

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION T2 2025



BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION - COMÈTE N°25-02
Valable du 1^{er} juillet 2025 au 30 septembre 2025



REPUBLIQUE FRANÇAISE

LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Chères associées, chers associés,

Dans un marché immobilier exigeant et en constante évolution, nous tenons à vous exprimer notre profonde gratitude pour la confiance que vous accordez à la SCPI Comète. Votre fidélité est une condition essentielle pour le développement de votre véhicule, et nous sommes heureux de pouvoir construire cette aventure à vos côtés.

À peine dix-huit mois après son lancement, Comète fait déjà partie des SCPI les plus dynamiques du marché.

Une collecte particulièrement soutenue confirme la forte adhésion des investisseurs à notre stratégie, qui combine rigueur, diversification internationale et sélectivité. Ainsi, Alderan maintient solidement sa place dans le TOP 5 des sociétés de gestion les plus collectrices du marché.

Cette situation, que certains pourraient percevoir comme un défi, représente à nos yeux une formidable opportunité de démontrer pleinement notre savoir-faire immobilier ainsi que notre solide expertise dans le pilotage des fonds et dans la création de performance. Ceux qui suivent Alderan depuis plusieurs années le savent : ce type de contexte n'a rien d'inédit pour notre société de gestion. En 2022, nous avons déjà traversé une période comparable avec Activimmo – la SCPI historique d'Alderan – qui avait enregistré près de 500 millions d'euros de collecte en une seule année.

L'abondance de la collecte dans le contexte actuel, conjuguée à la profondeur du marché international de l'immobilier commercial, représente un atout stratégique majeur pour générer la performance d'aujourd'hui et pour préparer celle de demain. Elle nous confère un avantage concurrentiel certain, en nous permettant d'adopter une approche hautement sélective sur une large diversité de typologies d'actifs. Ainsi, au cours du deuxième trimestre, Comète a concrétisé quatre acquisitions, pour un montant total de plus de 62 millions d'euros AEM avec un rendement moyen d'environ 8%⁽²⁾.

La SCPI a notamment acquis un campus tertiaire de premier plan de plus de 20 000 mètres carrés à Getafe, au sud de Madrid, loué à 100%, dont 98% à l'un des leaders mondiaux dans le domaine de l'aérospatial. Cet actif, d'envergure européenne, conjugue emplacement, qualité locative, rendement et potentiel de valorisation.

Chiffres clés



5,64€⁽¹⁾
montant brut distribué au T2
par part en pleine jouissance



286,4M€
capitalisation



0%
endettement



98,6M€
collecte nette
au 2^{ème} trimestre



12,7M€
loyers annuels en place

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

⁽²⁾ Données exprimées au moment de l'acquisition. Les investissements passés et les rendements associés ne sont pas un indicateur fiable des investissements et rendements futurs.

Dans le même temps, Comète a renforcé sa présence au Royaume-Uni, avec trois acquisitions typologiquement différenciantes, illustrant notre approche sélective et opportuniste :

- une crèche à Weybridge, banlieue cossue de Londres, un investissement à la fois pérenne et porteur de sens ;
- un hôtel emblématique à Newcastle, « Malmaison », bâtiment historique repositionné sur le marché très dynamique du tourisme ;
- trois cellules commerciales au cœur de Wembley, à Londres.

Au regard de ces acquisitions⁽¹⁾, du pipeline sécurisé au premier semestre et des performances enregistrées depuis le début de l'année 2025⁽²⁾ par la SCPI, la société de gestion a affiné ses projections pour le reste de l'année et a pris la décision de rehausser l'objectif de taux de distribution 2025 de la SCPI Comète, qui passe de 7% à 8%⁽³⁾. L'objectif de TRI à 10 ans reste inchangé, à savoir 6,50%⁽³⁾.

Ce dynamisme s'est poursuivi au troisième trimestre, avec l'acquisition au mois de juillet de trois actifs⁽¹⁾ situés au Royaume-Uni et en Irlande, pour un montant total de plus de 31 millions d'euros.

Comète aborde ainsi sereinement les différentes étapes de son développement. Pour accompagner ce développement et optimiser le potentiel de votre placement, nous vous rappelons les principales modalités de souscription mises à votre disposition, chacune avec ses atouts spécifiques et complémentaires :

- l'épargne programmée, à partir de 50€ par mois, vous permettant de vous constituer un patrimoine progressivement, en douceur, et sans effort important ;
- le réinvestissement automatique des dividendes, partiel ou total, qui favorise la capitalisation à long terme et fait grandir votre épargne ;
- et bien sûr, le démembrement des parts pour une stratégie patrimoniale optimisée, notamment dans une optique de transmission ou de répartition intergénérationnelle.

Soyez assurés, chères associées, chers associés, de notre engagement continu à gérer votre épargne avec rigueur, transparence et ambition.

Avec toute notre considération,

L'équipe d'Alderan



⁽¹⁾ Les investissements passés et les rendements associés ne sont pas un indicateur fiable des investissements et rendements futurs.

⁽²⁾ Entre janvier et mai 2025, la SCPI a déjà distribué 10,32€ par part en pleine jouissance (avant retenue à la source). Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

⁽³⁾ 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.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE



FOCUS SUR LES ACQUISITIONS⁽²⁾



GETAFE (Espagne)

21 437m² | Mixte

Taux d'occupation : 100%

Multilocataire

Un campus tertiaire (bureaux/activités) de grande ampleur, doté de services premium pour les utilisateurs, loué à 98% à un géant de l'aviation et à son écosystème. Situé à proximité immédiate de l'aéroport de Getafe, au sud de Madrid, il s'agit d'un actif de qualité, bénéficiant d'un emplacement stratégique et offrant une forte pérennité locative.



WEYBRIDGE (Royaume-Uni)

1 053m² | Éducation

Taux d'occupation : 100%

Monolocataire

Investir dans une crèche, ce n'est pas seulement acquérir un actif : c'est adopter un positionnement stratégique sur un marché et un secteur dynamiques, le tout sur une base de rendement AEM d'environ 7,45 %.

⁽¹⁾ Extension, rénovation lourde, construction neuve.

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



NEWCASTLE (Royaume-Uni)

8 654m² | Hôtellerie

Taux d'occupation : 100%

Monolocataire

Acquisition d'un actif hôtelier entièrement restructuré, idéalement situé en plein cœur de Newcastle, offrant une rentabilité supérieure à 8,00%. Un positionnement stratégique sur un secteur d'activité, le tourisme, toujours aussi dynamique !



WEMBLEY (Royaume-Uni)

2 789m² | Commerce

Taux d'occupation : 100%

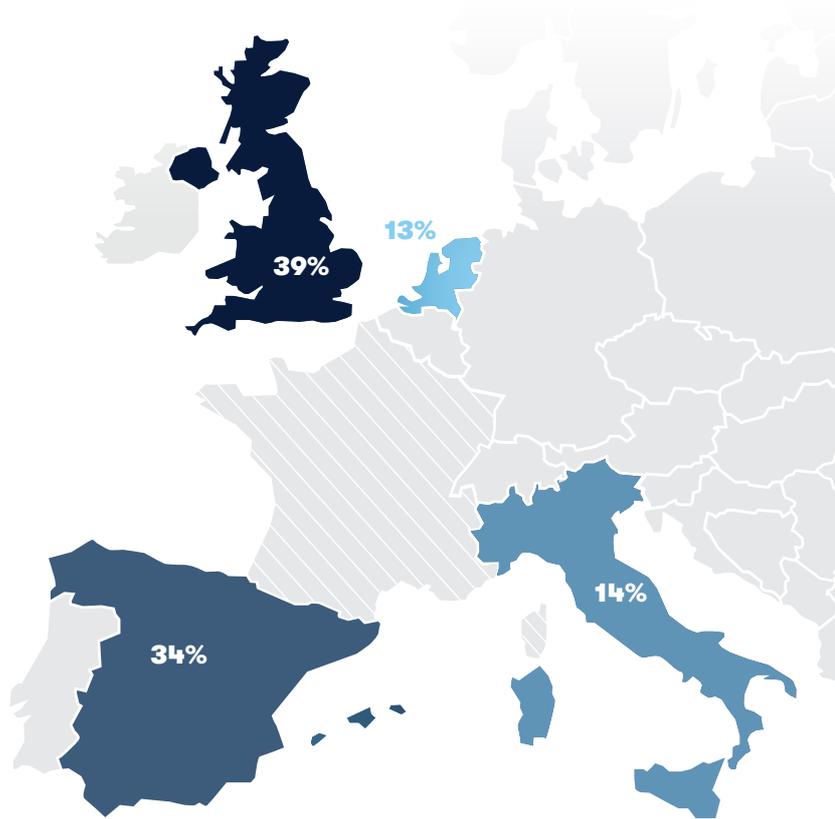
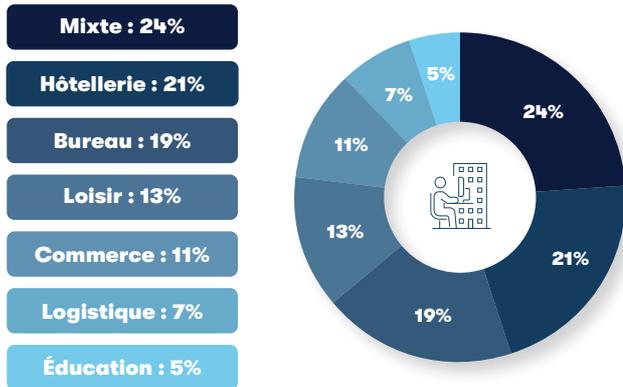
Multilocataire

Acquisition de trois cellules commerciales au cœur de Wembley : une opportunité rare de s'ancrer dans un quartier londonien en pleine effervescence, le tout à plus de 8,50% de rendement. Welcome to London !

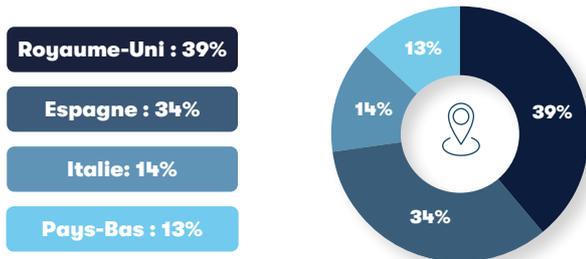
| date d'acquisition | nom de l'actif | localisation (pays) | prix d'acquisition (hors-droits) |
|--------------------|----------------|---------------------|----------------------------------|
| 30.04.2025 | Getafe | Espagne | 23,7 |
| 12.06.2025 | Weybridge | Royaume-Uni | 6,7 |
| 13.06.2025 | Newcastle | Royaume-Uni | 22,8 |
| 27.06.2025 | Wembley | Royaume-Uni | 6,5 |
| TOTAL | | | 59,7M€ |

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Par typologie :



Géographique :



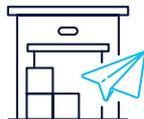
CESSIONS

Comète n'a pas cédé d'actif au cours du 2^{ème} trimestre.

PIPELINE COMÈTE



107,6M€
collecte à investir



4 | **62,2M€**
offres envoyées



4 | **55,8M€**
pipeline sécurisé⁽¹⁾

⁽¹⁾ Promesse signée, ou offre acceptée

ÉTAT LOCATIF

TOF 98,0%
taux d'occupation financier

94,0% de surfaces louées et générant du loyer
4,0% de surfaces sous franchise
2,0% de solde correspondant aux surfaces construites
vacantes et en cours de commercialisation



WALT ⁽²⁾
10,5 ans

WALB ⁽³⁾
5,5 ans

Poids des locataires :

- le plus important : 12,5%
- les 3 plus importants : 34,9%
- les 5 plus importants : 48,9%

Commercialisation des lots vacants

- surfaces vacantes : 1 287m²
- lot vacant : 1
- loyers potentiels : 203 439€

Données locatives



12,7M€
loyers annuels en place



45 locataires | **45** baux



1,8M€
montant des loyers
encaissés au T2 2025

Évolution de l'état locatif

| | au 31.03.2025 | entrées | sorties | au 30.06.2025 |
|-------------------|-----------------------|----------------------|------------------|-----------------------|
| actifs | 10 | 4 | - | 14 |
| locataires | 24 | 21 | - | 45 |
| baux | 24 | 21 | - | 45 |
| loyers | 7,8M€ | 4,9M€ | 0M€ | 12,7M€ |
| surfaces | 70 483 m ² | 33 933m ² | 0 m ² | 104 416m ² |

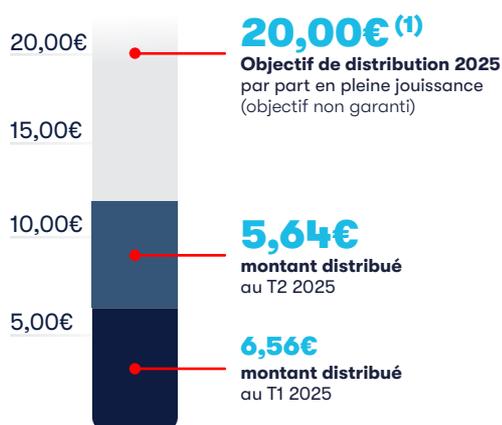
⁽¹⁾ Le taux d'occupation financier se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers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



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



8,00%⁽²⁾
objectif de
distribution 2025

HISTORIQUE DE DISTRIBUTION

| période | montant brut 2025 Pour une part en pleine jouissance | date de distribution |
|--------------------------------|---|----------------------|
| 1 ^{er} trimestre 2025 | 6,56€ | 28 avril 2025 |
| avril 2025 | 1,88€ | 19 mai 2025 |
| mai 2025 | 1,88€ | 20 juin 2025 |
| juin 2025 | 1,88€ | 22 juillet 2025 |
| juillet 2025 | à venir | - |
| août 2025 | à venir | - |
| septembre 2025 | à venir | - |
| octobre 2025 | à venir | - |
| novembre 2025 | à venir | - |
| décembre | à venir | - |
| total 2025 | 12,20€ | |

⁽¹⁾ L'objectif de taux de distribution (non garanti) est relevé de 7% à 8%, l'objectif de distribution (non garanti) augmente donc de 17,50€ à 20,00€ par part en pleine jouissance

⁽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.

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 1,23 euro par part au titre du deuxième trimestre 2025.

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 deuxième trimestre 2025, le prélèvement pour un associé personne physique résident français est de 0,36 euro.

| | associé soumis à l'impôt sur le revenu (€) | | associé soumis à l'impôt sur les sociétés (€) | |
|--|--|-------------|---|-------------|
| | assiette | prélèvement | assiette | prélèvement |
| dividende brut | 5,64 | | 5,64 | |
| type de revenu | assiette | prélèvement | assiette | prélèvement |
| revenus fonciers | 4,44 | - | 4,44 | - |
| prélèvement fiscalité étrangère ⁽¹⁾ | - | 1,23 | - | 1,23 |
| revenus financiers | 1,20 | 0,36 | 1,20 | - |
| total | 5,64 | 1,59 | 5,64 | 1,23 |
| dividende net | 4,05 | | 4,41 | |

⁽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 même 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 premier trimestre 2025. 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

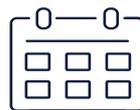
commission de souscription incluse



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

1 145 442

SCPI COMÈTE AU 2^{ème} TRIMESTRE 2025



9 683

associés



98,6M€

collecte nette
T2 2025



286,4M€

capitalisation



394 139

parts créées
(nettes des retraits)

ÉVOLUTIONS DU CAPITAL & CONDITIONS D'EXÉCUTION DES ORDRES

| 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⁾ |
| T1 2025 | 751 303 | 112 695 | 185 644 | 0 | 259 535 | 68 |
| T2 2025 | 1 145 442 | 171 816 | 286 361 | 0 | 394 319 | 179 |

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 de Paris sous le numéro 980 596 811. La note d'information de la SCPI a reçu le visa AMF n°23-13 en date du 1^{er} décembre 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 agréée par l'AMF sous le numéro GP-17000026 en date du 5 septembre 2017. Société par actions simplifiée au capital de 1 619 207 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 538 704 479 et domiciliée au 4, avenue Georges Mandel, 75116 Paris, France.