

RAPPORT ARTICLE 29 LEC 2024

ALDERAN

Table des matières

1. Démarche générale de l'entité.....	3
2. Informations relatives aux moyens internes déployés par l'entité	5
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.....	7
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
<i>Pour l'année 2023, il n'y a pas d'encours pour Comète car la première acquisition a été réalisée en 2024.</i>	
.....	11
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.....	11
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)	13
11. Loi Rixain.....	13
12. Informations relatives à la prise en compte des PAI.....	13

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 portefeuille indépendante créée en 2015 et agréée par l'AMF en 2017. Alderan conçoit, développe et gère des produits d'investissement adaptés aux différentes problématiques de ses investisseurs, institutionnels ou particuliers.

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

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

- 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, pour le compte des fonds et mandats gérés, peut avoir de multiples casquettes (bailleur, maître d'ouvrage...) et sa responsabilité sociétale et environnementale trouve à s'exercer dans chacune de ces fonctions. Par exemple en systématisant la signature de baux avec des annexes environnementales, en signant des contrats passés avec des entreprises locales, en améliorant la performance énergétique de son parc, etc.

La conviction d'Alderan est que l'approche la plus efficace en matière d'investissement responsable est celle qui consiste à étudier, au cas par cas, ce qui peut être mis en œuvre et à intégrer ce critère dans chacune de ses réflexions.

Tous les fonds d'Alderan n'intègrent pas de façon systématique des critères ESG. A ce jour, Alderan gère 4 fonds (2 OPPCI, 2 « autres FIA ») Article 6 au sens de SFDR et 2 fonds (SCPI Activimmo, SCPI Comète) Article 8 au sens de SFDR, dont le fonds Activimmo labellisé ISR.

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

L'intégration des critères ESG dans leur 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 communication différents selon ses parties prenantes :

1. Investisseurs & distributeurs :

- Politique ESG des fonds (SCPI) ;
- Rapport annuel (intégrant une partie ESG) et bulletin périodique d'information ;
- Document d'Informations Clés (DIC PRIIPs) ;
- Prospectus ou note d'information et documents commerciaux ;
- Site internet et réseaux sociaux.

2. 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.

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

Le fonds ActivImmo représente 69,6% du montant total des encours sous gestion d'Alderan, soit 898,4 Millions d'euros pour ce fonds.

Le fonds Comète n'avait pas encore d'actifs sous gestion en 2023, sa première acquisition étant en 2024.

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

- 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 gérant 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) ; cette commission fédère, défend les droits de ses adhérents et fait valoir certaines thématiques auprès du régulateur français.

La participation d'Alderan à cette initiative permet d'assurer une veille réglementaire ESG en interne et de partager les bonnes pratiques de place entre pairs.

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 son processus d'investissement et de gestion.

La société Alderan va devenir signataire des PRI (Principles for Responsible Investment) au cours de l'année 2024.

3. 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.**

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 :

Hadrien Serougne de Meeûs a rejoint en mars 2024 Alderan comme Référent ESG, directement rattaché à la Direction Générale. Il a pour rôle d'assurer la bonne information, la mobilisation et la collaboration de l'ensemble des équipes sur les sujets ESG. Depuis son entrée chez Alderan, Hadrien Serougne de Meeûs a alloué 100 % 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, HQE etc.). Environ 25% de leur temps a été alloué à ces sujets sur l'année 2023.

Depuis son arrivée, le Référent ESG 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. En 2024, 10 jours ont été alloués à cette partie.

Afin de répondre au mieux aux exigences du Label ISR, un comité de pilotage a été constitué, composé du directeur général, du référent ESG en lien avec le pôle immobilier et du directeur technique. Ce comité a pour mission de suivre et de s'assurer du respect des obligations du Label ISR pour Activimmo. Depuis l'obtention du Label le 8 décembre 2021, le comité se réunit annuellement. Il s'est réuni en 2023 afin de passer en revue les réalisations de l'année et les mesures mises en œuvre.

Ressources financières :

En termes d'investissements financiers pour atteindre les objectifs ESG des fonds gérés en 2023, Alderan a alloué :

- 30 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) ;
- 31 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 2022/formation ESG.

En sus, Alderan a aussi engagé 350 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 de ses fonds gérés sur l'exercice 2023 sont de **540,5k€**, ce qui correspond à environ **0,04%** des encours totaux gérés par Alderan sur cette même période.

Ressources techniques :

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

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

Les collaborateurs engagés de la Société de Gestion ont la possibilité de suivre les formations suivantes :

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

Pour les collaborateurs concernés et spécifiquement impliqués dans la démarche de durabilité, c'est-à-dire les postes liés à l'acquisition et la gestion des actifs, ainsi que ceux liés à la relation des investisseurs, le niveau de connaissance sur les sujets ESG est ainsi un critère mis en valeur lors des recrutements. La bonne connaissance de ces enjeux est un des éléments inscrits dans les fiches de poste correspondantes. De fait, la contribution à la politique ESG de la société de gestion fait partie des points abordés lors de l'entretien individuel pour ces collaborateurs.

Pour renforcer cette thématique, un « Référent ESG » a été nommé. Il s'assure de la bonne information, mobilisation et collaboration de tous sur ces sujets. Il rend compte directement à la Direction Générale.

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 comité de surveillance 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 comité de surveillance se réunit au moins une fois par an.

La société dispose aussi d'un Comité de Direction regroupant les Directeurs des différents pôles opérationnels ou fonctionnels, en l'occurrence Benjamin LE BAUT (Directeur Général), Elsa Peral (Secrétaire Générale) Christophe Berthelot (Directeur Comptable et Financier), Miranda Khabiri (Directrice de l'International et du Fund Management, Emmanuel de Villèle (Directeur de la Gestion Collective), Pauline Collet (Directrice du Développement et du Marketing). Rémy Bourgeon (Président) et Florence Tranchant (Directrice Conformité, Contrôle Interne et Gestion des Risques – RCCI) sont invités permanents. Le Comité de Direction se réunit toutes les 2 semaines, pour échanger sur les décisions stratégiques pour la société de gestion ou pour les fonds.

Alderan dispose également d'un comité d'investissement, se réunissant régulièrement pour valider les acquisitions d'actifs immobiliers et leur allocation.

Hadrien Serougne de Meeûs, Référent ESG chez Alderan, joue un rôle clé dans l'intégration des critères ESG au sein de l'entreprise. Il est directement rattaché à la Direction Générale. Il possède une formation d'ingénieur et plus de six ans d'expérience dans des fonctions étatiques liées à la transition énergétique, écologique et climatique, ainsi que dans le conseil stratégique pour des acteurs immobiliers, notamment sur des sujets ESG et ISR.

Ses principales missions sont les suivantes :

- **Préparation et mise à jour de la documentation réglementaire ;**
- **Réponse aux questionnaires de due diligence** sur le volet extra-financier des partenaires et des investisseurs ;
- **Maintien à jour de la politique d'engagement des parties prenantes ;**
- **Suivi des engagements « verts » des contrats** (baux, fournisseurs, prêteurs), notamment dans les comités verts ;
- **Définition et suivi du plan d'actions pour la mise à niveau ISR des immeubles** avec l'équipe immobilière ;
- **Suivi de la note ESG des actifs et des fonds** pour s'assurer du respect des objectifs de progression fixés par le label ISR ;
- **Obtention et suivi du respect des engagements pris lors de l'obtention du label ISR** pour les futurs fonds ;
- **Organisation de formations ESG pour les équipes ;**
- **Représentation d'Alderan et participation aux événements de place et aux groupes de travail professionnels** sur les thématiques ESG/ISR ;
- **Préparation d'Alderan pour adhérer aux PRI** (Principes pour l'Investissement Responsable).

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

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

La politique de rémunération d'Alderan est d'intégrer les facteurs de durabilité, formalisant ainsi sa volonté de ne pas encourager la prise de risques excessive en matière de durabilité. La politique de rémunération mise à jour précise que l'évaluation des performances individuelles (pour les fonctions pour lesquelles c'est applicable) inclut des critères financiers et non financiers. Pour répondre aux exigences de la finance durable, plusieurs éléments sont pris en compte, notamment :

- **La recherche d'opérations déjà performantes au niveau ESG** ou présentant un potentiel réaliste d'amélioration au moment de l'acquisition ;
- **L'identification et la mise en œuvre de plans d'action** visant à améliorer ou maintenir la performance de chaque immeuble ;
- **Le suivi de l'efficacité de ces actions** et, si nécessaire, la mise en œuvre de mesures correctrices.

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 Comité de Surveillance. 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.

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

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

Alderan a mis en place une politique d'engagement des parties prenantes, au niveau de la SCPI Activimmo et au niveau de la société de gestion. Une politique sera mise en place pour la SCPI Comète au cours de l'année 2024.

b) Présentation de la politique de vote

ALDERAN, pour le compte de ses fonds gérés, n'investit pas dans des sociétés cotées ou non cotées, et n'exerce en conséquence aucun droit de vote. Les fonds gérés par ALDERAN peuvent détenir des actifs immobiliers de manière indirecte via des SPV de type SCI ou SAS ou détenir de façon exceptionnelle des participations minoritaires dans un autre fonds géré par ALDERAN sans pour

autant tomber dans le champ d'application de l'article 37 du Règlement AIFM ; ALDERAN agissant de façon discrétionnaire dans la gestion de ses fonds.

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 pour objectif d'obtenir le label ISR pour ses deux véhicules grand public, la SCPI Activimmo et la SCPI Comète. La SCPI Activimmo a obtenu la labellisation ISR le 8 décembre 2021.

Pour Activimmo et Comète, Alderan a mis en place une classification des actifs en "Best in Progress" ou "Best in Class" ainsi qu'une collecte des données de consommation des actifs. À partir de cette classification, un plan de travaux a été établi pour améliorer les notes ESG. Par exemple, des systèmes de Gestion Technique de Bâtiment (GTB), équivalents de la domotique pour les immeubles tertiaires, ont été installés. Des clauses ESG ont été intégrées dans les contrats avec les prestataires, et l'outil Deepki a été mis en place pour suivre les consommations. En outre, des sondages ont été réalisés auprès des locataires pour recueillir leurs avis et optimiser les performances des immeubles.

Cette démarche proactive permet à Alderan de renforcer son engagement en matière de durabilité et de conformité aux critères ISR, tout en améliorant la gestion et la performance environnementale de ses actifs immobiliers.

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

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

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 Convention fondamentale de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) relative 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.

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

Concernant l'exercice 2023, Alderan a missionné un cabinet externe pour l'accompagner dans le calcul de l'alignement de la SCPI Activimmo et de la SCPI Comète à la Taxonomie européenne.

Pour l'année fiscale 2023, la part des encours de la SCPI Activimmo investis dans des activités durables sur le plan environnemental, telles que définies par la Taxonomie européenne, représente 0% des encours de la SCPI Activimmo en termes d'alignement sur l'adaptation selon la Taxonomie européenne.

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

Pour l'année 2023, il n'y a pas d'encours pour Comète car la première acquisition a été réalisée en 2024.

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

La stratégie d'investissement des fonds gérés par Alderan est axée sur les domaines de l'efficacité énergétique, de l'empreinte carbone ou des droits humains 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 les risques d'atténuation et d'adaptation du changement climatique, la gestion des ressources naturelles. Alderan suit un indicateur d'empreinte biodiversité (coefficient de biotope surfacique) mais n'a pas défini de stratégie d'alignement avec les objectifs à long-terme liés à la biodiversité.

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

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

Risques de durabilité : Il s'agit du risque lié à un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur des investissements d'un ou plusieurs fonds, et sur leur valeur nette d'inventaire. La politique de gestion des risques ESG concerne les fonds prenant en compte ces critères, à savoir à ce jour, la SCPI ActivImmo qui a obtenu le Label ISR.

Risques physiques : Risques physiques, définis comme l'exposition aux conséquences physiques des facteurs environnementaux.

Risques climatiques : Risques liés au climat (aléas météo-marins : tempêtes, cyclones, inondations, glissements de terrains...).

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

- Risques environnementaux
- Risques sociaux
- Risques de gouvernance
- Risque de réputation
- Risque financiers liés à l'ESG
- Risques liés à la réglementation et à la conformité
- Risques opérationnels
- Risques liés à la transition énergétique
- Risques liés à la chaîne d'approvisionnement

Par ailleurs, conformément à l'article 3 du règlement européen 2019/2088 (SFDR), Alderan prend en compte dans la stratégie d'investissement des fonds que la Société de Gestion gère, une politique relative à l'intégration des risques en matière de durabilité. En particulier, si l'actif est susceptible d'être placé dans un fonds labellisé ISR ou ayant pris des engagements ESG, Alderan vérifie qu'aucun critère rédhibitoire ou d'exclusion n'a été identifié au regard de la politique ESG du fonds. Si de tels critères sont identifiés, l'actif ne pourra pas être acquis.

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

De plus, Alderan a initié un travail de prise en compte des risques extra-financiers liés à la finance durable au sein de sa cartographie des risques.

Ces risques ont été identifiés au niveau des SCPI pour les thématiques suivantes :

- Respect des contraintes ESG issues du Label ISR ;
- Respect des obligations d'information des investisseurs découlant du Règlement SFDR et de la réglementation européenne relative à la Taxonomie.

9. Démarche d'amélioration et mesures correctives

En 2023, Alderan a élaboré une cartographie des risques liés à la finance durable et intégré ces risques à sa politique de gestion des risques mais également à ses processus d'investissement.

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

Alderan adhère, par ailleurs, à des groupes de travail de l'ASPIM et l'AFG 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.

Enfin, Alderan a recruté un Référent ESG 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 gère deux produits catégorisés Article 8 au sens du Règlement SFDR, il s'agit de la SCPI Activimmo et de la SCPI Comète. Les quatre autres véhicules d'investissement sont tous classés Article 6 SFDR.

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 2023, sur un effectif total de 47 collaborateurs, 22 collaborateurs d'Alderan étaient des femmes soit 47% de femmes. Il convient de noter que les femmes sont particulièrement bien représentées au sein des instances dirigeantes et des postes clés de la société. Par exemple, le Comité de Direction est composé pour moitié de femmes et d'hommes.

12. Informations relatives à la prise en compte des PAI

a) Au niveau de l'entité

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

b) Au niveau du produit

Alderan a pris la décision d'intégrer les Principes d'Action pour l'Investissement Responsable (PAI) dans le cadre de sa SCPI Activimmo, représentant 69,6% 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 2023, la répartition en pourcentage des indicateurs sélectionnés est la suivante :

- Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le transport ou la production de combustibles fossiles (exprimée en %) : 0%
- Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (exprimée en %) : 0%.

De même, Alderan a décidé d'intégrer les PAI dans le cadre de sa SCPI Comète. Au 31/12/2023, la SCPI Comète n'avait pas encore acquis d'actifs immobiliers, toutefois les mêmes indicateurs que pour la SCPI Activimmo seront pris en compte.

Le présent document constitue la déclaration consolidée relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité de la société de gestion Alderan et de ses fonds gérés pour la période du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023.

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 2023	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	0,0%	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 inefficaces sur le plan énergétique	0,0%	0,0%	N/A	Alderan n'intègre les PAI que 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 2023	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	0.0059	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	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	Non disponible	Non disponible	Non disponible	La donnée n'est pas disponible à un niveau de granularité	

		immobiliers en tonnes d'équivalents CO2				aussi détaillé	
		Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers en tonnes d'équivalents CO2	0.0059	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	0.000075	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.