

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION T3 2025

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION - COMÈTE N°25-03
Valable du 1^{er} octobre 2025 au 31 décembre 2025

COMÈTE



REPUBLIQUE FRANÇAISE

LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Chères associées, chers associés,

Le troisième trimestre 2025 a été particulièrement dynamique pour Comète, marqué par la concrétisation de six nouvelles acquisitions représentant un montant total de 65,7 millions d'euros hors droits, ainsi que par l'ouverture d'un nouveau pays, l'Irlande, et d'une nouvelle région au sein du Royaume-Uni, l'Écosse.

Ces investissements, réalisés dans différentes zones géographiques (Italie, Pays-Bas, Irlande, Pays de Galles

et Écosse) et sur plusieurs classes d'actifs (logistique, commerce, bureaux), traduisent la poursuite de la stratégie résolument opportuniste de Comète, qui vise à saisir les différents momentum de marché afin d'investir au bon endroit, au bon moment et sur la bonne classe d'actifs.

Ces acquisitions granulaires, qualitatives et diversifiées illustrent également notre volonté de construire un patrimoine solide et équilibré. Les montants unitaires, compris entre 5 et 20 millions d'euros, ainsi qu'une rentabilité moyenne de 9,12 % AEM⁽²⁾, témoignent d'une approche rigoureuse et sélective, alliant gestion du risque et rentabilité haut de fourchette.

Sur le plan de la gestion d'actifs, le trimestre a également été marqué par le début de la commercialisation des surfaces vacantes de l'ensemble immobilier de Getafe, qui ont été proposées en priorité aux locataires déjà en place. Les travaux de rénovation des plateaux de bureaux à Assago, dont l'objectif est de pouvoir commercialiser ces surfaces actuellement vacantes qui avaient besoin de rafraîchissement, se poursuivent conformément au calendrier prévu, visant la création de valeur pour la SCPI.

Dans un environnement économique toujours plus compétitif, Comète poursuit avec conviction sa trajectoire immobilière : construire, exclusivement à l'international, un portefeuille immobilier tertiaire diversifié, résilient et responsable, tout en plaçant la qualité de gestion au cœur de son développement. Les équipes d'Alderaan restent pleinement mobilisées pour œuvrer, avec rigueur et ambition, au service de votre épargne immobilière.

ALDERAN
aller plus loin

Chiffres clés



5,37€⁽¹⁾

montant brut distribué au T3
par part en pleine jouissance



388,0M€
capitalisation



0,1%
endettement⁽³⁾



103,8 M€
collecte nette
au 3^{ème} trimestre



20,0 M€
loyers annuels en place

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

⁽²⁾ Données exprimées au moment de l'acquisition. Les investissements passés et les rendements associés ne sont pas un indicateur fiable des investissements et rendements futurs.

⁽³⁾ Le calcul est réalisé suivant la recommandation de l'ASPIM : « Le pourcentage d'endettement et des engagements payable à terme sur le total de l'actif net augmenté des dettes et autres engagements payables à terme ». Ici on considère les travaux réalisés sur l'actif d'Assago.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE



6 | 65,7 M€
acquisitions du
trimestre (hors droits)



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



0
actifs en
développement⁽¹⁾

FOCUS SUR LES ACQUISITIONS⁽²⁾



DUN LAOGHAIRE (Irlande)

5 032m² | Commerce

Taux d'occupation : 100%

Multilocataire

Première acquisition en Irlande pour Comète portant sur un ensemble de 11 cellules commerciales en pied d'immeuble, récentes et entièrement louées, situées au cœur de la station balnéaire prisée du sud de Dublin (high street). L'opération offre ainsi une belle mutualisation du risque locatif en plus de la diversification géographique et typologique.



CARDIFF (Royaume-Uni)

2 388m² | Commerce

Taux d'occupation : 100%

Multilocataire

Les 5 cellules commerciales de cette acquisition bénéficient d'une localisation ultra-prime dans l'une des rues commerçantes les plus actives du cœur de Cardiff, emplacement qui explique aussi le caractère entièrement loué des locaux, offrant ainsi une rentabilité attractive dès le premier jour. Le site offre de plus le plus grand rooftop de la capitale du Pays de Galles.

⁽¹⁾ Extension, rénovation lourde, construction neuve.

⁽²⁾ Données exprimées au moment de l'acquisition. Les investissements passés et les rendements associés ne sont pas un indicateur fiable des investissements et rendements futurs.


ABERDEEN (Royaume-Uni)

5 608m² | Logistique
 Taux d'occupation : 100%
 Monolocataire

Première acquisition de Comète en Ecosse, à Aberdeen, bénéficiant d'un port d'importance nationale et base arrière de la florissante économie des activités off-shore. Ce site dédié à l'activité / logistique est entièrement loué à un acteur majeur du secteur et bénéficie d'une localisation stratégique pour lui et une forte pérennité locative.


BRESCIA (Italie)

3 796m² | Commerce
 Taux d'occupation : 100%
 Monolocataire

Acquisition d'un lot commercial indépendant à Brescia (ville majeure de la région des lacs, au Nord de l'Italie) occupé par une enseigne internationale de premier plan. Le site est l'un des plus performants en termes de chiffres d'affaires de l'enseigne, et offre une grande réversibilité des surfaces de vente et annexes.


PORLETHEN (Royaume-Uni)

6 652m² | Bureau
 Taux d'occupation : 100%
 Monolocataire

À proximité immédiate d'Aberdeen, capitale européenne du marché de l'énergie, cet immeuble combine stabilité locative, forte rentabilité et un potentiel de redéveloppement à terme du fait de son grand foncier déjà artificialisé et de son environnement immédiat.


VEENENDAAL (Pays-Bas)

 18 488m² | Commerce

Taux d'occupation : 100%

Multilocataire

Une diversification retail stratégique aux Pays-Bas avec l'acquisition d'un grand magasin dédié à l'aménagement de la maison, situé dans l'une des meilleures zones de chalandise du pays par la taille du bassin de consommation et le pouvoir d'achat.

date d'acquisition	nom de l'actif	localisation (pays)	prix d'acquisition hors-droits (en millions d'euros)	taux de change pour les actifs acquis en Livre Sterling (au jour de l'acquisition)
15.07.2025	Dun Laoghaire	Irlande	11,4	non concerné
18.07.2025	Cardiff 2	Royaume-Uni	6,0	1,1553
24.07.2025	Aberdeen	Royaume-Uni	11,3	1,1474
24.09.2025	Brescia	Italie	5,4	non concerné
26.09.2025	Portlethen	Royaume-Uni	17,0	1,1442
29.09.2025	Veenendaal	Pays-Bas	14,6	non concerné
TOTAL			65,7M€	

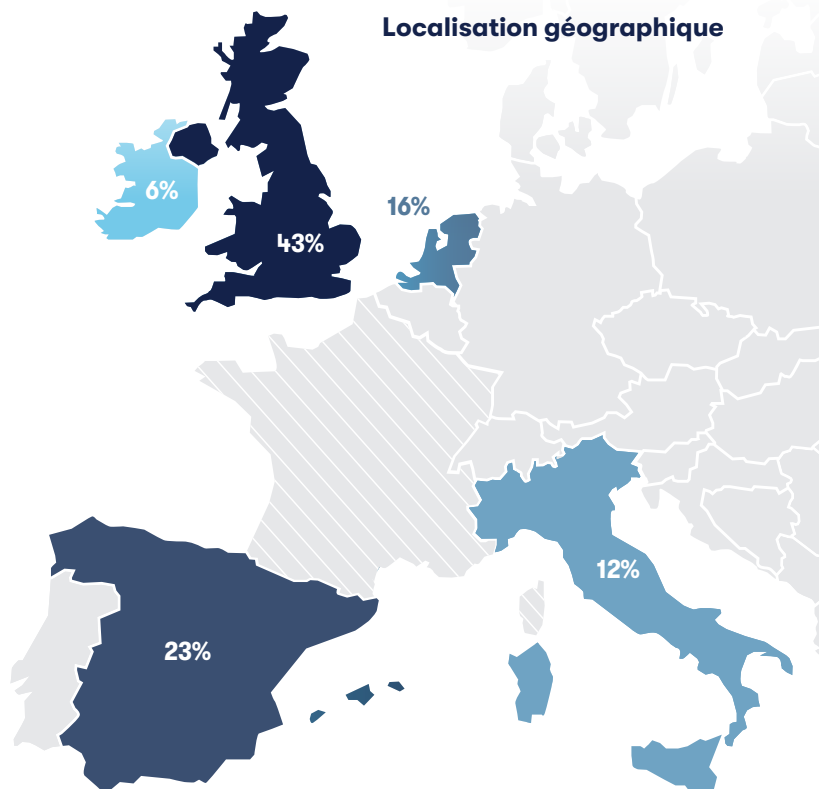
RÉPARTITION DU PATRIMOINE

au 30.09.2025

Typologies d'actifs



Localisation géographique



CESSIONS

Comète n'a pas cédé d'actif au cours du 3^{ème} trimestre.

PIPELINE COMÈTE



134,1M€
collecte à investir



2 | 34,6M€
offres envoyées⁽¹⁾



7 | 211,1M€
pipeline sécurisé⁽²⁾

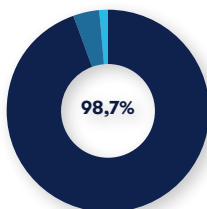
⁽¹⁾ Sous réserve de l'allocation définitive en comité d'investissement.

⁽²⁾ Promesse signée, ou offre acceptée

ÉTAT LOCATIF

TOF⁽¹⁾ 98,7%
taux d'occupation financier

- 94,7% de locaux occupés
- 4,0% de locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- 1,3% de locaux vacants en recherche de locataires



WALT⁽²⁾
10,4 ans

WALB⁽³⁾
8,4 ans

Poids des locataires :

- le plus important : 9,9%
- les 3 plus importants : 25,8%
- les 5 plus importants : 40,2%

Commercialisation des lots vacants

- surfaces vacantes : 1 287m²
- lot vacant : 1
- loyers potentiels : 203 439€

Données locatives



20,0M€
 loyers annuels en place



67 locataires | **70** baux



1,82M€
 montant des loyers encaissés au T3 2025

Évolution de l'état locatif

	au 30.06.2025	entrées	sorties	au 30.09.2025
actifs	14	6	-	20
locataires	44	23	-	67
baux	45	25	-	70
loyers	12,7M€	7,3M€	0M€	20,0M€
surfaces	104 416m ²	41 964m ²	0 m ²	146 380m ²

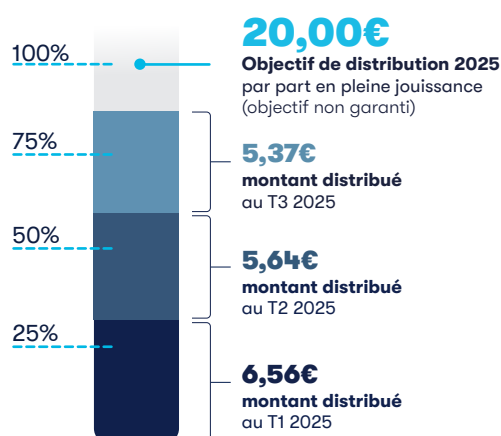
⁽¹⁾ Le taux d'occupation financier se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers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

⁽²⁾ Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à la fin des baux

⁽³⁾ Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances

DIVIDENDE ET PERFORMANCE

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.



6,50%⁽¹⁾
objectif TRI 10 ans
selon la note d'information



8,00%⁽¹⁾
objectif de
distribution 2025

HISTORIQUE DE DISTRIBUTION

période	montant brut 2025 Pour une part en pleine jouissance	date de distribution
1 ^{er} trimestre 2025	6,56€	28 avril 2025
avril 2025	1,88€	19 mai 2025
mai 2025	1,88€	20 juin 2025
juin 2025	1,88€	22 juillet 2025
juillet 2025	1,79€	8 août 2025
août 2025	1,79€	18 septembre 2025
septembre 2025	1,79€	20 octobre 2025
octobre 2025	à venir	-
novembre 2025	à venir	-
décembre	à venir	-
total 2025	17,57€	

⁽¹⁾ 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.

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 1,24 euro par part au titre du troisième 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 troisième trimestre 2025, le prélèvement pour un associé personne physique résident français est de 0,28 euro.

	associé soumis à l'impôt sur le revenu (€)		associé soumis à l'impôt sur les sociétés (€)	
dividende brut	5,37		5,37	
type de revenu	assiette	prélèvement	assiette	prélèvement
revenus fonciers	4,45	-	4,45	-
prélèvement fiscalité étrangère ⁽¹⁾	-	1,24	-	1,24
revenus financiers	0,92	0,28	0,92	-
total	5,37	1,52	5,37	1,24
dividende net	3,85		4,13	

⁽¹⁾ 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.

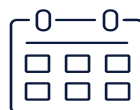
MARCHÉ DES PARTS


PRIX DE SOUSCRIPTION
250€ / part

 commission de
souscription incluse

PRIX DE RETRAIT
225€

par part


DÉLAI DE JOUISSANCE
1^{er} jour du 6^{ème} mois

 suivant la souscription
et son règlement

NOMBRE DE PARTS
1 560 498

SCPI COMÈTE AU 3^{ème} TRIMESTRE 2025


12 908
associés

103,8M€
**collecte nette
T3 2025**

388,0M€
capitalisation

415 055
**parts créées
(nettes des retraits)**

ÉVOLUTIONS DU CAPITAL & CONDITIONS D'EXÉCUTION DES ORDRES

période	volume et montants en fin de période			parts en attente de retrait en fin de période ⁽¹⁾	mouvements de parts de la période	
	nombre de parts ⁽¹⁾	capital social (en k€)	capitalisation (en k€)		souscriptions ⁽¹⁾	retraits ⁽¹⁾
T1 2025	751 303	112 695	185 644	0	259 535	68
T2 2025	1 145 442	171 816	286 361	0	394 319	179
T3 2025	1 560 498	234 075	388 000	0	415 283	228

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

⁽¹⁾ 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).

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 de Paris sous le numéro 980 596 811. La note d'information de la SCPI a reçu le visa AMF n°23-13 en date du 1^{er} décembre 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 agréée par l'AMF sous le numéro GP-17000026 en date du 5 septembre 2017. Société par actions simplifiée au capital de 1 619 207 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 538 704 479 et domiciliée au 4, avenue Georges Mandel, 75116 Paris, France.