,093
France	ActivImmo	Libercourt	3 861,20	17 360,34	0,222
France	ActivImmo	Lieusaint	902,10	13 501,03	0,067
France	ActivImmo	Limoges	2 739,50	11 999,28	0,228
France	ActivImmo	Lons-le-Saunier	1 348,20	9 583,67	0,141
France	ActivImmo	Ludres	4 290,60	37 047,30	0,116
France	ActivImmo	Lyon	253,90	1 747,08	0,145
France	ActivImmo	Mantes-la-Jolie	1 933,70	7 603,16	0,254
France	ActivImmo	Meyzieu	347,30	12 952,38	0,027
France	ActivImmo	Mignières	8 300,60	19 883,96	0,417
France	ActivImmo	Mignières 2	1 049,10	10 234,66	0,103
France	ActivImmo	Moissy-Cramayel	469,10	7 936,12	0,059
France	ActivImmo	Monéteau	5 739,70	32 001,82	0,179
France	ActivImmo	Montauban	255,90	12 869,67	0,020
France	ActivImmo	Montbeugny	3 601,90	57 669,80	0,062
France	ActivImmo	Montierchaume	35 840,40	83 947,58	0,427
France	ActivImmo	Montigny-le-Bretonneux	892,80	6 457,31	0,138
France	ActivImmo	Montmorot	3 768,40	49 377,26	0,076
France	ActivImmo	Montredon-des-Corbières	1 000,50	9 667,21	0,103
France	ActivImmo	Morières-lès-Avignon	376,20	4 628,18	0,081
France	ActivImmo	Mulhouse	2 419,10	6 885,70	0,351
France	ActivImmo	Nemours	816,50	5 054,04	0,162
France	ActivImmo	Neuville-en-Ferrain	1 738,10	11 516,40	0,151
France	ActivImmo	Neuville-en-Ferrain 2	1 038,30	11 191,07	0,093

Description des sites			Calcul du CBSa		
Pays	Entité	Actifs	Surface totale éco-aménageable (m <sup>2</sup> )	Surface totale (m <sup>2</sup> )	CBSa
France	ActivImmo	Noisiel	2 668,60	9 959,14	0,268
France	ActivImmo	Oissel-sur-Seine	330,40	12 883,59	0,026
France	ActivImmo	Ombree d'Anjou	3 406,20	4 865,94	0,700
France	ActivImmo	Orange Irlande	3 639,30	19 443,85	0,187
France	ActivImmo	Orange Pays-Bas	123,70	2 506,29	0,049
France	ActivImmo	Paris - Sedaine	123,50	1 309,88	0,094
France	ActivImmo	Paris - Taitbout	0,00	368,41	0,000
France	ActivImmo	Pau	2 491,70	10 316,62	0,242
France	ActivImmo	Le-Petit-Quevilly	0,00	6 065,56	0,000
France	ActivImmo	Port-de-Bouc	1 667,20	16 596,86	0,100
France	ActivImmo	Prinquiau	718,80	9 758,04	0,074
France	ActivImmo	Questembert	895,50	2 937,57	0,305
France	ActivImmo	Reims	1 677,30	13 752,59	0,122
France	ActivImmo	Rennes	58,90	7 294,03	0,008
France	ActivImmo	Rognac	409,90	10 394,31	0,039
France	ActivImmo	Roissy-en-France	1 039,20	6 932,59	0,150
France	ActivImmo	Saint-Amandes-les-Eaux	1 156,90	26 300,28	0,044
France	ActivImmo	Saint-Apollinaire	638,40	10 066,68	0,063
France	ActivImmo	Saint-Brevin-les-Pins	1 218,30	4 225,10	0,288
France	ActivImmo	Saint-Chamond	7 666,90	20 172,43	0,380
France	ActivImmo	Saint-Donat-sur-l'Herbasse	0,00	21 535,78	0,000
France	ActivImmo	Saint-Jacques-de-la-Lande	4 209,50	16 751,74	0,251
France	ActivImmo	Saint-Just-Saint-Rambert	9 331,90	24 787,97	0,376
France	ActivImmo	Saint-Loubès	1 341,10	15 832,15	0,085

Description des sites			Calcul du CBSa		
Pays	Entité	Actifs	Surface totale éco-aménageable (m <sup>2</sup> )	Surface totale (m <sup>2</sup> )	CBSa
France	ActivImmo	Saint-Martin-sur-le-Pré	11 947,60	100 378,10	0,119
France	ActivImmo	Saint-Michel-sur-Orge	5 533,00	25 619,37	0,216
France	ActivImmo	Saint-Pierre-Lès-Nemours	3 466,30	19 843,85	0,175
France	ActivImmo	Saint-Rambert-d'Albon	1 616,50	11 505,09	0,141
France	ActivImmo	Saint-Rambert-d'Albon 3	227,20	9 213,66	0,025
France	ActivImmo	Saint-Avold	4 170,40	16 967,17	0,246
France	ActivImmo	Salles-d'Angles	0,00	11 163,45	0,000
France	ActivImmo	Sautron	194,20	8 699,23	0,022
France	ActivImmo	Savigny-sur-Orge	612,30	2 825,02	0,217
France	ActivImmo	Soliers	2 074,50	33 681,23	0,062
France	ActivImmo	Sorbiers	485,00	7 233,59	0,067
France	ActivImmo	Sorgues 1	4 351,80	23 029,25	0,189
France	ActivImmo	Sully-sur-Loire	590,30	3 063,57	0,193
France	ActivImmo	Tain-l'Hermitage	1 842,90	35 450,39	0,052
France	ActivImmo	Toulouse	538,00	6 118,07	0,088
France	ActivImmo	Trappes - Politzer	770,50	5 006,20	0,154
France	ActivImmo	Val-de-Virieu	3 562,90	10 540,11	0,338
France	ActivImmo	Vallet	1 934,10	20 420,68	0,095
France	ActivImmo	Vatry	4 123,50	41 095,64	0,100
France	ActivImmo	Villebon-sur-Yvette	824,80	11 685,94	0,071
France	ActivImmo	Villeneuve-de-Rivière	1 414,40	5 748,22	0,246
France	ActivImmo	Vitrolles	2 030,30	22 351,14	0,091
France	ActivImmo	Vitrolles - Wheels	42,60	2 690,83	0,016
France	ActivImmo	Voreppe	1 465,20	10 703,29	0,137

Description des sites			Calcul du CBSa		
Pays	Entité	Actifs	Surface totale éco-aménageable (m <sup>2</sup> )	Surface totale (m <sup>2</sup> )	CBSa
France	ActivImmo	Bourg-Achard	540,64	5 072,30	0,107
France	ActivImmo	Épône	3 342,29	14 092,41	0,237
France	ActivImmo	Fléville-devant-Nancy	1 950,72	14 063,31	0,139
France	ActivImmo	Soorts-Hossegor	398,95	3 907,73	0,102
France	ActivImmo	Le Grand-Quevilly	858,64	20 694,20	0,041
France	ActivImmo	Lys-lez-Lannoy	2 222,46	5 742,98	0,387
France	ActivImmo	Monchy-le-Preux	7 132,01	21 935,12	0,325
France	ActivImmo	Noves	4 442,14	22 282,08	0,199
France	ActivImmo	Ploufragan	4 010,46	12 409,89	0,323
France	ActivImmo	Roncq	5 773,40	23 587,84	0,245
France	ActivImmo	Saint-Priest	173,44	5 262,82	0,033
France	ActivImmo	Trappes - Bouleaux	1 131,72	11 490,70	0,098
France	ActivImmo	Vire	3 715,04	20 001,11	0,186
Irlande	ActivImmo	Grattan Business Park	153,90	5 008,69	0,031
Italie	ActivImmo	Bagnolo Mella	838,90	22 215,25	0,038
Italie	ActivImmo	Capriata d'Orba	1 816,20	53 258,83	0,034
Pays-Bas	ActivImmo	Goirle	0,00	5 158,42	0,000
Pays-Bas	ActivImmo	Groenlo	0,00	16 960,43	0,000
Portugal	ActivImmo	Oliveira do Bairro	5 111,60	42 442,50	0,120
Espagne	Comète	Getafe	38,10	6 439,23	0,006
Espagne	Comète	Madrid - Alcorcón	177,00	2 307,85	0,077
Espagne	Comète	Madrid - SEG	0,00	561,99	0,000
Espagne	Comète	Malaga - Sinerba	0,00	6 885,87	0,000
Espagne	Comète	Saragosse Orus Hotel	108,40	6 187,50	0,018
Irlande	Comète	Dún Laoghaire	832,30	9 341,09	0,089

Description des sites			Calcul du CBSa		
Pays	Entité	Actifs	Surface totale éco-aménageable (m <sup>2</sup> )	Surface totale (m <sup>2</sup> )	CBSa
Italie	Comète	Brescia	802,20	7 513,03	0,107
Italie	Comète	Cinisello Balsamo	3 456,00	19 713,73	0,175
Italie	Comète	Milan - Assago	1 084,00	12 129,80	0,089
Italie	Comète	Milan - Gorgonzola	3 425,00	24 774,25	0,138
Pays-Bas	Comète	Almere	354,60	3 474,43	0,102
Pays-Bas	Comète	Amsterdam MediArena	0,00	23 782,13	0,000
Pays-Bas	Comète	Veenendaal	0,00	1 743,89	0,000
Pologne	Comète	Ciechanów	0,00	135,38	0,000
Pologne	Comète	Jelenia Góra	2 934,30	22 818,66	0,129
Royaume-Uni	Comète	Aberdeen	590,90	15 679,33	0,038
Royaume-Uni	Comète	Aberdeen 2	425,90	1 706,97	0,250
Royaume-Uni	Comète	Aberdeen 3	171,70	2 047,52	0,084
Royaume-Uni	Comète	Brighouse	5 948,70	46 052,17	0,129
Royaume-Uni	Comète	Cardiff - Fairfax House	0,00	2 085,10	0,000
Royaume-Uni	Comète	Cardiff 2	0,00	467,05	0,000
Royaume-Uni	Comète	Ivybridge - Endsleigh	0,00	3 464,36	0,000
Royaume-Uni	Comète	Lympne Kent	0,00	4 900,29	0,000
Royaume-Uni	Comète	Newcastle	0,00	1 258,65	0,000
Royaume-Uni	Comète	Wembley	184,50	11 955,03	0,015
Royaume-Uni	Comète	Weybridge	0,00	251,80	0,000



# ALDERAN

---

aller plus loin



ActivImmo, Société Civile de Placement Immobilier immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 853 533 594. La note d'information de la SCPI a reçu le visa AMF n°19-14 en date du 26 juillet 2019 et est disponible auprès de la Société de Gestion de Portefeuille Alderan. Notice publiée au BALO le 4 mai 2026.

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

Alderan, Société de Gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP17000026 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.