



RAPPORT ARTICLE 29 LEC 2021

ALDERAN

2022

TABLE DES MATIERES

1. Démarche générale de l'entité-----	3
2. Informations relatives aux moyens internes déployés par l'entité -----	6
3. Informations relatives à la démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance au niveau de la gouvernance de l'entité -----	8
4. Informations sur la stratégie d'engagement auprès des émetteurs ainsi que sur sa mise en œuvre -----	9
5. Informations relatives à la taxonomie européenne et aux combustibles fossiles : -----	11
6. Prise en compte des PAI -----	11
7. Informations sur les démarches de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques -----	11
8. Loi Rixain -----	12

1. DEMARCHE GENERALE DE L'ENTITÉ

- a) Présentation résumée de la démarche générale de l'entité sur la prise en compte de critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance, et notamment dans la politique et stratégie d'investissement

Spécialisée dans le secteur de l'immobilier d'entreprise à Paris et en régions, Alderan est une société de gestion de portefeuilles immobiliers indépendante créée en 2015 et agréée par l'AMF en 2017. Alderan conçoit, développe et gère des produits d'investissement adaptés aux différentes problématiques de ses investisseurs, institutionnels ou particuliers.

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

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

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

Comme en matière d'investissement où le meilleur placement est celui qui répond à la stratégie de l'investisseur, la conviction d'Alderan est que l'approche la plus efficace en matière d'investissement 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. A ce jour, Alderan gère 5 fonds (2 OPPCI, 2 « autres FIA », 1 SCPI) tous Article 6 au sens de SFDR à l'exception du fonds ACTIVIMMO (SCPI) qui est Article 8 au sens de SFDR et labellisé ISR.

Enfin, Alderan a formalisé une politique ESG définissant les grands principes du fonds ACTIVIMMO en matière d'intégration des critères environnementaux, sociaux et de bonne gouvernance.

L'intégration des critères ESG dans sa stratégie d'investissement immobilier est structurée ainsi tout au long du processus d'acquisition :

- Analyse des caractéristiques des actifs et identification des critères ESG rédhibitoires
- Passage par un pré-comité d'investissement durant lequel le comité décide ou non de la poursuite de l'analyse ainsi que de l'intégration dans un fonds ISR si l'activité n'est pas rédhibitoire
- Réaliser une due-diligence ESG complète : visite et due diligence par un auditeur externe, notation ESG de l'actif en fonction de la grille définie
- Passage en comité d'investissement pour la validation de l'investissement et la vérification que la note seuil en matière ESG est atteinte

Ainsi, Alderan adopte une approche Best in class ou Best in progress selon la note ESG obtenue lors de la due diligence.

- b) Contenu, fréquence et moyens utilisés par l'entité pour informer les souscripteurs, affiliés, cotisants, allocataires ou clients sur les critères relatifs aux objectifs environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance pris en compte dans la politique et la stratégie d'investissement

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

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

- Interne :
 - Réunion annuelle (mise à disposition des documents d'information) présente à l'ensemble des collaborateurs la performance ESG de manière globale du parc immobilier
 - Réunion bi mensuelle du pôle immobilier pendant lesquelles est réalisé un partage de questions, informations sur les enjeux ESG
- Locataires :
 - Dialogue de proximité permet notamment de donner des informations clefs liées à l'ESG
 - Guide d'utilisation du bâtiment qui présente la politique ESG, les comportements vertueux pour sa mise en œuvre opérationnelle ainsi que des bonnes pratiques environnementales
 - Outil de collecte et d'exploitation des données qui permet d'échanger sur les sujets ESG
 - Annexes environnementales dans lesquelles ALDERAN détaille la responsabilité des usagers dans la transmission

des données et les objectifs d'amélioration des performances ESG à atteindre.

- Enquêtes de satisfaction
- Investisseur & distributeurs :
 - Politique ESG du fonds
 - Rapport annuel (rapport ESG) et bulletin trimestriel d'information
 - Prospectus et documents commerciaux
 - Site internet
 - LinkedIn

Afin de transmettre l'ensemble des informations à ses parties prenantes, Alderan communique auprès de celles-ci de façon trimestrielle. Il en est de même pour la fréquence d'actualisation des supports afin de les adresser à l'ensemble de ses parties prenantes.

- 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, et la part globale, en pourcentage, des encours sous gestion prenant en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans le montant total des encours gérés par l'entité

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

A ce jour, parmi les quatre fonds régulés gérés par Alderan, seule la SCPI ACTIVIMMO est classée Article 8 au sens de SFDR. Ce fonds promeut des caractéristiques environnementales ou sociales mais ne réalise pas d'investissements durables.

Ce fonds représente 66% du montant total des encours sous gestion d'Alderan, soit 249 millions d'euros pour les fonds régulés.

L'ensemble des autres fonds détenus par la société de gestion sont classés Article 6 au sens de SFDR, c'est-à-dire que ces fonds ne font pas la promotion des caractéristiques environnementale et/ou sociale et qui n'ont pas d'objectif d'investissement durable.

- 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, ainsi qu'une description sommaire de ceux-ci, en cohérence avec le d) du 2 de l'article 4 du règlement mentionné ci-dessus

En tant que société de gestion et gestionnaire d'actifs immobilier, Alderan est consciente de sa double responsabilité sociétale et environnementale. Engagée sur ces questions, Alderan est membre de la commission ISR-ESG de l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier). La participation d'Alderan à cette initiative permet

d'assurer une veille réglementaire ESG et de partager les bonnes pratiques de place et ainsi d'être dans la capacité de faire valoir certaines thématiques auprès du régulateur.

De plus, la SCPI ACTIVIMMO est labellisée ISR depuis 2021, ce qui permet d'identifier le fonds comme un fonds visant à concilier performance financière et extra-financière en intégrant la prise en compte de critères ESG dans leur processus d'investissement et de gestion.

2. INFORMATIONS RELATIVES AUX MOYENS INTERNES DEPLOYES PAR L'ENTITE

- 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 en les rapportant aux encours totaux gérés ou détenus par l'entité.

Alderan s'engage à prendre en compte les critères environnementaux, sociaux et de bonne gouvernance à l'égard de ses fonds concernés. Pour ce faire, la société de gestion a mis en place des ressources financières, humaines et techniques afin de répondre aux attentes du régulateur en matière d'ESG mais aussi aux attentes de ses investisseurs.

Moyens humains :

Benjamin Le Baut, Directeur Général de la société de gestion Alderan, est désigné comme référent ESG. Il a pour rôle d'assurer la bonne information, la mobilisation et la collaboration de l'ensemble de ses équipes sur les sujets ESG. En 2021, Benjamin Le Baut a alloué 25% de son temps à des sujets ESG. Afin de couvrir l'ensemble des actions à mener concernant la thématique ESG au sein de la société de gestion et de ses activités, deux équipes interviennent sur ces sujets.

Quatre collaborateurs du Pôle immobilier interviennent régulièrement sur les sujets ESG, avec le support d'un directeur technique externalisé : réalisation des grilles de notation des actifs, audit pour la labellisation ISR du fonds ACTIVIMMO, les sujets environnementaux lors des études effectués pour les travaux de réhabilitation de certains actifs, la réalisation des dossiers pour l'obtention de label ou de certifications sur certains actifs (tel que Bream, Ozmoz, ...). Environ 30% de leur temps a été alloué à ces sujets sur l'année 2021.

La direction de la gestion collective, intervient sur la partie réglementaire ESG, notamment pour assurer la mise en conformité des fonds. En 2021, première année où Alderan a formalisé des objectifs ISR, l'équivalent de deux semaines ont été allouées à cette partie.

Afin de répondre au mieux aux attentes du label, un comité de pilotage a été créé et est composé du directeur général, référent ESG, qui supervise le pôle immobilier, du directeur de la gestion collective et du directeur technique. Ce comité a pour but de suivre, et de s'assurer du respect des obligations du label ISR (pour ActivImmo) Le label ayant été obtenu le 8 décembre 2021, le comité se réunira fin 2022 ou début 2023 pour passer en revue les réalisations de l'année 2022 et les mesures mises en œuvre.

Moyens financiers :

En termes d'investissement financier pour atteindre ses objectifs ESG, Alderan a alloué 35 k€ pour l'accompagnement à l'obtention du label ISR auprès d'un cabinet de conseil externe, et 18 k€ pour l'audit de son fonds ActivImmo. En sus, Alderan a aussi engagé 66 k€ pour le fournisseur de données Deepki permettant le suivi des données environnementales dans un premier temps, avec le projet d'étendre le périmètre aux critères ESG de sa grille ISR interne.

Ainsi, les ressources financières dédiées au déploiement de la stratégie ESG sur l'exercice 2021 sont de 119 k€, ce qui correspond à environ 0,003% des encours totaux gérés par Alderan sur cette même période.

Moyens techniques :

Concernant les moyens techniques utilisés pour déployer sa stratégie ESG, Alderan fait appel au fournisseur de solutions logicielles Deepki afin de collecter l'ensemble de la donnée ESG nécessaire pour évaluer ses actifs immobiliers. Cet outil permet également une plus grande fluidité dans les échanges d'informations entre bailleur et locataire, ce qui est clef pour réussir l'intégration des critères ESG (définis par la grille interne) dans la gestion des actifs.

- b) Actions menées en vue d'un renforcement des capacités internes de l'entité. La description inclut tout ou partie des informations relatives aux formations, à la stratégie de communication, au développement de produits financiers et services associés à ces actions

L'intégration des critères ESG est fondamentale dans la stratégie d'investissement d'Alderan pour ses fonds concernés. C'est pourquoi il est important que l'ensemble des équipes soient formées et sensibilisées à ces sujets.

Alderan a mis en place des formations pour ses équipes intervenants principalement sur les fonds concernés par l'intégration des critères ESG tel que la SCPI ActivImmo. De plus, l'ensemble des gérants et des équipes au sein d'Alderan sont sensibilisés et formés sur les enjeux ESG et spécificités liées au secteur de l'immobilier et plus spécifiquement, l'immobilier logistique pour le fonds ActivImmo.

Lors des recrutements, un point d'attention est porté par les équipes d'Alderan sur les formations et la connaissance des candidats sur les sujets de finance durable. Il est proposé aux nouveaux arrivants dans la société de gestion de suivre des formations à ce sujet.

Par ailleurs, des formations sont proposées à l'ensemble des collaborateurs intervenants sur les aspects ESG ainsi qu'à la direction de la société de gestion. Au cours de l'année 2021, une formation a été dispensée à tous les collaborateurs. Alderan formait ses équipes pour la première fois ; les grands principes de l'investissement responsable ont précédé un focus sur la réglementation qui concerne Alderan et ses fonds. Cette formation d'une demi-journée présente les principales réglementations et bonnes pratiques en matière d'ESG.

3. INFORMATIONS RELATIVES A LA DEMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITERES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITE DE GOUVERNANCE AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE DE L'ENTITE

- 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 de l'entité et des entités que cette dernière contrôle le cas échéant.

Alderan est une société de gestion indépendante. Sa gouvernance s'articule avec un conseil d'administration composé de Rémy Bourgeon (Président d'Alderan), Alain Mallart et Françoise Macq (tous deux représentants l'actionnariat d'Alderan). Ce Conseil d'Administration se réunit a minima une fois par an. Alderan dispose également d'un comité exécutif et d'investissement qui se réunit régulièrement et en particulier pour valider les acquisitions et les allocations d'actifs. Ce comité a également vocation à permettre d'échanger sur les décisions stratégiques comme le lancement de nouveaux fonds, des démarches de labellisations, des projets de cessions d'actif, etc...

Benjamin Le Baut, est directeur général et référent ESG au sein d'Alderan depuis plus de 6 ans. Il est membre du Comité exécutif et d'investissement ainsi que gérant financier et directeur du pôle immobilier. D'une formation initiale d'ingénieur à l'école Centrale Nantes, Benjamin Le Baut a ensuite suivi une formation à l'ESSEC pour se spécialiser dans le management urbain, environnement et Service. Il compte ensuite plus de 10 ans dans le conseil auprès d'acteurs immobilier sur des volets stratégiques principalement mais aussi sur des sujets d'Investissements Socialement Responsables (ISR). Il a participé au développement de fonds régulés ou non, à leur conception et à leur gestion. Benjamin Le Baut, supervise aujourd'hui le pôle immobilier d'Alderan, et les collaborateurs intervenants sur les thématiques ESG. Il assure la bonne information, la mobilisation et la collaboration de tous sur ces sujets. Il rend compte directement au Président d'Alderan, Rémy Bourgeon et au Conseil d'Administration.

- b) Inclusion, conformément à l'article 5 du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019, dans les politiques de rémunération des informations sur la manière dont ces politiques sont adaptées à l'intégration des risques en matière de durabilité, comprenant des précisions sur les critères d'adossement de la politique de rémunération à des indicateurs de performance.

En 2021, la politique de rémunération d'Alderan n'intégrait pas de facteurs de durabilité, bien qu'il soit assuré que ses pratiques n'encouragent pas la prise de risques excessive en matière de durabilité.

En tant qu'adhérent à la commission ISR-ESG de l'ASPIM, Alderan témoigne de l'importance portée à la prise en compte des questions environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) dans ses décisions stratégiques. Pour Alderan, l'adoption du prisme ESG dans sa gestion contribue à créer une valeur pérenne et à assurer une gestion des risques plus efficace.

A ce titre, Alderan a engagé des réflexions pour intégrer prochainement des facteurs de durabilité dans la politique de rémunération.

- 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

A ce jour, Alderan n'a pas formalisé de règlement intérieur concernant l'intégration des critères environnementaux, sociaux et de bonne gouvernance au sein de son Conseil d'Administration. En effet, compte tenu de la petite taille de la société et du fait que levier d'action est beaucoup plus important sur les fonds que sur la société qui les gère, Alderan a estimé plus pertinent de concentrer ses efforts envers ses fonds.

Plan d'amélioration :

Alderan commencera à s'interroger sur une amélioration de l'intégration des critères ESG au niveau de la société de gestion et/ou les autres fonds à partir de 2024.

4. INFORMATIONS SUR LA STRATEGIE D'ENGAGEMENT AUPRES DES EMETTEURS AINSI QUE SUR SA MISE EN ŒUVRE

- a) Périmètre des entreprises concernées par la stratégie d'engagement

La stratégie d'engagement rédigée par Alderan concerne la SCPI ActivImmo qui comptait au 31/12/2021, 55 actifs en portefeuille, principalement, des entrepôts logistiques et des bâtiments d'activité.

- b) Présentation de la politique de vote

Compte tenu de la typologie des actifs sous-jacents de la SCPI et de l'ensemble des fonds qu'elle gère, Alderan ne s'est pas dotée d'une politique de vote. En effet, cette notion n'est pas applicable à l'immobilier car la société de gestion peut prendre directement toutes les décisions au sujet de chaque immeuble.

- c) Bilan de la stratégie d'engagement mise en œuvre, qui peut notamment inclure la part des entreprises avec laquelle l'entité a initié un dialogue, les thématiques couvertes et les actions de suivi de cette stratégie

Alderan s'est fixé comme objectif d'obtenir le label ISR pour son plus gros véhicule qu'est ActivImmo. Elle l'a obtenu le 8 décembre 2021.

Au niveau d'ActivImmo, Alderan a mis en place une classification best in class/best in progress sur ses actifs ainsi qu'une collecte des données de consommation des actifs. A partir de cette classification, un plan de travaux a été établi dans l'objectif d'améliorer les notes. (ex : GTB – équivalent de la domotique pour les immeubles tertiaires, clauses ESG intégrées dans les contrats avec les prestataires, mise en place de Deepki pour suivre les consommations, sondage auprès des locataires etc.)

- d) Bilan de la politique de vote, en particulier relatif aux dépôts et votes en assemblée générale de résolutions sur les enjeux environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance

Compte tenu de la typologie des actifs sous-jacents de la SCPI et de l'ensemble des fonds qu'elle gère, Alderan ne s'est pas dotée d'une politique de vote. En effet, cette notion n'est pas applicable à l'immobilier car la société de gestion peut prendre directement toutes les décisions au sujet de chaque immeuble.

- e) Décisions prises en matière de stratégie d'investissement, notamment en matière de désengagement sectoriel.

Dans le cadre de l'intégration ESG dans le processus d'investissement pour la SCPI ActivImmo, Alderan s'appuie sur un principe d'exclusion, principalement fondé sur des exclusions éthiques et extra-financières. La société n'exclut pas de secteur d'activité spécifique, dans la limite de la légalité des activités exercées. Elle s'appuie sur le Pacte Mondial des Nations Unies, et quelques conventions de référence - la Déclaration universelle des droits de l'homme (1948), Conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) relatives aux droits fondamentaux au travail, déclaration de Rio sur l'environnement et le développement (1992), convention des Nations Unies contre la corruption (2003) – traduites dans la législation française pour déterminer les exclusions qui pourraient s'appliquer.

Des critères rédhibitoires au regard de la politique ESG d'Alderan ont été définis :

- Impacts environnementaux négatifs significatifs (une activité polluante avérée du locataire sur site sans mesure de protection de l'environnement)
- Site construit ou exploité en contravention avec des réglementations applicables
- L'exploitant est une entreprise dont le chiffre d'affaires est fortement lié au charbon ou qui poursuivent des projets de développement significatifs dans de nouvelles centrales à charbon.
- Pollution sur site qui présente un risque pour la santé des occupants et dépollution impossible
- Ni le vendeur ni le locataire en place ne doit être présent sur une des listes communément admises de surveillance et d'exclusion, ou n'avoir été condamné pour violations des conventions de référence en matière de corruption, de lutte anti-blanchiment, de droits fondamentaux au travail.

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

Alderan a également mis en place une réflexion concernant l'ajout d'exclusions sectorielles dans la politique d'exclusions formalisée au niveau de sa SCPI Art.8 SFDR. De plus, la rédaction d'une politique d'exclusions au niveau de l'entité est en cours, et sera opérationnelle pour 2023.

5. INFORMATIONS RELATIVES A LA TAXONOMIE EUROPEENNE ET AUX COMBUSTIBLES FOSSILES :

Ces informations seront publiées en juin 2023 dans le prochain rapport, concernant l'exercice 2022.

Cette échéance coïncide avec la mise en place d'un accompagnement par un cabinet externe sur le calcul de l'alignement à la Taxonomie de la SCPI et plus largement de l'ensemble des fonds d'Alderan prévu pour la fin d'année 2022.

6. PRISE EN COMPTE DES PAI

L'Union européenne a publié les indicateurs à prendre en compte pour mesurer les PAI dans son rapport final sur les Regulatory Technical Standards (RTS) en date du 6 avril 2022. Compte tenu de la masse salariale d'Alderan (inférieure à 500 salariés), la SGP n'est pas soumise à la prise en compte des PAI sur son activité. Cependant, Alderan envisage de réfléchir à la prise en compte de ces PAI au niveau de la SCPI ActivImmo, sur la base des standards de place qui vont se dessiner dans le temps et compte tenu des spécificités d'investissement.

7. INFORMATIONS SUR LES DEMARCHES DE PRISE EN COMPTE DES CRITERES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITE DE GOUVERNANCE DANS LA GESTION DES RISQUES

Alderan intègre les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans la gestion des risques dans le cadre de sa SCPI ActivImmo.

Le risque en matière d'atténuation aux changements climatiques est appréhendé dans les critères Energie et Emissions de GES du volet Environnement de la Grille ESG, notamment via le suivi des consommations d'énergie et de l'empreinte carbone associée.

Le plan d'actions intègre un double objectif : améliorer l'efficacité énergétique et la performance carbone des actifs. Les risques physiques jugés les plus pertinents pour les actifs d'ActivImmo sont bien pris en compte par la grille d'analyse ESG. La partie résilience du volet Gouvernance permettant notamment d'évaluer si le site est adapté face aux risques actuels et futurs liés à la température, à l'eau, à la sécheresse et au vent.

Son évaluation se fait via l'outil Bat-Adapt de l'Observatoire de l'Immobilier Durable. La volonté de privilégier des sites existants, à proximité des villes permet de limiter l'artificialisation des sols (et donc de limiter le relargage du carbone séquestré dans les sols naturels) et de favoriser une logistique durable du dernier km (et donc limiter des émissions liées aux transports – premier secteur émetteur de GES en France et en Europe). L'activité d'Activimmo souhaite ainsi participer, à son échelle, à l'avènement d'une économie bas carbone.

8. LOI RIXAIN

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

En 2021 et sur un effectif total de 25 collaborateurs, 13 collaborateurs d'Alderan étaient des femmes. Il convient de noter que les femmes sont également particulièrement bien représentées au sein des instances dirigeantes et des postes clés de la société (exemples : Conseil d'administration, secrétaire générale, gérants financiers, directrice du développement et du marketing, directrice déléguée du service clients).