

# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION T1 2024

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION - COMÈTE N°24-01  
Valable du 1<sup>er</sup> avril 2024 au 30 juin 2024



## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### CHIFFRES CLÉS



**6,25€**  
**par part en pleine jouissance**  
correspondant à un taux de  
distribution de 10% annualisé<sup>(1)</sup>



**38,7 M€**  
**capitalisation**



**0%**  
**endettement**



**27,9 M€**  
**collecte nette**  
au 1<sup>er</sup> trimestre



**325 000€**  
**loyers annuels en place**

Pour son premier trimestre plein d'existence, la SCPI Comète confirme sa trajectoire prometteuse. Alderan est particulièrement fière d'annoncer trois bonnes nouvelles.

D'une part, la SCPI affiche une collecte nette de 27,9 millions d'euros ce trimestre, 1 726 associés nous ont déjà fait confiance et nous tenons à les en remercier vivement. **C'est le maintien d'une collecte abondante qui nous permettra d'aller capter les meilleures opportunités d'investissement sur les marchés cibles de Comète**, dans un moment de marché particulièrement pertinent.

D'autre part, la SCPI Comète a signé sa première acquisition moins de 4 mois après son lancement. Il s'agit d'une opération portant sur un local d'activités à usage de sport et loisirs (padel) en première couronne de Madrid et offrant, outre une réversibilité importante du bâti, une grande sécurité locative à travers un bail de 14 ans dont 10 ans fermes conclu concomitamment à l'acquisition.

Enfin, forte de ce lancement réussi, Alderan est heureuse de pouvoir annoncer **une distribution de 6,25€ par part**, correspondant à un taux de distribution annualisé de 10,00%<sup>(1)</sup> qui vient couronner la stratégie de gestion proactive mise en place par la société de gestion. En écho à cette première performance, **la société de gestion a décidé d'ajuster à la hausse son objectif de distribution pour l'année 2024**, à hauteur de 7,00%<sup>(2)</sup>.

Grâce à la qualité du profil immobilier de son premier actif en portefeuille ainsi que des opérations sécurisées, Alderan aborde l'année avec confiance. Ces fondations solides positionnent la SCPI Comète comme un choix attractif pour les investisseurs recherchant un couple rendement-risque attrayant.

**Rémy BOURGEON**  
Président d'Alderan

<sup>(1)</sup> Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

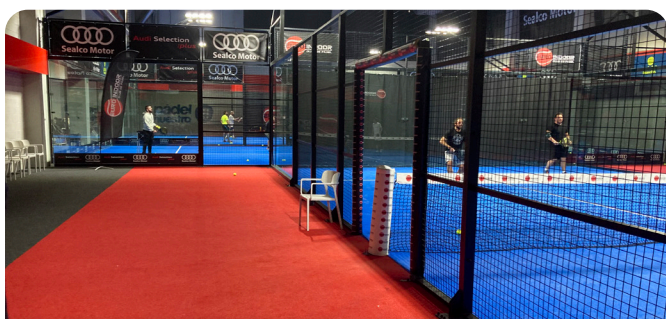
<sup>(2)</sup> L'objectif ci-dessus est fourni à titre d'illustration uniquement et est basé sur des projections et des simulations de la société de gestion. Dans ce contexte, il n'y a absolument aucune garantie que ce placement sera rentable.

## FOCUS SUR LE PATRIMOINE

### Acquisition

La SCPI Comète a acquis le 21 mars 2024 son premier actif dans le cadre d'une opération de sale-and-leaseback\*. Il s'agit d'un local d'activités à usage de sport et loisirs situé à moins de 20 minutes du centre de Madrid, à Alcorcon. L'actif présente une superficie de près de 4 500 m<sup>2</sup>.

Le site est équipé de plusieurs terrains de padel (sport de raquettes) ainsi que de services complémentaires tels qu'un gymnase, un centre de bien-être et une cafétéria, offrant ainsi une expérience complète à ses utilisateurs.



**Alcorcon (ESP)**  
**4 447m<sup>2</sup> | 4M€**

Taux d'occupation 100% : EUROINDOOR ALCORCON  
Typologie : Loisirs  
Date d'acquisition : 21 mars 2024

### PROFIL DU PATRIMOINE



**1** **4 M€**

acquisition du trimestre



**0** **0 M€**

cession



**3** **33 M€**

offres sécurisées



**31,8 M€**

fonds à investir

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE

#### Géographique



**100%**

Espagne

#### Par typologie



**100%**

Loisirs

### Cessions

Il n'y a pas eu de cession sur le premier trimestre 2024.

### Fonds à investir

Au 31 mars 2024, la collecte à déployer s'établit à 31,8 millions d'euros, représentant un peu plus d'un trimestre de capitaux collectés. Pour accompagner cette collecte, Alderan est en négociation avancée pour acquérir des actifs pour un total de 33 millions d'euros en Italie, Espagne et aux Pays-Bas et dispose d'un pipeline d'opportunités abondant, permettant à la société de gestion de rester très sélective.

\* Une opération de sale-and-leaseback consiste pour une entreprise, propriétaire de ses locaux, à les vendre pour dégager de la trésorerie, tout en restant locataire desdits locaux.

### Synthèse de l'état locatif :

Comète a signé un bail de 14 ans dont 10 ans fermes avec EUROINDOOR, un club de sport reconnu qui exploite plusieurs sites à Madrid et dans sa périphérie. Le loyer annuel initial est de 325 000 euros.

### Impayés :

Le locataire est à jour de ses paiements.

## ENGAGEMENT ESG

La SCPI Comète est catégorisée article 8 au sens du règlement européen Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR), c'est-à-dire qu'elle entend viser et promouvoir des objectifs environnementaux et sociaux ambitieux, dépassant la simple prise en compte des risques liés à la durabilité.

Dans ce contexte, Alderan a élaboré pour le compte de Comète, une stratégie d'investissement durable en intégrant des critères ESG spécifiques et a développé une grille d'analyse extra-financière applicable à toutes les typologies d'actifs cibles.

Comète envisage prochainement la labellisation ISR: les démarches ont été initiées en ce sens, avec une approche d'amélioration (Best-in-progress) plutôt que d'exclusion (Best-in-class).

## DONNÉES LOCATIVES



### TOF 100% taux d'occupation financier\*

100% surfaces louées et générant du loyer  
0% surfaces sous franchise  
0% solde correspondant aux surfaces construites vacantes et en cours de commercialisation



### 1 locataire :

- 1 entrée liée à une acquisition
- aucune entrée liée à des relocations
- aucune sortie liée à des cessions
- aucune sortie liée à des départs de locataires



**325 000€**  
loyers annuels en place



**9 795€**  
montant des loyers encaissés au T1 2024

\* **Taux d'occupation financier** : Le TOF 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 serait louée. (source : ASPIM)



## DIVIDENDE ET PERFORMANCE



**6,25 €**  
dividende brut du  
4<sup>ème</sup> trimestre par part



**10,00%\***  
Taux de distribution  
T1 2024 annualisé

## HISTORIQUE DE DISTRIBUTION

(les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des résultats futurs)

| Période                         | Montant brut 2024<br>Pour une part en pleine jouissance | Date de distribution |
|---------------------------------|---|----------------------|
| 1 <sup>er</sup> trimestre 2024  | 6,25 €  | 24 avril 2024        |
| 2 <sup>ème</sup> trimestre 2024 | en attente  | fin juillet 2024     |
| 3 <sup>ème</sup> trimestre 2024 | en attente  | fin octobre 2024     |
| 4 <sup>ème</sup> trimestre 2024 | en attente  | fin janvier 2025     |
| <b>Total 2024 (12 mois)</b>     | <b>6,25€</b>  |                      |

## PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

### Prélèvement lié à la fiscalité étrangère

Bien que Comète possède un immeuble en Espagne, il n'y a pas d'impôt étranger prélevé ce trimestre.

### Prélèvements liés aux revenus financiers

Une autre retenue à la source s'applique sur les revenus de placements à taux fixe. Celle-ci dépend de la situation fiscale de l'associé. Pour une part en pleine jouissance au 1<sup>er</sup> trimestre 2024, le prélèvement pour un associé personne physique est de 1,77€.

|   | Investisseur à l'impôt<br>sur le revenu (€) | Investisseur BIC IS (€) |
|---|---|-------------------------|
| dividende brut                                | 6,25€                                       | 6,25€                   |
| prélèvement fiscalité étrangère               | 0,00€                                       | 0,00€                   |
| prélèvement 30% revenus placement à taux fixe | 1,77€                                       |                         |
| <b>Dividende net</b>                          | <b>4,48€</b>                                | <b>6,25€</b>            |

## MARCHÉ DES PARTS



PRIX DE SOUSCRIPTION

**250€ / part<sup>(1)</sup>**

commission de souscription incluse



PRIX DE RETRAIT

**225€**

par part



DÉLAI DE JOUISSANCE

**1<sup>er</sup> jour du 6<sup>ème</sup> mois**

suivant la souscription et son règlement



NOMBRE DE PARTS

**163 386**

<sup>(1)</sup> depuis le 1<sup>er</sup> mars (237,50€ jusqu'au 29 février)

## SCPI COMÈTE AU 4<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2023



**1 726**

associés



**27,9M€**

collecte nette  
T4 2023



**38,7M€**

capitalisation



**117 595**

parts créées  
(net des retraits)

## ÉVOLUTIONS DU CAPITAL

| Période        | Volume et montants en fin de période |                        |                        | Parts en attente de retrait en fin de période <sup>(2)</sup> | Mouvement de parts de la période |                         |
|----------------|--------------------------------------|------------------------|------------------------|--|----------------------------------|-------------------------|
|                | Nombre de parts <sup>(2)</sup>       | Capital social (en k€) | Capitalisation (en k€) |  | Souscriptions <sup>(2)</sup>     | Retraits <sup>(2)</sup> |
| T4 2023        | 45 791                               | 6 869                  | 10 677                 | 0  | 29 927                           | 0                       |
| <b>T1 2024</b> | <b>163 386</b>                       | <b>24 508</b>          | <b>38 669</b>          | <b>0</b>   | <b>117 595</b>                   | <b>0</b>                |

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

<sup>(2)</sup> Pour rappel, les parts sont décimalisées conformément à l'article 7.4 des statuts de Comète. Les nombres de parts sont arrondis à l'unité la plus proche pour plus de lisibilité dans cette présentation.

## 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 25,00 € 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
- la cession sans intervention de la Société de Gestion.

La SCPI 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 : 250,00 €
- Commission de souscription : 25,00 € HT
- Prix de retrait : 225,00 €

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 sur le site internet d'Alderan ([www.alderan.fr](http://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