



# 2023

## RAPPORT ANNUEL



## SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL VARIABLE

### CAPITAL SOCIAL AU 31 DÉCEMBRE 2023 :

6 868 650€

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 Hausmann  
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 2023

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 Nico-  
las Sost

Monsieur Frédéric Cosimi

La société ELUMY représentée par Monsieur  
Jérémy Orféo

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 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

- 1 | INFORMATIONS LÉGALES
- 3 | CHIFFRES CLÉS AU 31.12.2023
- 4 | LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
- 5 | MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

# 02

## COMPTES ANNUELS

- 15 | ÉTAT DU PATRIMOINE
- 17 | TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES
- 18 | COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE
- 20 | RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES
- 21 | TABLEAUX DÉTAILLANT LES DIFFÉRENTS POSTES
- 27 | INFORMATIONS SUR LES OPÉRATIONS
- 28 | ÉTAT DES VALEURS COMPTABLES, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ

# 01

## RAPPORT DE GESTION

- 7 | CAPITAL, MARCHÉ DES PARTS, SYNTHÈSE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023
- 8 | LE CONTRÔLE INTERNE, CONFORMITÉ ET LA GESTION DES RISQUES
- 10 | TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

# 03

## RAPPORTS & PROJET DE RÉSOLUTIONS

- 30 | RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
- 31 | RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS
- 33 | RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES
- 34 | PROJET DE RÉSOLUTIONS AU TITRE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
- 37 | ANNEXE SFDR : RAPPORTS PÉRIODIQUES

# L'ESSENTIEL SCPI COMÈTE

## CHIFFRES CLÉS AU 31.12.2023



**250€ / part\***  
**PRIX DE SOUSCRIPTION**  
commission de  
souscription incluse



**225€**  
**PRIX DE RETRAIT**  
par part



**223,54€**  
**valeur comptable**



**MINIMUM DE  
SOUSCRIPTION**  
**20 parts**



**CAPITALISATION**  
**10,7M€**



**223,54€**  
**valeur de réalisation**



**PARTS FONDATEURS**  
**15 864**



**ASSOCIÉS**  
**333**



**248,38€**  
**valeur de reconstitution**

**VALEUR IFI : 0€**

Comète ne détient aucun actif au 31.12.2023, la première acquisition a eu lieu en mars 2024.



# LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Avec l'obtention de son immatriculation en novembre et son visa le 1<sup>er</sup> décembre 2023, votre SCPI Comète est devenue pleinement opérationnelle.

Les fondateurs ont apporté 3,5 millions d'euros, puis les premiers investisseurs sponsors ont souscrit à hauteur de 7,1 millions d'euros au cours des deux dernières semaines de l'année 2023. Au total, 10,6 millions d'euros ont été collectés en 2023.

Ce démarrage très prometteur s'est confirmé au cours du premier trimestre 2024, durant lequel les investisseurs ont de nouveau répondu présents avec une collecte d'environ 26,9 millions d'euros, dont 25,7 millions d'euros de sponsors entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 29 février.

Ce réseau de partenaires - que nous remercions de leur implication dès la naissance de Comète - assure à votre SCPI une croissance régulière de ses fonds propres, qui permettront les acquisitions immobilières nécessaires pour générer des revenus locatifs récurrents.

Compte tenu de cette forte collecte, le capital plafond a été porté à 50 millions d'euros, soit une capitalisation de 73,3 millions d'euros, lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 5 février 2024.

Comète n'a pas, au 31 décembre 2023, d'actifs en portefeuille. Il faut cependant noter que l'intégralité de la trésorerie est placée depuis la levée de la garantie en janvier 2024, ce qui génère un effet relatif pour votre SCPI, dont le taux de distribution prévu dès le 1<sup>er</sup> trimestre 2024 devrait être supérieur à 6%.

Comète est une SCPI qui a vocation à investir à l'international. Les pays cibles prioritaires qui ont été retenus par Alderan pour la phase de lancement sont : l'Espagne, l'Italie, l'Irlande et les Pays-Bas, qui répondent aux critères prédéfinis par la société de gestion (existence d'opportunités de marché, fiscalité avantageuse et lien avec des relais locaux pour l'investissement et la gestion des actifs). Dans cette optique, nous avons le plaisir de vous annoncer l'acquisition d'un premier actif en Espagne. Il s'agit d'un ensemble immobilier à usage de loisirs et sport (club de padel). L'acquisition a été signée le 21 mars 2024 à un prix de 4 millions d'euros (hors droits). Par ailleurs, la SCPI est entrée en due diligences exclusives sur trois actifs situés en Europe.



**Soyez assurés que toute l'équipe d'Alderan est mobilisée pour vous délivrer le meilleur service, afin de confirmer tout au long de 2024 les bonnes espérances nées du lancement réussi de votre SCPI Comète.**

Très cordialement à tous,

**Rémy BOURGEON**  
Président d'Alderan

# MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

## CONTEXTE ET ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

En 2023, la BCE a poursuivi sa politique de resserrement monétaire, augmentant ses taux directeurs à six reprises pour un total de 200 points de base, dans le but de maîtriser l'inflation et de ramener celle-ci à son objectif de 2% à moyen terme. Les taux souverains ont suivi cette tendance à la hausse au cours du premier semestre, avec l'OAT à 10 ans atteignant un pic de 3,59% en octobre 2023, avant de baisser à 2,40% au second semestre, en raison du ralentissement de l'inflation.

Parallèlement, les conflits armés, notamment en Ukraine et au Moyen-Orient, ont continué à exercer une pression inflationniste sur les prix des matières premières, impactant l'économie mondiale.

Dans ce contexte macroéconomique difficile, l'économie européenne a tenté de se stabiliser, affichant une légère croissance du PIB de +0,4% contre +3,4% en 2022. L'inflation a également connu une baisse significative, passant de 10,4% en 2022 à 3,4% en 2023.

Pour 2024, la BCE prévoit une poursuite de la reprise modérée de l'activité économique, avec une hausse projetée du PIB de 0,8% sur l'année, ainsi qu'une poursuite de la réduction de l'inflation. Il est également envisagé un début de desserrement de la politique monétaire au second semestre 2024.

## ÉTAT DU MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

En 2023, le marché de l'investissement immobilier, déjà secoué en 2022 par une augmentation rapide et brutale des taux d'intérêt, a été à nouveau mis à l'épreuve. Des corrections importantes des valeurs ont recalibré la prime de risque immobilière pour s'adapter à ce nouvel environnement macroéconomique.

Dans toute l'Europe, le volume global d'investissement dans l'immobilier tertiaire a chuté à 133 milliards d'euros, soit une baisse remarquable de près de 54% par rapport à 2022. Cette diminution significative des volumes investis s'est manifestée par des baisses marquées dans les principaux marchés : -43% au Royaume-Uni, -57% en Allemagne et -51% en France.

Cette baisse des volumes investis s'explique principalement par le recul des grandes transactions, illustrant une sélectivité accrue voire une certaine prudence de la part des investisseurs, en particulier étrangers, dont les volumes investis ont chuté de 50% par rapport à 2022.

Cette sélectivité se traduit également par une prise en compte

croissante, aux côtés des critères traditionnels immobiliers et financiers, de critères extra-financiers tels que les considérations environnementales. L'émergence et l'évolution des réglementations environnementales ont poussé vers une amélioration significative de la performance énergétique des actifs immobiliers, qui a vocation à se poursuivre.

## LANCER UNE SCPI INTERNATIONALE EN 2024 : UNE FENÊTRE D'OPPORTUNITÉ (selon nos convictions)

Selon nos convictions, une fenêtre d'opportunités s'ouvre aujourd'hui pour votre SCPI Comète, dont la stratégie diversifiée à la fois sur la classe d'actifs mais aussi sur la géographie nous offre la faculté de nous positionner à l'acquisition sur des actifs immobiliers qualitatifs et générateurs de rendement et qui présentent également un potentiel d'appréciation dans les années à venir si (et lorsque) les taux d'intérêt à nouveau se stabiliseront ou poursuivront leur baisse.

Comète choisira les marchés qu'elle estimera en bas de cycle (ou proche du bas de cycle) pour déployer rapidement les capitaux collectés dans les meilleures conditions. A titre d'illustration, des offres portant sur un montant total de 45 millions déjà été envoyées (dont près de 5 millions en portefeuille et presque plus de 30 millions en cours de due diligence) pour une collecte quasi équivalente.

En 2024, les 30 premiers millions seront investis en zone euro (conformément à la note d'information de Comète). Nous ciblerons prioritairement les pays dans lesquels nous sommes déjà présents (l'Espagne et l'Italie) mais également deux marchés actuellement en bas de cycle et particulièrement pertinents pour les SCPI que sont l'Irlande et les Pays-Bas. S'il ne nous semblait pas pertinent de nous positionner aux Pays-Bas, sur des actifs de rendement, entre 2017 et 2022 en raison d'une flambée des prix, force est de constater que dans le contexte actuel et à qualité équivalente, il est aujourd'hui possible d'acquérir des actifs près de 200 pbs moins chers. Les acheteurs sont moins nombreux et les profils d'investisseurs déployant des capitaux sans conditions suspensives de dette, comme c'est le cas de votre SCPI Comète, sont en position de force pour négocier les prix et acheter rapidement ! Cette tendance est observable dans la quasi-totalité du territoire européen.

D'autres pays sont à l'étude pour 2024 et nous mettons l'accent sur un déploiement et une diversification rapide mais surtout structurée et sélective au service de votre SCPI.



# 01

## RAPPORT DE GESTION



# CAPITAL, MARCHÉ DES PARTS, SYNTHÈSE DU PATRIMOINE

au 31 décembre 2023

## CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Au 31 décembre 2023, le capital social de Comète s'élève à 7 millions d'euros. Il est divisé en 45 791 parts. La capitalisation de la SCPI est de 10,7 millions d'euros.

15 864 parts ont été souscrites par les associés fondateurs et le solde, soit 29 927 parts, a été souscrit après l'obtention du visa de l'AMF. Au 31 décembre 2023, la SCPI compte 333 associés.

La société de gestion a perçu 355 383 euros d'honoraires à l'occasion des souscriptions, étant précisé qu'aucun honoraire n'a été perçu au titre des souscriptions des fondateurs.

Il n'est intervenu ni retrait ni transfert de parts de gré à gré au cours de l'année 2023.

## SYNTHÈSE DU PATRIMOINE

Compte tenu de la proximité entre la date d'obtention du visa de l'AMF et de la clôture de l'exercice, Comète n'a pas réalisé d'acquisitions en 2023.

## LOCATAIRES DE COMÈTE

Le portefeuille de la SCPI Comète ne comportant aucun actif au 31.12.2023, il n'y a donc pas de locataires.



# LE CONTRÔLE INTERNE, 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 ASPIIM)

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 ; et,
- la lutte contre la corruption.

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. Plus globalement, le RCCI s'assure, avec l'assistance du cabinet Finegan, 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 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 premier et deuxième niveau, ainsi que sur son dispositif de gestion des risques. Une mise en concurrence du prestataire de contrôle périodique est prévue en 2024.

Le RCCI suit les travaux réalisés par les deux prestataires de contrôle.

## **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 et compte tenu du fait que certains postes clés ont été pourvus en 2023.

La liste des Preneurs de Risques a été actualisée. Ainsi, un total de six (6) collaborateurs a été identifié, en 2023, 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 respecteront 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 100 000 € 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 2023 a représenté 3 493 k€ brut pour un effectif moyen de 47 salariés. Cette rémunération est ventilée comme suit :

- 2 819 k€ en rémunération fixe ;
- 674 k€ en rémunération variable.

Alderan a consacré un budget de 31,42% de la masse salariale aux preneurs de risques (29,58% de la rémunération fixe totale et 39,12% 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 décembre 2023, Comète n'a pas d'actif dans son portefeuille.

## ÉVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DE L'ANNÉE

Année	Montant du capital nominal au 31.12.2023 (k€)	Montant des capitaux propres apportés à la SCPI par les souscriptions au cours de l'année (k€)	Nombre de parts au 31.12.2023	Nombre d'associés au 31.12.2023	Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions (k€)	Prix d'entrée au 31.12.2023
2023	6 869	10 678	45 791	333	711	237,50€

## HISTORIQUE DE DISTRIBUTION

Il n'y a pas eu de distribution au cours de l'année 2023.

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2023
Prix de souscriptions lors de la création de la société	237,50 €* (225€ pour les fondateurs)
Dividende versé au titre de l'année	0,00 €
Rentabilité de la part sur le prix de souscription lors de la création de la société	0,00%
Prix de souscription moyen de l'année	237,50 €
Taux de distribution sur valeur de marché	0,00%
Report à nouveau cumulé par part souscrite (en euros)	0 €

\* prix d'acquisition en date de l'obtention du Visa de Comète par l'AMF le 1<sup>er</sup> décembre 2023.

## ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION 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%	-	Sans objet	-

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.

## ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

EN € PAR PART EN JOUISSANCE	EXERCICE 2023	
	Par part	En % du total revenus
<b>REVENUS</b>		
Recettes locatives brutes	-	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-
Produits divers	-	-
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CHARGES</b>		
Commission de gestion	-	-
Autres frais de gestion	0,02	-
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-
Charges locatives non récupérables	-	-
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>0,02</b>	<b>0,00%</b>
Amortissements nets	-	-
- patrimoine	-	-
- autres	-	-
Provisions nettes	-	-
- pour travaux	-	-
- autres	-	-
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>0,02</b>	<b>0,00%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>(0,02)</b>	<b>0,00%</b>
<b>Variation report à nouveau</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Revenus distribués avant prélèvement libératoire</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Revenus distribués après prélèvement libératoire*</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Nombre de parts en jouissance au 31 décembre*</b>		
<b>16 032,77</b>		

\* Nombre de parts moyen en jouissance sur l'année.



## EMPLOI DES FONDs

(EN K€)	01.01.2023	Durant l'année 2023	31.12.2023
Fonds collectées	-	10 677	10 677
Cessions d'immeubles	-	-	-
Divers	-	-	-
Commission de souscription	-	(355)	(355)
Achats d'immeubles (hors frais)	-	-	-
Achats titres (hors frais)	-	-	-
Comptes courants liés	-	-	-
Frais d'acquisition (Non récupérables)	-	-	-
Frais de constitution	-	(82)	(82)
Dépôts et cautionnements	-	-	-
<b>SOMMES RESTANTES À INVESTIR</b>	<b>0</b>	<b>10 240</b>	<b>10 240</b>

## DÉLAIS DE RÈGLEMENT FOURNISSEURS

Article D.441-6 1° : 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	-	-	-	-	-	-
Montant total des factures concernées en k€ - TTC						
% total des achats de l'exercice TTC	0,00%	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	-	-	-	-	-	-
Montant total des factures concernées en k€ - TTC						
% du chiffre d'affaires de l'exercice TTC	0,00%	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>		<b>10 du mois suivant</b>				
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						

## TABLEAUX DE TRANSPARISATION

Comète ne détient aucune participation contrôlée. Les tableaux de transparisation sont tous à zéro.





# 02

## COMPTES ANNUELS

# ÉTAT DU PATRIMOINE

ÉTAT DU PATRIMOINE (en k€)	AU 31.12.2023	
	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	-	-
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>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	-	-
Immobilisations financières non contrôlées	-	-
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>	-	-

ÉTAT DU PATRIMOINE (en k€)	AU 31.12.2023	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>		
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	-	-
Autres créances	87	87
Provision pour dépréciation des créances	-	-
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>		
Valeurs mobilières de placement	-	-
Fonds de remboursement	-	-
Autres disponibilités	10 678	10 678
<b>TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>10764</b>	<b>10764</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
<b>DETTES</b>		
Dettes financières	-	-
Dettes d'exploitation	(513)	(513)
Dettes diverses	(46)	(46)
<b>TOTAL IV (AUTRES PASSIFS)</b>	<b>(559)</b>	<b>(559)</b>
<b>TOTAL III + IV (ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>10 205</b>	<b>10 205</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>		
Charges constatées d'avance	31	31
Produits constatés d'avance	-	-
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	-	-
<b>TOTAL V (Comptes de régularisation actif et passif)</b>	<b>31</b>	<b>31</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)</b>	<b>10 236</b>	<b>-</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>	<b>-</b>	<b>10 236</b>



# TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

## TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en k€)

	Au 01.01.2023	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Au 31.12.2023
<b>CAPITAL</b>				
Capital souscrit	-	-	6 869	6 869
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
<b>PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION</b>	-	-	<b>3 371</b>	<b>3 371</b>
Écart sur remboursement de parts	-	-	-	-
Primes d'émission ou de fusion	-	-	3 808	3 808
Primes d'émissions en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-	-	(437)	(437)
<b>ÉCARTS DE RÉÉVALUATION</b>	<b>0</b>	-	-	<b>0</b>
Écart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart de dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>	<b>0</b>	-	-	-
<b>PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>	<b>0</b>	-	-	-
<b>RÉSERVES</b>	<b>0</b>	-	-	-
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	-	-	-	-
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	-	-	<b>(4)</b>	<b>(4)</b>
Acompte sur distribution	-	-	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	-	-	<b>10 236</b>	<b>10 236</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 31.12.2023, 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.

# COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

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

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



# RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

## FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

La société dénommée Comète a été constituée le 28 septembre 2023 pour une durée de 99 ans sous la forme d'une société civile de placement immobilier. La société est domiciliée au 4, avenue Georges Mandel, 75116, Paris.

Au 31 décembre, son capital social s'élève à 6 868 650 euros.

Du fait de l'obtention du visa de l'AMF très rapprochée avec la clôture comptable, Comète n'a pas pu acquérir d'actifs au 31 décembre 2023.

## 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 premier exercice de la société. L'exercice couvre la période du 10 novembre (date d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés) au 31 décembre 2023 soit une durée de 1,5 mois.

## COMPTABILISATION 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.

Comète n'a, au 31 décembre 2023, pas de provision pour gros entretien puisqu'elle n'a pas d'actifs dans son portefeuille.

## PROVISIONS

Des provisions peuvent être constituées si, à la clôture de l'exercice, l'entité a une obligation à l'égard d'un tiers et qu'il est probable ou certain que cette obligation provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

## CRÉANCES ET DETTES

Les créances et dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

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

Comète ne détient pas d'immeuble au 31.12.2023.

## VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

En l'absence d'immeubles au bilan, il n'a pas été constitué de provision pour gros entretien.

## IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES

Comète ne détient pas d'immobilisations financières contrôlées au 31.12.2023.

## IMMOBILISATION FINANCIÈRE (en k€)

	Valeur comptable 31.12.2023	Valeur estimées 31.12.2023	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
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>	-	-	-	-	-	-

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

Évolutions des dépréciations (en k€)	Solde au 01.01.2023	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Solde au 31.12.2023
Dépréciation des créances locatives	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Autres créances (en k€)	Solde au 31.12.2023
Intérêts ou dividendes à recevoir	-
État et autres collectivités	87
Syndic	-
Autres débiteurs	-
Charges constatées d'avance	31
<b>TOTAL</b>	<b>118</b>

Valeurs de placement et disponibilités (en k€)	Solde au 31.12.2023
Valeurs mobilières de placement	-
Disponibilités	10 678
<b>TOTAL</b>	<b>10 678</b>

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



<b>Provisions pour risques et charges (en K€)</b>	<b>Solde au 31.12.2022</b>	<b>Dotation de l'exercice</b>	<b>Reprise de l'exercice</b>	<b>Solde au 31.12.2023</b>
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-

<b>Décomposition des postes au bilan (en K€)</b>	<b>Solde au 31.12.2023</b>
Emprunts	-
Concours bancaires courants	-
<b>Total des dettes envers les établissements de crédit</b>	-
<b>Total des dépôts de garanties reçus</b>	-
Locataires créditeurs	-
Fournisseurs et comptes rattachés	513
Etats et autres collectivités	-
Autres créditeurs	46
Produits constatés d'avance	-
<b>TOTAL DES AUTRES DETTES</b>	<b>559</b>

<b>Capital social (en k€)</b>	<b>Solde au 01.01.2023</b>	<b>Augmentations</b>	<b>Diminutions</b>	<b>Solde au 31.12.2023</b>
Capital social	-	6 869	-	6 869
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>6 869</b>	<b>-</b>	<b>6 869</b>

Prime d'émission (en k€)	Solde au 01.01.2023	Augmentations	Diminutions	Solde au 31.12.2023
Écart sur remboursement de parts	-	-	-	-
Primes d'émissions	-	3 808	-	3 808
Prélèvement sur prime d'émission	-	(437)	-	(437)
Affectation de résultat	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>3 371</b>	<b>-</b>	<b>3 371</b>

Plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs (en k€)	Solde au 01.01.2023	Augmentations	Diminutions	Solde au 31.12.2023
Plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Résultat de l'activité immobilière (en k€)	Exercice 2023
<b>Produits de l'activité immobilière</b>	
Loyers	-
Charges et taxes refacturées aux locataires	-
Produits des participations contrôlées	-
Produits annexes	-
Reprises de provisions pour gros entretiens	-
Transfert de charges immobilières	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>	
Charges ayant leur contrepartie en produits	-
Travaux gros entretiens	-
Autres charges	-
Frais d'acquisitions, honoraires divers	-
Dotations gros entretiens	-
Dotations dépréciation des créances douteuses	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>-</b>

## Résultat d'exploitation (en k€)

Exercice 2023

### Produits d'exploitation

Autres produits	-
Transfert de charges d'exploitation	437
- dont commission de souscription imputée sur la prime d'émission	355
- dont frais de constitution	82

<b>TOTAL</b>	<b>437</b>
--------------	------------

### Charges d'exploitation

Commissions de souscription	355
Commission de la société de gestion	-
Commission de cession ou d'acquisition	-
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	-
Honoraires des commissaires aux comptes	10
Honoraires du dépositaire	-
Honoraires d'expertises immobilières	-
Honoraires d'expertises juridiques	61
Honoraires divers	1
Frais des emprunts	-
Autres Frais	14
Taxes	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-

<b>TOTAL</b>	<b>441</b>
--------------	------------

<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(4)</b>
--------------------------------	------------

## Résultat financier (en k€)

Exercice 2023

### Produits financiers

Intérêts de compte courant	-
Revenus des CAT*	-
Agios créditeurs	-

<b>TOTAL</b>	<b>-</b>
--------------	----------

### Charges financières

Intérêts bancaires	-
Intérêts d'emprunts	-
Agios débiteurs	-

<b>TOTAL</b>	<b>-</b>
--------------	----------

<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-</b>
---------------------------	----------

\* compte à terme



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

## TRANSACTIONS AVEC LES SOCIÉTÉS GÉRÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Détails	Montant versé en 2023
<b>Tiers : société de gestion : Alderan</b>	
Commission de souscription	-
Commission de gestion	-
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier	-
Domiciliation	-

# INFORMATIONS SUR LES OPÉRATIONS

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 :

Objet	Rémunération	Montant de rémunération 2023 (en k€)
Commission de souscription	*0% des sommes collectées pour les associés fondateurs *5% des sommes collectées pour les associés sponsors *10% des sommes collectées à partir du 1 <sup>er</sup> mars 2024	355
Commission de gestion	11% des recettes de toutes natures encaissées HT	0
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	Il n'y a eu ni acquisition ni arbitrage entrant dans le champ de la présente commission
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	Il n'y a eu ni acquisition ni arbitrage entrant dans le champ de la présente commission

## 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 n'a pas supporté de tels frais en 2023.

- **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 72 939 €.

La société de gestion a perçu 355 383 € composés intégralement de commission de souscription.

En revanche, Alderan n'a pas perçu de commission de gestion.

## ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2024, Comète a collecté 26,9 millions d'euros.

Le séquestre détenu auprès de la BRED a été libéré en janvier 2024. Il s'agissait d'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.

Par ailleurs, la SCPI a procédé à l'acquisition d'un premier actif en Espagne. Il s'agit d'un ensemble immobilier à usage de loisirs et sport (club de padel). L'acquisition a été signée le 21 mars 2024 à un prix de 4 millions d'euros (hors droits).

# 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)	-	
Autres actifs nets	10 236 106	
<b>VALEUR COMPTABLE</b>	<b>10 236 106</b>	<b>223,54</b>
Valeurs vénables des immeubles (détenus directement et indirectement)	-	
Autres actifs nets	10 236 106	
<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	<b>10 236 106</b>	<b>223,54</b>
Commissions de souscriptions au moment de la reconstitution (10%)	1 137 345	
Frais de notaire et droit d'enregistrement (7,50%)	-	
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	<b>11 373 451</b>	<b>248,38</b>

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES ACTIFS IMMOBILIERS

Comète ne détient aucun actif au 31 décembre 2023.



# 03

---

## 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 2023, ainsi que sur les résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire de la Société en date du 29 avril 2024.

Au cours de cet exercice, le Conseil de Surveillance s'est réuni une fois en 2023, le 28 septembre, afin d'élire le Président et le Vice-Président du Conseil de Surveillance. Il a aussi observé le travail accompli par la société de gestion pour commencer le développement de la SCPI, renforcer ses compétences sur les marchés étrangers et être en mesure de faire face au volume d'activité supplémentaire que va représenter Comète. Le Conseil de Surveillance approuve les orientations qui ont été prises par la société de gestion.

En outre, le Conseil de Surveillance s'est réuni 3 fois en 2024 : le 15 janvier, le 30 janvier et le 6 mars. Lors du premier Conseil de Surveillance de 2024, la Société a proposé aux membres du Conseil l'augmentation du capital plafond pour le porter à 50 000 100 euros. Cette décision ayant été approuvée par le Conseil, puis par l'Assemblée Générale Extraordinaire réunie le 5 février 2024. Le Conseil s'est ensuite réuni le 6 mars afin de suivre le développement de Comète (collecte des fonds, liste de cibles d'investissement...), et pour prendre connaissance des comptes annuels 2023, rencontrer le commissaire aux comptes de Comète et étudier les perspectives 2024. Une collecte dynamique en début d'année dans un contexte difficile, et une première acquisition le 21 mars 2024, soit 3 mois après le lancement de Comète, conforme à la stratégie définie par la société de gestion, sont des premiers signes positifs pour le futur développement de notre SCPI.

## REVUE DES ÉVÉNEMENTS DE L'EXERCICE 2023

L'exercice 2023, qui est le premier exercice de Comète, a duré 1,5 mois. Depuis la création de la SCPI, 10 millions d'euros ont été collectés en 2023 auprès de 333 investisseurs.

L'agrément de l'AMF ayant été obtenu le 1<sup>er</sup> décembre 2023, la SCPI n'a pas pu acquérir d'actifs avant le 31 décembre 2023. Afin d'optimiser le rendement de la SCPI, les fonds collectés ont été placés sur un compte rémunéré.

## CONVENTIONS 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 355 383 € à la société de gestion au titre de la commission de souscription. 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 2024

Lors de la séance du 6 mars 2024, 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.

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



# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Relatif à l'exercice de 1 mois et demi clos le 31 décembre 2023

## AUX ASSOCIÉS,

### 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 Participation Immobilière Comète relatifs à l'exercice de 1 mois et demi clos le 31 décembre 2023, 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.

### 1. 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 10 novembre 2023 à la date d'émission de notre rapport.

### 3. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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.

### 4. VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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 de 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 mentionnés 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. RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À 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.

En outre :

- 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 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 11 avril 2024  
Le commissaire aux comptes  
**BM&A**  
**MARIE-CÉCILE MOINIER**



# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

## 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

En application des dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont été passées au cours de l'exercice.

### Convention de domiciliation :

- Objet : mise à disposition de la société Comète d'un bureau dans les locaux de la société de gestion au 4, avenue Georges Mandel, 75116, Paris à compter du 11 décembre 2023 ;
- Parties concernées : Alderan, société de gestion de la SCPI Comète ;
- Montant : montant annuel de 1.000 euros hors taxes.

Services de gestion :

De plus, conformément au chapitre III, « Frais » de la note d'information de Comète visée par l'AMF le 1<sup>er</sup> décembre 2023 sous le numéro SCPI n°23-13, Alderan fournit les services de gestion suivants à Comète et est rémunérée comme suit :

Objet	Rémunération	Rémunération versée en 2023
Commission de souscription	*0% des sommes collectées pour les associés fondateurs *5% des sommes collectées pour les associés sponsors *10% des sommes collectées à partir du 1 <sup>er</sup> mars 2024	355 383 € HT
Commission de gestion	11% des recettes de toutes natures encaissées HT	0€
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	Il n'y a eu ni acquisition ni arbitrage entrant dans le champ de la présente commission
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier	3,0% maximum du montant des travaux effectivement réalisés	Il n'y a pas eu de travaux entrant dans le champ de la présente commission

Fait à Paris, le 11 avril 2024  
Le commissaire aux comptes  
**BM&A**  
**MARIE-CÉCILE MOINIER**

# PROJET DE RÉSOLUTIONS AU TITRE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

## PREMIÈRE RÉSOLUTION

### Approbation des comptes sociaux de l'exercice social clos au 31 décembre 2023

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 2023, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports, faisant ressortir un résultat déficitaire de 3 635 €.

## DEUXIÈME RÉSOLUTION

### Quitus à la société de gestion pour l'exercice social clos au 31 décembre 2023

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 2023

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 2023

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 déficitaire de l'exercice social de l'année 2023 s'élève à la somme de 3 635 €, que le report à nouveau s'élève à la somme de 0 €. En conséquence de l'adoption des résolutions précédentes, l'assemblée générale décide d'affecter l'intégralité du résultat de l'exercice social clos au 31 décembre 2023 au compte de « report à nouveau ».

En conséquence, le solde du poste « report à nouveau » est porté de 0 € à un montant négatif de 3 635 €.

## CINQUIÈME RÉSOLUTION

### Approbation des valeurs réglementaires au 31 décembre 2023

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 Réglementaires »).

Les Valeurs Réglementaires au 31 décembre 2023 sont les suivantes :

- **Valeur comptable** : 10 236 106 € ; soit 223,54 € par part ;
- **Valeur de réalisation** : 10 236 106 € ; soit 223,54 € par part ; et,
- **Valeur de reconstitution** : 11 373 451 € ; soit 248,38 € par part.

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

## SIXIÈME 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.

## SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

Après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du Commissaire aux Comptes et après avis 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.

## HUITIÈME 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.

## NEUVIÈME RÉOLUTION

### Pouvoirs pour formalités

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.

## DIXIÈME RÉOLUTION

### Augmentation du plafond du capital social de la Société

Après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, l'assemblée générale décide d'augmenter le montant du capital social statutaire maximum actuellement de cinquante millions cent euros (50.000.100 €) divisé en trois cent trente-trois mille trois cent trente-quatre (333.334) parts sociales d'une valeur nominale de cent cinquante euros (150 €) chacune pour le porter à 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.

## ONZIÈME RÉOLUTION

### Modification corrélative des articles 7.2 et 8 des Statuts ainsi que des dispositions correspondantes de la Note d'Information

Après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, en conséquence de la précédente résolution, 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 statutaire qui constitue le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront être reçues est fixé à 165 000 000 (cent soixante-cinq millions) d'euros. La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter le capital social pour le porter à ce montant maximal de cent soixante-cinq millions d'euros (165 000 000€) 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 statutaire de 165 000 000 (cent soixante-cinq 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 statutaire maximum » de l'article 9. « VARIABILITE 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 statutaire maximum : le capital social statutaire maximum est le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social statutaire maximum. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire. Les associés ont décidé de fixer le capital social statutaire maximum à cent soixante-cinq millions d'euros (165.000.000€), divisé en un million cent mille (1.100.000) 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 GENERALES 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 165 millions d'euros, il sera émis au maximum 1 100 000 parts. »

- l'alinéa intitulé « Capital social statutaire maximum » de l'article 1. « LA SCPI » du Chapitre 5 : « ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE, 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 statutaire maximum : Le capital social statutaire maximum est le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social statutaire maximum. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire. Le capital social statutaire est fixé à 165 millions d'euros divisé en 1 100 000 parts d'une valeur nominale de 150 euros chacune. »

## DOUZIÈME RÉOLUTION

### Précision concernant l'article 12.4 des Statuts

Après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, l'assemblée générale rappelle que selon l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier, les statuts d'une société civile de placement immobilier peuvent prévoir que la responsabilité de chaque associé est limitée au montant de sa part dans le capital de la société.

L'assemblée générale reconnaît que les Statuts de la Société font actuellement usage de cette faculté légale à leur article 12.4 de sorte que la responsabilité de chaque associé de la Société est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société. Par souci de clarification, l'assemblée générale décide de compléter ledit article afin qu'il fasse précisément référence au montant de la part de l'associé, caractérisant la limite de sa responsabilité telle



que statutairement prévue.

### **TREZIÈME RÉOLUTION**

#### **Modification corrélative de l'article 12.4 des Statuts**

Après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, en conséquence de la précédente résolution, l'assemblée générale décide de modifier le premier paragraphe de l'article 12.4 « Responsabilité des associés » des Statuts de sorte qu'il est désormais rédigé comme suit, le reste de l'article demeurant inchangé :

*« Conformément à l'article L. 214-89 du C. monét. fin., la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital, et dans la limite, comme l'article précité en donne la possibilité, du montant de sa part dans le capital et la responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie en justice. »*

### **QUATORZIÈME RÉOLUTION**

#### **Ratification du transfert de siège social**

Après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, l'assemblée générale rappelle que conformément à l'article 4 des Statuts, le siège social de la Société peut être transféré en tout endroit du même département ou d'un département limitrophe par simple décision de la société de gestion.

### **QUINZIÈME RÉOLUTION**

#### **Pouvoirs de la société de gestion afin de modifier les Statuts en cas de transfert du siège social dans le même département ou dans un département limitrophe.**

Après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, l'assemblée générale rappelle que conformément à l'article 4 des Statuts, le siège social de la Société peut être transféré en tout endroit du même département ou d'un département limitrophe par simple décision de la société de gestion.

L'assemblée générale constate que l'article en question ne précise pas cependant que la société de gestion a tous pouvoirs pour modifier les Statuts corrélativement à sa décision.

L'assemblée générale décide de modifier cet article afin de permettre à la société de gestion de modifier librement les Statuts en conséquence de sa décision de transfert du siège social en tout endroit du même département ou d'un département limitrophe sans nécessité d'une décision ou d'une ratification d'assemblée générale extraordinaire.

### **SEIZIÈME RÉOLUTION**

#### **Modification corrélative de l'article 4 des Statuts**

Après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, en conséquence de la précédente résolution, l'assemblée générale décide de modifier la dernière phrase de l'article 4 « Siège Social » des Statuts de sorte qu'elle est désormais rédigée comme suit, le reste de l'article demeurant inchangé :

*« Il pourra être transféré en tout endroit du même département ou d'un département limitrophe par simple décision de la société de gestion qui a tous pouvoirs pour modifier les statuts en conséquence et partout ailleurs en France en vertu d'une délibération de l'A.G.E. »*

### **DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION**

#### **Pouvoirs pour formalités**

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 oeuvre des résolutions qui précèdent.



## 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

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.

### Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable? (cocher et compléter comme il convient; le pourcentage représente l'engagement minimal en faveur d'investissements durables)					
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Oui	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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"/>	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"/>	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



## Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

- **Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?**

La SCPI Comète fait la promotion d'un certain nombre de caractéristiques environnementales et sociales reposant sur les axes suivants :

- **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 ;

- **Caractéristiques sociales** : (i) améliorer le confort des personnes travaillant dans les locaux détenus par la SCPI, (ii) améliorer l'intégration des actifs dans leur environnement immédiat en limitant les nuisances aux riverains et en promouvant le recours aux acteurs locaux et (iii) améliorer l'accessibilité des occupants à leurs locaux.

Afin de mesurer chaque caractéristique environnementale ou sociale promue par la SCPI Comète, 4 indicateurs seront suivis dans le temps.

Domaines	Indicateurs de suivi de la performance
Environnemental	Consommation énergétique (kWh/m <sup>2</sup> moyen)
	Émissions de GES (KgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> moyen)
Social	Mobilité, Connexion du site aux grands axes (en % des sites)
	Santé et confort des occupants Satisfaction locataires (en % des sites)

- **...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 ?**

Ce produit ne réalise pas d'investissements durables.

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.

- ***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 ?***

Ce produit ne réalise pas d'investissements durables.

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

Le produit financier ne prend pas en considération les indicateurs concernant l'impact négatif.

- ***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 ?***

Alderan, n'étant pas une multinationale, elle n'est pas concernée par les principes directeurs de l'OCDE.

Pour autant, les investissements tendent à être conforme aux principes directeurs des Nations Unies. La SCPI Comète identifie lors d'une analyse préliminaire de ses investissements potentiels, des critères rédhibitoires et s'appuie sur un principe d'exclusion fondé sur des critères extra-financiers et conforme à l'éthique de la société de gestion. Plus particulièrement, la SCPI Comète exclut l'acquisition de tout actif qui ne respecterait pas les normes édictées par le Pacte Mondial des Nations Unies, les Conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail relatives aux droits fondamentaux au travail et la convention des Nations Unies contre la corruption.

Par ailleurs, et d'un point de vue plus large, Alderan s'est engagée en 2023 dans la démarche d'adhésion aux Principles for Responsible Investment (PRI).



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

Le produit financier ne prend pas en considération les indicateurs concernant les incidences négatives.

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir :



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

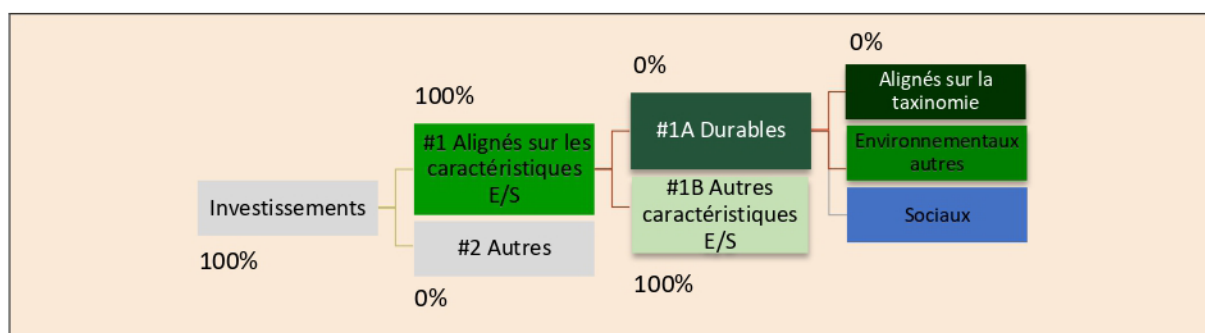
N/A - Non applicable sur l'exercice 2023.

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



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

- **Quelle était l'allocation des actifs ?**



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

La SCPI Comète investi exclusivement dans l'immobilier locatif spécialisé dans les locaux d'activités, de logistique, les commerces et bureaux.



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

La SCPI Comète n'est pas concernée par cette question car elle réalise exclusivement des investissements sur le secteur immobilier.

- **Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Ce fonds 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 ?**

2023 est la première année de calcul, il n'y a donc pas de période de référence.

*[ Inclure la note uniquement pour les produits financiers visés à l'article 6 du règlement (UE) 2020/852 ]*

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 ;





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

La SCPI 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 ?**

Ce fonds ne réalise pas d'investissement durable avec un objectif social



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

Le fonds ne réalise pas d'investissements dans « #2 Autres ».



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

2023 est la première année de calcul, il n'y a donc pas de période de référence.

• **En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marché large ?**

Ce produit financier n'a pas désigné d'indice de référence.



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

Ce produit financier n'a pas désigné 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 ?**

N/A

*[Inclure la note uniquement pour les produits financiers visés à l'article 6, premier alinéa du règlement (UE) 2020/852]*



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 taxonomie de l'UE.

*[Insérer la note pour les produits financiers pour lesquels un indice a été désigné comme indice de référence pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier]*

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

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

N/A

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

N/A



**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