

# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION T2 2024

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION - COMÈTE N°24-02.  
Valable du 1<sup>er</sup> juillet 2024 au 30 septembre 2024



## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Au lendemain du vote du 7 juillet, la France rentre dans une période inconnue et de probable instabilité. Dans ces périodes délicates, le secteur immobilier va constituer, une fois de plus, un refuge pour votre épargne.

Votre société a choisi une stratégie d'investissement résolument internationale. Au cours de ce trimestre, cela se traduit par l'acquisition de deux nouveaux actifs dans deux nouveaux pays : l'Italie et les Pays-Bas, pour un total de 28 millions d'euros hors droits.

Comète va poursuivre ce déploiement international car le marché offre de réelles opportunités avec une variété d'actifs à des taux de rendement élevés. En témoignent les trois premières acquisitions de Comète : un centre de loisirs avec courts de Padel à Madrid, des bureaux à Milan et des studios d'enregistrement à Amsterdam.

Pour ce faire, nous pourrions nous appuyer sur une collecte en croissance continue après une baisse logique à l'issue de la phase sponsor. La capitalisation de votre société est au 30 juin 2024 de 49,2 millions d'euros, dont des disponibilités pour investir d'environ 11 millions d'euros.

Notre déploiement rapide de la collecte (un pipeline significatif a été identifié) nous permet, pour ce trimestre, une distribution de 9,38 € par part avant prélèvements à la source.

Enfin, je remercie les souscripteurs qui ont participé à l'Assemblée Générale du 29 avril dont les résolutions ont toutes été adoptées.

Soyez assurés de l'implication de toute notre équipe pour poursuivre sereinement le développement de votre société au cours de cet été que je vous souhaite infiniment agréable.

**Rémy BOURGEON**  
Président d'Alderaan



### CHIFFRES CLÉS



**9,38€<sup>(1)</sup>**  
dividende par part  
en pleine jouissance



**49,2 M€**  
capitalisation



**0%**  
endettement



**10,6 M€**  
collecte nette  
au 2<sup>ème</sup> trimestre



**3,8 M€**  
loyers annuels en place

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

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE



**2** | **27,9 M€**  
acquisitions  
du trimestre



**0** | **0 M€**  
cessions  
du trimestre



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

## ACQUISITIONS

date d'acquisition	nom de l'actif	localisation (pays et ville)	prix d'acquisition (hors-droits)
30.05.2024	Assago	Italie / Milan	14,0 M€
28.06.2024	MediArena	Pays Bas / Amsterdam	13,9 M€
<b>TOTAL</b>			<b>27,9 M€</b>

## CESSIONS

Comète n'a pas cédé d'actif au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre.

## PIPELINE COMÈTE



**11 M€**  
collecte à investir



**3** | **15,2 M€**  
offres envoyées

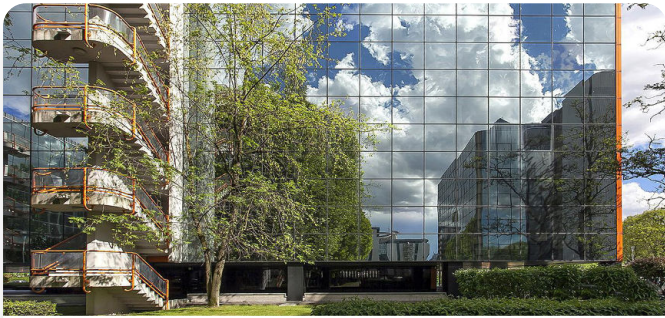


**3** | **22,3 M€**  
pipeline sécurisé<sup>(2)</sup>

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

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

## FOCUS SUR LES ACQUISITIONS



**ASSAGO (IT)**  
17 432 m<sup>2</sup> | Bureaux  
Taux d'occupation<sup>(1)</sup> : 86%  
14 locataires

« L'actif d'Assago est un immeuble de bureaux rénové, idéalement situé au pied du métro milanais, offrant une mutualisation du risque locatif, des leviers de création de valeur et un rendement AEM proche de 12% ! »

**Victoire FRÉMONT**  
Investment manager



**MEDIARENA (NL)**  
12 498 m<sup>2</sup> | Loisirs  
Taux d'occupation<sup>(1)</sup> : 100%  
Monolocataire

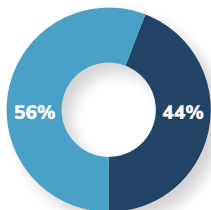
« Grâce à sa localisation exceptionnelle et à sa configuration, MediArena offre de multiples possibilités de réversibilité, gage de valeur durable, ainsi qu'une sécurisation locative immédiate et robuste de 6 ans. »

**Haitem BENSAFIDDINE**  
Investment manager



## RÉPARTITION DU PATRIMOINE

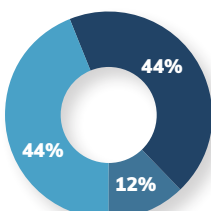
### PAR TYPOLOGIE



Loisirs : 56%

Bureaux : 44%

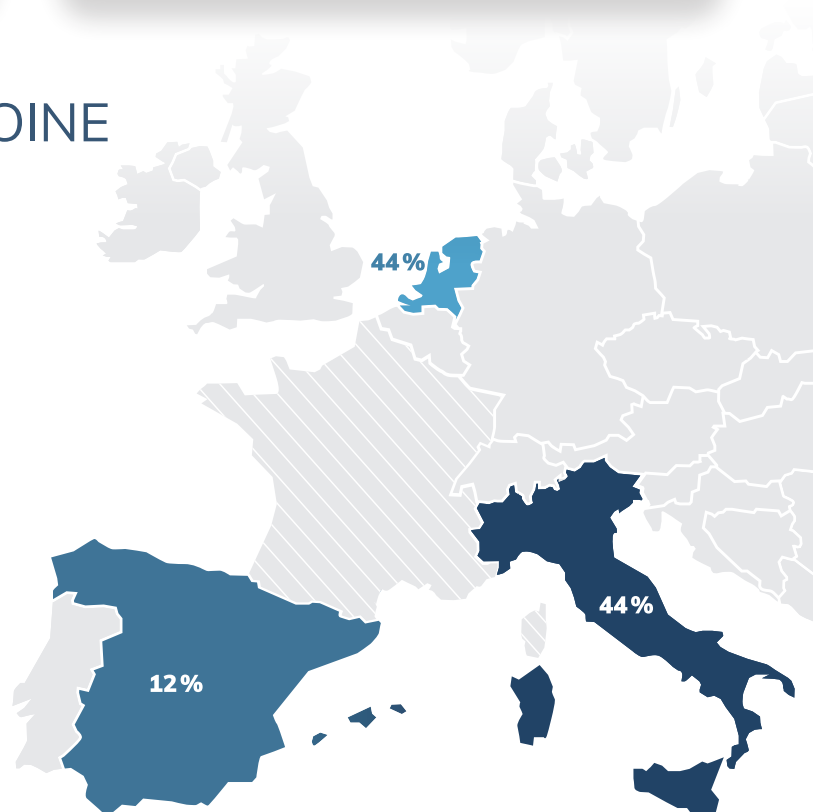
### GÉOGRAPHIQUE



Pays-Bas : 44%

Italie: 44%

Espagne : 12%



<sup>(1)</sup> Taux d'occupation à l'acquisition

## ÉTAT LOCATIF

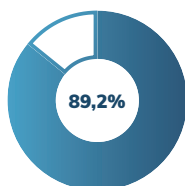
La hausse des loyers annuels en place de l'ordre de 3,4 millions d'euros par rapport au trimestre précédent s'explique par les deux acquisitions du trimestre. La mutualisation du risque locatif se renforce avec notamment le caractère multilocataire de l'actif milanais mais reste encore toute relative du fait de la taille réduite du patrimoine.

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

Le TOF est en baisse de 10,8 points, en raison de l'entrée en portefeuille de l'actif Assago qui présente 14% de taux de vacance mais offre en contrepartie un potentiel de création de valeur.

**TOF 89,2%**  
taux d'occupation financier

89,2% surfaces louées et générant du loyer  
 0% surfaces sous franchise  
 10,8% solde correspondant aux surfaces construites vacantes et en cours de commercialisation



**WALT <sup>(2)</sup>**  
**9,4 ans**

**WALB <sup>(3)</sup>**  
**4,2 ans**

### Poids des locataires

- Le plus important : 40,2%
- Les 3 plus importants : 57,0%
- Les 5 plus importants : 66,5%

## DONNÉES LOCATIVES



**3,8M€**  
loyers annuels en place



**16** locataires / **16** baux



**330 000€**  
montant des loyers encaissés au T2 2024

### État des impayés

Comète a encaissé l'intégralité des loyers dus au deuxième trimestre.

### Commercialisation des lots vacants

- Surfaces vacantes : 2 375 m<sup>2</sup>
- Lots vacants : 1
- Loyers potentiels : 350 000 €

### Évolution de l'état locatif

	au 31.03.2024	entrées	sorties	au 30.06.2024
actifs	1	2	-	3
locataires	1	15	-	16
baux	1	15	-	16
loyers	325 000€	3,4M€	-	3,8M€
surfaces	4 447 m <sup>2</sup>	25 260 m <sup>2</sup>	-	29 707 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

## ACTUALITÉS ESG

« Au cours de ce deuxième trimestre 2024, la grille ESG de Comète a été finalisée. Cette grille est l'outil opérationnel utilisé dans le cadre de la politique d'investissement et de gestion responsable des actifs immobiliers.

Elle adopte une approche globale et assez large, sur un périmètre géographique international et sur des typologies d'actifs diversifiées, en totale cohérence avec la stratégie d'investissement de la SCPI.

Cette grille permettra de noter un actif lors de sa phase d'investissement et pendant toute la période de détention, pour quantifier les améliorations apportées, sur les 3 volets: Environnement, Social et Gouvernance. Elle est la pierre angulaire du dispositif à mettre en place en vue de l'obtention du label ISR.

**L'équipe d'Alderan met tout en œuvre pour que Comète soit labellisée d'ici la fin de l'année. »**

**Hadrien SEROUGNE DE MEEÛS**  
Référent ESG



## DIVIDENDE ET PERFORMANCE



**9,38 €<sup>(1)</sup>**  
 dividende brut du  
 2<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
<b>2<sup>ème</sup> trimestre 2024</b>	<b>9,38€</b>	<b>15 juillet 2024</b>
3 <sup>ème</sup> trimestre 2024	à venir	fin octobre 2024
4 <sup>ème</sup> trimestre 2024	à venir	fin janvier 2025
<b>Total 2024 (12 mois)</b>	<b>15,63€</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 et ouvre droit à un crédit d'impôt français, évitant ainsi une double imposition. Ce montant s'élève à 0,57 centimes par part au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre 2024.

### Prélèvements liés aux revenus financiers

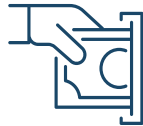
Une autre retenue à la source s'applique sur les revenus de placements à taux fixe. Celle-ci dépend de la situation fiscale de l'associé. Pour une part en pleine jouissance au 2<sup>ème</sup> trimestre 2024, le prélèvement pour un associé personne physique résident français est de 1,17 centimes.

Dividende brut	Investisseur à l'impôt sur le revenu		Investisseur BIC IS	
	Assiette	Prélèvement	Assiette	Prélèvement
<b>Dividende brut</b>	<b>9,38€</b>		<b>9,38€</b>	
<b>Type de revenu</b>	<b>Assiette</b>	<b>Prélèvement</b>	<b>Assiette</b>	<b>Prélèvement</b>
Revenus fonciers	5,47€	-	5,47€	-
Prélèvement fiscalité étrangère	-	0,57€	-	0,57€
Revenus financiers	3,91€	1,17€	3,91€	-
<b>Total</b>	<b>9,38€</b>	<b>1,75€</b>	<b>9,38€</b>	<b>0,57€</b>
<b>Dividende net</b>	<b>7,63€</b>		<b>8,81€</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**  
**205 655**

## SCPI COMÈTE AU 2<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2024



**2 029**  
associés



**10,6M€**  
collecte nette  
T2 2024



**49,2M€**  
capitalisation



**42 269**  
parts créées  
(net 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
<b>T2 2024</b>	<b>205 655</b>	<b>30 848</b>	<b>49 237</b>	<b>0</b>	<b>42 269</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