

# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION T3 2024

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION - COMÈTE N°24-03  
Valable du 1<sup>er</sup> octobre 2024 au 31 décembre 2024



## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Au cours de ce troisième trimestre 2024, la France aura accueilli les Jeux Olympiques et Paralympiques, qualifiés de parenthèse enchantée, où elle a su se montrer digne de son ambition d'accueil des athlètes du monde entier dans une organisation saluée par tous.

La France a ainsi démontré qu'elle reste compétitive, avec un taux de chômage bas. Même si la dette publique est élevée, l'inflation est aujourd'hui maîtrisée, comme dans la plupart des pays industrialisés. La BCE l'a bien compris puisque, pour la deuxième fois en deux trimestres, elle a abaissé son taux directeur, son homologue américaine pratiquant la même politique. Cette baisse progressive des taux d'intérêts permet d'envisager une relance également progressive de la croissance.

Dans ce même contexte, force est de constater que, dans le domaine économique, les épargnants français font preuve de discernement dans leurs placements.

C'est ainsi que votre SCPI aura collecté en neuf mois, en 2024, plus de 60 millions d'euros, signe que le choix résolument international que votre société de gestion a suivi porte ses fruits. Sachez qu'au cours de cet été, deux nouvelles acquisitions sont intervenues en Espagne (des bureaux à Madrid et un hôtel à Saragosse pour 8,5 millions d'euros, dont le détail vous est décrit dans le corps de ce rapport).

Trois pays (Espagne, Italie et Pays-Bas) ont déjà été ouverts à l'acquisition pour Comète. D'autres sont à l'étude. La labellisation ISR est également engagée.

Mais surtout, ce trimestre démontre la capacité de votre SCPI à employer votre épargne dans un temps très rapide, ce qui induit un caractère relatif permettant un taux de distribution élevé qui rémunère votre épargne, comme vous avez pu sans doute le constater lors de la dernière distribution trimestrielle.

C'est pourquoi nous avons décidé de relever notre objectif de distribution à un minimum de 8%<sup>(2)</sup> pour l'année 2024 (pour rappel, l'objectif de TRI sur 10 ans est de 6,5%<sup>(2)</sup>).

Merci de votre confiance et de votre fidélité. Soyez sûrs que toute l'équipe d'Alderan est mobilisée pour relever les défis à venir et entraîner Comète dans une recherche de l'excellence.

Courtoisement vôtre,

Rémy BOURGEON  
Président d'Alderan



### CHIFFRES CLÉS



**5,31€<sup>(1)</sup>**  
dividende par part  
en pleine jouissance



**71,8 M€**  
capitalisation



**0%**  
endettement



**22,6 M€**  
collecte nette  
au 3<sup>ème</sup> trimestre



**4,6 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



**2** | **8,5M€**  
acquisitions du  
trimestre (hors droits)



**0** | **0M€**  
cessions du trimestre  
(hors droits)



**0**  
actifs en  
développement<sup>(1)</sup>

## ACQUISITIONS

date d'acquisition	nom de l'actif	localisation (pays et ville)	prix d'acquisition (hors-droits)
30.07.2024	Siège SEG	Espagne / Madrid	3,0 M€
31.07.2024	AZ Orus Factory Hotel	Espagne / Saragosse	5,5 M€
<b>TOTAL</b>			<b>8,5 M€</b>

## CESSIONS

Comète n'a pas cédé d'actif au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre.

## PIPELINE COMÈTE



**22,8M€**  
collecte à investir



**2** | **7,2M€**  
offres envoyées



**1** | **5,2M€**  
pipeline sécurisé<sup>(2)</sup>

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

<sup>(2)</sup> Promesse signée, ou offre acceptée

## LE MOT DE L'ÉQUIPE INVESTISSEMENT

Au cours du troisième trimestre 2024, notre jeune SCPI Comète continue sa progression avec l'acquisition de deux actifs espagnols dont les baux sont sécurisés sur le long terme. Ces deux opérations permettent de réajuster la répartition géographique du patrimoine du fonds et l'intégration d'une nouvelle classe d'actifs : l'hôtellerie. La bonne corrélation collecte / investissement associée au contexte de marché favorable à l'investissement permet d'atteindre l'objectif de distribution initial !

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



## FOCUS SUR LES ACQUISITIONS



**AZ ORUS FACTORY HOTEL (ESP)**  
3 909 m<sup>2</sup> | Hôtellerie  
Taux d'occupation<sup>(1)</sup> : 100%  
Monolocataire

Un actif emblématique, ouvert au tourisme de loisirs et professionnel, acquis auprès d'un exploitant local incontournable qui maîtrise son marché.



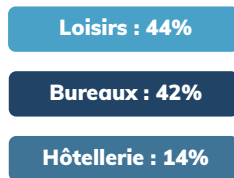
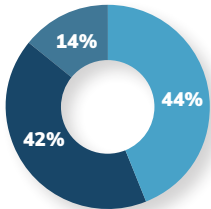
**SIÈGE SEG (ESP)**  
1 728 m<sup>2</sup> | Bureau  
Taux d'occupation<sup>(1)</sup> : 100%  
Monolocataire

Un petit immeuble de bureau "post-covid" : surfaces flexibles, centralité et accessibilité dans un quartier attractif de la capitale espagnole qui accueille déjà L'Oréal et le quotidien El País.

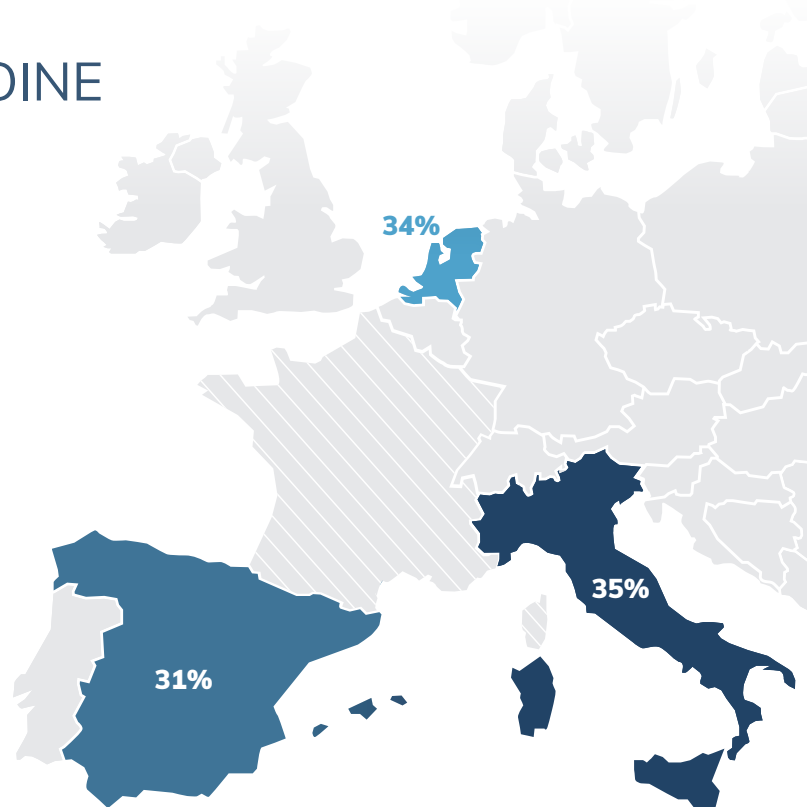
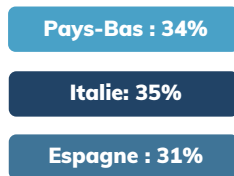
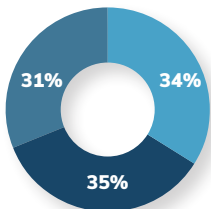
<sup>(1)</sup> Taux d'occupation au jour de l'acquisition

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE

### PAR TYPOLOGIE



### GÉOGRAPHIQUE



## ACTUALITÉS ESG

La SCPI Comète a récemment mené un audit préliminaire (ou «audit blanc») en vue de l'obtention du label ISR. Cet audit a pour objectif de tester la robustesse de la politique ESG (Environnement, Social, Gouvernance) du fonds, rendue particulièrement complexe du fait de la diversité des types d'actifs (hôtels, bureaux, loisirs, etc.) et des zones géographiques d'investissement.

En particulier, pour la grille de notation ESG, un focus spécifique a été porté à l'indicateur de la consommation énergétique dans les pays où les compteurs connectés (qui mesurent en temps réel la consommation d'énergie) sont peu ou pas encore installés. Comète a ainsi décidé de comparer ses consommations au benchmark proposé par Deepki<sup>(1)</sup>, ce qui lui permet d'ajuster précisément ses indicateurs de performance en matière d'énergie et d'émissions carbone.

Dans le cadre de son engagement à préserver l'environnement, Comète utilise désormais le coefficient de biotope<sup>(2)</sup> comme principal indicateur pour évaluer et améliorer la biodiversité de ses propriétés. En ce qui

concerne l'adaptation et la réduction des impacts du changement climatique, Comète s'appuie sur l'outil de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), une référence reconnue à l'échelle européenne pour évaluer ces enjeux.

L'audit blanc a ainsi permis à Comète de se préparer dans de bonnes conditions pour l'audit officiel nécessaire à l'obtention du label ISR. Cet audit est réalisé par l'organisme certificateur AFNOR<sup>(3)</sup>, reconnu pour la rigueur de ses évaluations.

Comète adopte une approche appelée «best-in-progress», qui vise à améliorer ses actifs immobiliers au fil du temps. Un exemple marquant est le studio de télé et cinéma situé aux Pays-Bas, qui est proche d'atteindre la catégorie d'excellence «best-in-class». L'objectif sera de le faire passer dans cette catégorie d'ici trois ans.

**Hadrien SEROUGNE DE MEEÛS**  
Réfèrent ESG



<sup>(1)</sup> Prestataire d'aide à l'amélioration de la performance environnementale qui accompagne Alderan à atteindre les objectifs fixés par le décret tertiaire et met à disposition d'Alderan un outil pour suivre les consommations des locataires d'ActivImmo

<sup>(2)</sup> Proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surfaces écoaménageables) par rapport à la surface totale d'une parcelle

<sup>(3)</sup> Association française de normalisation

## ÉTAT LOCATIF

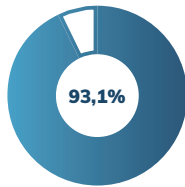
La hausse des loyers annuels en place de l'ordre de 0,8 millions d'euros par rapport au trimestre précédent – s'explique par les deux acquisitions du trimestre. La mutualisation du risque locatif continue de se renforcer.

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

Le TOF est en augmentation de 3,7 points, en raison de l'entrée en portefeuille de deux actifs intégralement loués.

**TOF 93,1%**  
taux d'occupation financier

90,1% surfaces louées et générant du loyer  
3,0% surfaces sous franchise  
6,9% solde correspondant aux surfaces construites vacantes et en cours de commercialisation



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

**WALB <sup>(3)</sup>**  
**5,3 ans**

### Poids des locataires

- le plus important : 30,8%
- les 3 plus importants : 47,4%
- les 5 plus importants : 60,6%

## DONNÉES LOCATIVES



**4,6M€**  
loyers annuels en place



**18** locataires / **18** baux



**331 646€**  
montant des loyers encaissés au T3 2024

### État des impayés

Le délai d'enregistrement de Comète en tant que nouveau propriétaire des actifs d'Assago et de MediArena a retardé l'émission des factures de loyers. En conséquence, les loyers n'ont pas été encaissés au 30 septembre 2024.

### Commercialisation des lots vacants

- surfaces vacantes : 2 153 m<sup>2</sup>
- lot vacant : 1
- loyers potentiels : 325 103 €

### évolution de l'état locatif

	au 30.06.2024	entrées	sorties	au 30.09.2024
actifs	3	2	-	5
locataires	16	2	-	18
baux	16	2	-	18
loyers	3,8M€	0,8k€	-	4,6M€
surfaces	34 377 m <sup>2</sup>	5 637 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	40 014 m <sup>2</sup>

<sup>(1)</sup> 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)

<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



**5,31 €<sup>(1)</sup>**  
 dividende brut du  
 3<sup>ème</sup> trimestre par part

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

## HISTORIQUE DE DISTRIBUTION

période	montant brut 2024 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	9,38€	15 juillet 2024
<b>3<sup>ème</sup> trimestre 2024</b>	<b>5,31€</b>	<b>15 octobre 2024</b>
4 <sup>ème</sup> trimestre 2024	à venir	fin janvier 2025
<b>total 2024 (12 mois)</b>	<b>20,94€</b>	

## PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

### Prélèvement lié à la fiscalité étrangère

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 1,05 euro par part au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre 2024.

### 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 3<sup>ème</sup> trimestre 2024, le prélèvement pour un associé personne physique résident français est de 0,63 euro.

	investisseur à l'impôt sur le revenu (€)		investisseur BIC IS (€)	
	assiette	prélèvement	assiette	prélèvement
<b>dividende brut</b>	<b>5,31</b>		<b>5,31</b>	
<b>type de revenu</b>	<b>assiette</b>	<b>prélèvement</b>	<b>assiette</b>	<b>prélèvement</b>
revenus fonciers	3,23	1,05	3,23	1,05
revenus financiers	2,08	0,63	2,08	-
<b>total</b>	<b>5,31</b>	<b>1,68</b>	<b>5,31</b>	<b>1,05</b>
<b>dividende net</b>	<b>3,63</b>		<b>4,26</b>	

## 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**  
**295 927**

## SCPI COMÈTE AU 3<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2024



**2 738**  
associés



**22,6M€**  
collecte nette  
T3 2024



**71,8M€**  
capitalisation



**90 272**  
parts créées  
(nettes des retraits)

## ÉVOLUTIONS DU CAPITAL

période	volume et montants en fin de période			parts en attente de retrait en fin de période <sup>(1)</sup>	mouvement de parts de la période	
	nombre de parts <sup>(1)</sup>	capital social (en k€)	capitalisation (en k€)		souscriptions <sup>(1)</sup>	retraits <sup>(1)</sup>
T4 2023	45 791	6 869	10 677	0	29 927	0
T1 2024	163 386	24 508	38 669	0	117 595	0
T2 2024	205 655	30 848	49 237	0	42 269	0
<b>T3 2024</b>	<b>295 927</b>	<b>44 389</b>	<b>71 801</b>	<b>0</b>	<b>90 272</b>	<b>0</b>

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 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