

# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION T1 2025

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION - COMÈTE N°25-01  
Valable du 1<sup>er</sup> avril 2025 au 30 juin 2025

COMÈTE



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### Chères associées, chers associés,

Comme vous le savez, votre SCPI Comète investit exclusivement à l'international avec une stratégie immobilière diversifiée. Sa collecte au cours du premier trimestre 2025 a dépassé 64 millions d'euros. Un nouvel actif est venu enrichir son patrimoine : il s'agit d'un ensemble de bureaux et laboratoires acquis en périphérie de Milan. Vous lirez dans ces pages les avancées en termes de résultat et de prospections dans des nouveaux pays.

Dans un contexte économique aléatoire, compliqué encore par la guerre commerciale qui se trame, votre SCPI Comète, résolument diversifiée en immobilier tertiaire, et internationale, répond aux attentes du marché et est en mesure de capter des actifs immobiliers attractifs, dans un momentum de marché idoine.

Rappelons les **principaux objectifs de Comète pour 2025** :

- **objectif de rendement à 7%<sup>(2)</sup>** ajustable en cours d'année et objectif de TRI 10 ans de 6,50%<sup>(2)</sup> ;
- **mensualisation du revenu** avant la fin de ce semestre ;
- **mise en avant de l'épargne programmée et du réinvestissement du dividende** ;
- rappel des possibilités offertes par le **démembrement des parts** ;
- **100% des acquisitions hors de France** dont un tiers hors zone euro ;
- **taux d'occupation des immeubles au-dessus de 95%**.

Comme vous le voyez, il s'agit d'objectifs ambitieux qui mobiliseront toutes les équipes d'Alderaan pour la croissance de Comète et le service de ses associés.

**Merci encore de la confiance que vous nous manifestez.**

Très cordialement,

Rémy BOURGEON  
Président d'Alderaan



### Chiffres clés



**6,56 €<sup>(1)</sup>**  
**montant brut distribué au T1**  
par part en pleine jouissance



**185,6 M€**  
**capitalisation**



**0,0%**  
**endettement**



**64,9 M€**  
**collecte nette**  
au 1<sup>er</sup> trimestre



**7,8 M€**  
**loyers annuels en place**

<sup>(1)</sup> Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

<sup>(2)</sup> 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.

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE



Sur ce premier trimestre 2025, l'équipe Investissement a finalisé, pour le compte de la SCPI Comète, **l'acquisition d'un actif tertiaire situé en périphérie de Milan et entièrement loué par une entreprise européenne majeure**, leader mondial dans l'aérospatial, la défense, la sécurité et le transport terrestre, opération qui avait été sécurisée en 2024 mais avec des délais administratifs particulièrement longs compte tenu du contexte spécifique du vendeur.

Comme les acquisitions de demain se préparent aujourd'hui, l'équipe Investissement a aussi été très mobilisée sur la préparation de deux signatures structurantes. Malheureusement, l'une d'entre elles, portant sur des actifs en Amérique du Nord, n'a pas pu aboutir mais il est possible de capitaliser sur tout le travail préparatoire déjà réalisé pour une prochaine opération outre-Atlantique.

Le second dossier est un ensemble à usage mixte localisé au sud de Madrid en Espagne. Les diligences se sont bien déroulées et l'opération a été finalisée au cours du second trimestre 2025.

Par ailleurs, le volume de dossiers analysés par Alderan sur ce début d'année, à savoir plus de 300 dossiers, représente environ 3 milliards d'euros d'actifs. **Ce sourcing intensif permet de rester extrêmement sélectif sur les opérations et a abouti à l'envoi de 7 offres pour un volume de plus de 110 millions d'euros.**

**Adrien KERNEL**  
Directeur Délégué à l'Investissement



<sup>(1)</sup> Extension, rénovation lourde, construction neuve

<sup>(2)</sup> 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.

## FOCUS SUR LES ACQUISITIONS<sup>(2)</sup>



### GORGONZOLA (IT)

11 206 m<sup>2</sup> | Bureau

Taux d'occupation : 100%

Monolocataire

Acquisition d'un campus tertiaire entièrement loué à une entreprise française leader mondial dans son domaine d'activité, sur la base d'un rendement proche de 10%. La localisation et les caractéristiques batimentaires en font un site offrant des perspectives intéressantes de repositionnement en cas de départ (fort peu probable) du locataire.

| date d'acquisition | nom de l'actif | localisation (pays) | prix d'acquisition (hors-droits) |
|--------------------|----------------|---------------------|----------------------------------|
| 17.01.2025         | Gorgonzola     | Italie              | 5,2 M€                           |
| <b>TOTAL</b>       |                |                     | <b>5,2 M€</b>                    |

## CESSIONS

Comète n'a pas cédé d'actif au cours du 1<sup>er</sup> trimestre.

## PIPELINE COMÈTE



**83,9M€**  
collecte à investir



**7 | 110,0M€**  
offres envoyées



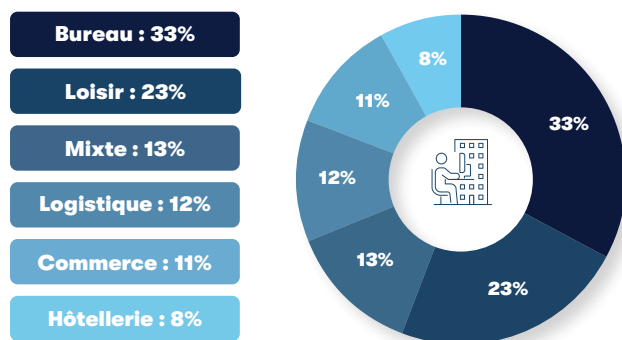
**2 | 30,3M€**  
pipeline sécurisé<sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> Promesse signée, ou offre acceptée

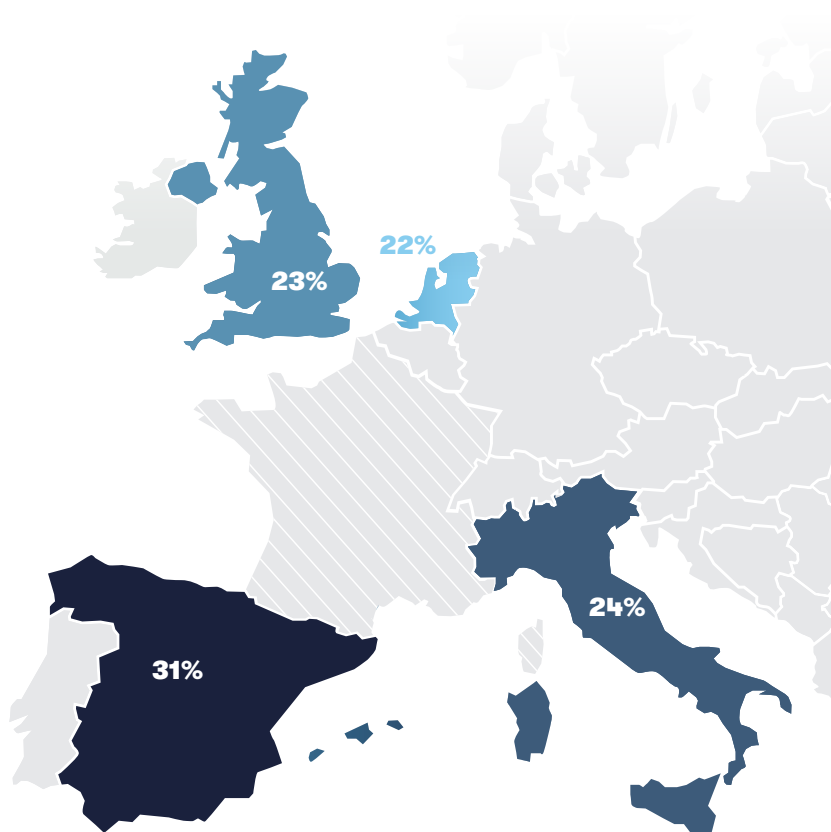
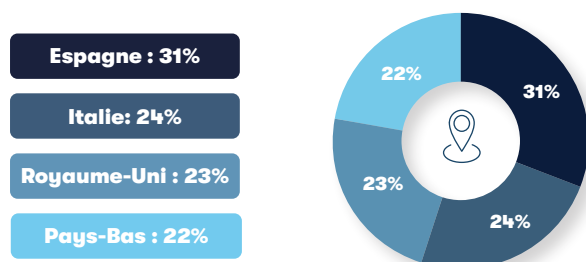
<sup>(2)</sup> Données exprimées au moment de l'acquisition (taux d'occupation et rendement initial acte en main). Les investissements passés et les rendements associés ne sont pas un indicateur fiable des investissements et rendements futurs.

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE

### Par typologie :



### Géographique :



## ACTUALITÉS ESG

Dans le cadre de sa démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR), Comète a récemment déployé une action symbolique et porteuse de sens : l'envoi de nichoirs à l'ensemble des locataires de son patrimoine ainsi qu'à ses partenaires locaux.

Cette initiative, au-delà de son aspect convivial, incarne notre engagement en faveur de la biodiversité et du respect du vivant. Installés au plus près des troncs d'arbres, les nichoirs sont conçus pour offrir un habitat aux mésanges et à d'autres espèces d'oiseaux de petite taille, contribuant ainsi à la préservation des écosystèmes locaux.

Par cette action simple mais concrète, nous renforçons la composante « biodiversité » de notre démarche ESG, en améliorant la note « E » de notre grille d'évaluation. Elle reflète notre volonté de conjuguer gestion immobilière, respect de l'environnement et lien de proximité avec nos parties prenantes.

**Hadrien SEROUGNE DE MEEÛS**  
 Référent ESG



<sup>(1)</sup> Le Label ISR ne garantit pas la performance de la SCPI Comète.

<sup>(2)</sup> Organisme certificateur indépendant garantissant le respect des critères du label ISR.

## ÉTAT LOCATIF

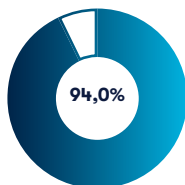
Les loyers annuels en place sont en hausse de 0,6 millions d'euros par rapport au trimestre précédent, s'expliquant par l'acquisition du trimestre. La mutualisation du risque locatif continue de se renforcer.

### Taux d'occupation financier (TOF)<sup>(1)</sup>

Le TOF est en légère augmentation de 0,4 points en raison de l'entrée en portefeuille d'un actif intégralement loué.

**TOF 94,0%**  
taux d'occupation financier

89,2% de surfaces louées et générant du loyer  
4,8% de surfaces sous franchise  
6,0% de solde correspondant aux surfaces construites vacantes et en cours de commercialisation



**WALT<sup>(2)</sup>**  
**10,5 ans**

**WALB<sup>(3)</sup>**  
**6,0 ans**

### Poids des locataires :

- le plus important : 18,9%
- les 3 plus importants : 40,7%
- les 5 plus importants : 54,2%

### Commercialisation des lots vacants

- surfaces vacantes : 3 204 m<sup>2</sup>
- lot vacant : 1
- loyers potentiels : 492 906 €

## Données locatives



**7,8 M€**  
loyers annuels en place



**23** locataires / **24** baux



**1 259 269 €**  
montant des loyers encaissés au T1 2025

### État des impayés

Au 31 mars 2025, 1 seul actif présente des impayés : l'actif d'Assago en Italie. Les formalités administratives mentionnées dans le précédent BTI sont terminées, la SCPI Comète est maintenant enregistrée auprès de l'administration italienne.

Les factures ont été reçues par les locataires qui commencent à payer. 2,4 millions d'euros de loyers sont en attente d'encaissement (correspondant aux loyers depuis le T2 2024). Aujourd'hui, 126 055 euros ont été perçus.

### Évolution de l'état locatif

|                   | au 31.12.2024         | entrées               | sorties          | au 31.03.2025         |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|
| <b>actifs</b>     | 9                     | 1                     | -                | 10                    |
| <b>locataires</b> | 23                    | 1                     | 1                | 23                    |
| <b>baux</b>       | 24                    | 1                     | 1                | 24                    |
| <b>loyers</b>     | 7,2 M€                | 0,7 M€                | 0,1 M€           | 7,8 M€                |
| <b>surfaces</b>   | 59 277 m <sup>2</sup> | 11 206 m <sup>2</sup> | 0 m <sup>2</sup> | 70 483 m <sup>2</sup> |

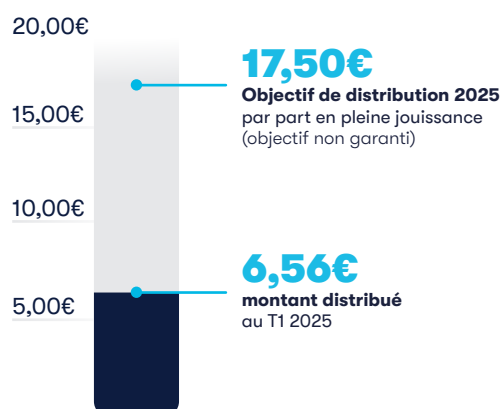
<sup>(1)</sup> Le taux d'occupation financier se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total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

<sup>(2)</sup> Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à la fin des baux

<sup>(3)</sup> Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances

## DIVIDENDE ET PERFORMANCE

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.



**6,50%<sup>(1)</sup>**  
**objectif TRI 10 ans**  
selon la note d'information



**6,00%<sup>(1)</sup>**  
**objectif taux de distribution annuel**  
selon la note d'information

## HISTORIQUE DE DISTRIBUTION

| période                         | montant brut 2025<br>Pour une part en pleine jouissance | date de distribution |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------|
| 1 <sup>er</sup> trimestre 2025  | 6,56€                                                   | 28 avril 2025        |
| 2 <sup>ème</sup> trimestre 2025 | à venir                                                 | -                    |
| 3 <sup>ème</sup> trimestre 2025 | à venir                                                 | -                    |
| 4 <sup>ème</sup> trimestre 2025 | à venir                                                 | -                    |
| <b>total 2025 (12 mois)</b>     | <b>6,56€</b>                                            |                      |

<sup>(1)</sup> 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](http://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 1,66 euro par part au titre du premier 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 premier trimestre 2025, le prélèvement pour un associé personne physique résident français est de 0,24 euro.

|                                                | associé soumis à l'impôt sur le revenu (€) |             | associé soumis à l'impôt sur les sociétés (€) |             |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------|-------------|
| <b>dividende brut</b>                          | <b>6,56</b>                                |             | <b>6,56</b>                                   |             |
| type de revenu                                 | assiette                                   | prélèvement | assiette                                      | prélèvement |
| revenus fonciers                               | 5,75                                       | -           | 5,75                                          | -           |
| prélèvement fiscalité étrangère <sup>(1)</sup> | -                                          | 1,66        | -                                             | 1,66        |
| revenus financiers                             | 0,81                                       | 0,24        | 0,81                                          | -           |
| <b>total</b>                                   | <b>6,56</b>                                | <b>1,91</b> | <b>6,56</b>                                   | <b>1,66</b> |
| <b>dividende net</b>                           | <b>4,65</b>                                |             | <b>4,90</b>                                   |             |

<sup>(1)</sup> 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.

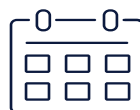
## MARCHÉ DES PARTS


**PRIX DE SOUSCRIPTION**
**250€ / part**

commission de  
souscription incluse

**PRIX DE RETRAIT**
**225€**

par part


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

suivant la souscription  
et son règlement

**NOMBRE DE PARTS**
**751 303**

## SCPI COMÈTE AU 1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2025


**6 106**

associés


**64,9M€**

collecte nette  
T1 2025

**185,6M€**

capitalisation


**259 467**

parts créées  
(nettes des retraits)

## ÉVOLUTIONS DU CAPITAL & CONDITIONS D'EXÉCUTION DES ORDRES

| période | volume et montants en fin de période |                           |                           | parts en<br>attente de<br>retrait en fin<br>de période <sup>(1)</sup> | mouvements de parts de la période |                         |
|---------|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
|         | nombre<br>de parts <sup>(1)</sup>    | capital social<br>(en k€) | capitalisation<br>(en k€) |                                                                       | souscriptions <sup>(1)</sup>      | retraits <sup>(1)</sup> |
| T1 2025 | 751 303                              | 112 695                   | 185 644                   | 0                                                                     | 259 535                           | 68                      |

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

<sup>(1)</sup> 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](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