



RAPPORT ARTICLE 29 2022
ALDERAN
2023

Table des matières

Table des matières	2
1. Démarche générale de l'entité	4
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	4
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	5
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	5
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.	6
2. Informations relatives aux moyens internes déployés par l'entité	6
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.	6
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.	7
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
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 qu'elle contrôle le cas échéant.	8
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'adossés de la politique de rémunération à des indicateurs de performance.	8
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	9
4. Informations sur la stratégie d'engagement auprès des émetteurs ainsi que sur sa mise en œuvre	9
a) Périmètre des entreprises concernées par la stratégie d'engagement	9
b) Présentation de la politique de vote	9
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	9

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-----	9
e) Décisions prises en matière de stratégie d'investissement, notamment en matière de désengagement sectoriel-----	10
5. Informations relatives à la taxonomie européenne et aux combustibles fossiles :-----	10
6. Informations relatives à la stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux des articles 2 et 4 de l'Accord de Paris relatifs à l'atténuation des émissions de gaz à effet de serre -----	10
7. Informations relatives à la stratégie d'alignement avec les objectifs à long terme liés à la biodiversité-	11
8. Informations sur les démarches de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques -----	11
9. Démarche d'amélioration et mesures correctives-----	12
10. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement Disclosure (SFDR)	12
11. Loi Rixain -----	12
12. Informations relatives à la prise en compte des PAI-----	12
a) Au niveau de l'entité-----	12
b) Au niveau du produit-----	12

1. Démarche générale 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 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 :

- I. par les solutions d'investissement et des services qu'elle propose, Alderan 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 ;
- II. 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, etc.

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 4 fonds (2 OPPCI, 2 « autres FIA ») Article 6 au sens de SFDR et 1 fonds (SCPI Activimmo) Article 8 au sens de SFDR qui est 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 réhibitoires ;
- 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 réhibitoire ;
- 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 :

I. Interne :

- Réunion annuelle (mise à disposition des documents d'information) présentant à l'ensemble des collaborateurs la performance ESG de manière globale du parc immobilier ;
- Réunion bimensuelle du pôle immobilier pendant lesquelles est réalisé un partage de questions, informations sur les enjeux ESG.

II. Locataires :

- Dialogue de proximité permet notamment de communiquer des informations clés 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.

III. 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 ses investisseurs 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, hôtels, etc.).

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

Ce fonds représente 85% du montant total des encours sous gestion d'Alderan, soit **952** 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 environnementales et/ou sociales et qu'ils 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 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 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 de ses investisseurs en matière d'ESG mais aussi aux attentes du régulateur.

Ressources humaines :

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 2022, 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.

Huit 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 effectuées pour les travaux de réhabilitation de certains actifs, la réalisation des dossiers pour l'obtention de label ou de certifications sur certains actifs (tels que Breeam, Ozmoz, etc.). Environ 25% de leur temps a été alloué à ces sujets sur l'année 2022.

La direction de la gestion collective, intervient sur la partie réglementaire ESG, notamment pour assurer la préparation de l'audit de suivi du label ISR, les travaux de production pour les PAI, la taxonomie, et plus généralement la mise en conformité SFDR, la mise en place d'une formation ESG/ISR pour toute l'équipe

d'Alderan, la production du rapport 29 LEC relatif à l'exercice 2021. En 2022, 45 jours ont été alloués 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 et 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 réunit sur une base annuelle. Le prochain comité est ainsi prévu d'ici fin 2023 pour passer en revue les réalisations de l'année 2022 et les mesures mises en œuvre sur le début d'année.

Ressources financières :

En termes d'investissements financiers pour atteindre ses objectifs ESG en 2022, Alderan a alloué :

- 7,5 k€ pour l'accompagnement au suivi du label ISR ;
- 4,5 k€ pour l'audit de son fonds Activimmo pour le label ISR ;
- 125 k€ pour l'accompagnement dans le cadre du schéma directeur sur les sites (décret tertiaire) ;
- 29 k€ pour l'accompagnement dans le cadre de la mise en conformité Art. 8/calcul des PAI/Taxonomie-SFDR/rédaction du rapport 29 LEC de l'exercice 2021.

En sus, Alderan a aussi engagé 83 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 2022 sont de **263 k€**, ce qui correspond à environ **0,013%** des encours totaux gérés par Alderan sur cette même période.

Ces investissements sont engagés par la société de gestion et viennent en complément des investissements directement réalisés et réglés par les fonds.

Ressources techniques :

Concernant les ressources techniques utilisées 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 intervenant 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 titre de l'année 2022, une formation a été dispensée à tous les collaborateurs. Cette formation d'une demi-journée présente les principales réglementations de la finance durable et bonnes pratiques en matière d'ESG. Sur l'exercice 2022, 11 collaborateurs d'Alderan ont commencé à préparer la certification AMF Finance durable.

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

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 qu'elle contrôle le cas échéant

Alderan est une société de gestion indépendante. Au niveau de sa gouvernance, la SGP est dotée d'un conseil d'administration composé des membres suivants : Rémy Bourgeon (Président d'Alderan), Alain Mallart, Françoise Macq (tous deux représentants l'actionnariat d'Alderan), Benjamin Le Baut (Directeur Général d'Alderan) et Pauline Collet (Directrice du développement et du marketing). Ce Conseil d'Administration se réunit à 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 permet également d'échanger sur les décisions stratégiques comme le lancement de nouveaux fonds, les démarches de labellisations, les 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 2022, Alderan a initié la modification de sa politique de rémunération afin de prendre en compte les facteurs de durabilité et ce, dans le but de formaliser sa volonté de ne pas encourager la prise de risques excessive en matière de durabilité. Ainsi, la politique de rémunération actualisée précise notamment que l'évaluation des performances individuelles prend en compte aussi bien des critères financiers que non financiers. Pour satisfaire aux aspects relatifs à la finance durable, un certain nombre d'éléments sont pris en compte tels que :

- La recherche d'opérations déjà performantes au niveau ESG ou avec un potentiel réaliste d'amélioration, au moment de l'acquisition ;
- L'identification et la mise en œuvre de plans d'action visant à améliorer la performance de chaque immeuble ou la maintenir ;

- Le suivi de l'efficacité de ces actions et si nécessaire, la mise en œuvre de mesures correctrices.

Par ailleurs, 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 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.

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 d'un levier d'action beaucoup plus important sur les fonds que sur la société qui les gère, Alderan a estimé plus pertinent de concentrer ses efforts sur 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 des autres fonds à partir de 2024.

4. Informations sur la stratégie d'engagement auprès des émetteurs 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 31/12/2022, 114 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 fixée comme objectif d'obtenir le label ISR pour son plus gros véhicule qu'est la SCPI Activimmo. Elle l'a obtenu le 8 décembre 2021.

Au niveau d'Activimmo, Alderan a mis en place une classification « *Best in class* » ou « *Best in progress* » de 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), la Conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) relatives aux droits fondamentaux au travail, la déclaration de Rio sur l'environnement et le développement (1992), la 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 doivent 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 Activimmo Article 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 à la taxonomie européenne et aux combustibles fossiles :

Concernant l'exercice 2022, Alderan a missionné un cabinet externe, afin de l'accompagner dans le calcul de l'alignement à la Taxonomie de la SCPI Activimmo.

Pour l'année fiscale 2022, la part des encours de la SCPI Activimmo dans des investissements durables au plan environnemental tels que définis par la Taxonomie européenne représente : 9,5% des encours de la SCPI Activimmo d'alignement sur l'adaptation selon la Taxonomie européenne soit 83 790 000 € de l'encours sous gestion d'Activimmo.

Pour ce qui est de la part des encours de la SCPI Activimmo dans le secteur des combustibles fossiles telle que définie par la Taxonomie européenne celle-ci représente 0% des encours de la SCPI Activimmo car aucun d'entre eux n'est utilisé pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.

6. Informations relatives à la stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux des articles 2 et 4 de l'Accord de Paris relatifs à l'atténuation des émissions de gaz à effet de serre

Alderan accorde une priorité particulière à d'autres critères ESG tels que l'empreinte carbone, l'efficacité énergétique ou les droits humains. Alderan estime que ces critères ont un impact plus direct sur les enjeux environnementaux et sociaux auxquels la société de gestion est confrontée aujourd'hui. Par conséquent, la stratégie d'investissement est axée sur ces domaines spécifiques plutôt que sur l'alignement aux accords internationaux.

7. Informations relatives à la stratégie d'alignement avec les objectifs à long terme liés à la biodiversité

Alderan se concentre principalement sur d'autres enjeux environnementaux tels que le climat, la gestion des ressources naturelles ou la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Bien que la biodiversité soit un objectif important, la société de gestion a choisi de mettre l'accent sur des domaines où elle estime avoir un impact plus direct et significatif sur la durabilité environnementale.

8. Informations sur les démarches de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité 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. Un audit technique est ainsi prévu pour s'assurer que le site est adapté ou s'il n'est pas concerné par ledit risque.

Son évaluation se fait via l'outil Bat-Adapt de l'Observatoire de l'Immobilier Durable. La volonté de privilégier des sites existants, à proximité des villes permettent 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.

De plus Alderan, a commencé à initier un travail de prise en compte des risques de durabilité au sein de sa cartographie des risques.

La cartographie des risques ESG d'Alderan est divisée par type de processus. Ainsi, les risques ESG ont été identifiés pour la SCPI Activimmo pour les thématiques suivantes :

- Respect des contraintes ESG issues du Label ISR ;
- Gestion des fonds et respect des contraintes découlant du Règlement SFDR et de la réglementation européenne relative à la Taxonomie tenant compte des risques en matière d'atténuation aux changements climatiques, consommation d'énergie et d'empreinte carbone.

Au niveau de la SGP, la prise en considération des exigences ESG relative à la publication des reportings associés et des informations à publier et à mettre à jour sur le site internet de la SGP fait également l'objet d'un suivi au sein de la cartographie des risques.

Le cadre de gestion des risques ci-dessus présenté est revu au moins une fois par an ou lors de tout événement susceptible d'impacter l'encadrement des risques ESG.

L'approche adoptée par Alderan repose sur une appréciation qualitative des impacts principaux des risques en matière environnementale, sociale et de gouvernance. Celle-ci ne repose pas sur une quantification financière

en raison de l'absence de mise en place de modèle d'estimation quantitative de l'impact sur la valorisation du portefeuille de l'impact via la politique de gestion des risques. Une réflexion sur le long terme a été initiée en interne pour envisager la pertinence de la mise en œuvre d'un modèle d'estimation quantitative au regard des activités d'Alderan mais aucune date n'a été définie pour l'instant.

9. Démarche d'amélioration et mesures correctives

Pour l'exercice 2023, Alderan a prévu de poursuivre ses efforts concernant l'encadrement des risques ESG dans sa cartographie des risques. La société de gestion a notamment entamé une réflexion globale concernant l'intégration et l'encadrement des risques de durabilité à l'ensemble de l'entité par le biais de sa politique de gestion des risques et également au niveau de sa gouvernance, à travers les politiques et procédures impactées par les enjeux ESG.

De plus, dans le cadre du label ISR, pour la SCPI Activimmo, la société s'engage à améliorer l'efficacité énergétique et la performance carbone de ses actifs en portefeuille.

Alderan réfléchit aussi à l'adhésion à des groupes de travail en lien avec les questions ESG spécifiques au secteur de l'immobilier afin d'appréhender au mieux les pratiques de place et intégrer les meilleures pratiques à sa gestion.

Par ailleurs, Alderan a aussi planifié l'embauche d'un référent ESG/ISR dédié à plein temps à ces sujets.

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

La société de gestion Alderan ne possède qu'un seul produit catégorisé Article 8 au sens du Règlement SFDR, il s'agit de la SCPI Activimmo. Les autres véhicules d'investissement sont tous classés Article 6 SFDR.

11. 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.

À fin 2022 sur un effectif total de 34 collaborateurs, 18 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).

12. Informations relatives à la prise en compte des PAI

a) Au niveau de l'entité

En vertu du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (ci-après le « Règlement SFDR »), les principales incidences négatives (« PAI ») sont les impacts négatifs les plus significatifs des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption. Au regard de sa taille (effectif < 500 salariés), Alderan n'est pas soumise à la prise en compte des PAI dans sur son activité.

b) Au niveau du produit

Alderan a pris la décision de prendre en compte les PAI dans le cadre de sa SCPI Activimmo, qui représente 85% du montant total des encours d'Alderan.

Ainsi, la SCPI Activimmo, prend en compte les deux indicateurs suivants, conformément aux attentes du régulateur pour un acteur immobilier :

- L'exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers
- L'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique.

Pour l'exercice 2022, la part en pourcentage des indicateurs sélectionnés sont répartis comme suit :

- Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles (exprimée en %) : **0%** car aucun des actifs immobiliers de la SCPI Activimmo n'est utilisé pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles
- Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (exprimée en %) : **20%**

Alderan prend en considération les principales incidences négatives dans ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité au niveau de la SCPI Activimmo. Le présent document est la déclaration consolidée relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité de la société de gestion Alderan.

La présente déclaration relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité couvre une période de référence allant du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022.

Déclaration relative aux principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité

INDICATEURS APPLICABLES AUX INVESTISSEMENTS DANS DES ACTIFS IMMOBILIERS

Indicateur d'incidence négatives sur la durabilité		Élément de mesure	Année 2022	Année 2021	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
Combustibles fossiles	17. Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles (exprimée en %)	0,0%	0,0%	N/A	N/A car aucun des actifs de la SCPI Activimmo ne sont utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles
Efficacité énergétique	18. Expositions à des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs	20,0%	N/A	Alderan n'intègre les PAI que	

	inefficaces sur le plan énergétique	immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (exprimée en %)			depuis le 1/01/2022	
--	--	---	--	--	---------------------	--

INDICATEURS CLIMATIQUES, ET AUTRES INDICATEURS LIES A L'ENVIRONNEMENT, SUPPLEMENTAIRES

Indicateurs applicables aux investissements dans des actifs immobiliers						
Incidence négative sur la durabilité	Incidence négative sur des facteurs de durabilité (qualitative ou quantitative)	Élément de mesure	Année 2022	Année 2021	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
Émissions de gaz à effet de serre	18. Émissions de GES	Émissions de GES de niveau 1 générées par des actifs immobiliers en tonnes d'équivalents CO2	0.007	0.0072	Alderan s'attache à acheter une énergie verte pour alimenter ses immeubles en électricité mais n'a pas la main sur les contrats locataires, seules les parties communes sont concernées.	
		Émissions de GES de niveau 2 générées par des actifs immobiliers en tonnes d'équivalents CO2	N/A	N/A	La donnée n'est pas disponible à un niveau de granularité aussi détaillé	
		Émissions de GES de niveau 3 générées par des actifs immobiliers en tonnes	Non disponible	Non disponible	La donnée n'est pas disponible à un niveau de granularité aussi détaillé	

		d'équivalents CO2				
		Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers en tonnes d'équivalents CO2	0.007	0.0072		L'objectif de la SGP Alderan est de poursuivre ses efforts afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre générées par les actifs immobiliers détenus. Et encourager les locataires à en faire de même dans les parties privatives.
Consommation d'énergie	19. Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh par mètre carré	0.000082	0.000096		L'objectif de la SGP Alderan est de poursuivre ses efforts afin de réduire la consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus.