

Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Produit

Comète

Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) gérée par Alderan

Nom de la Société de Gestion : Alderan

Site internet : www.alderan.fr

Contact : appelez le 01 42 89 47 95 pour de plus amples informations

Autorité compétente : l'Autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle d'Alderan en ce qui concerne ce document d'informations clés. Alderan est agréée par l'AMF sous le numéro GP-17000026 en date du 5 septembre 2017.

Date de production du document d'informations clés : 19.12.2025

Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter des parts d'un produit qui n'est pas simple et peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce produit ?

Type : Comète est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable, procédant à une offre au public.

Durée : la durée de la SCPI est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés. Cette durée pourra être prorogée, ou la SCPI dissoute par anticipation, à tout moment, par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

Objectifs : la SCPI a pour objectif de constituer un patrimoine immobilier locatif diversifié dans l'immobilier tertiaire (bureaux, entrepôts logistiques, locaux d'activités, commerces, hôtellerie, santé, éducation, entre autres) propre à assurer l'objectif de gestion qui est de potentiellement distribuer un dividende soumis à l'existence d'un revenu distribuable et à la décision de l'assemblée générale des associés de la SCPI. L'objectif de taux de distribution que cible la Société de Gestion est de 6% nets de frais de gestion et bruts de fiscalité et l'objectif de TRI sur 10 ans est de 6,5% ; objectifs fournis à titre d'illustration uniquement, basés sur des projections et des simulations de la Société de Gestion et sans aucune garantie que les investissements seront rentables.

La SCPI exclut l'acquisition de bâtiments d'activités et de logistiques en zone euro.

La SCPI peut investir au sein de l'Union européenne (hors France métropolitaine) prioritairement, et/ou en Amérique du Nord et/ou dans les pays suivants : Andorre, Islande, Monaco, Norvège, Royaume-Uni, Serbie, Suisse, Australie et Nouvelle-Zélande.

De manière générale, les investissements portent sur des immeubles générant des revenus immédiats ou potentiels et compatibles avec l'objectif de gestion. Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut, conformément au cadre réglementaire :

- procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques ;
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ; étant précisé que ce paragraphe s'applique quoique la SCPI détienne directement l'actif immobilier ou par l'intermédiaire d'une société ; et,
- détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient, directement ou indirectement, au moins cinq pour cent (5%) du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.

La SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à trente pour cent (30%) de la valeur vénale du patrimoine approuvée par l'assemblée générale des associés.

Investisseurs de détail visés : la SCPI s'adresse à tous types d'investisseurs ayant un horizon d'investissement d'au moins 8 ans, à l'exclusion (i) des investisseurs dits U.S. Persons comme définis dans la note d'information et (ii) de ceux qui n'acceptent aucune perte en capital.

Modalités de sortie : une sortie est possible mais n'est pas garantie par la Société de Gestion. Vous êtes donc soumis au risque de liquidité tel que détaillé ci-après. Deux possibilités de sortie sont ainsi proposées aux associés (telles que décrites au Chapitre II de la note d'information) : (i) le retrait des parts. Toutefois, il doit exister un ou plusieurs investisseurs qui souscrivent un nombre de parts au moins équivalent pour que votre demande soit satisfaite, et (ii) la cession de gré à gré. Cependant, la Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts.

Dépositaire : Société Générale Securities Services

Pour obtenir de plus amples informations sur la SCPI, sa note d'information, ses statuts, le dernier rapport annuel, ainsi que le dernier bulletin trimestriel d'information sont disponibles gratuitement sur le site internet de la Société de Gestion www.alderan.fr.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts de la SCPI pendant 8 années.

Avertissement : le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé le produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés financiers, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

La catégorie de risque associée à cette SCPI est susceptible d'évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas un investissement sans risque.

Risques matériellement pertinents et non pris en compte dans l'indicateur :

Risque de perte en capital : le capital que vous investissez dans la SCPI n'est ni garanti ni protégé. Vous pourriez ainsi perdre votre capital. Votre responsabilité en tant qu'associé à l'égard des tiers est limitée au montant de votre part dans le capital de la SCPI.

Risque de change : en raison de sa stratégie d'investissement, la SCPI pourra détenir certains instruments financiers ou autres instruments soumis à un risque de change. La comptabilité de la SCPI sera tenue en euro. La SCPI pourra effectuer des investissements hors de la zone euro. Les investissements et les gains pourront ainsi être exprimés en une ou plusieurs devises et exposer la SCPI à des pertes potentielles occasionnées par la fluctuation des taux de change. De plus, la SCPI pourrait supporter des coûts de conversion entre les différentes devises et/ou des coûts induits par les mécanismes de couverture de change.

Risque de liquidité : conformément aux dispositions relatives aux sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI dans les limites des clauses de variabilité fixées par les statuts. La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'étant possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie.

Risque en matière de durabilité : la SCPI est exposée à des risques de durabilité, définis par le Règlement SFDR comme tout événement ou situation lié à l'environnement, à l'approche sociale ou à la gouvernance, qui, s'ils se produisent, peuvent avoir un impact négatif important, réel ou potentiel, sur les revenus générés par l'investissement et/ou sa valeur.

Risque de marché : ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Scénarios de performance (montants exprimés en euros) :

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Période de détention recommandée : 8 ans
Exemple d'investissement : 10 000€

Scénario		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans (période de détention recommandée)
Minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti si vous sortez avant 8 ans. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.		
Tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts rendement annuel moyen	7 980€ -20,20%	6 350€ -5,52%
Défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts rendement annuel moyen	8 400€ -16,00%	8 240€ -2,39%
Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts rendement annuel moyen	9 610€ -3,90%	15 680€ 5,78%
Favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts rendement annuel moyen	10 130€ 1,30%	16 920€ 6,79%

Ces différents scénarios indiquent la façon dont votre investissement pourrait se comporter et vous permettent d'effectuer des comparaisons avec d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Si vous sortez de l'investissement avant la fin de période de détention recommandée, aucune garantie ne vous est donnée et vous pourriez subir des coûts supplémentaires.

Que se passe-t-il si Alderan n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le produit est constitué comme une entité distincte d'Alderán. En cas de défaillance d'Alderán, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit.

Par ailleurs, Alderan, en tant que Société de Gestion de portefeuille qui fournit des services d'investissement, est adhérente au mécanisme de garantie géré par le Fonds de garantie des dépôts et de résolution (« FDGR »). Ce mécanisme de garantie intervient uniquement en cas de défaillance de la Société de Gestion et couvre les situations exceptionnelles de non-restitution de titres ou d'espèces appartenant aux investisseurs non institutionnels, lorsque ceux-ci auraient été indûment détenus par la Société de Gestion en violation des règles applicables.

Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

Coûts au fil du temps (montants exprimés en euros) :

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%) ;
- que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ; et,
- 10 000 euros sont investis.

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans (période de détention recommandée)
Coûts totaux	1 283€	6 647€
Incidence des coûts annuels ⁽¹⁾	12,83%	4,78% chaque année

⁽¹⁾ Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 10,56% avant déduction des coûts et de 5,78% après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

Composition des coûts :

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coût d'entrée	10,00% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.	1 000,00€
Coût de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire.	0,00€
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	0,69% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	62,00€
Coût de transaction	2,46% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	221,00€
Coûts accessoires		
Commission liée aux résultats et commission d'intéressement	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	0,00€

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Période de détention recommandée : 8 ans

La SCPI a été créée dans la perspective de détention d'actifs immobiliers sur un horizon à moyen et/ou long terme en raison de la nature des actifs sous-jacents. La Société de Gestion vous recommande de détenir votre investissement pendant au moins huit (8) ans. Toute détention d'un investissement dans la SCPI pour une durée inférieure est susceptible de pénaliser l'investisseur qui demande le retrait avant l'expiration de celle-ci. Il vous est néanmoins possible de céder avant la fin de la période de détention recommandée tout ou partie de vos parts de la SCPI en faisant une demande de retrait (voir ci-dessus le paragraphe « Modalités de sortie »).

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Si vous rencontrez des difficultés au niveau de la prestation délivrée ou du produit et que vous souhaitez nous faire part de votre réclamation, vous pouvez contacter la personne qui vous a vendu le produit ou nous contacter :

- par voie électronique à l'adresse suivante : reclamations@alderan.fr ;
- par voie postale à l'adresse suivante : Alderan, Service Réclamations, 4, avenue Georges Mandel, 75116 Paris ; et,
- par téléphone au 01 42 89 47 95 (suivi d'une confirmation écrite par voie électronique ou postale).

Si les réponses apportées à votre réclamation sur un différend relatif à la commercialisation ou la gestion des produits gérés par Alderan ne vous ont pas donné satisfaction, ou aucune suite n'a été donnée à votre réclamation dans le délai prévu, vous avez la possibilité, en tant qu'épargnant ou investisseur, de saisir le médiateur de l'AMF :

- de préférence par formulaire électronique sur le site de l'AMF <https://www.amf-france.org/fr/le-mediateur-de-lamf/votre-dossier-de-mediation/vous-voulez-deposer-une-demande-de-mediation> ; ou,
- par courrier postal à Médiateur de l'AMF - Autorité des marchés financiers, 17, place de la Bourse, 75082 Paris Cedex 02.

Pour toute information sur la médiation de l'AMF, consultez le site www.amf-france.org, rubrique Le Médiateur.

La politique de traitement des réclamations d'Alderan se trouve sur la page « Réclamations » du site internet www.alderan.fr.

Autres informations pertinentes

La SCPI relève de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (« Règlement SFDR »), étant précisé que la SCPI n'a pas vocation à avoir pour objectif l'investissement durable, au sens de l'article 9 du Règlement SFDR.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les informations relatives à la finance durable sont disponibles sur le lien suivant : <https://alderan.fr/nos-engagements/>.