

 Comète

**ALLER PLUS LOIN  
POUR VOTRE ÉPARGNE <sup>(1)</sup>**

**(1) Comme tout investissement, investir dans une SCPI comporte entre autres un risque de perte en capital. Il est rappelé que le montant du capital investi n'est pas garanti et qu'il est recommandé de conserver ses parts pendant une période d'au moins 8 ans**

**SCPI**

ayant vocation  
à investir au  
sein de l'Union  
européenne et/ou  
à l'international<sup>(2)</sup>

(2) Objectif de gestion non garanti

Ceci est une communication à caractère promotionnel. Veuillez vous référer à la note d'information, aux statuts et au document d'informations clés de la SCPI Comète avant de prendre toute décision finale d'investissement. Comète est une SCPI à capital variable. La note d'information de la SCPI Comète a reçu le visa SCPI n°23-13 délivré par l'AMF en date du 1<sup>er</sup> décembre 2023.

# AVERTISSEMENT ET PRINCIPAUX RISQUES

Le montant qu'il est raisonnable d'investir au capital de la SCPI Comète dépend de votre situation patrimoniale et financière, de votre expérience et de vos connaissances en matière de produits d'investissement, de vos objectifs et horizon d'investissement, de votre acceptation des risques spécifiques liés à un investissement immobilier, de votre capacité à subir des pertes, et de vos préférences en matière de durabilité. Alderan ne fournit pas de conseil en investissement. Il vous appartient de vous rapprocher de votre conseiller pour vous assurer que cet investissement répond à vos besoins et à votre situation.

## RISQUE DE PERTE EN CAPITAL

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

## RISQUE LIÉ AUX MARCHÉS IMMOBILIERS

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. L'absence de marché secondaire organisé rend ce placement également peu liquide.

## RISQUE LIÉ À LA GESTION DISCRETIONNAIRE

Résultant de la sélection, par les Gérants, d'investissements pouvant être 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 retrait par remboursement des parts n'est possible qu'en contrepartie de demandes de souscription. Par ailleurs, 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 10% des parts de la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de 12 mois.

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

## RISQUE LIÉ AU RECOURS À L'ENDETTEMENT

### Financement souscrit par la SCPI :

Les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a donc pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également d'augmenter les risques de perte.

### 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. De plus, en cas de vente de parts de SCPI à un prix inférieur au prix d'acquisition, l'associé devra compenser la différence éventuelle existante entre le capital restant dû au titre de son emprunt et le montant issu de la vente de ses parts.

## RISQUE DE CHANGE

La fluctuation des devises 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.



## 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 indirect. Comme tout placement immobilier indirect, il s'agit d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée - la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. Il existe un risque de perte en capital. Avant tout investissement, vous devez vérifier qu'il est adapté à votre situation et vos besoins.

Toute souscription doit être effectuée sur la base des conseils en investissement fournis par votre conseiller et de la documentation juridique et réglementaire de la SCPI.

# 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 diversifiée ayant pour objectif d'investir à l'international . Elle vous permet, à partir de quelques milliers d'euros, de codétenir indirectement un patrimoine immobilier locatif, dont les biens pourraient être situés :

- prioritairement 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 CHERCHER À 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 des marchés immobiliers.

*Selon l'interprétation de la société de gestion*

« Tout comme une comète traverse le ciel à un moment précis, nous aimons investir de manière opportuniste. Nous savons prendre des décisions rapidement, 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 DÉMARCHÉ OPPORTUNISTE

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

Elle s'appuie également sur les opportunités immobilières issues des projets d'implantation à l'étranger d'entreprises dont Alderan, pour le compte de ses fonds gérés, est aujourd'hui le bailleur en France ou à l'étranger.

## UNE GESTION LOCALE DES ACTIFS

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 dirigeante d'Alderan, et notamment sur celle des équipes impliquées dans la recherche, la sélection, la structuration et le suivi des investissements ainsi que sur sa capacité à mettre en œuvre la stratégie d'investissement de la SCPI et à générer un rendement potentiel suffisant (non garanti). Le départ d'un membre de l'équipe dirigeante pourrait avoir un effet défavorable 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 classes d'actifs immobiliers diversifiées avec des cycles différents.



Bureaux



Entrepôts



Locaux d'activités



Commerces

Pour se protéger des évolutions des taux de change, Comète aura la possibilité de souscrire à des contrats qui permettent de se prémunir contre le 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 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 après analyse du caractère adéquat de votre profil par votre conseiller, tout est prévu pour que vous puissiez souscrire à Comète rapidement.

Votre souscription peut être réalisée en ligne avec votre conseiller, 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 réglementaire détaillée sur les aspects immobiliers et financiers de Comète, de manière pédagogique et transparente.
- **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 notamment un risque de perte en capital lié à l'absence de garantie de remboursement du capital initialement investi.**

OBJECTIF  
TRI<sup>(1)</sup>

**6,5%**  
sur 10 ans

OBJECTIF  
TAUX DE DISTRIBUTION<sup>(2)</sup>

**6,0%**  
nets de frais de gestion

**Ces objectifs ci-dessus sont fournis à titre d'illustration uniquement et sont basés 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 des conseils en investissement fournis par votre conseiller et de la de la documentation juridique et réglementaire de la SCPI.**

<sup>(1)</sup> **Le taux de rentabilité interne (TRI)** est un indicateur de rentabilité d'un investissement sur une période donnée, qui tient compte de l'appréciation ou de la dépréciation de la valeur des parts, et des revenus distribués sur la période de référence. Le TRI affiché est un objectif de TRI net de frais sur une période de 10 ans.

<sup>(2)</sup> **Le taux de distribution** est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N (source : ASPIM). **L'objectif de distribution indiqué ci-dessus ne tient pas compte d'éventuelles distributions non-récurrentes liées à la cession des immeubles.**



## INVESTIR SELON VOS BESOINS

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

### PLEINE PROPRIÉTÉ

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

### DÉMEMBREMENT TEMPORAIRE

(3 à 20 ans) OU DÉFINITIF <sup>(1)</sup>

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 potentiels futurs. Cela vous permet de ne pas alourdir votre fiscalité actuelle et de payer avec une décote le prix de la part.

### USUFRUIT <sup>(1)</sup>

Ce mode d'investissement est souvent utilisé pour continuer de percevoir des revenus potentiels, 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 dispositifs suivants :

### ÉPARGNE PROGRAMMÉE

Tous les mois, trimestres, semestres ou chaque année, vous investissez un montant qui est prélevé directement sur votre compte.

### RÉINVESTISSEMENT

**DU DIVIDENDE <sup>(2)</sup>** (tout ou partie)

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

## SOUSCRIPTION MINIMUM 20 parts soit 5 000 euros

Si vous le souhaitez, vous pouvez **recharger à tout moment votre épargne** et augmenter vos placements en immobilier indirect à l'international.

(1) En cas de démembrement, les possibilités de retrait ou de cession des parts sont limitées. Il est conseillé aux porteurs de parts de conserver leurs droits pendant toute la durée de démembrement.

(2) 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

## SCPI ACTIVIMMO

Alderan gère actuellement  
la SCPI ActivImmo,  
lancée en 2019 et dédiée à la logistique  
en France et dans la zone euro

**1,22 Md€**  
de capitalisation

**25 638**  
associés

source : Alderan • Chiffres au 30-06-2024

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 en contrepartie de frais de gestion.

Le style de gestion pratiqué par la société de gestion repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et 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, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF, est un professionnel de l'investissement immobilier depuis 23 ans, avec un réseau vaste 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 arbitrage.

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.

Les équipes d'Alderan tissent des liens étroits avec les locataires de ses fonds gérés - souvent des entreprises implantées à l'international.

Elles pourront donc les accompagner dans leur développement sur le plan immobilier en France, en Europe et demain dans plusieurs autres régions du monde.

**6**

**FONDS RÉGULÉS**  
(et 9 mandats sous  
gestion)

**1,3 Md€**

**PATRIMOINE IMMOBILIER  
SOUS GESTION**

**1 646 965 M<sup>2</sup>**

**SURFACES  
TOTALES GÉRÉES**

source : Alderan • Chiffres au 30-06-2024

Comète est une SCPI récente qui ne dispose pas encore d'historique de performance.

# LA FISCALITÉ

## applicable à votre placement

Les revenus fonciers perçus par des personnes physiques résidant en 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 résidant en 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. Le traitement fiscal lié à la détention de parts de SCPI dépend de la situation individuelle de chaque associé et est susceptible d'être modifié ultérieurement. 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 • Principaux frais

Durée de placement recommandée	8 ans minimum
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 : prioritairement l'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
Indicateur synthétique de risque	Produit dans la classe de risque 3 sur 7 qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Produit soumis aux risques de liquidité et de perte en capital
Prix de la part	250 € (commission de souscription comprise)
Valeur de retrait	225 € / part
Minimum de souscription	Pour les nouveaux souscripteurs : 20 parts, soit 5000€ pour la 1 <sup>ère</sup> souscription Pour les associés : pas de minimum de souscription
Date d'entrée en jouissance des parts	Le 1 <sup>er</sup> jour du 6 <sup>e</sup> mois suivant le jour de la souscription.
Distribution	Trimestrielle. Une fois l'entrée en jouissance des parts, les premiers dividendes potentiels sont versés au prorata temporis.
Commission de souscription	10% (12% TTC*)
Commission de gestion	11% (13,2% TTC*)

### Voir autres frais dans la Note d'Information

\*TVA récupérée par la SCPI

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





## VOYEZ GRAND ET LOIN POUR VOTRE ÉPARGNE IMMOBILIÈRE <sup>(1)</sup>

**(1) Comme tout investissement, investir dans une SCPI comporte des risques, dont le risque de perte en capital. Il est rappelé que le montant du capital investi n'est pas garanti et qu'il est recommandé conserver ses parts pendant une période d'au moins 8 ans.**



 Alderan

**Société de gestion de portefeuille**

agrée par l'Autorité des Marchés Financiers depuis le 5 septembre 2017  
4, avenue Georges Mandel • 75116 Paris • Agrément AMF n°GP-17000026  
Pour en savoir plus : [contact@alderan.fr](mailto:contact@alderan.fr) • [www.alderan.fr](http://www.alderan.fr)

Ceci est une communication à caractère promotionnel. Veuillez vous référer à la note d'information, aux statuts et au document d'informations clés de la SCPI Comète 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](http://www.alderan.fr)