



Comète

**ALLER PLUS LOIN
POUR VOTRE ÉPARGNE**

SCPI

ayant vocation
à investir au
sein de l'Union
européenne et/ou
à l'international*

* Objectif de gestion non-garanti

Ceci est une communication à destination uniquement des fondateurs potentiels. Veuillez vous référer au projet de la note d'information, de statuts de la SCPI Comète, et de document d'informations clés, avant de prendre toute décision finale d'investissement.

AVERTISSEMENT ET PRINCIPAUX RISQUES

Le montant qu'il est raisonnable d'investir au capital de la SCPI COMÈTE dépend de votre situation patrimoniale, de vos objectifs et horizon d'investissement, et de votre acceptation des risques spécifiques liés à un investissement immobilier. ALDERAN ne donne pas de conseil en investissement. Il vous appartient de vous rapprocher de votre conseiller en gestion de patrimoine pour vous assurer que cet investissement répond à vos besoins.

RISQUE DE PERTE EN CAPITAL

Lié à l'absence de garantie de remboursement du capital initialement investi.

RISQUE IMMOBILIER

Susceptible d'entraîner une baisse du prix de retrait due à la variation des marchés immobiliers.

RISQUE DE LIQUIDITÉ

Ce placement étant investi principalement en actifs immobiliers, il est considéré comme peu liquide, notamment en l'absence de marché secondaire organisé.

RISQUE LIÉ À LA GESTION DISCRETIONNAIRE

Résultant de la sélection, par les Gérants, d'investissements moins performants.

RISQUE EN MATIÈRE 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 de l'investissement, et, à terme, sur la valeur nette d'inventaire du fonds.

RISQUE RELATIF AU BLOCAGE DES RETRAITS

Les investisseurs sont informés que le blocage des retraits est susceptible d'intervenir conformément aux dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, en particulier si une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins dix pour cent (10%) des parts de la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze (12) mois.

RISQUE LIÉ AU FINANCEMENT

Financement souscrit par la SCPI :

Lié à l'effet de levier qui expose de façon plus importante les investisseurs à la variation du marché locatif. En cas de baisse du marché immobilier, le risque de perte

La SCPI COMÈTE est un produit de placement collectif en immobilier à capital variable. La durée minimale recommandée pour le placement en SCPI de votre épargne est de 8 ans. Compte tenu de sa nature, il est exposé à différents risques.

pourrait être plus important, qu'en l'absence de financement. Par ailleurs, l'augmentation des taux d'intérêts pourrait augmenter les charges financières du véhicule en l'absence de taux de couverture.

Financement consenti au souscripteur :

Le souscripteur ne doit pas se baser sur les seuls revenus issus de la détention de parts de la SCPI pour honorer les échéances du prêt compte tenu de leur caractère aléatoire. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint de vendre ses parts de la SCPI et supporter un risque de perte en capital.

RISQUE DE CHANGE

La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur des actifs situés dans des pays hors de la zone euro. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert et la SCPI pourra profiter ou pâtir des variations des taux de change.

RISQUES LIÉS AU TERRORISME EN FONCTION DE LA LOCALISATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

La menace ou la réalisation d'attaques terroristes en région parisienne, dans des métropoles régionales, des agglomérations moyennes, ou sur le littoral urbain, proches de centre-ville ou dans des zones urbaines à proximité de commerces et de transports, aisément accessibles et offrant un environnement de qualité, ainsi que les réactions militaires économiques et politiques au terrorisme et aux hostilités à travers le monde, pourront avoir des retombées majeures sur l'économie mondiale, y compris en France. Le Président n'est pas en mesure de prédire l'importance, la sévérité ou la durée des effets d'attaques terroristes, d'hostilités ou d'événements connexes, ni de quantifier l'impact que ces événements pourront avoir sur la Société, le rendement des Actifs Immobiliers et la valeur liquidative des Actions de la Société.



MISSION

Investir activement votre épargne immobilière dans le monde

COMPOSITION

Objectif de diversification géographique et sectorielle

-
Des cycles économiques et des marchés différents selon la Société de Gestion

-
Comète est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée. Il existe un risque de perte en capital. Avant tout investissement, vous devez vérifier qu'il est adapté à votre situation patrimoniale. Toute souscription doit être effectuée sur la base de la documentation juridique de la SCPI uniquement.

COMÈTE EXPLORE LE MONDE* POUR APPORTER à votre épargne une dimension internationale

(*voir la liste des pays potentiels ci-dessous)

Pour diversifier votre épargne immobilière, Alderan a conçu le placement Comète.

Comète est une SCPI internationale. Elle vous permet, à partir de quelques milliers d'euros, de co-détenir un patrimoine immobilier locatif, dont les biens pourraient être situés :

- au sein de l'Union Européenne (hors France métropolitaine)
- en Amérique du Nord
- et/ou dans les pays comme Andorre, Islande, Monaco, Norvège, Royaume-Uni, Serbie, Suisse, Australie, Nouvelle Zélande.

Vous diversifiez vos placements, tout en accédant à des opportunités immobilières difficilement accessibles seuls.

UN VOYAGE INTERSTELLAIRE POUR VOUS OFFRIR :

- un complément de revenus potentiels, non garantis et soumis à l'approbation de l'AG, pour profiter de la vie, aider vos proches, ou encore sécuriser votre avenir
- une épargne immobilière potentiellement mieux armée pour traverser les évolutions de contexte et les aléas de marché.

Selon l'interprétation de la société de gestion

« Tout comme une comète traverse le ciel à un moment précis avant de disparaître, nous aimons investir de manière opportuniste. à l'image d'une Comète, nous savons aller vite, avec toujours une trajectoire définie en amont, ce qui permet une gestion solide et prudente de l'épargne qui nous est confiée. » - selon la Société de Gestion

Rémy Bourgeon, Président d'Alderan

ALLER PLUS LOIN

UNE DÉMARCHE OPPORTUNISTE

Selon la Société de Gestion, Comète s'intéresse aux marchés ou secteurs en phase de contraction, afin de pouvoir sélectionner des biens immobiliers dont les prix à l'acquisition sont en phase de repli.

Elle s'appuie également sur les opportunités immobilières issus des projets d'implantation à l'étranger d'entreprises qu'Alderan accompagne aujourd'hui en France.

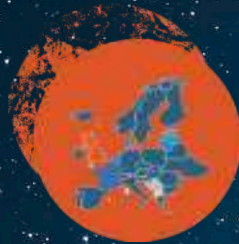
UNE GESTION LOCALE

Comète a pour objectif de s'appuyer, pour gérer ses biens immobiliers à l'étranger sur le savoir-faire de partenaires locaux, spécialistes sur leur marché selon l'interprétation de la Société de Gestion, pour favoriser une gestion immobilière active et de proximité.

Le succès de la SCPI repose en grande partie sur l'expertise de l'équipe d'investissement d'Alderan, et plus particulièrement des membres de l'équipe d'investissement qu'elle nomme, dans la recherche, la sélection, la structuration et le suivi des investissements ainsi que dans sa capacité à mettre en oeuvre la stratégie d'investissement pour le compte de la SCPI et à générer un rendement suffisant. La perte de membres de l'équipe d'investissement pourrait avoir un effet défavorable important sur la SCPI.

Mission de la SCPI Comète

CONSTITUER UN PATRIMOINE IMMOBILIER international (objectif non garanti)



EUROPE

Union Européenne (hors France métropolitaine),
Andorre, Islande,
Monaco, Norvège,
Royaume-Uni, Serbie,
Suisse



AMÉRIQUE DU NORD



AUSTRALIE ET NOUVELLE-ZÉLANDE

Comète a pour objectif (non garanti) de voyager à travers différents continents et d'investir dans des biens immobiliers situés dans différentes régions du monde avec des cycles différents.



Bureaux



Entrepôts



Locaux d'activité



Commerces

Pour se protéger des évolutions de taux de change, Comète a la possibilité de souscrire à des contrats qui permettent de se prémunir du risque de change.

LA TRAJECTOIRE IMMOBILIÈRE DE COMÈTE

Objectif de la société de gestion

SELON LA SOCIÉTÉ DE GESTION, COMÈTE A POUR OBJECTIF (NON GARANTI) D'INVESTIR DANS :

Des espaces urbains en croissance

Des pôles tertiaires, industriels, logistiques ou d'excellence avec une forte demande locative

Des marchés immobiliers profonds et liquides en contrepartie d'un risque immobilier (cf.p.2)

...

Comète n'a pas vocation à investir en France métropolitaine, ainsi que dans le secteur immobilier logistique en zone Euro

ALLER PLUS VITE

UNE SOUSCRIPTION 100% DÉMATÉRIALISÉE

Une fois votre décision d'investissement prise, tout est prévu pour que vous puissiez souscrire à Comète rapidement.

Votre souscription peut être réalisée en ligne, dans le cadre d'un **parcours digital entièrement sécurisé**, jusqu'à la signature électronique.

Dès que vous devenez associé de Comète, vous disposez d'un espace client, avec une galaxie d'informations à votre disposition :

- **Tous les trimestres**, vous pouvez suivre la trajectoire de Comète : vous recevez une communication immobilière et financière détaillée, pédagogique et transparente sur votre épargne
- **Chaque année**, vous participez à la vie de Comète en votant ses résolutions à son Assemblée Générale

Vous recevez son Rapport Annuel qui vous livre ses comptes et ses réalisations

- Vous disposez aussi de **toute l'information fiscale** pour remplir vos déclarations annuelles.

Un investissement dans Comète comporte un risque de perte en capital lié à l'absence de garantie de remboursement du capital initialement investi.

OBJECTIF TAUX DE DISTRIBUTION*

6,0%

nets de frais de gestion

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 ces investissements seront rentables. Toute souscription doit être effectuée sur la base de la documentation juridique de la SCPI uniquement.

* Le taux de distribution de valeur de marché est le rapport entre le dividende (ou revenu) brut de fiscalité et le prix moyen de la part de la SCPI la même année.



INVESTIR SELON VOS BESOINS

Vous pouvez souscrire vos parts de la SCPI Comète sous différentes formes :

PLEINE PROPRIÉTÉ

Vous percevez les dividendes versés par Comète* dès l'expiration du délai de jouissance.

DÉMEMBREMENT TEMPORAIRE (3 à 20 ans) OU DÉFINITIF

Si vous n'avez pas besoin de revenus immédiats, mais à une date ultérieure (départ à la retraite par exemple), vous pouvez utiliser ce mode de souscription pour vous constituer des revenus futurs. Cela vous permet de ne pas alourdir votre fiscalité actuelle et de payer avec une décote le prix de la part.

USUFRUIT

Ce mode d'investissement est souvent utilisé pour continuer à percevoir des revenus, tout en donnant la nue-propriété à un proche (vos enfants par exemple) ; ou, pour placer de la trésorerie d'entreprise (sous réserve d'apporter la contrepartie en nue-propriété).



DÉVELOPPER VOTRE ÉPARGNE À VOTRE RYTHME

Après avoir acquis un minimum de 20 parts, les associés peuvent constituer une épargne à leur rythme en utilisant les outils suivants :

ÉPARGNE PROGRAMMÉE

Tous les mois, trimestre, semestre ou année, vous investissez un montant qui est prélevé directement sur votre compte.

RÉINVESTISSEMENT DU DIVIDENDE* (tout ou partie)

Vous pouvez choisir de souscrire de nouvelles parts avec les dividendes (nets de retenue à la source) que vous recevrez potentiellement et ainsi constituer une épargne plus importante à terme.

* Le versement de dividende est soumis à l'existence d'un revenu distribuable et à la décision de l'assemblée générale des associés de la SCPI

**SOUSCRIPTION MINIMUM
20 parts soit 5 000 euros**

Si vous le souhaitez, vous pouvez **recharger à tout moment votre épargne** et augmenter votre détention immobilière à l'international.



SCPI ALDERAN

Alderan gère actuellement
la SCPI Activimmo,
dédiée à la logistique en France
lancée en 2019.

812 M€
de capitalisation

16 377
associés

source : Alderan • Chiffres au 31-12-2022

Les associés ne peuvent pas s'engager activement dans la gestion et l'activité de la SCPI et s'en remettent entièrement à la Société de Gestion pour conduire et gérer les affaires de la SCPI.

Le style de gestion pratiqué par la Société repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des actifs.

Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie à tout moment sur les actifs les plus performants.



Alderan est un professionnel de l'investissement immobilier depuis 23 ans, avec un réseau large d'interlocuteurs en France, en Europe et à l'international.

Il dispose d'un savoir-faire en immobilier d'entreprise et d'une expertise reconnue dans le secteur immobilier industriel et logistique.

Alderan agit de manière indépendante sur l'ensemble du cycle de détention : acquisition, gestion et revente.

Sa connaissance du marché et son réseau d'apporteurs d'affaires permettent à Alderan d'avoir accès à des opérations qui sont présentées sans intermédiaire à un nombre d'acteurs très restreint.

Ses équipes travaillent en proximité avec des entreprises, le plus souvent internationales. Elle les accompagne dans leur développement au niveau immobilier, en France, en Europe et demain dans plusieurs autres régions du Monde.

18

FONDS
GÉRÉS

6,3%

RENDEMENT
MOYEN¹

1,1 MDE

ENCOURS
SOUS GESTION

1 003 909 M²

SURFACES
TOTALES GÉRÉES

¹ du portefeuille en gestion. Les performances passées ne peuvent préjuger des performances futures.

La SCPI est un fonds en constitution qui n'a pas d'expérience opérationnelle sur laquelle les investisseurs pourraient fonder des espoirs de résultats futurs.

LA FISCALITÉ

applicable à votre placement

Les revenus fonciers perçus par des personnes physiques résidentes de France sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

S'agissant des revenus de source étrangère, les conventions fiscales prévoient généralement pour les personnes physiques résidentes de France que les revenus fonciers de source étrangère sont :

- soit, exonérés d'impôt en France mais pris en compte dans le calcul du taux d'imposition effectif applicable aux autres revenus imposés en France,
- soit, imposés en France mais bénéficient dès lors d'un crédit d'impôt, égal à l'impôt français correspondant à ces revenus étrangers, à la condition que ces revenus soient soumis à l'impôt dans leur pays ou d'un crédit d'impôt égal à l'impôt étranger sur ces revenus.

Cette règle est uniquement applicable aux personnes physiques redevables de l'impôt sur le revenu en France.

Par ailleurs, les parts de la SCPI entrent dans l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière. De manière générale, et notamment s'agissant des plus-values et autres types de revenus qui pourraient être distribués par la SCPI, il convient toujours de vérifier, auprès de votre conseiller, votre situation fiscale.

Caractéristiques • Frais

Durée de placement recommandée	8 ans
Nature	Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable Secteurs : principalement en immobilier d'entreprises (bureaux, locaux commerciaux, locaux d'activités...)
Stratégie d'investissement	Localisation : Union Européenne (hors France métropolitaine) et/ou Amérique du Nord et/ou dans les pays suivants : Andorre, Islande, Monaco, Norvège, Royaume-Uni, Serbie, Suisse, Australie et Nouvelle Zélande
Profil de risque	Tout investisseur recherchant de potentiels revenus réguliers par un investissement long terme dans un placement immobilier collectif
Prix de la part	250 €, commission de souscription comprise 237,50 € pour toutes souscriptions effectuées dans les 90 jours suivant la date d'obtention du visa de l'AMF (soit jusqu'au XXX)
Valeur de retrait	225 € / part
Minimum de souscription	Pour les nouveaux souscripteurs : 20 parts, soit 5000€ pour la 1 ^{ère} souscription Pour les associés : pas de minimum de souscription
Date d'entrée en jouissance des parts	Le 1 ^{er} jour du 6 ^e mois suivant le jour de la souscription. Les premiers dividendes seront versés au prorata temporis.
Distribution	Trimestrielle. Une fois l'entrée en jouissance des parts, les premiers dividendes potentiels sont versés prorata temporis.
Frais de souscription	10% (12% TTC*) incluant les frais d'acquisition
Frais de gestion annuels	11% (13,2% TTC*)
Travaux	3% (3,6% TTC*)

*TVA récupérée par la SCPI

La SCPI ne garantit ni le remboursement, ni la revente des parts. Vous avez la possibilité de revente de vos parts par remboursement en cas de retrait compensé. Il n'existe pas de frais de retrait.



VOYEZ GRAND ET LOIN POUR VOTRE ÉPARGNE IMMOBILIÈRE



 Alderan

Société de gestion de portefeuille

agrée par l'Autorité des Marchés Financiers le 5 septembre 2017
87, avenue Kléber • 75116 Paris • Agrément AMF n° GP-17000026
Pour en savoir plus : contact@alderan.fr • www.alderan.fr

Ceci est une communication publicitaire. Veuillez vous référer à la note d'information et aux statuts de la SCPI Comète, ainsi qu'à son document d'informations clés, avant de prendre toute décision finale d'investissement. Tout investissement comporte des risques, notamment de perte en capital. L'ensemble des risques associés à cet investissement est décrit dans le Document d'Informations Clés (DIC) et la note d'information de la SCPI, dont tout investisseur doit prendre connaissance préalablement à son investissement. Ces documents sont disponibles sur simple demande auprès de la société de gestion ou directement sur le site www.alderan.fr