



# 2024

## RAPPORT ANNUEL



## SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL VARIABLE

### CAPITAL SOCIAL AU 31 DÉCEMBRE 2024

73 775 439,16 €  
4, avenue Georges Mandel, 75116 Paris  
RCS PARIS 980 596 811

### VISA SCPI N°23-13

en date du 1<sup>er</sup> décembre 2023

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE CONSTITUTIVE

le 28 septembre 2023

### DATE D'IMMATRICULATION

10 novembre 2023

### COMMISSAIRE AUX COMPTES

#### LA SOCIÉTÉ BM&A

représentée par Madame Marie-Cécile Moinier  
11 rue de Laborde  
75008 Paris

### EXPERT IMMOBILIER

#### LA SOCIÉTÉ CBRE VALUATION

131 avenue de Wagram  
75017 Paris

### DÉPOSITAIRE

#### SOCIÉTÉ GÉNÉRALE S.A.

29 boulevard Haussman  
75009 Paris

### SOCIÉTÉ DE GESTION

#### ALDERAN

SAS au capital de 1 611 111 €  
4, avenue Georges Mandel, 75116 Paris  
RCS 538 704 979 Paris  
Agrément AMF n° GP-17000026  
délivré le 5 septembre 2017  
Tel 01 42 89 95 47 – [www.alderan.fr](http://www.alderan.fr)

Président : Monsieur Rémy Bourgeon  
Directeur Général : Monsieur Benjamin Le Baut

### CONSEIL DE SURVEILLANCE AU 31 DÉCEMBRE 2024

Monsieur Philippe Baratte – Président

La société SCI BELVEDERE représentée par  
Monsieur Jean-Luc Bronsart – Vice-Président

Monsieur Pierre Garin

La société SCI CJA représentée par Monsieur  
Christian Bouthié

La société SCI NIPHIMMO représentée par  
Monsieur Philippe Gourdelier et Monsieur  
Nicolas Sost

La société ELUMY représentée par Monsieur  
Jérémy Orféo

Monsieur Frédéric Cosimi qui a donné sa  
démission le 5 mars 2025. Les membres du  
Conseil de Surveillance proposent de coopter  
la Holding Kitten, représentée par Monsieur  
Franck Girard.

Ce rapport a un caractère informatif, ne représente pas une recommandation d'investissement et n'est pas contractuel. Veuillez vous référer à la note d'information de la SCPI et le Document d'Informations Clés avant de prendre toute décision finale d'investissement. Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

# SOMMAIRE

- 2 | **INFORMATIONS LÉGALES**
- 4 | **CHIFFRES CLÉS AU 31.12.2024**
- 6 | **LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**
- 8 | **MARCHÉ DE L'IMMOBILIER**

## 02

### COMPTES ANNUELS

- 25 | **ÉTAT DU PATRIMOINE**
- 27 | **TABLEAU DE VARIATION  
DES CAPITAUX PROPRES**
- 28 | **COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE**
- 30 | **RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES**
- 31 | **TABLEAUX DÉTAILLANT  
LES DIFFÉRENTS POSTES**
- 38 | **INFORMATIONS SUR LA RÉMUNÉRATION  
DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

## 04

### RAPPORTS & PROJET DE RÉSOLUTIONS

- 45 | **RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**
- 47 | **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX  
COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**
- 49 | **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX  
COMPTES SUR LES CONVENTIONS  
RÉGLEMENTÉES**
- 50 | **PROJET DE RÉSOLUTIONS  
AU TITRE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**
- 54 | **ANNEXE SFDR : RAPPORTS PÉRIODIQUES**

## 01

### RAPPORT DE GESTION

- 10 | **PATRIMOINE DE COMÈTE  
AU 31 DÉCEMBRE 2024**
- 13 | **ZOOM SUR 3 ACQUISITIONS  
EMBLÉMATIQUES DE 2024**
- 15 | **LES LOCATAIRES DE COMÈTE**
- 16 | **CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS**
- 17 | **CONTRÔLE INTERNE, LA CONFORMITÉ  
ET LA GESTION DES RISQUES**
- 19 | **TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT  
DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

## 03

### ÉTAT DES VALEURS & INVENTAIRE DÉTAILLÉ

- 40 | **ÉTAT DES VALEURS COMPTABLES,  
DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION  
DE LA SOCIÉTÉ**
- 41 | **INVENTAIRE DÉTAILLÉ  
DES ACTIFS IMMOBILIERS**

# CHIFFRES CLÉS

## AU 31.12.2024

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.



taux de distribution 2024  
**10,62%** selon Alderan <sup>(1)</sup>  
**11,18 %** selon méthode ASPIM



**26,56€**  
dividende brut 2024  
par part



**120,8 M€**  
capitalisation



**4 106**  
associés



**250€/part**  
prix de souscription  
commission de souscription incluse



**225€/part**  
prix de retrait



**217,47€**  
valeur comptable



**221,08€**  
valeur de réalisation



**258,45€**  
valeur de reconstitution

VALEUR IFI :

**126,94€**

résident fiscal  
français

**0,00€**

résident fiscal  
étranger



**76 M€**

valeur vénale  
du portefeuille



**59 277 m<sup>2</sup>**

surfaces gérées



**9**

actifs



**7,2 M€**

loyers annuels



**93,2%**

TOF <sup>(2)</sup>



**23**

locataires

<sup>(1)</sup> Selon Alderan, la réduction d'honoraires de souscription au cours de la phase sponsor introduit un biais dans le calcul du TRI et du taux de distribution. En effet, l'ASPIM recommande de retenir le prix de souscription, soit au 1<sup>er</sup> janvier 2024 237,50 euros. Cependant, Alderan estime qu'il faut retenir 250 euros correspondant au prix de souscription sans réduction pour traduire correctement la performance de la SCPI Comète au cours de l'année 2024.

<sup>(2)</sup> 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).

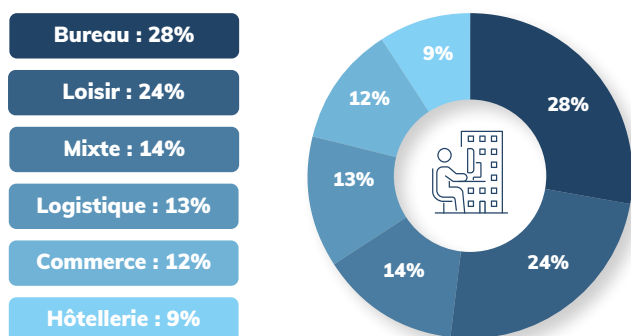
## POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE COMÈTE

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

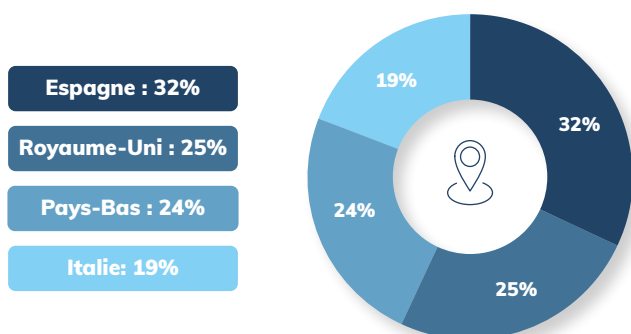
La SCPI peut investir au sein de l'Union Européenne (hors France métropolitaine) prioritairement, puis au-delà sur opportunités, en Amérique du Nord et/ou dans les pays suivants : Andorre, Islande, Monaco, Norvège, Royaume-Uni, Serbie, Suisse, Australie et Nouvelle-Zélande.

## FOCUS SUR LE PATRIMOINE AU 31.12.2024

### RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE :



### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE :



## PRIX & RÉCOMPENSES 2024



### AVERTISSEMENT :

Les prix et récompenses passés ne présagent pas de la réussite future des projets de la SCPI et donc, de la performance pour l'investisseur.

# LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

À l'occasion de ce rapport annuel, nous souhaitons avant tout vous remercier pour la confiance que vous nous avez manifestée en investissant votre épargne en faveur de la SCPI Comète.

Comme vous le savez, votre SCPI Comète intervient exclusivement à l'international avec une stratégie immobilière diversifiée. Sur cette première année d'existence, elle a acquis des actifs uniquement en Europe dont deux hors zone euro.

## PANORAMA MACRO-ÉCONOMIQUE

2024 fut une année très difficile pour l'Europe, avec une croissance très faible et des menaces géostratégiques toujours latentes, induisant nombre d'interrogations et de difficultés pour le placement de l'épargne. Cependant, dans le même temps, l'inflation a été maîtrisée (2,2% en France en 2024) et le desserrement des taux directeurs de la BCE, à progression lente mais régulière (4,5% en juin 2024 et 2,75% en janvier 2025), permet la reconstitution des primes de risque qui doivent exister lorsqu'il est décidé d'investir dans le secteur immobilier.

Le secteur de la pierre-papier a continué de susciter des questions sur sa liquidité en fonction des classes d'actifs sous-jacentes et nombre de SCPI ont vu leur collecte diminuer voire se tarir, notamment avec la baisse du prix des parts de certaines d'entre elles, trop exposées aux actifs de bureaux. Cependant, les signaux positifs que constituent la baisse des taux sont des éléments essentiels pour restaurer la confiance des épargnants. Nous constatons que les secteurs comme la logistique, le commerce, les activités touristiques ou de loisirs, et même certains actifs de bureaux, montrent des signes d'une reprise d'activité et d'une amélioration des valeurs.

## SCPI COMÈTE : UNE RÉPONSE ADAPTÉE AUX ÉVOLUTIONS DU MARCHÉ TERTIAIRE

Dans ce contexte mouvant mais prometteur, votre SCPI Comète se positionne avec volonté comme une solution stratégique. Nous pensons que Comète, spécialisée dans l'immobilier tertiaire européen, répond aux nouveaux besoins du marché en sélectionnant des actifs attractifs et adaptés aux transformations en cours.



Rémy BOURGEON  
Président d'Alderan

Si le marché tertiaire européen traverse une période de transition, il demeure une classe d'actifs essentielle pour les investisseurs en quête de diversification et de stabilité. Avec une approche sélective et une vision à long terme, la SCPI Comète permet de saisir les opportunités offertes par ce secteur en mutation, tout en répondant aux exigences d'un immobilier plus flexible, durable et performant.

### Rappelons les principaux atouts de Comète :

- une **diversification européenne**, permettant d'accéder aux marchés les plus dynamiques et de mutualiser les risques ;
- un **ciblage des actifs stratégiques**, avec une priorité sur les bureaux nouvelle génération, les immeubles rénovés et les espaces flexibles ;
- une **prise en compte des critères ESG**, assurant une valorisation responsable des actifs et une conformité aux nouvelles normes (Comète est d'ores et déjà labellisée ISR) ;
- une **gestion proactive**, visant à maximiser le taux d'occupation et à optimiser les loyers et donc les rendements pour les investisseurs.

En misant sur des emplacements stratégiques et des actifs adaptés aux nouvelles attentes des entreprises, **Comète se positionne, selon nous, comme une SCPI innovante et pertinente pour investir dans l'immobilier tertiaire européen.** Qu'on en juge par ces quelques éléments :

- **des acquisitions en Espagne, en Italie, aux Pays-Bas et au Royaume-Uni** (deux acquisitions réalisées en décembre 2024 dans ce dernier pays), soit quatre pays ouverts en un an ;
- **une grande diversité de typologies** : bureaux, centre de loisirs, unité industrielle, entrepôt frigorifique, commerces en plein centre-ville, hôtel, campus tertiaire ;
- **des locataires de renom** mais aussi des commerçants, des sociétés de loisirs (Endemol), des sociétés industrielles, des sièges sociaux, des logisticiens, des exploitants hôteliers ;
- avec, à chaque fois, le souci de bien **analyser la réversibilité des immeubles** pour éviter des problèmes de relocation en cas de vacance ou de défaillance.

Cette rigueur d'analyse nous a permis de sélectionner et d'acquérir de très belles opportunités immobilières dans des délais très courts, permettant une optimisation de la performance de Comète.

Mais ceci a été possible grâce à la confiance que vous nous avez témoignée en « plébiscitant » la stratégie résolue de Comète, SCPI diversifiée et investie exclusivement à l'international, ce qui a conduit aux résultats suivants, en un an d'existence seulement :

- plus de 120 millions d'euros collectés et plus de 4 000 souscripteurs ;
- un taux de distribution de 10,62 % <sup>(1)(2)</sup> (TRI de 0,62 % <sup>(1)(2)</sup> sur 12 mois) ; et,
- 9 immeubles acquis pour 73,8 millions d'euros, générant 7,2 millions d'euros de loyers.

**Citius, altius, fortius : la devise olympique utilisée beaucoup en 2024 correspond bien à Comète, aujourd'hui lancée sur des bases très prometteuses.**

**C'est pourquoi, nous aussi, nous essaierons d'atteindre quelques objectifs « magiques » :**

- **un objectif de taux de distribution à 7% <sup>(3)</sup>** (ajustable en cours d'année) et un objectif de TRI 10 ans de 6,5% <sup>(3)</sup> ;
- **la mensualisation des revenus** courant S1 2025 ;
- **la mise en avant de l'épargne programmée et du réinvestissement du dividende** ; et,
- **le rappel des possibilités offertes par le démembrement des parts.**

Comme vous le lisez, il s'agit d'objectifs ambitieux qui mobiliseront toutes les équipes d'Alderan pour la croissance de Comète.

Alderan se structure un peu plus chaque année pour mieux répondre à vos attentes. Croyez, à l'orée de cette nouvelle année, à l'extrême implication de votre société de gestion pour vous servir. Merci de votre confiance en nous.

**Chaleureusement vôtre,**

**Rémy BOURGEON**  
Président d'Alderan

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

<sup>(2)</sup> Selon Alderan, la réduction d'honoraires de souscription au cours de la phase sponsor introduit un biais dans le calcul du taux de rendement interne (« TRI ») et du taux de distribution. En effet, l'Association française des sociétés de placements immobiliers (« ASPIM ») dont Alderan est adhérente recommande de retenir le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2024 soit 237,50 euros. Cependant, Alderan estime qu'il faut retenir 250 euros correspondant au prix de souscription sans réduction pour traduire correctement la performance de la SCPI Comète au cours de l'année 2024.

<sup>(3)</sup> 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.

# MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

## CONTEXTE ET ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

Deux ans après le déclenchement de la crise liée à la guerre en Ukraine et après une année 2023 qui a mis à l'épreuve les investisseurs en raison du durcissement rapide et brutal de la politique monétaire, l'année 2024 s'est placée sous le signe du retour à la stabilité pour les marchés immobiliers internationaux. L'environnement économique a montré des signes encourageants, bien que des incertitudes persistent. Les politiques monétaires des banques centrales deviennent plus accommodantes, l'inflation recule significativement (-1,7% en Europe au 3<sup>ème</sup> trimestre 2024 contre plus de 4% un an plus tôt) et la baisse des taux d'intérêts se poursuit, bien qu'à un rythme plus modéré.

Ce climat favorable a encouragé une reprise progressive des investissements et une stabilisation des rendements, annonçant des perspectives plus sereines pour l'avenir

## MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

À l'échelle européenne, le marché de l'investissement en immobilier commercial a repris des couleurs. Après une difficile année 2023, les volumes d'investissement ont grimpé de +18% en 2024 pour s'établir à 154,4 milliards d'euros. L'année 2024 a été conclue par un très bon 4<sup>ème</sup> trimestre, 48 milliards d'euros ont été investis soit + 41% comparativement au 3<sup>ème</sup> trimestre 2024.

Cette tendance haussière s'observe sur presque toutes les classes d'actifs (+18% en logistique, +23% en commerce, +70% en hôtellerie, +1% en bureau). Le bureau enregistre une légère augmentation de + 1% par rapport à 2024 mais avec une réelle reprise qu'à partir du 4<sup>ème</sup> trimestre 2024.

D'un point de vue géographique, les marchés traditionnels européens ont confirmé cette reprise. En 2024, les investissements ont progressé de +20% au Royaume-Uni et de +13% en Allemagne par rapport à l'année précédente, traduisant un fort regain des activités dans ces pays. D'autres territoires ont profité de cet environnement économique favorable, notamment l'Italie et les Pays-Bas qui ont respectivement enregistré une hausse impressionnante de +67% et +40% par rapport à 2023 des investissements provenant de l'étranger. La France quant à elle a connu une baisse de -10% dû au contexte d'instabilité politique et au poids fiscal du pays. Malgré tout, cette tendance haussière s'explique par l'afflux massif de capitaux américains en Europe, attirés par des rendements jugés compétitifs et des actifs jugés qualitatifs.

## MARCHÉ LOCATIF

En 2024, le marché locatif européen a montré des performances contrastées, influencées par les dynamiques sectorielles et régionales. La logistique reste le moteur principal, soutenue par l'essor du e-commerce et la demande croissante pour des plateformes de livraison urbaine. Les formats de dernière génération, tels que les entrepôts automatisés et les centres de distribution proches des zones métropolitaines, ont enregistré des taux d'occupation records.

Dans le secteur des bureaux, la situation demeure plus complexe. Bien que les actifs situés dans les emplacements centraux des villes (Paris, Londres, Berlin) continuent de bénéficier d'une demande, on observe des taux de vacance élevés : 9,1% au 4<sup>ème</sup> trimestre 2024, soit +90 bps par rapport à 2023 aggravés par des besoins évolutifs en matière de flexibilité et de durabilité. Les entreprises recherchent désormais des espaces conformes aux normes ESG, accélérant les projets de rénovation et de conversion.

Enfin, le segment du retail, longtemps délaissé, montre des signes de renouveau et est tiré par le high street retail, les retails park et les commerces alimentaires !

## COMÈTE EN ORBITE, APRÈS LE LANCEMENT... LA CONFIRMATION

Comète lancée fin 2023 se veut être un fonds taillé pour ce nouveau cycle porteur et conçu pour saisir les opportunités au bon moment au bon endroit !

La SCPI Comète a su, en seulement une année, tirer son épingle du jeu dans l'écosystème des SCPI diversifiées. Forte de sa faculté à se diversifier à la fois sur la classe d'actifs mais aussi sur la géographie. Ce ne sont pas moins de 9 actifs qui ont été achetés dans 4 pays (Espagne, Italie, Pays-Bas, Royaume-Uni) avec un déploiement quasi-total de la collecte 2024.

Comète a tiré parti de la stabilisation des marchés immobiliers internationaux pour cibler les marchés en bas de cycle. Cette stratégie a permis de déployer la collecte dans les meilleures conditions.

En 2025, l'internationalisation se poursuivra sur de nouveaux territoires qui nous semblent porteurs.

**Miranda KHABIRI**

Directrice de l'International et du Fund Management



# 01

---

## RAPPORT DE GESTION

# PATRIMOINE DE COMÈTE AU 31 DÉCEMBRE 2024

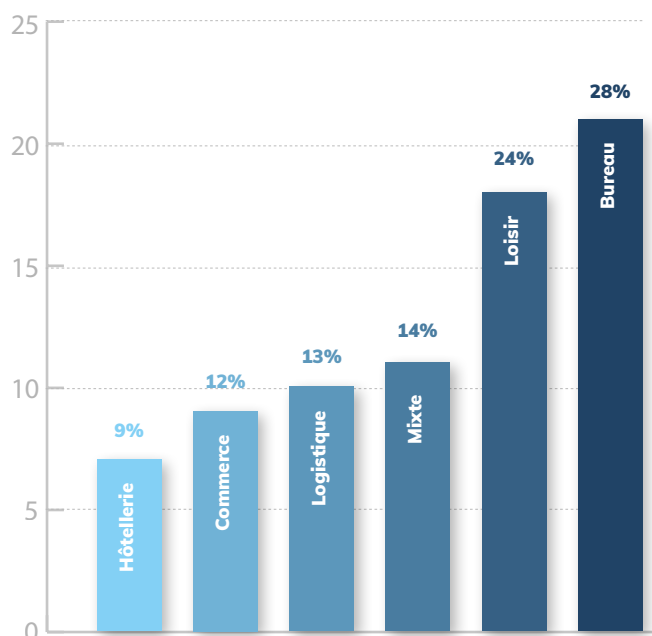
Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, Comète ne détenait aucun actif. Au 31 décembre 2024, elle en détient 9 répartis sur 59 277 m<sup>2</sup> pour 75,6 millions d'euros de valeur vénale.

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE

### Répartition par typologie

La SCPI Comète peut investir dans une large typologie d'actifs. Elle a en effet pour objectif de constituer un patrimoine immobilier locatif diversifié dans l'immobilier tertiaire. Au 31 décembre 2024, 28% de ses investissements sont des bureaux, 24% du loisir, 14% de locaux dits « Mixtes » (combinant du commerce et de la logistique), viennent ensuite la logistique (13%), les locaux commerciaux (12%) et enfin l'hôtellerie (9%)

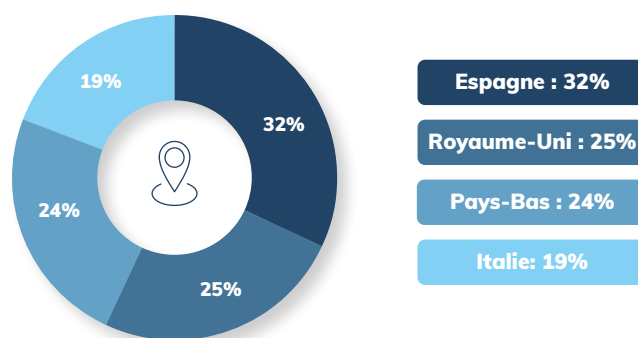
### Répartition par typologie (en valeur vénale en M€)



### Répartition géographique

La SCPI Comète ne peut investir qu'à l'étranger : 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. Au 31 décembre 2024, quatre pays ont été ouverts à l'acquisition pour la SCPI Comète, il s'agit de l'Espagne, de l'Italie, des Pays-Bas et du Royaume-Uni.

### Graphique représentant la répartition géographique des actifs au 31 décembre 2024.



Au 31 décembre 2024, l'exposition géographique de Comète connaît un équilibre quasi parfait entre les quatre pays d'investissement. À noter que la SCPI Comète ne pouvait investir que dans l'Union Européenne tant qu'un montant égal au capital maximum mentionné dans les statuts constitutifs ne soit atteint. Ce montant ayant été atteint en cours d'année, deux actifs ont pu être acquis en toute fin d'année au Royaume-Uni.

## VALEUR DU PATRIMOINE

L'évaluateur interne indépendant a arrêté la valeur du portefeuille à 75,6 millions d'euros (hors droits) au 31 décembre 2024 sur la base des valeurs transmises par l'expert externe en évaluation. Le Comité d'Évaluation

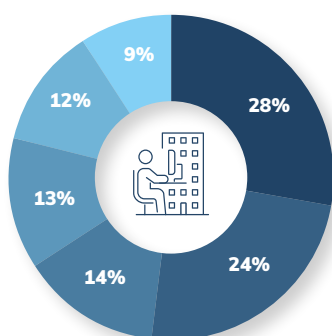
d'Alderan a validé la valeur retenue par l'Évaluateur Interne. Par rapport aux prix d'acquisition, le portefeuille s'est globalement apprécié de 2,4%.

La SCPI Comète ne détenait aucun actif en portefeuille au 31 décembre 2023.

	valeur 31.12.2023 ou prix d'acquisition 2024 (en k€)	valeur 31.12.2024 (en k€)	variation (en k€ et en %)		plus-value latente 31.12.2023	plus-value latente 31.12.2024	variation en k€	variation en % par rapport à la valeur 31.12.2023 augmentée de la variation du prix de revient
actifs en portefeuille au 1 <sup>er</sup> janvier 2024	-	-	-	-	-	-	-	-
actifs acquis en 2024	73 820	75 594	1 774	NA	-	1 774	NA	2,4%
<b>Total</b>	<b>73 820</b>	<b>75 594</b>	<b>1 774</b>	<b>NA</b>	<b>-</b>	<b>1 774</b>	<b>NA</b>	<b>2,4%</b>

## ACQUISITIONS DE L'ANNÉE 2024

9 immeubles ont été acquis en 2024 pour un montant de 73,8 millions d'euros (hors droits). La surface bâtie totale représente 59 277 m<sup>2</sup>. Les loyers des actifs acquis en 2024 représentent 7,2 millions d'euros.



Vous trouverez les détails de ces acquisitions réalisées courant 2024 en page 12.

## DÉVELOPPEMENTS

### Développement d'actifs

Aucun développement n'a eu lieu sur le portefeuille de la SCPI Comète en 2024.

### Autres projets futurs

Des travaux sont prévus sur le site d'Assago au 6<sup>ème</sup> étage du bâtiment. Cet étage correspond à la seule surface vacante du portefeuille. Les travaux commenceront au 2<sup>ème</sup> trimestre 2025, il s'agit de désamiantage et de rafraîchissement des bureaux. Le coût des travaux serait d'environ 1,5 millions d'euros (les devis sont en cours de finalisation).

## CESSIONS

Aucune cession n'a eu lieu sur le portefeuille de la SCPI Comète en 2024.

## GROS ENTRETIEN

Aucune provision pour gros entretien n'a été passée cette année. En effet tous les actifs ont été acquis en cours d'année 2024 et ne nécessitent pas de travaux.

## FINANCEMENT

Il n'y a aucun financement en place au 31.12.2024 pour la SCPI Comète.

## ACQUISITIONS DE L'ANNÉE 2024

Les données suivantes (taux d'occupation) sont exprimées au moment de l'acquisition. Les investissements passés ne sont pas un indicateur fiable des investissements futurs.



**Alcorcon (Espagne)**  
**4 447m<sup>2</sup> | Loisir**

Taux d'occupation : 100%  
Monolocataire  
Acquis le 21 mars 2024



**Assago (Italie)**  
**17 432m<sup>2</sup> | Bureau**

Taux d'occupation : 86%  
Multilocataire  
Acquis le 30 mai 2024



**MediArena (Pays-Bas)**  
**12 498m<sup>2</sup> | Loisir**

Taux d'occupation : 100%  
Monolocataire  
Acquis le 28 juin 2024



**Madrid (Espagne)**  
**1 728m<sup>2</sup> | Bureau**

Taux d'occupation : 100%  
Monolocataire  
Acquis le 30 juillet 2024



**Saragosse (Espagne)**  
**3 909m<sup>2</sup> | Hôtellerie**

Taux d'occupation : 100%  
Monolocataire  
Acquis le 31 juillet 2024



**Almere (Pays-Bas)**  
**2 740m<sup>2</sup> | Bureau**

Taux d'occupation : 100%  
Monolocataire  
Acquis le 9 décembre 2024



**Malaga (Espagne)**  
**9 669m<sup>2</sup> | Mixte**

Taux d'occupation : 100%  
Multi-utilisateurs  
Acquis le 18 décembre 2024



**Cardiff (Royaume-Uni)**  
**2 766m<sup>2</sup> | Commerce**

Taux d'occupation : 100%  
Multilocataire  
Acquis le 20 décembre 2024



**Kent (Royaume-Uni)**  
**4 088m<sup>2</sup> | Logistique**

Taux d'occupation <sup>(1)</sup> : 100%  
Monolocataire  
Acquis le 31 décembre 2024

# ZOOM SUR 3 ACQUISITIONS EMBLÉMATIQUES DE 2024

## AZ ORUS FACTORY HOTEL (Espagne)

### UN HOTEL A SARAGOSSE

La SCPI Comète a acquis l'Hôtel AZ Orús Factory, situé à Saragosse. La transaction a été réalisée dans le cadre d'une opération de *sale & lease-back* avec un opérateur local solidement et historiquement implanté dans la région. L'hôtel bénéficie d'une localisation stratégique aux portes du centre-ville de Saragosse – la quatrième plus grande ville d'Espagne.

À l'acquisition, un bail commercial de 19 ans dont 12 fermes a été signé sur la totalité de l'actif, avec l'opérateur historique qui envisage de renforcer sa présence régionale en matière d'hébergements hôtelier et para-hôtelier.



### HÔTELLERIE | 3 909 m<sup>2</sup>

Acquis le 31 juillet 2024

Adresse : C. de Escoriaza y Fabro, 45, Delicias, 50010 - Saragosse  
Monolocataire



### LOISIR | 12 498 m<sup>2</sup>

Acquis le 28 juin 2024

Adresse : Duivendrecht, MediArena, 1114 BC - Amsterdam  
Monolocataire

## MEDIARENA (Pays-Bas)

### DES STUDIOS AUX PAYS-BAS

Le 28 juin, Comète a fait l'acquisition des studios d'enregistrement « MediArena » situés dans le dynamique quartier Zuidooost d'Amsterdam.

Construit sur mesure en 2010 pour répondre aux besoins spécifiques d'une société de production télévisuelle, cet actif est parfaitement adapté aux exigences du locataire actuel, Endemol Shine Nederland, l'un des leaders européens du marché audiovisuel. Cet engagement locatif solide se reflète par une WALB de plus de 6 ans et une WALT de plus de 11 ans.

Avec une belle superficie d'environ 12 500m<sup>2</sup>, l'actif se compose de studios d'enregistrement haut de gamme, d'espaces de bureaux contemporains et d'un grand parking souterrain.

## **KENT (Royaume-Uni)**

### **ACQUISITION HORS ZONE EURO**

Comète a clôturé l'année 2024 avec l'acquisition d'un premier actif logistique hors zone euro. Il s'agit d'un entrepôt logistique sous température dirigée situé à Lympe, dans le Kent, au sud-est de l'Angleterre.

Cet actif est entièrement loué à un acteur historique et leader dans le stockage et la distribution de produits alimentaires frais à l'échelle internationale.

Implanté sur un terrain de 20 439 m<sup>2</sup>, le site développe une surface bâtie de 4 088 m<sup>2</sup> optimisée par des aménagements récents réalisés en 2021, incluant des chambres froides modernes, un éclairage LED et des panneaux photovoltaïques. Le bail actuel, de type FRI<sup>(1)</sup> (Full Repairing & Insuring), offre une stabilité locative avec une durée résiduelle ferme de 4,7 ans.



### **LOGISTIQUE | 4 088 m<sup>2</sup>**

Acquis le 31 décembre 2024

Adresse : Lympe Distribution Park, Lympe, Hythe - Kent  
Monolocataire

<sup>(1)</sup> Il s'agit d'un bail dans lequel le locataire prend à sa charge l'ensemble des coûts liés aux réparations et à l'assurance du bien loué auprès du propriétaire

# LES LOCATAIRES DE COMÈTE

au 31 décembre 2024

**Au 31 décembre 2024, le cumul des loyers en place s'élève à 7,2 millions d'euros par an. Comète compte 23 locataires qui ont signé 24 baux.**

Le plus gros loyer unitaire est celui de la société Endemol Shine Nederland sur le site de MediArena. Il s'élève à 1,5 millions d'euros par an soit 20,1% des loyers en place. Les 3 locataires les plus importants représentent 44,0% des loyers et les 5 plus importants représentent 55,0% des loyers.

L'exposition à ces locataires semble importante, cependant le risque sera dilué au fur et à mesure des acquisitions réalisées par la SCPI.

## DURÉE DES BAUX

La WALB <sup>(1)</sup> du portefeuille au 31 décembre 2024 est de 4,8 ans. La WALT <sup>(2)</sup> quant à elle s'élève à 10,4 ans.

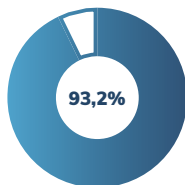
**WALB <sup>(1)</sup>  
4,8 ans**

**WALT <sup>(2)</sup>  
10,4 ans**

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

**TOF <sup>(3)</sup> 93,2%**  
taux d'occupation financier

90,7% de surfaces louées et générant du loyer  
2,5% de surfaces sous franchise  
6,8% de solde correspondant aux surfaces construites vacantes et en cours de commercialisation



## LOTS VACANTS

Un seul actif du portefeuille de Comète présente de la vacance au 31 décembre 2024. Il s'agit de l'actif de bureau Assago situé dans le nord de l'Italie.

La vacance concerne un plateau de 2 153 m<sup>2</sup>, offrant un réel potentiel de création de valeur moyennant la réalisation de travaux de rénovation et de modernisation, qui seront effectués au cours de l'année 2025. De plus, ce plateau présente une grande modularité permettant une divisibilité optimale des espaces pour répondre aux besoins variés des locataires.

## ENCAISSEMENT DES LOYERS

Il n'y a pas eu de problème significatif d'impayés des loyers en 2024. Des retards de loyers sont néanmoins constatés sur deux actifs :

- l'actif d'Assago en Italie pour lequel l'enregistrement de la SCPI Comète auprès de l'administration italienne prend plus de temps qu'escompté ; en conséquence, les loyers n'ont pas encore été perçus.
- l'actif de MediArena aux Pays-Bas pour lequel les loyers dus au titre de l'année 2024 ont été intégralement versés début janvier 2025. Ce retard était lié à une procédure administrative du locataire ; ce dernier ayant tardé à enregistrer la SCPI Comète en tant que nouveau bailleur.

<sup>(1)</sup> Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances

<sup>(2)</sup> Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à la fin des baux

<sup>(3)</sup> 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)

# CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

au 31 décembre 2024

## CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Au 31 décembre 2024, le capital social de Comète s'élève à 73,8 millions d'euros. Il est divisé en 491 836 parts. La capitalisation de la SCPI est de 120,8 millions d'euros.

446 089 parts ont été souscrites en 2024 et 44 parts ont été retirées. Il en résulte une augmentation du capital social nette de 66,9 millions d'euros, qui correspond à une augmentation de la capitalisation de 110,1 millions d'euros durant l'année.

Cette augmentation de capitalisation est le reflet du grand intérêt des investisseurs pour la SCPI Comète.

Le prix de la part de Comète n'a pas évolué, ni à la hausse, ni à la baisse, au cours de l'année 2024. Le prix de la part est toujours de 250 euros.

Aucune part n'a été transmise à de nouveaux associés par voie de donation ou de succession au cours de l'année 2024. Aucun transfert de part à titre onéreux n'a eu lieu en 2024.

Au 31 décembre 2024, la SCPI compte environ 4 100 associés.

Au 31 décembre 2024, la collecte de la SCPI Comète est quasi-intégralement investie. Seuls 31,2 millions d'euros de capitaux restent à investir. Cela représente environ 1,7 mois de collecte nette ; bien en deçà du délai de jouissance de 5 mois pleins. De plus, 5,2 millions d'euros ont été investis durant la première quinzaine de janvier 2025 pour acquérir un actif à Gorgonzola (Italie).



# CONTRÔLE INTERNE, LA CONFORMITÉ ET LA GESTION DES RISQUES

## L'ENVIRONNEMENT DU CONTRÔLE INTERNE

En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), Alderan est soumise à des dispositions légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne :

- le règlement général de l'AMF, dans ses livres III et IV ;
- les codes de déontologie de la société de gestion et des associations professionnelles dont Alderan est membre (AFG et ASPIM) ; et,
- l'ensemble des procédures opérationnelles et de conformité applicables à Alderan.

## LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE : UN MODÈLE REPOSANT SUR TROIS NIVEAUX

À ce titre, et afin d'intégrer le contrôle interne au cœur des activités d'Alderan, un modèle composé de trois niveaux a été mis en œuvre conformément aux principes suivants :

- la couverture de l'ensemble des activités et des risques ;
- la responsabilisation de l'ensemble des acteurs ;
- une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle interne ;
- des normes et procédures formalisées ; et,
- des systèmes de surveillance et de maîtrise des risques.

**1. Le premier niveau** est assuré par les opérationnels et leur hiérarchie dans le cadre de leurs activités quotidiennes. Il s'agit du socle indispensable du dispositif de contrôle interne dit « contrôle permanent de premier niveau » faisant partie intégrante des processus opérationnels décrits dans les procédures.

Une équipe composée de trois personnes est plus particulièrement dédiée au contrôle des fonds, en ce compris la production de tout reporting réglementaire à destination des associés et des régulateurs.

**2. Le deuxième niveau** se compose de deux fonctions (conformité et gestion des risques) assurées en interne par Florence Tranchant, arrivée en octobre 2023 au sein d'Alderan aux fonctions de Directrice de la Conformité, du Contrôle Interne et de la Gestion des Risques. Elle assume les fonctions de RCCI et Contrôleur des Risques au sens de l'AMF, en toute indépendance vis-à-vis des équipes opérationnelles sur le plan hiérarchique et fonctionnel.

Placée sous sa responsabilité en tant que RCCI, la fonction conformité s'articule autour des principales thématiques suivantes :

- la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ;
- la protection des intérêts des clients ;
- la prévention et la gestion des conflits d'intérêts ;
- l'éthique professionnelle.

Les principales missions du RCCI sont de contrôler les activités de la société de gestion afin de détecter tout risque de non-conformité aux obligations professionnelles d'Alderan, et de rendre compte de manière régulière à la Direction Générale et *a minima* semestriellement dans le cadre du Comité de Conformité et de Contrôle Interne.

Placée sous sa responsabilité en tant que Contrôleur des Risques, la fonction de gestion risques supervise le dispositif de contrôle des risques financiers et opérationnels.

Les principales missions du Contrôleur des Risques sont d'assurer une revue critique des risques financiers (risque de liquidité, de contrepartie, de crédit et de marché) identifiés pour chaque fonds sous gestion, et de rendre compte de manière régulière à la Direction Générale et *a minima* trimestriellement dans le cadre du Comité des Risques.

**Les limites fixées pour gérer les risques financiers de la SCPI Comète ne font pas apparaître de dépassement de ratios statutaires ou réglementaires à la clôture de l'exercice 2024.**

Plus globalement, le RCCI s'assure, avec l'assistance d'un collaborateur, du respect, par les équipes opérationnelles, des procédures opérationnelles et de conformité, et apporte conseil et accompagnement à la Direction Générale et aux équipes opérationnelles de manière à ce que Alderan exerce ses activités conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

**3. Le troisième niveau (ou « contrôle périodique »)** est confié à un prestataire externe de contrôle, le Cabinet Athanase Conseil LRSY. Le contrôle périodique, par le biais de contrôles réalisés *a posteriori*, permet à la société de gestion et ses instances dirigeantes d'obtenir un retour sur l'efficacité de son dispositif de contrôle permanent de premiers et deuxièmes niveaux, ainsi que sur son dispositif de gestion des risques.

## RESPECT DES RÈGLES DÉONTOLOGIQUES

Conformément aux dispositions des codes de déontologie des associations professionnelles auxquelles Alderan adhère (AFG et l'ASPIM), les collaborateurs d'Alderan exercent leur activité avec la compétence, le soin et la diligence qui s'imposent, se conforment aux

réglementations et procédures internes applicables, se comportent avec loyauté et agissent avec équité au mieux des intérêts des associés et de l'intégrité des marchés sur lesquels ils interviennent.

## POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (dite « Directive AIFM »), Alderan a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la société de gestion ou des FIA gérés (les « Preneurs de Risques »).

Conformément à l'obligation de revue annuelle de la politique de rémunération, la liste des Preneurs de Risques a été actualisée. Ainsi, un total de six (6) collaborateurs a été identifié, en 2024, comme Preneurs de Risques, en ce compris la Présidence, la Direction Générale, la fonction de contrôle (le RCCI / Contrôleur des Risques), ainsi que tout membre du personnel dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des FIA ou qui, au vu de sa rémunération globale, se situe dans la même tranche que la Direction Générale ou les Preneurs de Risques.

La rémunération est composée d'une partie fixe, répondant aux normes de marché, et peut comporter une partie variable, sous réserve que le niveau des fonds propres de la société de gestion réponde aux normes réglementaires, y compris après l'allocation de ladite partie variable, et après examen du résultat de l'exercice écoulé. Aucune rémunération personnelle n'est corrélée à la performance de Comète.

En cas d'allocation de rémunérations variables sur objectifs, celles-ci respectent les critères suivants :

- la rémunération variable ne peut dépasser 100% de la rémunération fixe ;
- le montant de la rémunération variable par salarié ne peut dépasser 200 000 € et peut donc être versé en numéraire dans l'année qui suit la clôture de l'exercice au titre duquel elle a été attribuée.

Conformément à l'article 5 de la réglementation 2019/2088 dite *Sustainable Finance Disclosure (SFDR)*, la politique de rémunération intègre les risques en matière de durabilité.

Le montant total des rémunérations versées par Alderan pour l'exercice 2024 a représenté 4 431 k€ brut pour un effectif moyen de 50 salariés. Cette rémunération est ventilée comme suit :

- 3 731 k€ en rémunération fixe ;
- 700 k€ en rémunération variable.

Alderan a consacré un budget de 33,47% de la masse salariale aux preneurs de risques (30,11% de la rémunération fixe totale et 51,38% de la rémunération variable totale de la société de gestion).

# TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

(en pourcentage de la valeur vénale des immeubles)

Au 31.12.2024	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels	Locaux d'habitation	Divers
Paris	0%	0%	0%	0%	0%
Région parisienne	0%	0%	0%	0%	0%
Province	0%	0%	0%	0%	0%
DOM-TOM	0%	0%	0%	0%	0%
Étranger	28%	26%	0%	0%	46%
<b>TOTAUX</b>	<b>28%</b>	<b>26%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>46%</b>

Dans la colonne « Divers » se trouve un centre sportif, un studio d'enregistrement, un hôtel et un centre logistique.

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 01/12/2023

Nominal de la part : 150 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre (k€)	Montant des capitaux propres apportés à la SCPI par les souscriptions au cours de l'année <sup>(1)</sup> (k€)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions (k€)	Prix d'entrée au 31 décembre
2023	6 869	10 678	45 791	333	711	237,50€
2024	73 775	120 777	491 836	4 106	9 760	250,00€

<sup>(1)</sup> (net des retraits le cas échéant)

## HISTORIQUE DE DISTRIBUTION <sup>(1)</sup>

Période	Montant brut 2024 pour une part en pleine jouissance	Date de versement
1 <sup>er</sup> trimestre 2024	6,25 €	24 avril 2024
2 <sup>ème</sup> trimestre 2024	9,38 €	15 juillet 2024
3 <sup>ème</sup> trimestre 2024	5,31 €	15 octobre 2024
4 <sup>ème</sup> trimestre 2024	5,62 €	22 janvier 2025
<b>Année 2024</b>	<b>26,56€</b>	

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2023	2024
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier (ou lors de la création de la société en 2023)	237,50 € <sup>(2)</sup> (225€ pour les fondateurs)	237,50€ (250€ à partir du 1 <sup>er</sup> mars 2024)
Dividende versé au titre de l'année	0,00 €	26,56€
Rentabilité de la part sur le prix de souscription lors de la création de la société	0,00%	10,62% selon Alderan <sup>(3)</sup> 11,18% selon ASPIM
Prix de souscription moyen de l'année	237,50 €	246,87€
Taux de distribution sur valeur de marché	0,00%	10,62% selon Alderan <sup>(3)</sup> 11,18% selon ASPIM
Report à nouveau cumulé par part souscrite (en euros)	0,00 €	1,46€ <sup>(4)</sup>

## ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION OU DE RETRAIT DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demande de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros H.T)
2023	0	0%	0	sans objet	0
2024	44	0,1%	0	Immédiat	0

Pour mémoire, les parts fondateurs et sponsors sont inaliénables pour une durée de 3 ans. Elles ne peuvent donc ni être rachetées ni cédées durant cette période.

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

<sup>(2)</sup> Prix d'acquisition en date d'obtention du Visa de Comète par l'AMF le 1<sup>er</sup> décembre 2023

<sup>(3)</sup> Selon Alderan, la réduction d'honoraires de souscription au cours de la phase sponsor introduit un biais dans le calcul du TRI et du taux de distribution. En effet, l'ASPIM recommande de retenir le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2024 soit 237,50 euros. Cependant, Alderan estime qu'il faut retenir 250 euros correspondant au prix de souscription sans réduction pour traduire correctement la performance de la SCPI Comète au cours de l'année 2024.

<sup>(4)</sup> Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire de la résolution IV.

## ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

EN € PAR PART EN JOUISSANCE	EXERCICE 2024		EXERCICE 2023	
	Par part	En % du total revenus	Par part	En % du total revenus
<b>REVENUS</b>				
Recettes locatives brutes	27,72	72,65%	-	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	8,30	21,76%	-	-
Produits divers	2,13	5,59%	-	-
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>38,16</b>	<b>100,00%</b>	-	-
<b>CHARGES</b>				
Commission de gestion	1,86	4,86%	-	-
Autres frais de gestion	1,82	4,77%	0,06	-
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,05	0,13%	-	-
Charges locatives non récupérables	3,06	8,02%	-	-
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>6,78</b>	<b>17,78%</b>	<b>0,06</b>	-
Amortissements nets	-	-	-	-
- patrimoine	-	-	-	-
- autres	-	-	-	-
Provisions nettes	-	-	-	-
- pour travaux	-	-	-	-
- autres	0,42	1,10%	-	-
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,42</b>	<b>1,10%</b>	-	-
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>7,20</b>	<b>18,87%</b>	<b>0,06</b>	-
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>30,95</b>	-	<b>(0,06)</b>	-
<b>Variation report à nouveau</b>	-	-	-	-
<b>Revenus distribués avant prélèvement libératoire</b>	<b>26,56</b>	-	-	-
<b>Revenus distribués après prélèvement libératoire<sup>(1)</sup></b>	<b>19,69</b>	-	-	-
<b>Nombre de parts en jouissance au 31 décembre<sup>(2)</sup></b>	<b>491 836,26</b>		<b>45 791,00</b>	

<sup>(1)</sup> Y inclus le prélèvement de fiscalité étrangère et prélèvement libératoire applicable aux associés concernés.

<sup>(2)</sup> Nombre de parts moyen en jouissance sur l'année.

## EMPLOI DES FONDOS

(en k€)	31.12.2023	Durant l'année 2024	31.12.2024
Fonds collectées	10 677	110 102	120 779
Cessions d'immeubles	-	-	-
Divers	-	-	-
Commission de souscription	(355)	(9 760)	(10 115)
Achats d'immeubles (hors frais)	-	(73 820)	(73 820)
Achats titres (hors frais)	-	-	-
Comptes courants liés	-	-	-
Frais d'acquisition (Non récupérables)	-	(5 347)	(5 347)
Frais de constitution	(82)	(46)	(128)
Dépôts et cautionnements	-	(167)	(167)
<b>SOMMES RESTANTES À INVESTIR</b>	<b>10 240</b>	<b>20 962</b>	<b>31 202</b>

## DÉLAIS DE RÈGLEMENT FOURNISSEURS

Article D.441-6 : Factures reçues non réglées à la date de la clôture de l'exercice dont le terme est échu

	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>( A ) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre cumulé de factures concernées	5	-	-	-	-	-
Montant total des factures concernées en k€ - TTC	273	-	-	-	-	-
% total des achats de l'exercice TTC	0,2%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>( B ) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre de factures exclues	-	-	-	-	-	-
Montant total des factures exclues TTC	-	-	-	-	-	-
<b>( C ) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délais légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)</b>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	-	J + 30	-	-	-	-

## DÉLAIS DE RÈGLEMENT CLIENTS

	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>( A ) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre cumulé de factures concernées	-	1	7	27	30	65
Montant total des factures concernées en k€ - TTC	-	33	669	131	1 145	1 977
% du chiffre d'affaires de l'exercice TTC	0,0%	0,11%	2,33%	0,46%	4,00%	6,90%
<b>( B ) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre de factures exclues	-	-	-	-	-	-
Montant total des factures exclues TTC	-	-	-	-	-	-
<b>( C ) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délais légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)</b>						
		<b>10 du mois suivant</b>				
Délais de paiement utilisés pour le calcul les retards de paiement	-	-	-	-	-	-

## TABLEAUX DE TRANSPARISATION

Comète ne détient aucune participation. Les tableaux de transparisation ne sont donc pas présentés.



# 02

---

## COMPTES ANNUELS



# ÉTAT DU PATRIMOINE

ÉTAT DU PATRIMOINE (en k€)	AU 31.12.2024		AU 31.12.2023	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
Droits réels	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissement concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	73 820	75 594	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>	<b>73 820</b>	<b>75 594</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	167	167	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciations des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
<b>TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)</b>	<b>167</b>	<b>167</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

ÉTAT DU PATRIMOINE (en k€)	AU 31.12.2024		AU 31.12.2023	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participation	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation	-	-	-	-
<b>CRÉANCES</b>				
Locataires et comptes rattachés	2 484	2 484	-	-
Autres créances	2 588	2 588	87	87
Provision pour dépréciation des créances	-	-	-	-
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>				
Valeurs mobilières de placement	7 039	7 039	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	29 917	29 917	10 678	10 678
<b>TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>42 028</b>	<b>42 028</b>	<b>10 764</b>	<b>10 764</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>(38)</b>	<b>(38)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>DETTES</b>				
Dettes financières	(914)	(914)	-	-
Dettes d'exploitation	(1 705)	(1 705)	(513)	(513)
Dettes diverses	(6 361)	(6 361)	(46)	(46)
<b>TOTAL IV (PASSIF D'EXPLOITATION)</b>	<b>(9 019)</b>	<b>(9 019)</b>	<b>(559)</b>	<b>(559)</b>
<b>TOTAL III + IV (ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>33 009</b>	<b>33 009</b>	<b>10 205</b>	<b>10 205</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	38	38	31	31
Produits constatés d'avance	(75)	(75)	-	-
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	-	-	-	-
<b>TOTAL V (Comptes de régularisation actif et passif)</b>	<b>(37)</b>	<b>(37)</b>	<b>31</b>	<b>31</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)</b>	<b>106 959</b>	<b>-</b>	<b>10 236</b>	<b>-</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>	<b>-</b>	<b>108 733</b>	<b>-</b>	<b>10 236</b>

# TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en k€)	Au 01.01.2024	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Au 31.12.2024
<b>CAPITAL</b>				
Capital souscrit	6 869	-	66 907	73 775
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
<b>PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION</b>	<b>3 371</b>	<b>-</b>	<b>28 042</b>	<b>31 413</b>
Écart sur remboursement de parts	-	-	1	1
Primes d'émission ou de fusion	3 808	-	43 194	47 002
Primes d'émissions en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	(437)	-	(15 153)	(15 590)
<b>ÉCARTS DE RÉÉVALUATION</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Écart de réévaluation	-	-	-	-
Écart de dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RÉSERVES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	<b>-</b>	<b>(4)</b>	<b>-</b>	<b>(4)</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>(4)</b>	<b>4</b>	<b>2 834</b>	<b>2 834</b>
Acompte sur distribution	-	-	(1 060)	(1 060)
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>10 236</b>	<b>-</b>	<b>96 723</b>	<b>106 959</b>

## ENGAGEMENTS HORS-BILAN

Comète a reçu de la Bred une caution pour garantir le remboursement des associés si jamais 15% du capital plafond dans l'année qui suit l'obtention de l'agrément en contrepartie du versement de l'intégralité des souscriptions sur un compte séquestre. Au 31 décembre 2023, les 15% du capital plafond étaient levés, le séquestre était donc libérable, il l'a été en janvier 2024, le temps de procéder aux formalités nécessaires.

Au 31 décembre 2024, la SCPI Comète s'est engagée à acquérir un actif en Italie, à Gorgonzola à un prix de 5,2 millions d'euros.

# COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

<b>COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (en k€)</b>	<b>Exercice 2024</b>	<b>Exercice 2023</b>
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Loyers	2 537	-
Charges facturées	321	-
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions	-	-
Transfert de charges immobilières	5 392	-
<b>TOTAL I PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>8 250</b>	<b>-</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	321	-
Travaux de gros entretiens	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	344	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	5 287	-
Dépréciation des créances douteuses	-	-
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
<b>TOTAL II CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>5 952</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)</b>	<b>2 298</b>	<b>-</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Produits d'exploitation de la société	-	-
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transfert de charges d'exploitation	9 806	437
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	-
<b>TOTAL I PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>9 806</b>	<b>437</b>

<b>COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (en k€)</b>	<b>Exercice 2024</b>	<b>Exercice 2023</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commission de la Société de Gestion	9 930	355
Charges d'exploitation de la société	199	86
Diverses charges d'exploitation	9	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotation aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciations des créances douteuses	-	-
<b>TOTAL II CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>10 138</b>	<b>441</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)</b>	<b>(332)</b>	<b>(4)</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	760	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
<b>TOTAL I PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>760</b>	<b>-</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	4	-
Dépréciations	38	-
<b>TOTAL II CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>42</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)</b>	<b>718</b>	<b>-</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	150	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL I PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>150</b>	<b>-</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles	1	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL II CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>1</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)</b>	<b>149</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT NET (A + B + C + D)</b>	<b>2 834</b>	<b>(4)</b>

# RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

## FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Au 31 décembre, son capital social s'élève à 73 775 439 euros.

Lors de l'exercice 2024, la SCPI Comète a commencé à acquérir ses premiers actifs qui sont au nombre de 9 au 31 décembre 2024.

## PRINCIPES COMPTABLES

Les comptes annuels ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier.

Leur établissement respecte les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, définies par l'arrêté du 7 juillet 2016 portant l'homologation du règlement n°2016-03 du 15 avril 2016 de l'Autorité des normes comptables.

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

- image fidèle, comparabilité et continuité de l'activité ;
- prudence ; et,
- permanence des méthodes d'un exercice à l'autre.

Il s'agit du second exercice de la société. L'exercice couvre la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2024, soit une durée de 12 mois.

## COMPTABILISATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

La méthode retenue pour l'inscription en comptabilité est celle des coûts historiques hors frais. Les frais d'acquisition sont imputés sur la prime d'émission.

## ÉVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

L'évaluation des immeubles est arrêtée par la société de gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des actifs immobiliers réalisée par CBRE Valuation, expert externe en évaluation indépendant. Celle-ci sera reprise dans la colonne « Valeur estimée » de l'état du patrimoine, pour sa valeur hors droits de mutation.

L'évaluation de ces actifs se fait à la valeur du marché, hors taxes et hors droits. L'Expert externe en évaluation utilise les méthodes de valorisation communément utilisées :

méthode par capitalisation et par comparaison. Chaque immeuble fera l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans et cette expertise sera actualisée chaque année par l'Expert externe en évaluation.

## PLAN PLURIANNUEL D'ENTRETIEN ET PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

La société de gestion établira pour chaque immeuble un plan d'entretien à cinq ans dont l'objectif est de prévoir les dépenses de gros entretien ainsi que la répartition de leur prise en charge sur plusieurs exercices. Une provision pour gros entretien sera comptabilisée et constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restant à couvrir entre la date de clôture et à la date de réalisation de la dépense.

## PROVISIONS DES CRÉANCES LOCATAIRES

Une dépréciation des créances est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable. Des dépréciations des créances locataires sont constituées lorsqu'il existe un risque de non recouvrement. Elles sont calculées sur les créances en fonction de l'appréciation de ce risque, selon leur antériorité.

## CAPITAUX PROPRES

### PRÉLÈVEMENT SUR PRIME D'ÉMISSION

Les prélèvements sur la prime d'émission comprennent notamment les frais de constitution, les frais d'acquisition des immeubles et les commissions de souscription versées à la société de gestion.

### ACOMPTÉ SUR DIVIDENDE

Le cas échéant, l'acompte sur dividende versé en janvier de l'exercice suivant au titre du quatrième trimestre de l'exercice en cours est déduit des capitaux propres au 31 décembre.

# TABLEAUX DÉTAILLANT LES DIFFÉRENTS POSTES

## IMMEUBLES (en k€)

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	Au 01.01.2024	Acquisitions	Cessions	Au 31.12.2024
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	73 820	-	73 820
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Immobilisations en cours de construction	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>73 820</b>	<b>-</b>	<b>73 820</b>

## VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (en k€)

	Montant	Dotation		Reprise		Montant
	Provision au 01.01.2024	Achat immeuble	Patrimoine existant au 01.01.2024	Vente immeuble	Patrimoine existant au 01.01.2024	Provision au 31.12.2024
Dépenses prévisionnelles sur 2025	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2026	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2027	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2028	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2029	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

La société n'a pas constitué de provisions pour gros entretien au 31 décembre 2024.

## IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES

Comète ne détient pas d'immobilisation financière contrôlée au 31 décembre 2024.

## IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (en k€)

	Valeur comptable 31.12.2024	Valeur estimée 31.12.2024	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
Immobilisations financières non contrôlées	167	167	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>167</b>	<b>167</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

	Valeur comptable 01.01.2024	dotation de l'exercice	reprise de l'exercice	solde au 31.12.2024
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

État des créances locataires (en k€)	Solde au 31.12.2024	Solde au 31.12.2023
Créances locataires	2 484	-
Créances douteuses	-	-
Dépréciation des créances locataires	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>2 484</b>	<b>-</b>

Évolution des dépréciations (en k€)	Solde au 01.01.2024	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Solde au 31.12.2024
Dépréciation des créances locatives	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



<b>Autres créances (en k€)</b>	<b>Solde au 31.12.2024</b>	<b>Solde au 31.12.2023</b>
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
État et autres collectivités	2 317	87
Syndic	-	-
Autres débiteurs	270	-
<b>TOTAL</b>	<b>2 588</b>	<b>87</b>

<b>Valeurs mobilières de placement et disponibilités (en k€)</b>	<b>Solde au 31.12.2024</b>	<b>Solde au 31.12.2023</b>
Valeurs mobilières de placement	7 039	-
Disponibilités	29 917	10 678
<b>TOTAL</b>	<b>36 956</b>	<b>10 678</b>

<b>Comptes de régularisation (en k€)</b>	<b>Solde au 31.12.2024</b>	<b>Solde au 31.12.2023</b>
Charges constatées d'avance	38	31
Produits constatés d'avance	(75)	-
Frais d'émission d'emprunt à étaler	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>(37)</b>	<b>31</b>

<b>Provisions pour risques et charges (en k€)</b>	<b>Solde au 01.01.2024</b>	<b>Dotation de l'exercice</b>	<b>Reprise de l'exercice</b>	<b>Solde au 31.12.2024</b>
Provisions pour risques et charges <sup>(1)</sup>	-	38	-	38

<b>Décomposition des postes au bilan (en k€)</b>	<b>Solde au 31.12.2024</b>	<b>Solde au 31.12.2023</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>38</b>	<b>-</b>
Emprunts	-	-
Concours bancaires courants	-	-
Dépôts de garanties reçues	914	-
<b>Total des dettes financières</b>	<b>914</b>	<b>-</b>
Locataires crédateurs	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	1 705	513
<b>Total des dettes d'exploitation</b>	<b>1 705</b>	<b>513</b>
Etats et autres collectivités	665	-
Autres crédateurs	5 696	46
<b>Total des dettes diverses</b>	<b>6 361</b>	<b>46</b>
<b>TOTAL DES AUTRES DETTES</b>	<b>9 019</b>	<b>559</b>

<sup>(1)</sup> correspond au provisions pour perte de change

## CAPITAL SOCIAL (en k€)

	Solde au 01.01.2024	Augmentations	Diminutions	Solde au 31.12.2024
Capital social	6 869	66 913	7	73 775
<b>TOTAL</b>	<b>6 869</b>	<b>66 913</b>	<b>7</b>	<b>73 775</b>

Au 31 décembre 2024, Comète a émis 491 836 parts. Au 31 décembre 2023 il y en avait 45 791.

## PRIME D'ÉMISSION (en k€)

	Solde au 01.01.2024	Augmentations	Diminutions	Solde au 31.12.2024
Écart sur remboursement de parts	-	1	-	1
Primes d'émissions	3 808	43 198	4	47 002
Prélèvement sur prime d'émission	(437)	(15 153)	-	(15 590)
<b>TOTAL</b>	<b>3 371</b>	<b>28 046</b>	<b>4</b>	<b>31 413</b>

## Plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs (en k€)

	Solde au 01.01.2024	Augmentations	Diminutions	Solde au 31.12.2024
Plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## RÉSULTAT NET (k€)

Résultat de l'activité immobilière (en k€)	Exercice 2024	Exercice 2023
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	2 537	-
Charges et taxes refacturées aux locataires	321	-
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretiens	-	-
Transfert de charges immobilières	5 392	-
- dont frais d'acquisition imputés sur la prime d'émission autres frais d'acquisitions	1 554	-
- dont frais d'acquisition imputés sur la prime d'émission droits d'enregistrement	3 793	-
- dont reversement charges lors de l'acquisition	45	-
<b>TOTAL</b>	<b>8 251</b>	<b>-</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	321	-
Travaux gros entretiens	-	-
Autres charges	285	-
Frais d'acquisitions, honoraires divers	5 347	-
Dotations gros entretiens	-	-
Dotations dépréciation des créances douteuses	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>5 952</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>2 298</b>	<b>-</b>

<b>Résultat d'exploitation (en k€)</b>	<b>Exercice 2024</b>	<b>Exercice 2023</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Autres produits	-	-
Transfert de charges d'exploitation	9 806	437
- dont commission de souscription imputée sur la prime d'émission	9 760	355
- dont frais de constitution imputés sur la prime d'émission	46	82
<b>TOTAL</b>	<b>9 806</b>	<b>437</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de souscription	9 760	355
Commission de la société de gestion	170	-
Frais liés à l'assemblée générale	47	-
Autres frais	34	14
Honoraires des experts-comptables	29	-
Honoraires des commissaires aux comptes	23	10
Honoraires d'expertises immobilières	20	-
Honoraires juridiques	16	61
Honoraires du dépositaire	15	-
Honoraires divers	14	1
Frais bancaires	10	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>10 138</b>	<b>441</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(332)</b>	<b>(4)</b>

<b>Résultat financier (en k€)</b>	<b>Exercice 2024</b>	<b>Exercice 2023</b>
<b>Produits financiers</b>		
Intérêts de compte courant	-	-
Revenus des comptes à terme	213	-
Agios créditeurs	548	-
Gain de change	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>760</b>	<b>-</b>
<b>Charges financières</b>		
Intérêts bancaires	-	-
Intérêts d'emprunts	-	-
Agios débiteurs	-	-
Perte de change	4	-
Dotations aux provisions, charges financières	38	-
<b>TOTAL</b>	<b>42</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>718</b>	<b>-</b>

Résultat exceptionnel (en k€)	Exercice 2024	Exercice 2023
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels liés au résultat immobilier	150	-
Autres	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>150</b>	<b>-</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Autres (pénalités)	1	-
<b>TOTAL</b>	<b>1</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>149</b>	<b>-</b>

## TRANSACTIONS AVEC LES SOCIÉTÉS GÉRÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION (en k€)

Détails	Montant versé en 2024
<b>Tiers : société de gestion : Alderan</b>	
Commission de souscription	11 405
Commission de gestion	138
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier	-
Domiciliation	1
<b>TOTAL</b>	<b>11 544</b>

# INFORMATIONS SUR LA RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément au chapitre III - « Frais » de la note d'information de Comète, Alderan fournit les services de gestion suivants à Comète et est rémunérée comme suit :

Nature de la rémunération	Assiette de rémunération	Montant de rémunération 2024 (en k€)
Commission de souscription	5% des sommes collectées pour les associés sponsors	9 760
	10,0% des sommes collectées à partir du 1 <sup>er</sup> mars 2024	
Commission de gestion	11,0% des recettes de loyers encaissées HT	93
	11,0% des produits financiers perçus	77
Commission sur acquisition et arbitrage des actifs immobiliers	1,0% du prix indiqué dans l'acte d'achat -en cas de réemploi uniquement- ou de vente	-
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier	3,0% maximum du montant des travaux immobilisés et relatifs au gros entretien	-

## FRAIS

Comète supporte les frais suivants :

- frais d'exploitation immobilière : il s'agit des frais de fonctionnement des immeubles (électricité, eaux, assurance, taxes, travaux d'entretien courant, ...) qui sont, sauf en cas de vacance, dans la majorité des cas contractuellement à la charge des locataires. Comète a supporté 605 586 euros de frais en 2024 dont 321 011 euros ont été refacturés aux locataires. Il en résulte donc une charge nette de 284 575 euros.
- frais d'administration de la société : il s'agit principalement des honoraires du commissaire aux comptes, du dépositaire, de l'expert immobilier, et de divers conseils. Les frais d'administration s'élèvent à 161 312 euros.
- honoraires de la société de gestion : les commissions versées à la société s'élèvent à 9 929 79 euros. Elles se décomposent en 9 759 990 euros de commission de souscription et 169 804 euros de commission de gestion.

## ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

Au 31 décembre 2024, la SCPI Comète s'est engagée à acquérir un actif en Italie, à Gorgonzola à un prix de 5,2 millions d'euros.



03

ÉTAT DES  
VALEURS  
& INVENTAIRE  
DÉTAILLÉ

# ÉTAT DES VALEURS COMPTABLES, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ

## ÉTAT DES VALEURS COMPTABLES, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ

Les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la société doivent être approuvées par l'Assemblée Générale des Actionnaires conformément à la réglementation en vigueur.

Les valeurs sont les suivantes :

Nombre de parts au 31.12.2023 : 45 791		
(en €)	Intégralité de la SCPI	Par part
Placements immobiliers (détenus en direct)	73 819 827	
Autres actifs nets	33 139 036	
<b>VALEUR COMPTABLE</b>	<b>106 958 862</b>	<b>217,47</b>
Valeurs vénables des immeubles (détenus directement et indirectement)	75 593 912	
Autres actifs nets	33 139 036	
<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	<b>108 732 948</b>	<b>221,08</b>
Commissions de souscriptions au moment de la reconstitution (10%)	12 711 388	
Frais de notaire et droit d'enregistrement (7,50%)	5 669 543	
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	<b>127 113 879</b>	<b>258,45</b>



# INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES ACTIFS IMMOBILIERS

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES ACTIFS IMMOBILIERS

TYOLOGIE	Valeur comptable (en k€)	Valeur estimée (en k€)	Surface totale (m <sup>2</sup> )
Loisir	17 893	18 230	16 945
Bureau	20 800	20 900	21 900
Hôtellerie	5 450	6 800	3 909
Mixte	10 700	10 730	9 669
Commerce	8 919	8 924	2 766
Logistique	10 058	10 010	4 088
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>73 820</b>	<b>75 594</b>	<b>59 277</b>

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE	Valeur comptable (en k€)	Valeur estimée (en k€)	Surface totale (m <sup>2</sup> )
Espagne	23 150	24 730	19 753
Pays-Bas	17 693	17 830	15 238
Italie	14 000	14 100	17 432
Royaume-Uni	18 977	18 934	6 854
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>73 820</b>	<b>75 594</b>	<b>59 277</b>

RÉPARTITION PAR TYPE DE DÉTENTION	Valeur comptable (en k€)	Valeur estimée (en k€)	Surface totale (m <sup>2</sup> )
En direct	73 820	75 594	59 277
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>73 820</b>	<b>75 594</b>	<b>59 277</b>

## LOISIR

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors-frais (k€)	Frais d'acquisition (k€)	Valeur comptable (k€) <sup>(1)</sup>	Valeur d'expertise (k€)	Surface (en m <sup>2</sup> )	Détention	Localisation
Alcorcon	C. Los Pintores, 6	21.03.2024	4 000	240	4 000	4 200	4 447	direct	Espagne
Amsterdam	Duivendrecht, MediArena, 1114, BC	28.06.2024	13 893	1 954	13 893	14 030	12 498	direct	Pays-Bas
<b>Sous-total Espagne</b>			<b>4 000</b>	<b>240</b>	<b>4 000</b>	<b>4 200</b>	<b>4 447</b>		
<b>Sous-total Pays-Bas</b>			<b>13 893</b>	<b>1 954</b>	<b>13 893</b>	<b>14 030</b>	<b>12 498</b>		
<b>Sous-total Italie</b>			-	-	-	-	-		
<b>Sous-total Royaume-Uni</b>			-	-	-	-	-		
<b>SOUS-TOTAL LOISIR</b>			<b>17 893</b>	<b>2 194</b>	<b>17 893</b>	<b>18 230</b>	<b>16 945</b>		

## BUREAU

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors-frais (k€)	Frais d'acquisition (k€)	Valeur comptable (k€) <sup>(1)</sup>	Valeur d'expertise (k€)	Surface (en m <sup>2</sup> )	Détention	Localisation
Assago	S.da 1, 20057	30.04.2024	14 000	446	14 000	14 100	17 432	direct	Italie
Madrid	Calle Valentin Beato, 16 - Julian Camarillo	30.07.2024	3 000	196	3 000	3 000	1 728	direct	Espagne
Almere	Camerastraat 9, 1322 BB	07.12.2024	3 800	490	3 800	3 800	2 740	direct	Pays-Bas
<b>Sous-total Espagne</b>			<b>3 000</b>	<b>196</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>	<b>1 728</b>		
<b>Sous-total Pays-Bas</b>			<b>3 800</b>	<b>490</b>	<b>3 800</b>	<b>3 800</b>	<b>2 740</b>		
<b>Sous-total Italie</b>			<b>14 000</b>	<b>446</b>	<b>14 000</b>	<b>14 100</b>	<b>17 432</b>		
<b>Sous-total Royaume-Uni</b>			-	-	-	-	-		
<b>SOUS-TOTAL BUREAU</b>			<b>20 800</b>	<b>1 132</b>	<b>20 800</b>	<b>20 900</b>	<b>21 900</b>		

## HÔTELLERIE

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors-frais (k€)	Frais d'acquisition (k€)	Valeur comptable (k€) <sup>(1)</sup>	Valeur d'expertise (k€)	Surface (en m <sup>2</sup> )	Détention	Localisation
Saragosse	C. de Escoriaza y Fabro, 45, Delicias	21.07.2024	5 450	330	5 450	6 800	3 909	direct	Espagne
<b>Sous-total Espagne</b>			<b>5 450</b>	<b>330</b>	<b>5 450</b>	<b>6 800</b>	<b>3 909</b>		
<b>Sous-total Pays-Bas</b>			-	-	-	-	-		
<b>Sous-total Italie</b>			-	-	-	-	-		
<b>Sous-total Royaume-Uni</b>			-	-	-	-	-		
<b>SOUS-TOTAL HÔTELLERIE</b>			<b>5 450</b>	<b>330</b>	<b>5 450</b>	<b>6 800</b>	<b>3 909</b>		

<sup>(1)</sup> Valeur comptable pour les actifs détenus en direct ou prix convenu lors de l'acquisition des titres des SCI pour les actifs détenus indirectement.

## MIXTE

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors-frais (k€)	Frais d'acquisition (k€)	Valeur comptable (k€) <sup>(1)</sup>	Valeur d'expertise (k€)	Surface (en m²)	Détention	Localisation
Malaga	Av de los Vegas, 50, Cruz de Humilladero	18.12.2024	10 700	393	10 700	10 730	9 669	direct	Espagne
<b>Sous-total Espagne</b>			<b>10 700</b>	<b>393</b>	<b>10 700</b>	<b>10 730</b>	<b>9 669</b>		
<b>Sous-total Pays-Bas</b>			-	-	-	-	-		
<b>Sous-total Italie</b>			-	-	-	-	-		
<b>Sous-total Royaume-Uni</b>			-	-	-	-	-		
<b>SOUS-TOTAL MIXTE</b>			<b>10 700</b>	<b>393</b>	<b>10 700</b>	<b>10 730</b>	<b>9 669</b>		

## COMMERCE

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors-frais (k€)	Frais d'acquisition (k€)	Valeur comptable (k€) <sup>(1)</sup>	Valeur d'expertise (k€)	Surface (en m²)	Détention	Localisation
Cardiff	3-4, St Mary Street / 17, Church Street / 18-19, Church Street	20/12/2024	8 919	614	8 919	8 924	2 766	direct	Royaume-Uni
<b>Sous-total Espagne</b>			-	-	-	-	-		
<b>Sous-total Pays-Bas</b>			-	-	-	-	-		
<b>Sous-total Italie</b>			-	-	-	-	-		
<b>Sous-total Royaume-Uni</b>			<b>8 919</b>	<b>614</b>	<b>8 919</b>	<b>8 924</b>	<b>2 766</b>		
<b>SOUS -TOTAL COMMERCE</b>			<b>8 919</b>	<b>614</b>	<b>8 919</b>	<b>8 924</b>	<b>2 766</b>		

## LOGISTIQUE

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors-frais (k€)	Frais d'acquisition (k€)	Valeur comptable (k€) <sup>(1)</sup>	Valeur d'expertise (k€)	Surface (en m²)	Détention	Localisation
Kent	Lympne Distribution Park	31.12.2024	10 058	555	10 058	10 010	4 088	direct	Royaume-Uni
<b>Sous-total Espagne</b>			-	-	-	-	-		
<b>Sous-total Pays-Bas</b>			-	-	-	-	-		
<b>Sous-total Italie</b>			-	-	-	-	-		
<b>Sous-total Royaume-Uni</b>			<b>10 058</b>	<b>555</b>	<b>10 058</b>	<b>10 010</b>	<b>4 088</b>		
<b>SOUS-TOTAL LOGISTIQUE</b>			<b>10 058</b>	<b>555</b>	<b>10 058</b>	<b>10 010</b>	<b>4 088</b>		

<sup>(1)</sup> Valeur comptable pour les actifs détenus en direct ou prix convenu lors de l'acquisition des titres des SCI pour les actifs détenus indirectement.

# 04

---

## RAPPORTS & PROJET DE RÉSOLUTIONS

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

## CHERS ASSOCIÉS,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de votre SCPI Comète (la « Société »), nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport du Conseil de Surveillance de la Société (le « Conseil de Surveillance ») sur la gestion et l'examen des comptes de la Société concernant l'exercice clos le 31 décembre 2024, ainsi que sur les résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire de la Société en date du 29 avril 2025.

Au cours de cet exercice, le Conseil de Surveillance s'est réuni quatre fois en 2024 : le 15 janvier, le 30 janvier, le 6 mars et le 4 octobre et a conduit ses débats avec l'implication qui s'impose. Il a observé le travail accompli par la société de gestion pour poursuivre le développement de la Société et approuve les orientations qui ont été prises par la société de gestion, celle-ci ne cédant pas à la facilité malgré l'abondance de la collecte.

En outre, le Conseil de Surveillance s'est réuni le 6 mars 2025 pour prendre connaissance des comptes annuels 2024, rencontrer le Commissaire aux comptes de Comète et étudier les perspectives 2025.

## SOCIÉTÉ DE GESTION

Au cours de l'année, le Conseil de Surveillance a pris connaissance de l'organisation interne d'Alderan, la Société de Gestion de votre SCPI Comète.

Il a constaté qu'Alderan structurait ses équipes et ses outils informatiques de façon proportionnée par rapport aux encours qu'elle gère ; principalement via deux SCPI : Comète et ActivImmo.

En particulier, Alderan est sensible aux sujets de cyber sécurité.

## COOPTATION D'UN NOUVEAU MEMBRE

Monsieur Frédéric Cosimi a démissionné. La Holding Kitten, représentée par Monsieur Franck Girard a été cooptée par votre Conseil de Surveillance pour le remplacer conformément aux Statuts de Comète.

Les membres du Conseil de Surveillance proposent à l'Assemblée Générale d'entériner sa cooptation.

## REVUE DES ÉVÉNEMENTS DE L'EXERCICE 2024

L'exercice 2024 est le deuxième exercice de Comète. Il est le premier exercice complet, l'exercice 2023 portant sur

une période restreinte (3 mois).

Au cours de l'exercice 2024, le niveau de collecte – 120 millions d'euros – montre l'intérêt des investisseurs pour notre SCPI et s'avère prometteur pour son bon développement.

Cette collecte et la capacité d'Alderan à l'investir rapidement, ont permis à Comète de constituer un portefeuille de 9 actifs d'une valeur de 75,6 millions d'euros pour un prix de revient de 73,8 millions d'euros.

Les membres du Conseil de Surveillance ont été particulièrement attentifs à la rentabilité acte en main de ces actifs, en ligne avec les objectifs de rendement de votre SCPI.

En prenant pour clé de répartition leur valeur vénale au 31 décembre 2024, les actifs sont répartis à 32% en Espagne, 19% en Italie 24% au Pays-Bas et 25% au Royaume-Uni. Chaque décision de choisir un actif est longuement mûrie et se fait dans un panel très étoffé de choix possibles.

Au regard de la typologie d'actifs, on recense 28% de bureaux, 24% de loisir, 14% de bâtiments mixte (bureaux et commerce), 13% de bâtiments logistiques, 12% de locaux commerciaux et 9% d'hôtellerie.

Le patrimoine de Comète entame donc une belle diversification géographique à l'étranger.

Le Conseil de Surveillance trouve ce développement tout à fait encourageant.

Au 31 décembre 2024, la SCPI Comète présente un état locatif robuste avec seulement 6,4% de vacance. La vacance n'est liée qu'à un seul actif : celui d'Assago (en Italie) dans lequel un étage de bureau est vide. Des travaux sont prévus à cet étage afin de pouvoir attirer des locataires potentiels et renforcer la distribution par de nouveaux loyers.

## CONVENTION RÉGLEMENTÉES

Le Conseil de Surveillance a été informé des conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier intervenues au cours de l'exercice entre la société de gestion ou ses associés et la Société. Ces conventions sont détaillées dans le rapport spécial du Commissaire aux Comptes.

Ces conventions portent sur la mise à disposition de locaux et sur la rémunération de la société de gestion. Au cours de l'exercice, la Société a versé 9,8 millions d'euros à la société de gestion au titre de la commission de souscription et 169 804 euros en commission de gestion.

Le Conseil de Surveillance s'est assuré du calcul correct de ces rémunérations.

Les conventions réglementées et de mise à disposition n'appellent pas de commentaires de la part du Conseil de Surveillance.

## **AVIS SUR LES RÉOLUTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 29 AVRIL 2025**

Lors de la séance du 6 mars 2025, le Conseil de Surveillance, après avoir pris connaissance des projets de rapport de gestion et de comptes annuels préparés par la société de gestion ainsi que du projet des résolutions proposées à l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 29 avril 2024, a donné un avis favorable à l'ensemble des résolutions à l'ordre du jour.

Nous sommes donc en mesure de vous engager à voter dans le sens des résolutions qui vous sont proposées et qui n'appellent pas de remarques particulières de notre part.

Le Conseil de Surveillance tient à remercier la Société de Gestion et le Commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de sa mission.

Pour le Conseil de Surveillance,  
**Son Président, Monsieur Philippe Baratte**

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2024

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier Comète,

## 1. OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Comète relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## 2. FONDEMENT DE L'OPINION

### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

## 3. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans le paragraphe « Évaluation des actifs immobiliers » de l'annexe, les placements immobiliers

présentés dans la colonne « Valeurs Estimées » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs vénales. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par votre société. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

## 4. VERIFICATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du code de commerce.

## 5. RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

## 6. RESPONSABILITES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES A L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois

rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 2 avril 2025  
Le commissaire aux comptes

**BM&A**  
**MARIE-CÉCILE MOINIER**



# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Réunion de l'organe délibérant relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

## AUX ASSOCIÉS,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société civile de placement immobilier à capital variable, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## 1. CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier.

Fait à Paris, le 2 avril 2025  
Le commissaire aux comptes

**BM&A**  
**MARIE-CÉCILE MOINIER**

# PROJET DE RÉSOLUTIONS AU TITRE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

## AU TITRE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE :

### PREMIÈRE RÉSOLUTION

#### Approbation des comptes sociaux de l'exercice social clos au 31 décembre 2024

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale approuve le contenu de ces rapports et les comptes annuels de l'exercice social clos au 31 décembre 2024, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports, faisant ressortir un résultat bénéficiaire de 2 833 657€.

### DEUXIÈME RÉSOLUTION

#### Quitus à la Société de Gestion pour l'exercice social clos au 31 décembre 2024

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale, en conséquence de ce qui précède, donne quitus entier et sans réserve à la Société de Gestion dans l'exécution de son mandat pour l'exercice social écoulé.

### TROISIÈME RÉSOLUTION

#### Quitus aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice social clos au 31 décembre 2024

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale, en conséquence de ce qui précède, donne quitus entier et sans réserve aux membres du Conseil de Surveillance dans l'exécution de leurs mandats pour l'exercice social écoulé.

### QUATRIÈME RÉSOLUTION

#### Affectation du résultat de l'exercice social clos au 31 décembre 2024

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale approuve et prend acte que le résultat bénéficiaire de l'exercice social de l'année 2024 s'élève à la somme de 2 833 657€, que le report à nouveau s'élève à la somme de (3 635)€, et qu'en conséquence, le résultat distribuable s'élève à la somme de 2 830 022€.

En conséquence de l'adoption des résolutions précédentes, l'assemblée générale décide d'affecter le résultat distribuable de l'exercice social clos au 31 décembre 2024 de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende d'un montant de 2 113 920€ (soit 26,56 € par part sociale en pleine jouissance) correspondant au montant des acomptes déjà versés ; et,
- au versement sur le compte de « report à nouveau » pour le solde, soit 716 101€.

En conséquence, le solde du poste « report à nouveau » est porté de (3 635)€ à 716 101€.

### CINQUIÈME RÉSOLUTION

#### Approbation des valeurs réglementaires au 31 décembre 2024

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale constate que, conformément à l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion mentionne dans un état annexé au rapport de gestion, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société (les « Valeurs Règlementaires »).

Les Valeurs Règlementaires au 31 décembre 2024 sont les suivantes :

- valeur comptable : 106 958 862€ ; soit 217,47€ par part ;
- valeur de réalisation : 108 732.948€ ; soit 221,08€ par part ; et,
- valeur de reconstitution : 127 113 879€ ; soit 258,45€ par part.

L'assemblée générale approuve sans réserve chacune des Valeurs Règlementaires énoncées au-dessus.

### SIXIÈME RÉSOLUTION

#### Autorisation donnée à la Société de Gestion pour procéder à la distribution des sommes distribuables figurant sur le compte des « plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs » pour l'exercice en cours

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale autorise la Société de Gestion à procéder, sur la base de situations comptables intermédiaires et dans une limite qu'elle déterminera, à la distribution partielle des réserves distribuables des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs. La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

## SEPTIÈME RÉSOLUTION

### Approbation des conventions réglementées

Après avoir entendu la lecture des rapports du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire financier, l'assemblée générale approuve les conclusions de ces rapports et les conventions qui y sont mentionnées.

## HUITIÈME RÉSOLUTION

### Renouvellement de l'autorisation statutaire d'emprunt

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale renouvelle l'autorisation accordée à la Société de Gestion agissant au nom et pour le compte de la Société, afin de contracter des emprunts, assumer des dettes, procéder à des acquisitions en état futur d'achèvement ou payables à terme aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum égal à trente pour cent (30%) de la valeur vénale du patrimoine conformément aux dispositions statutaires et de l'article L. 214-101 du Code monétaire et financier.

## NEUVIÈME RÉSOLUTION

### Adoption du règlement intérieur du Conseil de Surveillance

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale décide d'approuver le projet de règlement intérieur du Conseil de Surveillance qui lui est soumis et de l'adopter intégralement comme règlement intérieur du Conseil de Surveillance de la Société conformément aux dispositions statutaires.

## DIXIÈME RÉSOLUTION

### Ratification de la nomination du remplaçant de Frédéric Cosimi aux fonctions de membre du Conseil de Surveillance

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale constate la démission de Monsieur Frédéric Cosimi de ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance.

Après avoir pris connaissance de la décision de cooptation en date du 6 mars 2025 du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale décide de ratifier intégralement la nomination en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la société HOLDING KITTEN, société par actions simplifiée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Besançon sous le numéro 883 291 882, et dont le siège social est sis 8, ter rue du Parc, 25480 Ecole-Valentin, représentée par son président, Monsieur Franck Girard, citoyen français, né le 12 janvier 1980 à Besançon, résidant au lieu de son siège social.

L'assemblée générale prend acte que la société HOLDING

KITTEN est nommée pour la durée restante du mandat de Monsieur Frédéric Cosimi, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2025. Les informations concernant la société HOLDING KITTEN figurent en annexe des présentes.

## ONZIÈME RÉSOLUTION

### Allocation du montant des jetons de présence

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale, conformément aux dispositions de l'article 16.2 des Statuts, décide de fixer à la somme de 9 000€ le montant annuel des jetons de présence qui sera réparti entre les membres du Conseil de Surveillance en tenant compte notamment du travail développé par chaque membre et de l'absentéisme, conformément aux règles édictées par le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

## DOUZIÈME RÉSOLUTION

### Pouvoirs

En conséquence de l'adoption des résolutions précédentes, l'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal, à l'effet d'effectuer toutes les formalités requises par la loi nécessaires à la mise en œuvre des résolutions qui précèdent. Également, l'assemblée générale autorise, et le cas échéant confère tous pouvoirs, à la Société de Gestion afin de modifier, compléter et ajuster la Note d'Information de la Société dans le but de refléter toutes les décisions prises par elles au titre des présentes résolutions.

## AU TITRE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE :

## TREIZIÈME RÉSOLUTION

### Augmentation du plafond du capital social de la Société ; Modification corrélative des Statuts et de la Note d'Information

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale décide d'augmenter le montant du capital social statutaire maximum actuellement de cent soixante-cinq millions d'euros (165 000 000 €) divisé en un million cent mille (1 100 000) parts sociales d'une valeur nominale de cent cinquante euros (150 €) chacune pour le porter à six cents millions d'euros (600 000 000 €) divisé en 4 millions (4 000 000) parts sociales d'une valeur nominale de cent cinquante euros (150 €) chacune.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale décide de modifier les Statuts comme suit :

- le premier alinéa de l'article 7.2 « Capital social statutaire » est désormais rédigé comme suit en remplacement de la rédaction antérieure, le reste de

l'article demeurant inchangé :

« Le montant du capital statuaire qui constitue le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront être reçues est fixé à 600 000 000 (six cents millions) d'euros. La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter le capital social pour le porter à ce montant maximal de six cents millions d'euros (600 000 000 €) par la création de parts nouvelles sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé. »

- le premier alinéa de l'article 8. « VARIABILITÉ DU CAPITAL SOCIAL » est désormais rédigé comme suit en remplacement de la rédaction antérieure, le reste de l'article demeurant inchangé :

« Dans la limite du capital social statuaire de 600 000 000 (six cents millions) d'euros, le capital social souscrit est susceptible d'augmentation par des versements successifs faits par les associés ou par des associés nouveaux. »

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale autorise la Société de Gestion à procéder à la modification de la Note d'Information comme suit :

- le deuxième alinéa intitulé « Capital social statuaire maximum » de l'article 9. « VARIABILITÉ DU CAPITAL » de la section « INTRODUCTION » de la Note d'Information est désormais rédigé comme suit en remplacement de la rédaction antérieure, le reste de l'article demeurant inchangé :

« Capital social statuaire maximum : le capital social statuaire maximum est le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social statuaire maximum. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire. Les associés ont décidé de fixer le capital social statuaire maximum à six cents millions d'euros (600 000 000€), divisé en quatre millions (4 000 000) parts d'une valeur nominale de cent cinquante euros (150€) chacune. Le capital maximum fixé par la Société de Gestion est porté à la connaissance du public par un avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO). »

- l'avant-dernier alinéa de l'article 5.2 « Souscription d'une part » du Chapitre 1 : « CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS » de la Note d'Information est désormais rédigé comme suit en remplacement de la rédaction antérieure, le reste de l'article demeurant inchangé :

« Tout nouvel associé doit souscrire au minimum 20 parts. Le capital plafond étant fixé à 600 millions d'euros, il sera émis au maximum 4 000 000 parts. »

- l'alinéa intitulé « Capital social statuaire maximum » de l'article 1. « LA SCPI » du Chapitre 5 : « ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ, ACTEURS » de la Note d'Information est désormais rédigé comme suit en remplacement de la

rédaction antérieure, le reste de l'article demeurant inchangé :

« Capital social statuaire maximum : Le capital social statuaire maximum est le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social statuaire maximum. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire. Le capital social statuaire est fixé à 600 millions d'euros divisé en 4 000 000 parts d'une valeur nominale de 150 euros chacune. »

## QUATORZIÈME RÉSOLUTION

### **Aménagement des dispositions relatives aux distributions des sommes inscrites au compte des « plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs » ; Modification corrélative des Statuts et de la Note d'Information**

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale reconnaît que, conformément aux dispositions réglementaires, l'assemblée générale de la Société réunie en sa forme ordinaire est compétente pour décider de l'affectation du produit de la vente du patrimoine immobilier locatif de la Société.

L'assemblée générale décide de modifier les Statuts de la Société afin que la Société de Gestion puisse en cours d'exercice et sur la base de situations comptables intermédiaires, sous réserve de l'autorisation de l'assemblée générale ordinaire renouvelée annuellement, procéder à la distribution de sommes prélevées sur le compte « plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs » ou tout autre compte équivalent, de réserve ou non, susceptible d'accueillir le produit de la vente du patrimoine immobilier locatif de la Société. L'assemblée générale décide que le montant effectivement distribué à ce titre au cours d'un exercice écoulé est également constaté en assemblée générale ordinaire.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale décide de modifier l'article 20.11 (b) des Statuts de sorte que le paragraphe suivant est rajouté à la fin de l'article, le reste de l'article demeurant inchangé :

« Sous réserve de l'autorisation des associés renouvelée annuellement en A.G.O., la société de gestion peut procéder en cours d'exercice, sur la base de situations comptables intermédiaires, à des distributions prélevées sur le compte « plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs » ou tout autre compte équivalent, de réserve ou non, susceptible d'accueillir le produit de la vente du patrimoine immobilier locatif de la Société. Le montant effectivement distribué à ce titre au cours d'un exercice écoulé est également constaté en A.G.O. »

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale autorise la Société de Gestion à modifier l'article 2.1 du Chapitre 4 de la Note d'Information de sorte que le paragraphe suivant est rajouté à la fin de l'article, le reste de l'article demeurant inchangé :

« Dans les conditions statutaires, la Société de Gestion peut procéder en cours d'exercice à des distributions prélevées sur le compte « plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs ». »

## QUINZIÈME RÉSOLUTION

### Maintien des droits des porteurs relativement au compte des « plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs » ; Modification corrélative des Statuts et de la Note d'Information

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale reconnaît l'intérêt de chacun des associés à la mise en place d'un mécanisme anti-dilution visant à maintenir les droits des porteurs existants sur le solde positif du compte des plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs afin que les porteurs existants de la Société ne soient pas progressivement dilués par l'intégration des nouveaux associés.

En conséquence de ce qui précède, en cas de solde positif du compte des plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs, l'assemblée générale décide de permettre, pour chaque part nouvellement souscrite au cours de l'exercice, le prélèvement sur le montant de la prime d'émission versée, d'un montant égal au solde positif de ce compte par part existant au moment la souscription réalisée, afin que ce montant soit notamment affecté au compte de report à nouveau.

L'assemblée générale décide en outre que la somme totale prélevée à cet effet sur les montants des primes d'émission au cours de l'année écoulée fera l'objet d'une approbation de l'assemblée générale ordinaire amenée à statuer sur les comptes de l'exercice.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale décide de modifier l'article 20.11 (c) des Statuts de sorte que le dernier paragraphe de l'article est rédigé comme suit, le reste de l'article demeurant inchangé :

« En cas de report à nouveau positif ou de solde positif du compte des plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs (ou de tout compte équivalent), il pourra également être prélevé sur la prime d'émission pour chaque part nouvellement souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau des droits des porteurs existants sur ces sommes qui sera affecté au compte de report à nouveau ou au compte des plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs (ou à tout compte équivalent). La somme totale prélevée à cet effet sur les montants de prime d'émission au cours de l'année écoulée fera l'objet d'une approbation de l'A.G.O. amenée à statuer sur les comptes de l'exercice. »

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale autorise la Société de Gestion à modifier la section intitulée « Prime d'émission » de l'article 5.1 du chapitre 1 de la Note d'Information de sorte que le paragraphe suivant est ajouté après le dernier paragraphe de la section, le reste de l'article demeurant inchangé :

« En cas de report à nouveau positif ou de solde positif du compte des plus ou moins-values réalisées sur

immeubles locatifs (ou de tout compte équivalent), pour chaque part nouvellement souscrite, un montant de la prime d'émission pourra être prélevé et affecté au montant total du report à nouveau ou du compte des plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs (ou de tout compte équivalent) afin que les droits des porteurs existants sur ces sommes soient maintenus et que les associés participent de manière égale à la constitution du report à nouveau et du solde du compte des plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs (ou de tout compte équivalent). La somme totale prélevée à cet effet sur les montants de prime d'émission au cours de l'année écoulée fera l'objet d'une approbation de l'A.G.O. amenée à statuer sur les comptes de l'exercice. »

## SEIZIÈME RÉSOLUTION

### Pouvoirs

En conséquence de l'adoption des résolutions précédentes, l'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal, à l'effet d'effectuer toutes les formalités requises par la loi nécessaires à la mise en œuvre des résolutions qui précèdent. Également, l'assemblée générale autorise, et le cas échéant confère tous pouvoirs, à la Société de Gestion afin de modifier, compléter et ajuster la Note d'Information de la Société dans le but de refléter toutes les décisions prises par elles au titre des présentes résolutions.

## ANNEXE - INFORMATION CONCERNANT LE MEMBRE COOPTÉ DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

**Dénomination sociale du coopté :** Holding Kitten

**Date de naissance du représentant légal du coopté :** 12 janvier 1980.

**Activités et référence du représentant légal du coopté :**

- depuis septembre 2018 : Gérant et conseiller en stratégies patrimoniales chez Wagner
- gestion privée, spécialisé en conseil juridique, fiscal, économique et financier pour une clientèle privée et professionnelle.
- expérience en gestion de patrimoine : accompagnement des clients dans l'optimisation fiscale, la structuration patrimoniale et les investissements immobiliers et financiers.
- expertise en ingénierie patrimoniale : conseil en transmission d'entreprise, structuration juridique et fiscale, et stratégie d'investissement long terme.

**Nombre de parts détenues dans la société :** 520

**Membre sortant du Conseil de Surveillance de la société :** N/S

**Liste des mandats de membre du conseil de surveillance occupés dans d'autres SCPI par le représentant légal du coopté :** Président du conseil de surveillance de la SCPI Epargne Pierre Sophia (Atland).

# RAPPORTS PERIODIQUES

## ANNEXE IV

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis , du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : SCPI Comète ; Identifiant d'entité juridique : 969500RUMTT4YW0A3303

### Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Par investissement durable, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable?					
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Oui	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Non
<input type="checkbox"/>		Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : ___%	<input type="checkbox"/>		Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de ___% d'investissements durables
	<input type="checkbox"/>	dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
	<input type="checkbox"/>	dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
				<input type="checkbox"/>	ayant un objectif social
<input type="checkbox"/>		Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : ___%	<input checked="" type="checkbox"/>		Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables

Les indicateurs de durabilité évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.



## Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales ont-elles été atteintes ?

La SCPI Comète promeut les critères E/S entrant dans le champ d'application de l'article 8 du règlement de l'UE 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (le « Règlement SFDR ») mais ne réalise pas d'investissements durables. La SCPI Comète cherchera à prendre en compte les critères Environnementaux/Sociaux dans sa stratégie d'investissement et de gestion des actifs immobiliers.

Ces critères E/S incluent :

En ce qui concerne les caractéristiques environnementales : Limiter les consommations en énergie et en eau des actifs immobiliers, améliorer la prévention et la gestion des déchets, favoriser la biodiversité sur les sites pertinents ;

En ce qui concerne les caractéristiques sociales : améliorer le confort des personnes travaillant dans les locaux détenus par la SCPI, améliorer l'intégration des actifs dans leur environnement immédiat en limitant les nuisances aux riverains et en promouvant le recours aux acteurs locaux et améliorer l'accessibilité des occupants à leurs locaux.

## Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Afin de mesurer chaque caractéristique environnementale ou sociale promue par la SCPI Comète, 10 indicateurs seront suivis dans le temps sur le E et le S.

Ci-dessous le résultat des indicateurs en 2024 :

Domaines de reporting	Thématiques indicateurs ESG	% du portefeuille analysé	Performance sur 2024	Actions mise en place
Environnement	Limiter les consommations d'énergie (kWh/m <sup>2</sup> /an)	N/A	N/A Nous n'avons pas réussi à récupérer assez d'information sur les consommations énergétiques	Déploiement de sous-compteurs ; utilisation de la solution Deepki ; collecte et reprise des données pour les nouveaux actifs acquis.
	Réduire les émissions de carbone (kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an)	N/A	N/A	Achat d'énergie verte pour les parties communes ; sensibilisation des locataires à opter pour des énergies renouvelables dans les parties privatives.

Domaines de reporting	Thématiques indicateurs ESG	% du portefeuille analysé	Performance sur 2024	Actions mise en place
	Réduire les consommations d'eau (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an)	100%	20%	Installation de mousseurs sur robinets et de chasses d'eau à double poussoir.
	Améliorer la prévention et la gestion des déchets (actions/sites)	N/A	Nous n'avons pas reçu à ce jour l'information.	Mise en place de tri sélectif et déploiement de solutions pour optimiser la gestion des déchets dans les parties communes.
	Favoriser la biodiversité (nombre de mesures par site)	100%	0,5 /site	Installation d'aménagements pour la faune, actions contre la pollution lumineuse, gestion écologique des espaces verts et actions limitant l'étalement urbain.
Social	Améliorer le confort thermique (% d'actifs ayant fait l'objet d'actions)	100%	0%	Installation de GTB pour optimiser le chauffage et l'éclairage
	Améliorer les aménités et la qualité des zones de détente (% d'actifs concernés)	100%	65%	Création d'espaces de pause extérieurs (tables, abris) en concertation avec les locataires.
	Favoriser la résilience aux risques climatiques (% d'actifs étudiés)	100%	10%	Réalisation d'études de vulnérabilité climatique et mise en place de plans d'action adaptés.
	Engager les locataires et prestataires vers davantage de durabilité (% de contrats avec clauses ESG)	100%	10%	Insertion systématique d'une annexe ESG dans les baux ; clauses spécifiques dans les contrats avec prestataires.
	Nombre moyen d'actions d'engagement des locataires par actif par an	100%	0 /site	Diffusion de guides verts, comités verts, animations de sensibilisation, et envoi de questionnaires de satisfaction.

NB : Les indicateurs extra-financiers sont évalués annuellement ainsi les résultats ci-dessus ne sont actualisés qu'une seule fois par an.



- ...et par rapport aux périodes précédentes ?

Étant la première période, ce produit n'a pas encore de période précédente.

- Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?

La SCPI Comète ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable.

- Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Non applicable. La SCPI Comète ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable.

- Comment les indicateurs d'impact négatif sur les facteurs de durabilité ont-ils été pris en compte ?

Non applicable. La SCPI Comète ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable.

- Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?

Non applicable. La SCPI Comète ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.



### Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Les indicateurs PAI pris en compte :

- L'exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers
- L'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique
- Les consommations énergétiques en Gwh/m2/an



### Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La répartition du parc de Comète se décompose de la manière suivante :

	Espagne	Italie	Pays-Bas	Royaume-Uni	Total
Loisir	5,00%	0,00%	19,00%	0,00%	24,00%
Bureau	4,00%	19,00%	5,00%	0,00%	28,00%
Hôtellerie	9,00%	0,00%	0,00%	0,00%	9,00%
Mixte	14,00%	0,00%	0,00%	0,00%	14,00%
Commerce	0,00%	0,00%	0,00%	12,00%	12,00%
Logistique	0,00%	0,00%	0,00%	13,00%	13,00%
<b>Total</b>	<b>32,00%</b>	<b>19,00%</b>	<b>24,00%</b>	<b>25,00%</b>	<b>100,00%</b>

Les principaux investissements concernent donc ces typologies d'actifs, que l'on retrouve exclusivement à l'étranger



## Quelle était la proposition d'investissements liés à la durabilité ?

La SCPI Comète ne comprend pas d'investissement durable

### • Quelle était l'allocation des actifs ?



### • Dans quel secteur économique les investissements ont-ils été réalisés ?

Les investissements ont été réalisés dans des actifs immobiliers à 100%.

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

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

### • Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE ?

Non concerné.

### • Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI Comète n'a pas poursuivi d'investissement durable, l'alignement de tels investissements sur la taxinomie s'élève donc logiquement à 0%.

### • Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

La SCPI Comète n'investit pas dans des activités de transition et habilitantes au sens de la taxinomie.

### • Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?

0% des investissements sont alignés sur la taxinomie de l'UE, ils restent néanmoins alignés sur les caractéristiques E/S.

L'allocation des actifs décrit par des investissements dans des actifs spécifiques.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- Du chiffre d'affaires pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements
- Des dépenses d'investissement (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- Des dépenses d'exploitation (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.



### Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxonomie de l'UE ?

La SCPI Comète ne prend pas d'engagement quant à la réalisation d'une proportion minimale d'investissements durables.



### Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

La SCPI Comète ne réalise pas d'investissement durable sur le plan social.



### Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

La SCPI Comète ne réalise pas d'investissements dans la partie « #2 Autres ».



### Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Sur la période et afin d'atteindre les caractéristiques environnementales et sociales, la SCPI Comète a mis en place, en fonction des indicateurs de suivi, les actions suivantes :

Domaine de reporting	Thématiques indicateurs ESG	Actions mises en place
Environnement	Limiter les consommations d'énergie (kWh/m <sup>2</sup> /an)	Déploiement de sous-compteurs ; utilisation de la solution Deepki ; collecte et reprise des données pour les nouveaux actifs acquis.
	Réduire les émissions de carbone (kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an)	Achat d'énergie verte pour les parties communes ; sensibilisation des locataires à opter pour des énergies renouvelables dans les parties privatives.
	Réduire les consommations d'eau (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an)	Installation de mousseurs sur robinets et de chasses d'eau à double poussoir.
	Améliorer la prévention et la gestion des déchets (actions/sites)	Mise en place de tri sélectif et déploiement de solutions pour optimiser la gestion des déchets dans les parties communes.
	Favoriser la biodiversité (nombre de mesures par site)	Installation d'aménagements pour la faune, actions contre la pollution lumineuse, gestion écologique des espaces verts.
Social	Améliorer le confort thermique (% d'actifs ayant fait l'objet d'actions)	Installation de GTB pour optimiser le chauffage et l'éclairage
	Améliorer les aménités et la qualité des zones de détente (% d'actifs concernés)	Création d'espaces de pause extérieurs (tables, abris) en concertation avec les locataires.

Cette liste ne se veut pas exhaustive mais fait apparaître les plans d'actions les plus significatifs.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promet.

- **En quoi l'indice de référence diffèrait – il d'un indice de marché large ?**

Non applicable. La SCPI Comète n'utilise pas d'indice de référence.



- **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?**

Non applicable. La SCPI Comète n'utilise pas d'indice de référence.

- **Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable ?**

Non applicable. La SCPI Comète n'utilise pas d'indice de référence.

- **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?**

Non applicable. La SCPI Comète n'utilise pas d'indice de référence.

- **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?**

Non applicable. La SCPI Comète n'utilise pas n'a pas désigné d'indice de référence.



**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 du 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** agréée par l'AMF sous le numéro GP-17000026 en date du 5 septembre 2017. Société par actions simplifiée