



COMETE

SCPI internationale by Alderan

RAPPORT EXTRA-FINANCIER

Exercice 2025

Société civile de placement immobilier à capital variable



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

980 596 811 RCS Paris

VISA SCPI n° 23-13 du 01.12.2023

ALDERAN

Chères Associées, Chers Associés,

Ce rapport constitue une étape importante dans l'engagement de Comète en matière de performance extra-financière, sur les volets Environnement, Social et de Gouvernance (ESG). Il est le principal outil de communication et de transparence autour de cette dimension stratégique de la gestion d'actifs. Il traduit nos ambitions en actes concrets et résultats observables, afin de vous informer au mieux, voire, nous l'espérons, vous engager encore davantage dans la démarche.

L'année écoulée a été marquée par le maintien du Label ISR pour votre SCPI, qui a adopté une méthodologie ESG structurée autour du principe « best in progress » c'est-à-dire en nous concentrant sur l'amélioration continue des actifs immobiliers détenus. Elle pose les bases d'une dynamique de progression constante de la valeur extra-financière du patrimoine, et permet de continuer à « aller plus loin » sur cette dimension responsable, dans la droite ligne de la vision globale portée par Alderan.

Ce point d'étape dans le cycle de labellisation nous a permis, entre autres, de tester la robustesse et la pertinence de la grille de notation ESG mise en place au moment de la labellisation initiale. Cette grille devait combiner la souplesse - pour s'adapter et rester applicable à la très grande diversité des pays couverts, et des typologies d'actifs (hôtellerie, bureau, commerce, logistique, éducation, santé, loisirs, etc.) - et la fermeté - pour pousser inéluctablement l'amélioration concrète et mesurer précisément les résultats. Cette pluralité permet de déployer des solutions spécifiques à chaque contexte local et réglementaire, tout en optimisant notre impact environnemental et social à l'échelle internationale.

Ce cycle de 3 ans de labellisation permet notamment :

- d'affiner, d'adapter, d'améliorer constamment nos process d'investissement, de gestion, de communication sur le volet extra-financier, en interne comme en externe, auprès de nos gestionnaires d'actifs, de nos locataires et de nos partenaires locaux ;
- de mettre en œuvre des plans d'actions concrets et efficaces sur les volets environnemental, social et de gouvernance ; et,
- d'engager l'ensemble des parties prenantes dans cette dynamique et autour de ces engagements.

Nous vous invitons à découvrir ce rapport, qui met en avant nos engagements ESG et présente le chemin déjà parcouru pour participer à l'émergence d'un immobilier plus responsable.

Bonne lecture.



Benjamin LE BAUT
Directeur général

Hadrien SEROUGNE DE MEEÛS
Référent ESG



La SCPI Comète s'engage à contribuer activement à la construction d'un immobilier durable. Cet engagement s'appuie sur le référentiel exigeant du Label ISR Immobilier V3, garantissant une démarche ESG rigoureuse et ambitieuse. La stratégie ESG de Comète vise à « encourager la construction de l'immobilier responsable de demain ».

Cette méthodologie s'adapte aux spécificités de toutes les classes d'actifs immobiliers dans lesquelles la SCPI investit (hors logistique en zone euro et hors résidentiel), prioritairement au sein de l'Union européenne (France métropolitaine exclue) et au-delà sur opportunité.

La stratégie d'investissement socialement responsable

La répartition du parc immobilier de Comète est composée de 27 actifs en Europe, soit 317 millions d'euros de valeur vénale du portefeuille au 31.12.2025.

Répartition en valeur :

	Espagne	Italie	Pays-Bas	Royaume-Uni	Irlande	Pologne	Canada	Total
Loisirs	1,3%	0,0%	4,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	6,0%
Bureau	1,0%	6,1%	1,2%	5,4%	0,0%	0,0%	0,0%	13,7%
Hôtellerie	2,2%	0,0%	0,0%	7,0%	0,0%	0,0%	6,6%	15,8%
Mixte	11,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	11,2%
Commerce	0,0%	6,3%	4,6%	12,9%	3,6%	0,0%	0,0%	27,4%
Logistique	0,0%	0,0%	0,0%	18,5%	0,0%	5,3%	0,0%	23,8%
Éducation	0,0%	0,0%	0,0%	2,1%	0,0%	0,0%	0,0%	2,1%
Total	15,8%	12,4%	10,5%	45,8%	3,6%	5,3%	6,6%	100%

Obtention du Label ISR

Une stratégie exigeante



Grille de notation sur 100
avec un objectif d'amélioration continue



Note cible : +20 points
par rapport à la note initiale



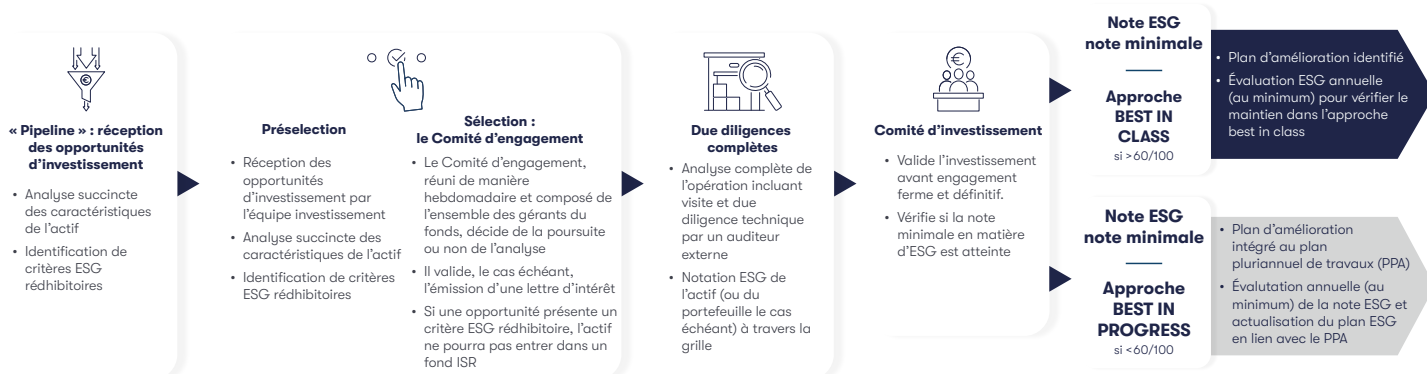
27 actifs
soit 317 millions d'euros d'encours sous gestion au 31.12.2025



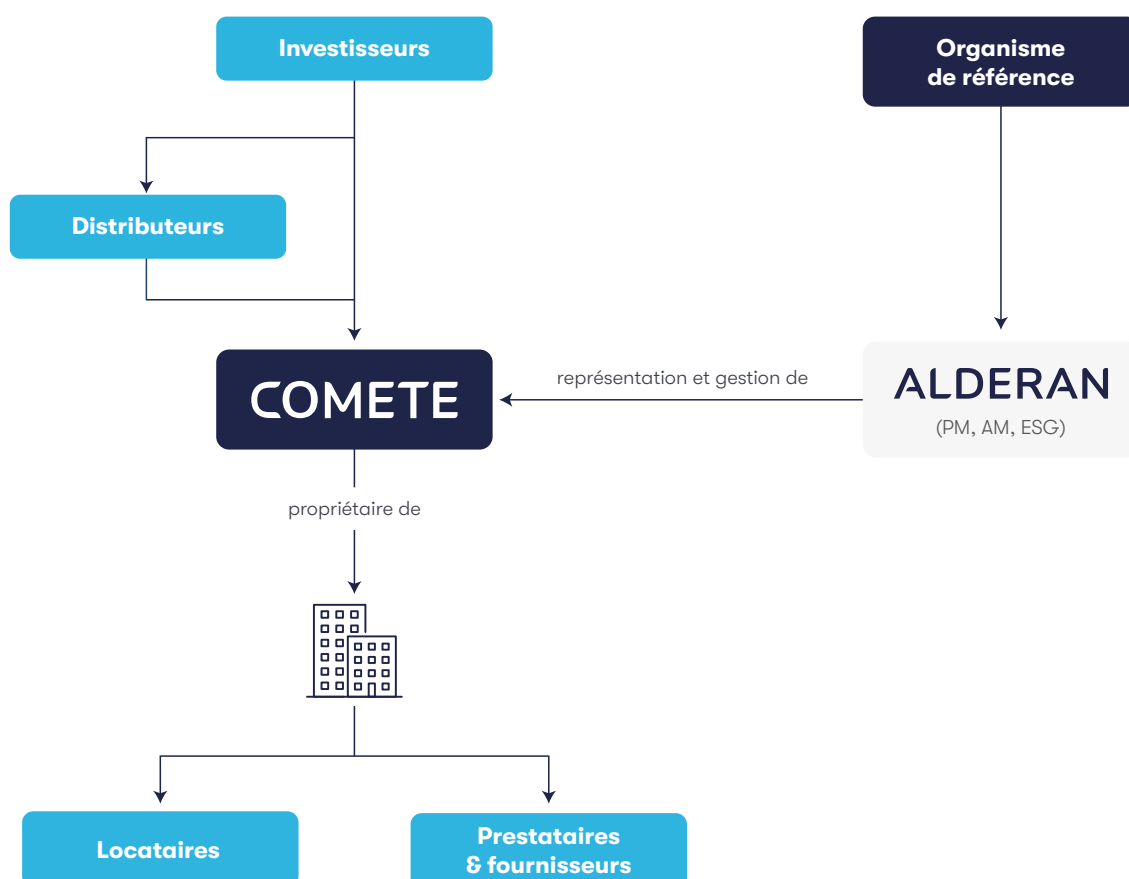
52 indicateurs
pour sélectionner et gérer les actifs



Intégration du volet ESG dans le processus d'investissement



Cartographie des parties prenantes :



La cartographie des parties prenantes ainsi que la politique d'engagement associée sont disponibles sur le site d'Alderan (www.alderan.fr), rubrique « documentation ».

Conformément aux prérequis du Label ISR, 90% des actifs évalués font l'objet d'une notation ESG. Alderan a pour objectif d'analyser 100% des actifs, mais ne peut garantir que les actifs acquis en toute fin d'année puissent être intégralement analysés dans les délais impartis.

Reporting parties-prenantes :

Enjeux	Parties prenantes	Actions d'engagement	Actions engagées et à engager
Communiquer	- Investisseurs - Distributeurs - Organisme de référence	- Publication des rapports annuellement et trimestriellement - Communication régulière via site et réseaux	Diffusion de 4 bulletins trimestriels d'information et d'un rapport extra-financier mis à jour annuellement : disponible à jour sur le site www.alderan.fr
Communiquer, sensibiliser, collaborer	Locataires	- Distribution d'un guide ESG à destination des locataires - Réalisation d'une enquête de satisfaction à destination des locataires - Réalisation de réunions régulières avec comités de suivi auprès des locataires	- Diffusion d'un guide ESG à 100% des locataires - Une enquête de satisfaction a été envoyée à 100% des operating partners en décembre 2025 et transmise aux locataires en 2026 - Une annexe environnementale a été envoyée à l'ensemble de nos operating partners - Un webinaire a été réalisé et diffusé à 100% des locataires
Communiquer, sensibiliser, collaborer	- Prestataires - Fournisseurs - Gestionnaires d'actifs	Signature de clauses ESG avec les operating partners	100% des nouveaux contrats avec les operating partners contiennent des clauses ESG

Approche ISR immobilière

L'outil d'analyse construit pour Comète, appelé « grille d'analyse ESG », permet de délivrer à chaque actif avant son acquisition un score extra-financier compris entre 0 et 100.

Les pondérations affectées aux 3 domaines E, S, G, ont été définies de la manière suivante : Environnement : 40 % ; Social : 30 % ; Gouvernance : 30 %.

Cette grille d'analyse ESG est composée de 12 critères ESG suivants :

- énergie ;
- carbone ;
- gestion de l'eau ;
- gestion des déchets ;
- gestion de la biodiversité ;
- mobilité/accessibilité ;
- santé et confort des occupants et voisins ;
- services rendus aux occupants ;
- gestion de la chaîne d'approvisionnement ;
- relation avec les parties prenantes ;
- intégration au territoire ; et,
- gestion des risques et résilience.

Concernant la stratégie d'investissement, les acquisitions font l'objet d'une analyse ESG à toutes les étapes. Une première analyse est réalisée par les équipes d'investissement en amont des comités d'investissement. Sur la base des informations disponibles, l'équipe identifie d'éventuels critères rédhibitoires.

Puis, une deuxième analyse ESG et une notation initiale de l'actif (ou du portefeuille, le cas échéant) sont réalisées pendant la phase de due diligence. Cette analyse s'appuie principalement sur :

- l'audit technique confié à un conseil spécialisé externe ;
- les diagnostics de performance énergétique ; et,
- les documents mis à disposition par le vendeur.

Déclinaison du dispositif best in progress

Pour aligner le portefeuille de la SCPI Comète avec les objectifs ESG, chaque actif doit obtenir une note minimale de 60/100 ou progresser de +20 points en trois ans par rapport à sa note initiale. Les actifs ne respectant pas la note minimale de 60/100 sont intégrés dans la poche « best in progress » et bénéficient d'un plan d'actions. Leur sélection repose sur l'évaluation de leur capacité à progresser.

Une note minimale de 60/100 s'applique :

- au-dessus de 60/100 : l'actif est classé en « best in class ». Les évaluations annuelles confirment son maintien dans cette catégorie sur une période de trois ans ; et,
- en dessous de 60/100 : l'actif est classé en « best in progress ». Un plan d'amélioration est alors élaboré et mis en œuvre, avec pour objectif : soit un gain de +20 points sur trois ans (la note cible devient alors : note initiale +20 points), soit le dépassement de la note minimale de 60/100.

À cette date, un état des lieux du progrès des actifs de ce premier périmètre sera réalisé pour vérifier que le portefeuille a progressé d'au moins 20 points ou atteint la note de 60/100.

Cette note minimale a été obtenue de la manière suivante :

Chaque critère est noté de 0 à 100, avec des notes intermédiaires possibles. Des seuils de notation ont été définis pour chaque critère, servant d'objectif minimal à atteindre afin qu'un actif puisse être considéré comme parmi les meilleurs de sa catégorie.

En appliquant les pondérations à la note minimale de chaque critère, on obtient une note de 60/100.

Périmètre étudié

Le périmètre courant est aujourd'hui intégré au portefeuille, permettant ainsi d'initier la trajectoire d'amélioration des actifs au fil de l'eau sur les trois années. Ce périmètre compte 27 actifs au 31.12.2025. En revanche, ces actifs ne pourront pas bénéficier pleinement de l'ensemble du cycle d'optimisation sur trois ans. À périmètre courant, la note ESG des actifs de la SCPI au 31.12.2025 s'élève à 36,83.

Détail de l'évaluation ESG par actif (Score au 31.12.2025)

La totalité (100%) du patrimoine de Comète a été évaluée selon la grille ESG applicable. Cette évaluation se traduit par des notes pour chaque actif, réparties selon les dimensions E (environnement), S (social) et G (gouvernance). Ces scores permettent d'apprécier l'impact extra-financier des investissements réalisés et d'ajuster les stratégies de gestion afin d'atteindre les objectifs fixés.

Moyennes des indicateurs de reporting du fonds :

Domaines de reporting	Thématiques indicateurs ESG	% du portefeuille analysé en 2024	Performance sur 2024	% du portefeuille analysé en 2025	Performance sur 2025	Actions mise en place
Environnement	Limitier les consommations d'énergie (kWhEP/m ² /an)	43% de couverture surfacique	147,0 kWhEP/m ² /an *	96%	209,4 kWhEP/m ² /an *	- Déploiement de sous-compteurs électriques - Utilisation de la solution Deepki - Collecte et reprise des données pour les nouveaux actifs acquis
	Réduire les émissions carbone (kgCO ₂ /m ² /an)	43% de couverture surfacique	34,5 kWhEP/m ² /an *	96%	31,1 kgCO ₂ /m ² /an *	- Achat d'énergie verte pour les parties commune - Sensibilisation des locataires à opter pour des énergies renouvelables dans les parties privatives
	Réduire les consommations d'eau (% d'actifs ayant fait l'objet d'actions)	100%	20,0%	96%	15,3%	Installation de mousseurs sur robinets et de chasses d'eau à double poussoir
	Améliorer la prévention et la gestion des déchets (% d'actifs ayant fait l'objet d'actions)	100%	1,0%	96%	19,2%	Mise en place de tri sélectif et déploiement de solutions pour optimiser la gestion des déchets dans les parties communes
	Favoriser la biodiversité (nombre de mesures par site)	100%	0/site	96%	0,6/site	- Installation d'aménagements pour la faune - Actions contre la pollution lumineuse, - Gestion écologique des espaces verts et actions limitant l'étalement urbain

^(*)La moyenne est pondérée par rapport au poids des actifs en valeur d'expertise.

Social	Améliorer le confort thermique (% d'actifs ayant fait l'objet d'actions)	100%	55,5%	96%	7,7%	Installation de GTB pour optimiser le chauffage et l'éclairage
	Améliorer les aménités et la qualité des zones de détente (% d'actifs concernés)	100%	77,8%	96%	71,2%	Création d'espaces de pause extérieurs (tables, abris) en concertation avec les locataires
Gouvernance	Favoriser la résilience aux risques climatiques (% d'actifs étudiés)	100%	77,8%	96%	3,9%	Réalisation d'études de vulnérabilité climatique et mise en place de plans d'action adaptés
	Engager les locataires et prestataires vers davantage de durabilité (% de contrats avec clauses ESG)	100%	0,0%	96%	3,5%	- Insertion systématique d'une annexe ESG dans les baux - Clauses spécifiques dans les contrats avec prestataires
	Nombre moyen d'actions d'engagement des locataires par actif par an	100%	0/site	96%	0/site	Diffusion de guides verts, comités verts, animations de sensibilisation, et envoi de questionnaires de satisfaction

Surperformance du fonds sur les indicateurs énergie et carbone

Consommations d'énergie

Consommations d'énergie moyennes pondérées en valeur des actifs au 31.12.2025	209,39 kWhEP/m ²
Moyenne des actifs logistiques par rapport au Benchmark Deepki, pondérée au poids des actifs de Comète	278,93 kWhEP/m ²

Empreinte carbone

Émissions carbone moyennes pondérées en valeur des actifs au 31.12.2025	31,07 kgCO ₂ eq/m ²
Moyenne des actifs logistiques par rapport au Benchmark Deepki Europe, pondérée au poids des actifs de Comète	33,11 kgCO ₂ eq/m ²

Comète étant un fonds entièrement investi dans des actifs diversifiés au sein de l'Union européenne (hors France métropolitaine) prioritairement, le benchmark retenu pour l'évaluation de sa performance correspond à celui fournie par Deepki (outil de consommations énergétiques utilisé au niveau européen), tel que présent ci-après : <https://index-esg.com/fr/>.

Une pondération a été appliquée en fonction de la localisation géographique de chaque actif, de sa valeur d'expertise et de leur typologie afin d'obtenir le benchmark le plus représentatif de Comète.

Les 5 actifs les plus performants

Ville	Adresse	Note Environnementale 2025	Note Sociale 2025	Note Gouvernance 2025	Note ESG 2025	Note cible à 3 ans (2027)
Portlethen	Gateway Business Park, Royaume-Uni	18,07	20,85	13,50	52,42	63,90
Aberdeen	Gateway Business Park, Royaume-Uni	12,80	24,60	13,50	50,90	75,90
Alcorcón	C. Los Pintores , 6, 28923 Alcorcon - Madrid, Espagne	15,00	22,35	13,50	50,85	65,25
Ams-terdam	Duivendrecht, MediArena, 1114 BC - Pays-Bas	9,20	23,70	13,50	46,40	60,25
Cardiff	3-4 St Mary Street / 17 Church Street / 18-19 h Street, Royaume-Uni	8,80	24,00	13,50	46,30	65,15

Les 5 actifs les moins performants

Ville	Adresse	Note Environnementale 2025	Note Sociale 2025	Note Gouvernance 2025	Note ESG 2025	Note cible à 3 ans (2027)
Ciechanów	06-400, Pologne	4,24	9,45	6,00	19,69	44,49
Gorgonzola	Via Enrico Mattei, 20064, Italie	3,00	14,55	6,00	23,55	47,10
Mont-Tremblant	Canada	2,40	14,85	7,50	24,75	45,10
Cardiff II	5-10 Church Street, Royaume-Uni	6,10	14,55	6,00	26,65	47,65
Jelenia Góra	Meblow 7, 58-500, Pologne	7,89	13,05	6,00	26,94	51,74

Les 5 actifs les plus importants en valeur

Ville	Adresse	Note Environnementale 2025	Note Sociale 2025	Note Gouvernance 2025	Note ESG 2025	Note cible à 3 ans (2027)
Aberdeen III	Gateway Business Park, Royaume-Uni	9,40	13,43	13,50	36,33	61,68
Getafe	15-19 avenue Leonardo da Vinci, Parcs d'Activités La Carpetania, Espagne	8,80	22,20	13,50	44,50	66,90
Newcastle	104 Quayside, NE1 3DX, Royaume-Uni	8,20	21,60	13,50	43,30	63,25
Mont-Tremblant	Canada	2,40	14,85	7,50	24,75	45,10
Ivybridge	PL21 9 JL, Royaume-Uni	2,94	11,25	13,50	27,69	52,49

Ces 5 actifs représentent 38% de l'encours total du fonds Comète.

Classification ESG

F	(15 < note <= 25)
E	(25 < note <= 35)
D	(35 < note <= 45)
C	(45 < note <= 55)
B	(55 < note <= 60)
A	(note > 60)

Les 5 actifs les plus performants



Portlethen (Royaume-Uni)

6 652 m² | Bureau | Date d'acquisition : 26 septembre 2025

Notation ESG

note initiale : 52,42

note actuelle : 52,42

note cible : 63,90

Performance ESG



■ note actuelle

■ note cible

Environnement

18,07 100

Social

20,85 100

Gouvernance

13,50 100

Plan d'actions ESG en voie de réalisation

Environnement

- Mettre en place un reporting énergétique mensuel ;
- Réduire les consommations d'eau dans les sanitaires et pour l'arrosage ;
- Réaliser un diagnostic biodiversité ;
- Développer des zones vertes éco-responsables ; et,
- Installer des dispositifs pour la biodiversité : ruches, nichoirs, gestion différenciée.

Gouvernance

- Créer un guide de bonnes pratiques ESG pour les occupants ; et,
- Mettre en place une enquête de satisfaction régulière avec un volet ESG.

Description

Cet actif est situé à proximité d'Aberdeen, capitale européenne du marché de l'énergie. Sur le plan environnemental, l'actif affiche un très bon niveau de performance avec un DPE de classe B et une certification BREEAM « Very Good », ce qui en fait un immeuble bien positionné au regard des critères ESG actuels.



Aberdeen (Royaume-Uni)

5 608 m² | Entrepôt industriel | Date d'acquisition : 24 juillet 2025

Notation ESG

note initiale : 50,90

note actuelle : 50,90

note cible : 75,90

Performance ESG



■ note actuelle

■ note cible

Environnement

12,80 100

Social

24,60 100

Gouvernance

13,50 100

Plan d'actions ESG en voie de réalisation

Environnement

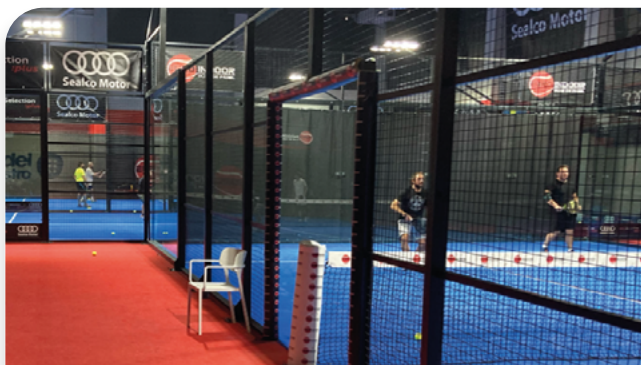
- Mettre en place un suivi énergétique mensuel avec sous-comptage par usage et par zone ;
- Déployer un SME et optimiser les équipements CVC, l'isolation, la ventilation et l'éclairage LED ;
- Suivre et réduire les consommations d'eau avec des compteurs, détecteurs de fuite et équipements hydro-économes ;
- Développer la récupération et la réutilisation de l'eau pour l'arrosage ;
- Réduire les déchets à la source avec des formations et un guide pratique ; et,
- Réaliser un diagnostic biodiversité.

Gouvernance

- Standardiser l'annexe environnementale dans les nouveaux baux ;
- Créer un guide de bonnes pratiques ESG pour les occupants ; et,
- Mettre en place une enquête de satisfaction régulière avec un volet ESG.

Description

Marquant la première acquisition de Comète en Écosse, cet actif bénéficie de l'attractivité d'Aberdeen, une ville dotée d'un port d'importance nationale et reconnue comme la base arrière de l'économie dynamique des activités offshore. En plus de son positionnement stratégique, l'immeuble se distingue par une performance extra-financière solide, affichant déjà une très bonne note ESG.



Alcorcón (Espagne)

4 447 m² | Loisirs | Date d'acquisition : 21 mars 2024

Notation ESG

note initiale : 50,85

note actuelle : 50,85

note cible : 65,25

Performance ESG



■ note actuelle

■ note cible

Environnement

15,00 100

Social

22,35 100

Gouvernance

13,50 100

Plan d'actions ESG en voie de réalisation

Environnement

- Réduire les déchets à la source avec une formation des équipes ;
- Réaliser un diagnostic biodiversité ;
- Aménager des zones vertes éco-responsables ; et,
- Installer des dispositifs pour la biodiversité : ruches, nichoirs, gestion différenciée.

Gouvernance

- Évaluer les politiques RSE des fournisseurs avant leur sélection ;
- Standardiser l'annexe environnementale dans les nouveaux baux ; et,
- Créer un guide de bonnes pratiques ESG pour les occupants ; et,
- Mettre en place une enquête de satisfaction régulière avec un volet ESG.

Description

Le site d'Alcorcón, construit en 2021, est équipé de plusieurs terrains de padel ainsi que de services complémentaires tels qu'un gymnase, un centre de bien-être et une cafétéria. Cet centre sportif offre ainsi une expérience complète à ses utilisateurs et dispose en plus d'un parking privatif.



Amsterdam (Pays-Bas)

12 498 m² | Loisirs | Date d'acquisition : 28 juin 2024

Notation ESG

note initiale : 46,40

note actuelle : 46,40

note cible : 60,25

Performance ESG



■ note actuelle

■ note cible

Environnement

9,20 100

Social

23,70 100

Gouvernance

13,50 100

Plan d'actions ESG en voie de réalisation

Environnement

- Suivre et réduire les consommations d'eau avec un tableau de bord et des équipements hydro-économes ;
- Réduire les déchets à la source avec une formation des équipes ;
- Réaliser un diagnostic biodiversité ;
- Aménager des zones vertes éco-responsables ; et,
- Installer des dispositifs pour la biodiversité : ruches, nichoirs, gestion différenciée.

Gouvernance

- Évaluer les politiques RSE des fournisseurs avant leur sélection ;
- Créer un guide de bonnes pratiques ESG pour les occupants ; et,
- Mettre en place une enquête de satisfaction régulière avec un volet ESG.

Description

Cet actif de loisirs est occupé par Banijay Benelux, acteur majeur de la production audiovisuelle. Construit en 2010, il comprend des studios d'enregistrement, des bureaux modernes et un parking souterrain, constituant un ensemble adapté aux besoins du locataire.



Cardiff (Royaume-Uni)

2766 m² | Commerce | Date d'acquisition : 20 décembre 2024

Notation ESG

note initiale : 45,10

note actuelle : 46,30

note cible : 65,15

Performance ESG



■ note actuelle

■ note cible

Environnement

8,80 100

Social

24,00 100

Gouvernance

13,50 100

Plan d'actions ESG en voie de réalisation

Environnement

- Améliorer la performance énergétique avec des solutions passives, des LED et des détecteurs de présence ;
- Réduire les consommations d'eau avec des équipements hydro-économiques ;
- Réduire les déchets à la source avec une formation des équipes ;
- Réaliser un diagnostic biodiversité ; et,
- Installer des dispositifs pour la biodiversité : ruches, nichoirs, gestion différenciée.

Social

- Améliorer le confort visuel avec une analyse de l'éclairage naturel ;
- Réaliser des études de confort thermique, acoustique et de qualité de l'air intérieur ; et,
- Réduire les nuisances sonores avec des solutions d'isolation acoustique.

Gouvernance

- Créer un guide de bonnes pratiques ESG pour les occupants ; et,
- Mettre en place une enquête de satisfaction régulière avec un volet ESG.

Description

Le site de Cardiff est un restaurant moderne et chaleureux, qui participe activement à l'animation de la ville. Situé en plein cœur du centre-ville, l'actif bénéficie d'une très bonne accessibilité et d'un environnement animé, regroupant des attractions majeures accessibles en moins de 10 minutes à pied. La performance ESG s'appuyera notamment des actions portant notamment sur l'efficacité énergétique, le confort des usagers et la gestion des ressources.

Les 5 actifs les moins performants



Ciechanów (Pologne)

6 057 m² | Logistique | Date d'acquisition : 19 décembre 2025

Notation ESG

note initiale : 19,69

note actuelle : 19,69

note cible : 44,49

Performance ESG



■ note actuelle

■ note cible

Environnement

4,24 / 100

Social

9,45 / 100

Gouvernance

6,00 / 100

Plan d'actions ESG en voie de réalisation

Environnement

- Mettre en place un suivi énergétique mensuel avec sous-comptage par usage et par zone ;
- Réduire les émissions de GES grâce à des actions de rénovation et d'efficacité énergétique ;
- Suivre les consommations d'eau avec du sous-comptage et un tableau de bord ;
- Améliorer le tri des déchets avec des espaces dédiés ;
- Former les équipes à la réduction des déchets ; et,
- Réaliser un diagnostic biodiversité.

Social

- Aménager des espaces verts et végétalisés à l'intérieur des bâtiments.

Gouvernance

- Standardiser l'annexe environnementale dans les nouveaux baux ;
- Créer un guide de bonnes pratiques ESG pour les occupants ; et,
- Mettre en place une enquête de satisfaction régulière avec un volet ESG.

Description

Cet entrepôt logistique polonais appartient au portefeuille InPost, qui comprend plusieurs actifs logistiques dans le pays. Sur le plan environnemental, l'actif dispose d'un certificat de performance énergétique valide jusqu'en 2034, est entièrement équipé en éclairage LED et intègre des panneaux photovoltaïques ainsi que des bornes de recharge pour véhicules électriques.



Gorgonzola (Italie)

11 206 m² | Bureau | Date d'acquisition : 17 janvier 2025

Notation ESG

note initiale : 23,55

note actuelle : 23,55

note cible : 47,10

Performance ESG



■ note actuelle

■ note cible

Environnement

3,00 / 100

Social

14,55 / 100

Gouvernance

6,00 / 100

Plan d'actions ESG en voie de réalisation

Environnement

- Mettre en place un reporting énergétique mensuel ;
- Réduire les consommations d'eau avec des équipements hydro-économes ; et,
- Limiter l'artificialisation et favoriser la réversibilité des sols.

Social

- Installer des locaux sécurisés pour les vélos ;
- Améliorer l'accessibilité PMR du site ;
- Réaliser des études de confort thermique, acoustique et de qualité de l'air intérieur ; et,
- Réduire les nuisances sonores avec des solutions d'isolation acoustique.

Gouvernance

- Standardiser l'annexe environnementale dans les nouveaux baux ;
- Créer un guide de bonnes pratiques ESG pour les occupants ;
- Mettre en place une enquête de satisfaction régulière avec un volet ESG ; et,
- Intégrer le site dans son environnement avec des projets paysagers adaptés.

Description

Le site de Gorgonzola est un actif de bureaux à usage de laboratoires situés à environ 20 kilomètres du centre de Milan. Il bénéficie d'une proximité stratégique avec le centre économique milanais et les principaux axes de transport. Sa note ESG est de 23,55 en 2025 avec un plan d'action pour l'année cible 2027 portant notamment sur la performance des bâtiments, le confort des occupants et l'intégration du site dans son environnement.



Mont-Tremblant (Canada)

37 500 m² | Hôtellerie | Date d'acquisition du terrain : 5 décembre 2025

Notation ESG

note initiale : 24,75

note actuelle : 24,75

note cible : 45,10

Performance ESG

Site en développement



■ note actuelle

■ note cible

Environnement

2,40 100

Social

14,85 100

Gouvernance

7,50 100

Club Med Tremblant (Laurentides, Québec) Actif en développement

L'opération porte sur la construction d'un complexe hôtelier, dont la livraison est prévue fin 2028. La SCPI Comète a acquis le foncier (auprès de Brivia) et finance le projet ; Club Med, désigné maître d'ouvrage délégué, pilote le développement et exploitera le site dans le cadre d'un bail de long terme.

Environnement

- Actif neuf conçu selon les standards de développement durable de Club Med, visant la certification LEED en phase construction et Green Globe en phase exploitation. La nature neuve de l'actif garantit des matériaux et équipements conformes aux normes les plus récentes de performance énergétique et environnementale.

Social

- Le projet structure le développement régional des Laurentides en lien avec les parties prenantes locales : environ 300 emplois directs et autant d'emplois indirects, 50 % des salariés logés sur site (stabilité de l'emploi local) et partenariats avec les fournisseurs et prestataires de la région.

Gouvernance

- Montage partenarial structuré entre un investisseur de long terme (Comète) et un exploitant de référence (Club Med), avec une répartition claire des rôles : maîtrise d'ouvrage déléguée d'un côté, exploitation sous bail long terme de l'autre.

Plan d'action :

S'agissant d'un actif neuf, la trajectoire ESG repose sur la bonne exécution du programme de construction selon les standards visés, et non sur la rénovation d'un existant. Les leviers d'ici la livraison sont : l'obtention de la certification LEED (construction), la préparation de Green Globe (exploitation), et la disponibilité progressive des données techniques et opérationnelles permettant de renseigner les critères aujourd'hui non documentés.

En l'absence de grille ISR dédiée aux actifs en développement, cet actif est évalué via la grille « acquisition ». Cette approche explique le niveau de la note initiale, plusieurs critères n'étant pas documentables à ce stade ; la note progresse avec l'avancement du chantier et l'obtention des certifications.



Cardiff II (Royaume-Uni)

2 388 m² | Commerce | Date d'acquisition : 18 juillet 2025

Notation ESG

note initiale : 26,65

note actuelle : 26,65

note cible : 47,65

Performance ESG



■ note actuelle

■ note cible

Environnement

6,10 100

Social

14,55 100

Gouvernance

6,00 100

Plan d'actions ESG en voie de réalisation

Environnement

- Réaliser des audits énergétiques ou utiliser les DPE/CPE existants ;
- Mettre en place un reporting énergétique mensuel ;
- Réduire les émissions de GES avec des actions de rénovation et d'efficacité énergétique ; et,
- Suivre les consommations d'eau avec un tableau de bord ; et,
- Réduire les consommations d'eau avec des équipements hydro-économes.

Social

- Vérifier l'absence de pollution ou mettre en place des actions de dépollution.

Gouvernance

- Mettre en place une enquête de satisfaction régulière avec un volet ESG ;
- Analyser les résultats pour définir des axes d'amélioration ; et,
- Développer des projets d'intégration paysagère respectueux de l'environnement local.

Description

Cet ensemble de cinq cellules commerciales est situé dans l'une des principales rues commerçantes du centre de Cardiff, au sein d'un environnement urbain très fréquenté. L'actif bénéficie notamment du plus grand rooftop de la capitale galloise, constituant un élément différenciant.



Jelenia Góra (Pologne)

5 906 m² | Logistique | Date d'acquisition : 30 décembre 2025

Notation ESG

note initiale : 26,94

note actuelle : 26,94

note cible : 51,74

Performance ESG



note actuelle

note cible

Environnement

7,89 100

Social

13,05 100

Gouvernance

6,00 100

Plan d'actions ESG en voie de réalisation

Environnement

- Mettre en place un suivi énergétique mensuel avec sous-comptage par usage et par zone ;
- Réduire les émissions de GES grâce à des actions de rénovation et d'efficacité énergétique ;
- Suivre les consommations d'eau avec du sous-comptage et un tableau de bord ;
- Améliorer le tri des déchets avec des espaces dédiés ;
- Former les équipes à la réduction des déchets ; et,
- Réaliser un diagnostic biodiversité.

Social

- Aménager des espaces verts et végétalisés à l'intérieur des bâtiments.

Gouvernance

- Standardiser l'annexe environnementale dans les nouveaux baux ;
- Créer un guide de bonnes pratiques ESG pour les occupants ; et,
- Mettre en place une enquête de satisfaction régulière avec un volet ESG.

Description

Cet entrepôt logistique polonais appartient au portefeuille InPost, qui comprend plusieurs actifs logistiques dans le pays. Sur le plan environnemental, le bâtiment affiche une consommation énergétique inférieure aux exigences réglementaires et est équipé de panneaux solaires en toiture, d'un éclairage basse consommation ainsi que de bornes de recharge pour véhicules électriques. L'accessibilité aux personnes à mobilité réduite est assurée au rez-de-chaussée, conformément à la réglementation locale en vigueur.

Les 5 actifs les plus importants en valeur

Les 5 actifs les plus importants en valeur représentent 38% de l'encours total du fonds.



Aberdeen III (Royaume-Uni)

16 918 m² | Logistique | Date d'acquisition : 5 novembre 2025

Notation ESG

note initiale : 36,33

note actuelle : 36,33

note cible : 61,68

Performance ESG



■ note actuelle

■ note cible

Environnement

18,07 / 100

Social

20,85 / 100

Gouvernance

13,50 / 100

Plan d'actions ESG en voie de réalisation

Environnement

- Mettre en place un suivi énergétique mensuel avec sous-comptage par usage et par zone ;
- Réduire les émissions de GES grâce à des actions de rénovation et d'efficacité énergétique ;
- Suivre les consommations d'eau avec du sous-comptage, un tableau de bord et des équipements hydro-économes ;
- Former les équipes à la réduction des déchets ; et,
- Réaliser un diagnostic biodiversité.

Social

- Installer des locaux sécurisés pour les vélos ; et,
- Aménager des espaces verts et végétalisés à l'intérieur des bâtiments.

Gouvernance

- Standardiser l'annexe environnementale dans les nouveaux baux ;
- Créer un guide de bonnes pratiques ESG pour les occupants ; et,
- Mettre en place une enquête de satisfaction régulière avec un volet ESG.

Description

Situé à proximité immédiate d'Aberdeen, pôle important du secteur énergétique au Royaume-Uni, cet actif logistique bénéficie d'un emplacement au sein d'une zone dédiée aux activités industrielles et logistiques. Le site se distingue par ses volumes et par la présence d'aménagements extérieurs favorables à la biodiversité.



Getafe (Espagne)

21 437 m² | Mixte | Date d'acquisition : 30 avril 2025

Notation ESG

note initiale : 44,50

note actuelle : 44,50

note cible : 66,90

Performance ESG



■ note actuelle

■ note cible

Environnement

8,80 / 100

Social

22,20 / 100

Gouvernance

13,50 / 100

Plan d'actions ESG en voie de réalisation

Environnement

- Mettre en place un suivi énergétique mensuel et améliorer l'éclairage avec des LED et détecteurs ;
- Développer les énergies renouvelables via l'achat d'énergie verte et les panneaux photovoltaïques ;
- Suivre et réduire les consommations d'eau ;
- Réduire les déchets avec un guide pratique ; et,
- Renforcer la biodiversité avec un diagnostic, des zones vertes et des dispositifs adaptés.

Social

- Installer des bornes de recharge alimentées par des énergies renouvelables ; et,
- Ajouter des vestiaires avec douches et casiers adaptés aux employés.

Gouvernance

- Standardiser l'annexe environnementale dans les nouveaux baux ;
- Créer un guide de bonnes pratiques ESG pour les occupants ; et,
- Mettre en place une enquête de satisfaction régulière avec un volet ESG.

Description

Situé à proximité immédiate de l'aéroport de Getafe au sud de Madrid, ce campus tertiaire bénéficie d'un emplacement stratégique et d'un taux d'occupation de 98% par un leader de l'aviation et son écosystème. Cet actif de qualité, doté de services premium pour ses utilisateurs, se distingue également par son excellente performance ESG. Le site est particulièrement valorisé par ses grands espaces verts extérieurs qui favorisent la biodiversité locale grâce à l'installation de nichoirs et d'hôtels à insectes. Son profil éco-responsable est renforcé par une gestion performante des déchets ainsi que par la mise à disposition de nombreuses bornes de recharge pour véhicules électriques.



Newcastle (Royaume-Uni)

8 654 m² | Hôtellerie | Date d'acquisition : 13 juin 2025

Notation ESG

note initiale : 43,30

note actuelle : 43,30

note cible : 63,25

Performance ESG



■ note actuelle

■ note cible

Environnement

8,20 100

Social

21,60 100

Gouvernance

13,50 100

Plan d'actions ESG en voie de réalisation

Environnement

- Mettre en place un suivi énergétique mensuel ;
- Réduire les consommations d'eau avec des équipements hydro-économes ;
- Améliorer le tri des déchets avec des espaces dédiés, les 5 flux, des formations et un guide pratique ; et,
- Réaliser un diagnostic biodiversité.

Social

- Installer des locaux sécurisés pour les vélos ; et,
- Installer des bornes de recharge alimentées par des énergies renouvelables.

Gouvernance

- Standardiser l'annexe environnementale dans les nouveaux baux ;
- Créer un guide de bonnes pratiques ESG pour les occupants ; et,
- Mettre en place une enquête de satisfaction régulière avec un volet ESG.

Description

Le « Malmaison Hotel » est un ensemble immobilier entièrement restructuré, situé en bordure du fleuve Tyne, dans le quartier animé de Quayside. L'établissement bénéficie d'un emplacement central, à proximité du centre-ville et de sites emblématiques tels que le Gateshead Millennium Bridge, le BALTIC Centre for Contemporary Art et le Sage Gateshead. Il comprend notamment 122 chambres, un restaurant (Malmaison Bar & Grill), une salle de sport, un spa, 4 salles de réunion et 50 places de parking.



Mont-Tremblant (Canada)

37 500 m² | Hôtellerie | Date d'acquisition du terrain : 5 décembre 2025

Notation ESG

note initiale : 24,75

note actuelle : 24,75

note cible : 45,10

Performance ESG

Site en développement



■ note actuelle

■ note cible

Environnement

2,40 100

Social

14,85 100

Gouvernance

7,50 100

Club Med Tremblant (Laurentides, Québec) Actif en développement

L'opération porte sur la construction d'un complexe hôtelier, dont la livraison est prévue fin 2028. La SCPI Comète a acquis le foncier (auprès de Brivia) et finance le projet ; Club Med, désigné maître d'ouvrage délégué, pilote le développement et exploitera le site dans le cadre d'un bail de long terme.

Environnement

- Actif neuf conçu selon les standards de développement durable de Club Med, visant la certification LEED en phase construction et Green Globe en phase exploitation. La nature neuve de l'actif garantit des matériaux et équipements conformes aux normes les plus récentes de performance énergétique et environnementale.

Social

- Le projet structure le développement régional des Laurentides en lien avec les parties prenantes locales : environ 300 emplois directs et autant d'emplois indirects, 50% des salariés logés sur site (stabilité de l'emploi local) et partenariats avec les fournisseurs et prestataires de la région.

Gouvernance

- Montage partenarial structuré entre un investisseur de long terme (Comète) et un exploitant de référence (Club Med), avec une répartition claire des rôles : maîtrise d'ouvrage déléguée d'un côté, exploitation sous bail long terme de l'autre.

Plan d'action :

S'agissant d'un actif neuf, la trajectoire ESG repose sur la bonne exécution du programme de construction selon les standards visés, et non sur la rénovation d'un existant. Les leviers d'ici la livraison sont : l'obtention de la certification LEED (construction), la préparation de Green Globe (exploitation), et la disponibilité progressive des données techniques et opérationnelles permettant de renseigner les critères aujourd'hui non documentés.

En l'absence de grille ISR dédiée aux actifs en développement, cet actif est évalué via la grille « acquisition ». Cette approche explique le niveau de la note initiale, plusieurs critères n'étant pas documentables à ce stade ; la note progresse avec l'avancement du chantier et l'obtention des certifications.



Ivybridge (Royaume-Uni)

7 825 m² | Commerce | Date d'acquisition : 11 décembre 2025

Notation ESG

note initiale : 27,69

note actuelle : 27,69

note cible : 52,49

Performance ESG



note actuelle

note cible

Environnement

2,94 100

Social

11,25 100

Gouvernance

13,50 100

Plan d'actions ESG en voie de réalisation

Environnement

- Mettre en place un suivi énergétique mensuel avec audits et sous-comptage par zone ;
- Réduire les émissions carbone grâce à des actions de rénovation et d'efficacité énergétique ;
- Suivre les consommations d'eau avec du sous-comptage et un tableau de bord ; et,
- Améliorer le tri des déchets avec des espaces dédiés, les 5 flux, des formations et de la sensibilisation.

Gouvernance

- Standardiser l'annexe environnementale dans les nouveaux baux ;
- Créer un guide de bonnes pratiques ESG pour les occupants ; et,
- Mettre en place une enquête de satisfaction régulière avec un volet ESG.

Description

Le site correspond à un actif à usage commercial situé dans une petite localité des South Hams, dans le Devon, à environ 14 km à l'est de Plymouth. Le site est dédié à une activité de jardinerie, avec de grandes surfaces de vente et de stockage, ainsi qu'un terrain étendu adapté à cette exploitation. Il bénéficie d'un accès direct à la Devon Expressway (A38) et dispose également d'un restaurant et d'un parking. Sur le plan environnemental, l'actif affiche un DPE de classe C, est équipé de panneaux photovoltaïques en toiture et accueillera 12 bornes de recharge pour véhicules électriques d'ici 2025.

Détail des notes ESG du patrimoine du fonds

Actifs classés par typologie et ordre d'acquisition

Loisirs

Ville	Adresse	Note ESG < Note minimale de 60,00
Alcorcón	C. Los Pintores, 6, Espagne	50,85
Amsterdam	Duivendrecht, MediArena, 1114, BC, Pays-Bas	46,40

Bureau

Ville	Adresse	Note ESG < Note minimale de 60,00
Assago	S.da 1, 20057, Italie	30,75
Madrid	Calle Valentin Beato, 16 - Julian Camarillo, Espagne	43,75
Almere	Camerastraat 9, 1322 BB, Pays-Bas	33,40
Gorgonzola	Via Enrico Mattei, 20064, Italie	23,55
Portlethen	City South Office Park, Royaume-Uni	52,42

Hôtellerie

Ville	Adresse	Note ESG < Note minimale de 60,00
Saragosse	C. de Escoriaza y Fabro, 45, Delicias, Espagne	33,75
Newcastle	104 Quayside, NE1 3DX, Royaume-Uni	43,30
Mont-Tremblant	Canada	24,75

Mixte

Ville	Adresse	Note ESG < Note minimale de 60,00
Getafe	15-19 avenue Leonardo da Vinci, Parcs d'Activités La Carpetania, Espagne	44,50
Malaga	Av de los Vegas, 50, Cruz de Humilladero, Espagne	32,35

Commerce

Ville	Adresse	Note ESG < Note minimale de 60,00
Cardiff	3-4, St Mary Street / 17, Church Street / 18-19, Church Street, Royaume-Uni	46,30
Wembley	492 High Rd, N17 9JF, Royaume-Uni	35,70
Dun Laoghaire	Pavilions I and II, Marine Road, Irlande	37,88
Cardiff II	5-10 Church Street, Royaume-Uni	26,65
Veenendaal	Einsteinstraat 1, Pays-Bas	32,80
Brescia	Via Dalmazia, 90/d, Italie	28,40
Ivybridge	PL21 9 JL, Royaume-Uni	27,69
Cinisello Balsamo	Viale Fulvio Testi, 210, Italie	33,15

Logistique & Activités

Ville	Adresse	Note ESG < Note minimale de 60,00
Kent	Lympne Distribution Park, Royaume-Uni	37,90
Aberdeen	Gateway Business Park, Royaume-Uni	50,90
Aberdeen III	Gateway Business Park, Royaume-Uni	36,33
Ciechanów	06-400, Pologne	19,69
Brighouse	River Street, Royaume-Uni	37,05
Jelenia Góra	Meblow 7, 58-500, Pologne	26,96

Éducation

Ville	Adresse	Note ESG < Note minimale de 60,00
Weybridge	58 Church Street, Royaume-Uni	46,15

Chaque actif dispose d'un plan d'actions dédié. Un plan triennal d'amélioration a été défini pour les actifs concernés, car chacun présente une note ESG inférieure à la note minimale.



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^{er} décembre 2023 et est disponible auprès de la Société de Gestion de Portefeuille Alderan. Notice publiée au BALO le 15 décembre 2023.

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