

Renouvellement du Conseil de Surveillance

Les mandats des membres du Conseil de Surveillance de la SCPI Comète doivent être renouvelés en totalité.

Les associés souhaitant déposer leur candidature doivent compléter le **dossier de candidature disponible sur notre site Internet** et l'adresser, avec l'ensemble des pièces nécessaires, par voie électronique à :

candidature-cs@alderan.fr

ou par courrier recommandé avec accusé de réception à l'adresse suivante :

ALDERAN
À l'attention du Service Juridique
4, avenue Georges Mandel
75116 Paris

La clôture du dépôt des candidatures est fixée au 2 mars 2026.

Les modalités de candidature sont notamment les suivantes :

- Ne pas cumuler, que ce soit à titre personnel ou en tant que représentant permanent d'une personne morale, plus de cinq (5) mandats dans des conseils de surveillance de SCPI, en ce compris la candidature déposée.
- Être associé(e) et détenir au minimum 50 parts de la SCPI Comète.
- Ne pas être âgé(e) de plus de 75 ans au jour de la nomination.



Grâce à une stratégie rigoureusement pilotée et à la qualité des investissements réalisés, le nouvel indicateur de **performance globale annuelle (PGA)⁽¹⁾ 2025** de Comète s'élève à **9,00%⁽²⁾** pour un **taux de distribution 2025 de 9,00%⁽²⁾** par part en pleine jouissance, et illustre la capacité des équipes à capter efficacement les cycles de marché au profit des associés.

À l'issue de ce quatrième trimestre, **les équipes d'Alderaan sont fières du chemin parcouru** et du travail accompli au service des associés de Comète.

Votre SCPI confirme ainsi la solidité de sa trajectoire : construire, exclusivement à l'international, un portefeuille immobilier tertiaire diversifié, agile et opportuniste, en alliant rigueur dans l'investissement, exigence de gestion et ambition responsable **au service de votre épargne immobilière.**



⁽¹⁾ La Performance Globale Annuelle pour les SCPI à capital variable correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix public de souscription, entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1 (source : ASPIM).

⁽²⁾ Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE



7 | 109,0 M€
acquisitions du
trimestre (hors droits)



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



0
actif en
développement⁽¹⁾

FOCUS SUR LES ACQUISITIONS⁽²⁾

NOUVEAU PAYS

MONT TREMBLANT (Canada)

37 500 m² (développement) | Hôtellerie

Taux d'occupation : N/A

Monolocataire

Projet de construction du deuxième Resort Club Med au Canada, un projet d'envergure internationale situé à Tremblant, dont l'ouverture est prévue pour 2028.

Cet accord illustre la capacité d'Alderan à orchestrer, à l'international, des opérations de grande ampleur pour le compte de la SCPI Comète.

Ce partenariat marque aussi une avancée majeure pour la SCPI Comète et renforce ainsi son positionnement :

- Ouverture d'un nouveau pays : le Canada. Afin de poursuivre la stratégie de cette SCPI : investir hors de France métropolitaine dans des projets opportunistes.
- Sécurisation de l'opération : bail long terme avec un opérateur mondial de référence.
- Vision responsable du projet : standards élevés de développement durable en visant les certifications LEED OR/ BREEAM Excellent de l'actif et GREEN GLOBE pour l'exploitation.
- Contribution au dynamisme local grâce à un projet créateur de plus de 300 emplois directs.



Le Club Med Tremblant sera situé au cœur des Laurentides, à seulement une heure et demie de Montréal, et surtout : un accès direct aux pistes de ski via plusieurs remontées mécaniques.

Ce futur Resort neuf haut de gamme, alliant standing, attractivité internationale et infrastructures responsables, s'inscrit pleinement dans la stratégie de Comète : aller plus loin, identifier des opportunités et piloter des investissements porteurs de sens, à long terme, responsables et à impact positif.

⁽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.

NOUVEAU PAYS

CIECHANOW (Pologne)

6 057m² | Logistique
 Taux d'occupation : 100%
 Monolocataire

JELENIA GORA (Pologne)

5 906m² | Logistique
 Taux d'occupation : 100%
 Monolocataire

Première acquisition de Comète sur le marché polonais, offrant une exposition immédiate à un marché dynamique et en pleine croissance. Le portefeuille comprend actuellement deux actifs logistiques de dernière génération, entièrement loués et idéalement implantés, auxquels s'est ajouté fin janvier un troisième actif issu du portefeuille initial. Cette opération illustre la stratégie d'expansion de Comète sur de nouveaux marchés à fort potentiel, tirant parti de la croissance soutenue du e-commerce en Pologne.


ABERDEEN (Royaume-Uni)

16 918m² | Logistique
 Taux d'occupation : 100%
 Monolocataire

Situé à proximité immédiate du centre d'Aberdeen, cet actif logistique bénéficie d'un emplacement stratégique au cœur du principal hub énergétique européen. Loué à un locataire de qualité, il est sécurisé par un bail long terme. Cette opération constitue la troisième acquisition de Comète en Écosse et illustre une stratégie conjuguant qualité du bâti, solidité locative et emplacement premium.


IVYBRIDGE (Royaume-Uni)

7 825m² | Commerce
 Taux d'occupation : 100%
 Monolocataire

Cette opération apporte une diversification typologique au portefeuille à travers un actif de commerce spécialisé (jardinerie), qui offre de plus un vaste foncier, et donc un potentiel intéressant de redéveloppement et de constructibilité additionnelle. Idéalement situé le long de l'axe majeur reliant Exeter à Plymouth, l'actif bénéficie d'un bail long terme avec le leader britannique du secteur de la jardinerie.


BRIGHOUSE (Royaume-Uni)

 4 727m² | Logistique

Taux d'occupation : 100%

Monolocataire

Cet actif logistique bénéficie d'un emplacement stratégique le long du corridor logistique de la M62, renforçant son attractivité opérationnelle. Il est occupé par un exploitant local solide, spécialisé dans la distribution de boissons, qui y a implanté son siège social, garantissant ainsi stabilité locative et alignement avec les besoins opérationnels.


CINISELLO BALSAMO (Italie)

 7 545m² | Commerce

Taux d'occupation : 100%

Monolocataire

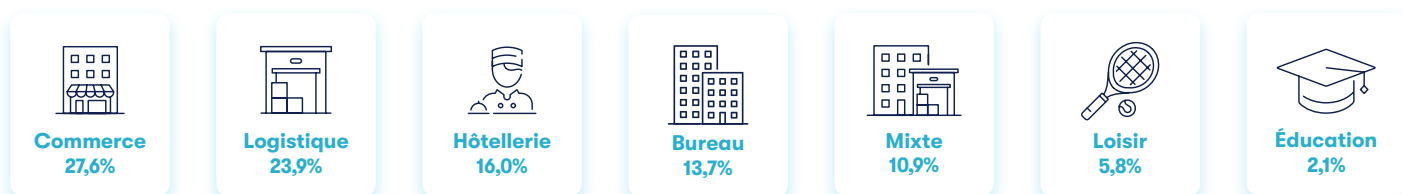
Situé dans l'une des zones les plus dynamiques et commerçantes de la périphérie nord de Milan, ce bâtiment bénéficie d'une très bonne visibilité et d'un flux commercial soutenu. Cet actif commercial est entièrement loué à l'un des leaders de l'électronique grand public en Italie. Cet investissement combine la sécurité d'un locataire de premier plan avec le potentiel stratégique d'un site milanais.

Date d'acquisition	Nom de l'actif	Localisation (pays)	Prix d'acquisition hors-droits (en millions d'euros)	Devise d'acquisition	Taux de change pour les actifs acquis en devises (au jour de l'acquisition)
05.11.2025	Aberdeen III	Royaume-Uni	32,4	GBP	1,1351
05.12.2025	Mont Tremblant	Canada	20,9	CAD	1,6088
11.12.2025	Ivybridge	Royaume-Uni	19,5	GBP	1,1427
19.12.2025	Ciechanow	Pologne	8,6	EUR	non concerné
22.12.2025	Cinisello Balsamo	Italie	14,5	EUR	non concerné
23.12.2025	Brighthouse	Royaume-Uni	5,2	GBP	1,1456
30.12.2025	Jelenia Gora	Pologne	7,8	EUR	non concerné
TOTAL			109,0		

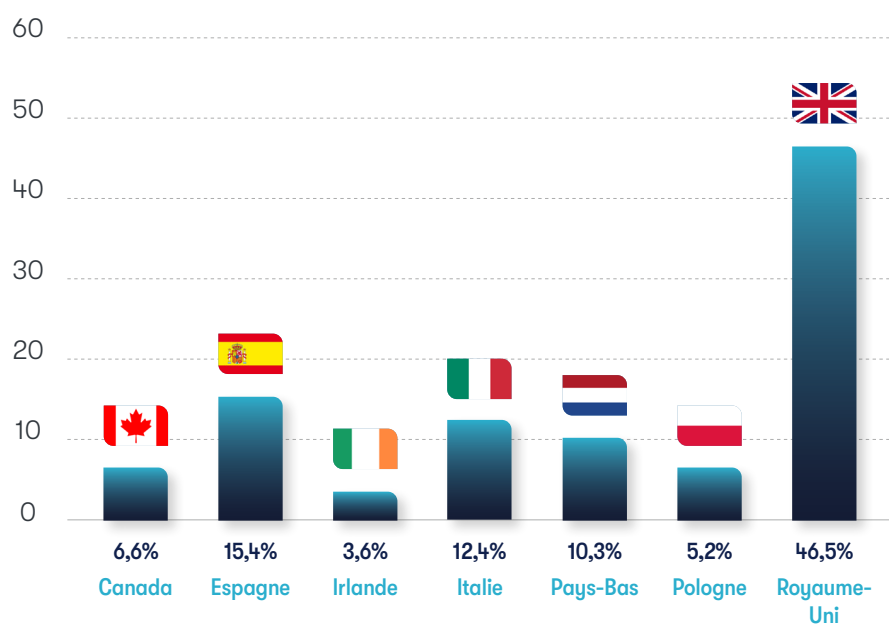
RÉPARTITION DU PATRIMOINE

au 31.12.2025

Typologies d'actifs



Répartition géographique



CESSIONS

 Comète n'a pas cédé d'actif au cours du 4^{ème} trimestre.

PIPELINE COMÈTE


128,7M€
 collecte à investir

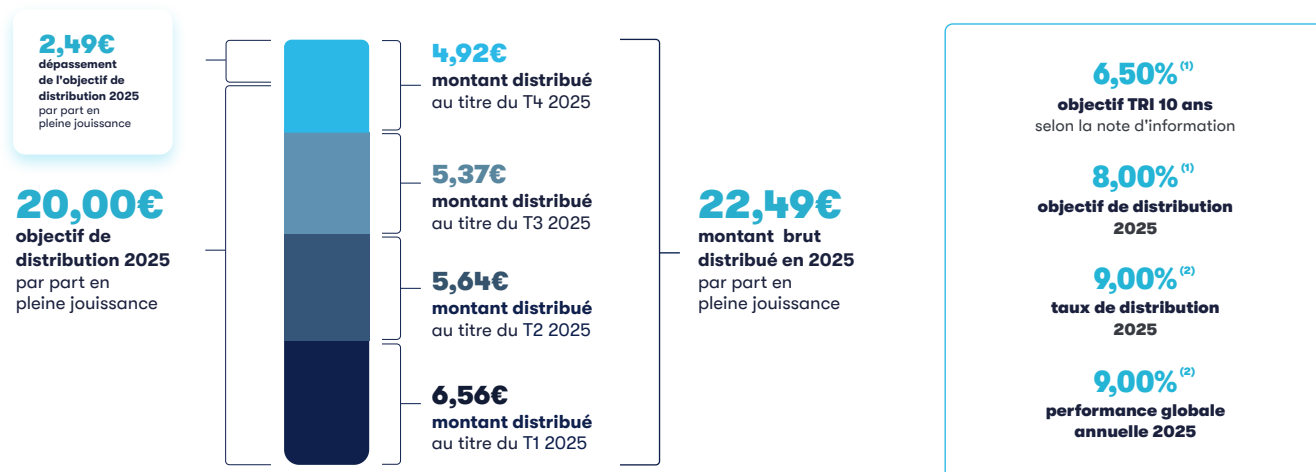
1 | 6,8M€
 offre envoyée⁽¹⁾

9 | 161,7M€
 pipeline sécurisé⁽²⁾
⁽¹⁾ Sous réserve de l'allocation définitive en comité d'investissement.

⁽²⁾ Promesse signée, ou offre acceptée

DIVIDENDE ET PERFORMANCE

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.



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	1,54€	19 novembre 2025
novembre 2025	1,54€	18 décembre 2025
décembre	1,84€	23 janvier 2026
total 2025	22,49€	

⁽¹⁾ Ces objectifs nets des frais de gestion étaient basés sur des projections et des simulations de la société de gestion. Dans ce contexte, il n'y avait absolument aucune garantie que ce placement aurait été 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.

⁽²⁾ Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

PRÉLÈVEMENTS À LA SOURCE

Prélèvement lié à la fiscalité étrangère⁽¹⁾

La SCPI Comète étant propriétaire de plusieurs immeubles à l'étranger, un prélèvement à la source est effectué sur chaque versement de 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 1,10 euro par part au titre du quatrième 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 quatrième trimestre 2025, le prélèvement pour un associé personne physique résident français est de 0,23 euro.

	Associé soumis à l'impôt sur le revenu (€)		Associé soumis à l'impôt sur les sociétés (€)	
Dividende brut	4,92		4,92	
Type de revenu	assiette	prélèvement	assiette	prélèvement
Revenus fonciers	4,17	-	4,17	-
Prélèvement fiscalité étrangère ⁽²⁾	-	1,10	-	1,10
Revenus financiers	0,75	0,23	0,75	-
Total	4,92	1,33	4,92	1,10
Dividende net	3,59		3,82	

⁽¹⁾ Quant à l'imposition des revenus éventuels perçus de l'étranger par la SCPI, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition des associés, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal varie selon la situation individuelle et le taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer. Les associés ayant investi via des unités de compte (UC) ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci étant attribués à l'assureur.

⁽²⁾ 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
2 086 533

SCPI COMÈTE AU 4^{ème} TRIMESTRE 2025


17 511
associés

131,6M€
**collecte nette
T4 2025**

519,6M€
capitalisation

526 035
**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
T4 2025	2 086 533	312 980	519 582	0	526 330	295

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 600 000 000 euros de capital social.

Prix de souscription : 250 euros.

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.

Modalités 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.

Retrait demandé à la Société de Gestion

Les demandes de retrait sont adressées à la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception au moyen du bulletin de retrait disponible auprès de la Société de Gestion. Les demandes de retrait ne peuvent pas être transmises par fax ou courriel. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait prévu à cet effet à l'article 422-218 du RGAMF et traitées par ordre chronologique d'inscription dans la limite où il existe des souscriptions.

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

À la date du 31 décembre 2025, l'associé se retirant perçoit 225,00 euros, soit :

- **Prix de souscription :** 250,00 euros
- **Commission de souscription de 10,00% :** 25,00 euros
- **Prix de retrait :** 225,00 euros

Demande de retrait compensée par des demandes de souscription : la SCPI rachète immédiatement les parts pour les annuler.

Le prix de retrait est égal au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription hors taxes.

Les demandes de retrait sont traitées à la fin de chaque mois et les fonds sont envoyés dans un délai maximal de trente (30) jours ouvrés à compter de leur validation par Alderan.

Demande de retrait non compensée par les demandes de souscription au bout d'un (1) mois : dans l'hypothèse de la création et de la dotation d'un fonds de remboursement, la Société de Gestion proposera à l'associé de faire racheter ses

parts sur le fonds de remboursement, si les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes.

Si le retrait n'est pas compensé, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieure à celle-ci diminuée de dix pour cent (10%), sauf autorisation de l'AMF.

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. Il leur appartient dans cette hypothèse de trouver un acquéreur sans l'aide de la Société de Gestion et de se charger, sous leur responsabilité, de toutes les formalités de cession.

Deux cas peuvent se présenter :

- a) Le cessionnaire est déjà associé de la SCPI : La cession est libre, sous réserve de la notifier à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception afin que cette dernière actualise le registre des associés.
- b) Le cessionnaire n'est pas associé de la SCPI : Conformément à l'article 13 des statuts de la SCPI, la cession de parts à un tiers non associé, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion, sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant. L'agrément doit être demandé à la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception

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.