

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION T4 2024

Comète

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION - COMÈTE N°24-04
Valable du 1^{er} janvier 2025 au 31 mars 2025



REPUBLIQUE FRANÇAISE

LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

En ce début d'année 2025, toute l'équipe d'Alderan et moi-même vous adressons nos meilleurs vœux de réussite, de santé et de bonheur.

2024 a été une année difficile pour notre pays dans un contexte politico-économique inédit. Malgré les incertitudes géostratégiques, l'inflation a été maîtrisée (2,2 % en France) et la détente progressive des taux d'emprunt permet de reconstituer des primes de risque attractives pour l'investissement immobilier.

Le secteur de la pierre-papier a connu des turbulences, avec un ralentissement de la collecte des SCPI, particulièrement celles trop exposées aux bureaux. En revanche, **vosre SCPI Comète a limité ce risque grâce à sa stratégie de diversification géographique et sectorielle reposant sur :**

- **des acquisitions dans quatre pays** (Espagne, Italie, Pays-Bas, Royaume-Uni) ;
- **des typologies d'actifs variés** : bureaux, hôtels, commerces, logistique ou encore loisirs ;
- **des locataires solides** : des entreprises industrielles, hôtelières, de restauration ; et,
- **une analyse rigoureuse** pour garantir la réversibilité des actifs.

Cette approche a permis d'acquérir de belles opportunités d'investissement en optimisant la performance de Comète. **Grâce à votre confiance, les résultats sont au rendez-vous après seulement un an :**

- plus de 120 millions d'euros collectés et plus de 4 000 souscripteurs ;
- un taux de distribution de 10,62%^{(1) (2)} (TRI de 0,62%^{(1) (2)} sur 12 mois) ; et,
- 9 immeubles acquis pour 73,8 millions d'euros, générant 7,2 millions d'euros de loyers.

Nos objectifs pour 2025 sont également très ambitieux :

- un **objectif de taux de distribution à 7%**⁽³⁾ (ajustable en cours d'année) et un objectif de TRI 10 ans de 6,5%⁽³⁾ ;
- la **mensualisation des revenus** courant S1 2025 ;
- la mise en avant de l'**épargne programmée et du réinvestissement du dividende** ; et,
- le rappel des **possibilités offertes par le démembrement des parts**.

Alderan se structure un peu plus chaque année pour mieux répondre à vos attentes. Croyez, à l'orée de cette nouvelle année, à l'extrême implication de votre société de gestion pour vous servir. **Merci de votre confiance en nous.**

Chaleureusement vôtre,

Rémy BOURGEON
Président d'Alderan



CHIFFRES CLÉS



5,62€⁽¹⁾
montant brut distribué au T4
par part en pleine jouissance



120,8M€
capitalisation



0,0%
endettement



49,0M€
collecte nette
au 4^{ème} trimestre



7,2M€
loyers annuels en place

⁽¹⁾ Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

⁽²⁾ Selon Alderan, la réduction d'honoraires de souscription au cours de la phase sponsor introduit un biais dans le calcul du taux de rendement interne (« TRI ») et du taux de distribution. En effet, l'Association française des sociétés de placements immobiliers (« ASPIM ») dont Alderan est adhérente recommande de retenir le prix de souscription au 1^{er} janvier 2024 soit 237,50 euros. Cependant, Alderan estime qu'il faut retenir 250 euros correspondant au prix de souscription sans réduction pour traduire correctement la performance de la SCPI Comète au cours de l'année 2024.

⁽³⁾ Ces objectifs sont basés sur des projections et des simulations de la société de gestion. Dans ce contexte, il n'y a absolument aucune garantie que ce placement sera rentable.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE



4 | **33,5M€**
acquisitions du trimestre (hors droits)



0 | **0,0M€**
cessions du trimestre (hors droits)



0
actifs en développement⁽¹⁾

La SCPI Comète continue d'étoffer son patrimoine avec l'acquisition au quatrième trimestre 2024 de quatre nouveaux sites. À noter la belle diversification de nos investissements avec l'intégration de nouveaux secteurs géographiques au Royaume-Uni, respectivement en Angleterre et au Pays de Galles, ainsi que de nouvelles typologies d'actifs (commerce et logistique). Plus de 33 millions d'euros ont été investis sur le trimestre, ce qui permet, au-delà de l'alignement collecte / acquisitions, une optimisation de la performance avec un rendement initial acte en main de 9,18%⁽²⁾.

Adrien KERNEL

Directeur Délégué à l'Investissement



FOCUS SUR LES ACQUISITIONS ⁽²⁾



ALMERE (NL)
2 740 m² | Bureau
Taux d'occupation : 100%
Monolocataire

Un immeuble de bureaux situé dans une zone tertiaire établie en périphérie d'Amsterdam, offrant un rendement supérieur à 9%. L'actif est entièrement loué à une entreprise multinationale de premier plan (notation AAA), dont l'implantation est stratégique en raison de la proximité immédiate de son site de production.



MALAGA (ESP)
9 669 m² | Mixte
Taux d'occupation : 100%
Multi-utilisateurs

Acquisition d'un ensemble immobilier à usage mixte (bureaux et commerces) en cours de rénovation, situé dans un secteur en plein essor à Malaga. Dans un contexte de forte croissance de la demande tertiaire, cet actif offre un rendement proche de 8% ainsi qu'une diversification géographique complémentaire.

⁽¹⁾ Extension, rénovation lourde, construction neuve

⁽²⁾ Données exprimées au moment de l'acquisition (taux d'occupation et rendement initial acte en main). Les investissements passés et les rendements associés ne sont pas un indicateur fiable des investissements et rendements futurs.



CARDIFF (UK)
2 766 m² | Commerce
Taux d'occupation : 100%
Multilocataire

Première acquisition au Royaume-Uni réalisée en un délai exceptionnel de 30 jours, portant sur un ensemble immobilier à usage mixte (restauration et bar) situé en hypercentre de Cardiff. Cet investissement offre un rendement proche de 9%. Cela mériterait presque un toast !



KENT (UK)
4 088 m² | Logistique
Taux d'occupation : 100%
Monolocataire

Acquisition, avec un rendement supérieur à 10%, et dans les dernières heures de 2024, du premier entrepôt logistique pour Comète. Cet actif, dédié au stockage en température contrôlée, a été acquis dans le cadre d'une opération de *sale & leaseback* avec un groupe international, ce qui pourrait ouvrir la porte à d'autres opportunités. Stay tuned !

date d'acquisition	nom de l'actif	localisation (pays et ville)	prix d'acquisition (hors-droits)
09.12.2024	Almere	Pays-Bas	3,8 M€
18.12.2024	Malaga	Espagne	10,7 M€
20.12.2024	Cardiff	Royaume-Uni	8,9 M€
31.12.2024	Kent	Royaume-Uni	10,1 M€
TOTAL			33,5 M€

CESSIONS

Comète n'a pas cédé d'actif au cours du quatrième trimestre.

PIPELINE COMÈTE



31,8 M€
collecte à investir



0 | **0,0 M€**
offres envoyées

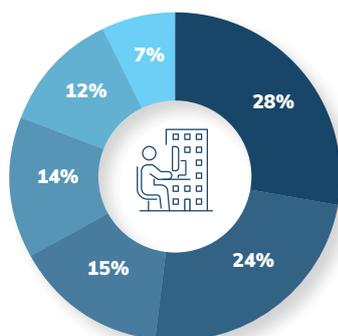


3 | **34,2 M€**
pipeline sécurisé⁽¹⁾

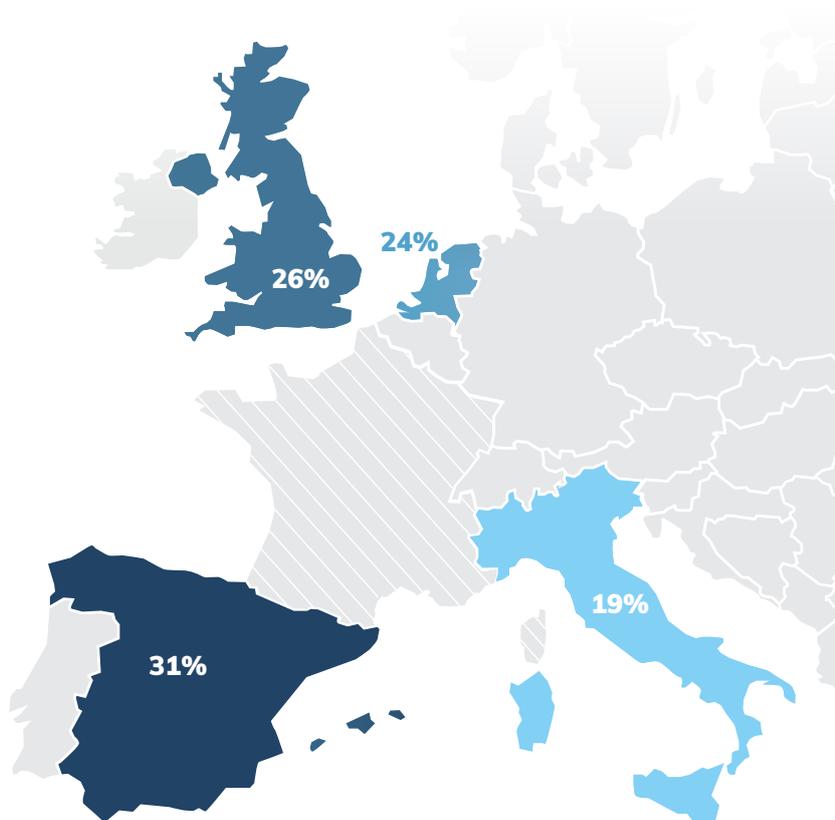
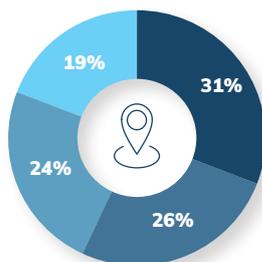
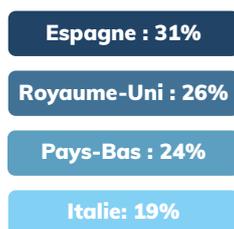
⁽¹⁾ Promesse signée, ou offre acceptée

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

PAR TYPOLOGIE :



GÉOGRAPHIQUE :



ACTUALITÉS ESG

Moins d'un an après son lancement, la SCPI Comète, a obtenu le label ISR⁽¹⁾ (Investissement Socialement Responsable). Cette reconnaissance atteste de l'engagement d'Alderaan à intégrer les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans ses stratégies d'investissement et de gestion de ses SCPI.

Dès la création de la SCPI Comète, Alderaan a placé l'obtention du label ISR comme un objectif stratégique majeur. Ce label, décerné par l'organisme certificateur indépendant AFNOR⁽²⁾ est gage de qualité. Il traduit l'ambition d'Alderaan de contribuer activement à la transition écologique et sociétale.

La SCPI Comète adopte une méthodologie ESG structurée autour du principe « best-in-progress », favorisant l'amélioration continue de ses actifs immobiliers. Elle s'inscrit dans une dynamique de progression constante, et pourra compléter

son portefeuille sur opportunités avec des actifs appartenant à la catégorie « best-in-class ».

La SCPI Comète choisit une approche internationale investissant dans des typologies d'actifs diversifiés avec une vision de transition durable – hôtellerie, bureaux, loisirs – et dans des zones géographiques multiples, couvrant l'Europe et au-delà. Cette diversification permet d'intégrer des solutions adaptées aux différentes réglementations locales tout en favorisant un impact positif sur l'environnement et la société.

Avec la labellisation ISR, la SCPI Comète se positionne comme nouveau leader dans l'immobilier diversifié et durable.

Hadrien SEROUGNE DE MEEÛS
Référent ESG



⁽¹⁾ Le Label ISR ne garantit pas la performance de la SCPI Comète.

⁽²⁾ Organisme certificateur indépendant garantissant le respect des critères du label ISR.

ÉTAT LOCATIF

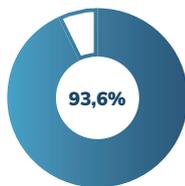
La hausse des loyers annuels en place, de l'ordre de 2,6 millions d'euros par rapport au trimestre précédent, s'explique par les quatre acquisitions du trimestre. La mutualisation du risque locatif continue de se renforcer.

Taux d'occupation financier (TOF) ⁽¹⁾

Le TOF est en augmentation de 0,5 points en raison de l'entrée en portefeuille de quatre actifs intégralement loués.

TOF 93,6%
taux d'occupation financier

90,9% de surfaces louées et générant du loyer
 2,7% de surfaces sous franchise
 6,4% de solde correspondant aux surfaces construites vacantes et en cours de commercialisation



WALT ⁽²⁾
10,4 ans

WALB ⁽³⁾
4,8 ans

Poids des locataires :

- le plus important : 20,1%
- les 3 plus importants : 44,0%
- les 5 plus importants : 55,0%

Commercialisation des lots vacants

- surfaces vacantes : 2 153 m²
- lot vacant : 1
- loyers potentiels : 325 103 €

évolution de l'état locatif

	au 30.09.2024	entrées	sorties	au 31.12.2024
actifs	5	4	-	9
locataires	18	5	-	23
baux	18	6	-	24
loyers	4,6M€	2,6M€	-	7,2M€
surfaces	40 014 m ²	19 263 m ²	0 m ²	59 277 m ²

DONNÉES LOCATIVES



7,2M€
loyers annuels en place



23 locataires / **24** baux



308 719€
montant des loyers encaissés au T4 2024

État des impayés

Au quatrième trimestre, deux actifs présentait des impayés :

- **actif d'Assago en Italie** : l'enregistrement de la SCPI Comète auprès de l'administration italienne prend plus de temps qu'escompté ; en conséquence, les loyers n'ont pas encore été perçus ;
- **actif de MediArena aux Pays-Bas** : les loyers dus au titre de l'année 2024 ont été intégralement versés début janvier 2025. Ce retard était lié à une procédure administrative du locataire ; ce dernier ayant tardé à enregistrer la SCPI Comète en tant que nouveau bailleur.

⁽¹⁾ Le taux d'occupation financier se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI Comète serait louée (source : ASPIM)

⁽²⁾ Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à la fin des baux

⁽³⁾ Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances

DIVIDENDE ET PERFORMANCE

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Tous les montants sont nets de frais de gestion mais bruts de fiscalité.



TRI sur 12 mois
0,62% selon Alderan⁽¹⁾
5,92% selon méthode ASPIM



26,56€
dividende brut 2024
par part



6,50%⁽²⁾
objectif TRI 10 ans
selon la note d'information



taux de distribution 2024
10,62% selon Alderan⁽¹⁾
11,18 % selon méthode ASPIM



7,00%⁽²⁾
objectif taux de
distribution 2025

⁽¹⁾ Selon Alderan, la réduction d'honoraires de souscription au cours de la phase sponsor introduit un biais dans le calcul du TRI et du taux de distribution. En effet, l'ASPIM recommande de retenir le prix de souscription au 1^{er} janvier 2024 soit 237,50 euros. Cependant, Alderan estime qu'il faut retenir 250 euros correspondant au prix de souscription sans réduction pour traduire correctement la performance de la SCPI Comète au cours de l'année 2024.

⁽²⁾ Objectifs non garantis et nets de frais de gestion. Ces objectifs sont basés sur des projections et des simulations de la société de gestion. Dans ce contexte, il n'y a absolument aucune garantie que ce placement sera rentable. Toute souscription doit être effectuée sur la base des conseils en investissement fournis aux clients et de la documentation juridique et réglementaire de la SCPI disponible gratuitement sur le site de la société de gestion www.alderan.fr.

HISTORIQUE DE DISTRIBUTION

période	montant brut 2024 Pour une part en pleine jouissance	date de distribution
1 ^{er} trimestre 2024	6,25€	24 avril 2024
2 ^{ème} trimestre 2024	9,38€	15 juillet 2024
3 ^{ème} trimestre 2024	5,31€	15 octobre 2024
4 ^{ème} trimestre 2024	5,62€	22 janvier 2025
total 2024 (12 mois)	26,56€	

PRÉLÈVEMENTS À LA SOURCE

Prélèvement lié à la fiscalité étrangère

La SCPI Comète étant propriétaire de plusieurs immeubles à l'étranger, un prélèvement à la source a été effectué sur le dividende. Ce prélèvement concerne tous les associés quel que soit leur régime fiscal. Il correspond au montant de l'impôt de chacun des pays concernés. Ce montant s'élève à 1,47 euros par part au titre du quatrième trimestre 2024.

Prélèvement lié aux dividendes et/ou aux revenus financiers

Une autre retenue à la source s'applique sur les revenus de placement à taux fixe. Celle-ci dépend de la situation fiscale de l'associé. Pour une part en pleine jouissance au quatrième trimestre 2024, le prélèvement pour un associé personne physique résident français est de 0,20 euro.

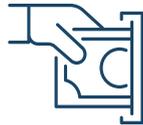
	associé soumis à l'impôt sur le revenu (€)		associé soumis à l'impôt sur les sociétés (€)	
	assiette	prélèvement	assiette	prélèvement
revenus fonciers générés au T4 2024	6,25		6,25	
dividende brut	5,62		5,62	
type de revenu	assiette	prélèvement	assiette	prélèvement
revenus fonciers	4,94	-	4,94	-
prélèvement fiscalité étrangère ⁽¹⁾	-	1,47	-	1,47
revenus financiers	0,68	0,20	0,68	-
total	5,62	1,67	5,62	1,47
dividende net	3,95		4,15	

⁽¹⁾ Le montant du prélèvement de fiscalité étrangère est calculé sur la base des loyers perçus par la SCPI Comète (et non ceux distribués, c'est-à-dire sur le principe que pour l'imposition des revenus fonciers français). Comète a conservé en report à nouveau une partie importante du résultat généré au cours du quatrième trimestre 2024. En conséquence, le prélèvement lié à la fiscalité étrangère apparaît proportionnellement important par rapport au montant des revenus fonciers distribués.

MARCHÉ DES PARTS



PRIX DE SOUSCRIPTION
250€ / part
commission de
souscription incluse



PRIX DE RETRAIT
225€
par part



DÉLAI DE JOUISSANCE
1^{er} jour du 6^{ème} mois
suivant la souscription
et son règlement



NOMBRE DE PARTS
491 836

SCPI COMÈTE AU 4^{ème} TRIMESTRE 2024



4 106
associés



49,0M€
collecte nette
T4 2024



120,8M€
capitalisation



195 909
parts créées
(nettes des retraits)

ÉVOLUTIONS DU CAPITAL

période	volume et montants en fin de période			parts en attente de retrait en fin de période ⁽¹⁾	mouvements de parts de la période	
	nombre de parts ⁽¹⁾	capital social (en k€)	capitalisation (en k€)		souscriptions ⁽¹⁾	retraits ⁽¹⁾
T4 2023	45 791	6 869	10 677	0	29 927	0
T1 2024	163 386	24 508	38 669	0	117 595	0
T2 2024	205 655	30 848	49 237	0	42 269	0
T3 2024	295 927	44 389	71 801	0	90 272	0
T4 2024	491 836	73 775	120 777	0	195 953	44

Aucune transaction de gré à gré n'est intervenue au cours du trimestre écoulé.

⁽¹⁾ Pour rappel, les parts sont décimalisées conformément à l'article 7.4 des statuts de la SCPI Comète. Les nombres de parts sont arrondis à l'unité la plus proche pour plus de lisibilité dans ce bulletin trimestriel d'information.

INFORMATIONS PRATIQUES

1 - CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

Comète étant une SCPI à capital variable, le capital plafond est fixé statutairement. Les souscriptions seront reçues sans formalité particulière jusqu'à 165 000 000 euros de capital social.

Prix de souscription

Valeur nominale : 150 euros.

Prime d'émission : 100 euros dont commission de souscription de 25 euros HT (soit 10 % HT).

Minimum de souscription

20 parts sociales entières pour tout nouvel associé.

Date de jouissance

Le premier jour du sixième mois qui suit la souscription et le règlement.

MODALITES PRATIQUES

Les souscriptions et les versements seront reçus par l'intermédiaire des distributeurs autorisés et mandatés par la Société de Gestion et auprès de la Société de Gestion elle-même :

ALDERAN

4, avenue Georges Mandel
75116, PARIS

La souscription est réalisée lors de (i) la réception par la Société de Gestion du dossier de souscription dûment complété et signé par un souscripteur, et (ii) la mise à disposition sur le compte de la SCPI des fonds correspondant au montant de la souscription. Tout dossier de souscription incomplet sera rejeté. Néanmoins, la souscription est subordonnée à l'agrément de la Société de Gestion conformément à l'article 13 des Statuts de la SCPI.

2 - CONDITIONS DE SORTIE

Tout porteur de parts qui souhaite se retirer partiellement ou en totalité de la SCPI dispose de deux moyens :

- le retrait demandé à la Société de Gestion dans les limites fixées par la clause de variabilité du capital, correspondant au remboursement de ses parts, ou
- la cession sans intervention de la Société de Gestion.

La Société de gestion ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie.

MODALITES PRATIQUES

Retrait

Tout associé a le droit de se retirer de la SCPI partiellement ou en totalité conformément à la clause de variabilité du capital dans les limites de variabilité fixée par les statuts.

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception et sont inscrites par ordre chronologique d'arrivée sur le registre des demandes de retrait.

Elles seront satisfaites par ordre d'inscription dans les limites de la clause de variabilité.

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait déterminé selon les conditions décrites ci-après.

Les demandes de souscription existent pour un montant au moins égal aux demandes de retrait, le prix de retrait correspond au prix de souscription du moment diminué de la commission de souscription hors taxes :

- Prix de souscription : 250 euros

- Commission de souscription : 25 euros HT
- Prix de retrait : 225 euros

Si le retrait n'est pas compensé et si la SCPI dispose d'un fonds de remboursement, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation, ni à un prix inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

La Société de Gestion calcule le montant de la plus-value imposable éventuellement réalisée et en acquitte l'impôt directement à l'administration fiscale. Cet impôt est déduit de la somme revenant au cédant.

Cession de parts sans intervention de la Société de Gestion

Tout associé peut céder librement ses parts sans l'intervention de la Société de Gestion. Dans ce cas, le prix est librement débattu entre les parties.

Le versement des fonds intervient directement entre les associés. Il convient de signifier la cession à la Société de Gestion.

Frais : le cédant règle directement les droits d'enregistrement (taux à date de publication de 5%), ainsi que l'impôt sur les plus-values éventuellement dégagées à la recette des impôts de son domicile ou de son siège social. Il doit justifier de ce paiement à la Société de Gestion.

3 – FISCALITÉ

Les informations qui suivent représentent schématiquement la situation à jour en février 2024, sous réserve de toutes modifications ultérieures.

Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

Le présent paragraphe est un extrait du 5. Régime fiscal de la Note d'Information de Comète. Il présente succinctement la fiscalité des associés résidents fiscaux de France. Les souscripteurs sont invités à prendre connaissance de l'intégralité de ce paragraphe dans la note d'information disponible gratuitement sur le site internet d'Alderan (www.alderan.fr).

FISCALITÉ DES REVENUS FONCIERS

Les revenus provenant de la location des immeubles et qui entrent dans la catégorie des revenus fonciers sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI. L'impôt dû au titre de ces revenus fonciers est prélevé directement par les services fiscaux sur le compte bancaire du porteur par la voie d'acomptes de prélèvement à la source.

Le revenu foncier imposable à l'impôt sur le revenu (et à la CEHR le cas échéant) est en outre soumis aux prélèvements sociaux (actuellement au taux de 17,2 %) des revenus fonciers.

FISCALITÉ DES PRODUITS DE PLACEMENTS À REVENU FIXE

Les revenus financiers sont produits principalement par les liquidités de la SCPI. Ces revenus sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Les revenus distribués sont soumis à prélèvement à la source de 30%.

FISCALITÉ DES DIVIDENDES

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus distribués, produits par des participations dans des sociétés civiles ayant opté pour le régime de l'impôt sur les sociétés. Ces revenus sont soumis à la fiscalité des dividendes.

Les revenus distribués sont soumis au prélèvement à la source de 30%.

PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

Les plus-values sur cessions de parts de la SCPI

Le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du CGI, est applicable en cas de cession par un associé de parts de la SCPI.

La plus-value, lors de la revente des parts de la SCPI, est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition (pris en compte pour leur montant réel). La plus-value est réduite par l'application d'un abattement progressif.

Les plus-values sur cessions d'immeubles par la SCPI

Dans le cas des cessions d'immeubles de la SCPI, le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du CGI, est également applicable.

Pour la détermination de la plus-value, le prix d'acquisition du bien cédé est majoré des frais d'acquisition et des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration. La plus-value brute est réduite d'un abattement progressif.

SCPI COMÈTE Société Civile de Placement Immobilier

Immatriculée au RCS Paris 980.596.811. La note d'information de la SCPI a reçu le visa AMF n°23-13 en date du 01/12/2023, et est disponible auprès de la Société de Gestion de Portefeuille Alderan. Notice publiée au BALO le 15 décembre 2023.

ALDERAN Société de Gestion de Portefeuille

agrée par l'AMF sous le numéro GP-17000026 en date du 5 septembre 2017. Société par actions simplifiée au capital de 1 611 111 euros, domiciliée au 4, avenue Georges Mandel, 75116, Paris, France