



# RAPPORT ANNUEL

---

# 2025



Siège social : 4, avenue Georges Mandel - PARIS (75116)

980 596 811 RCS PARIS

VISA SCPI n° 23-13 du 01/12/2023

## ALDERAN



■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Portail-SCPI.fr

Fortuny



## SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL VARIABLE

### Capital social au 31 décembre 2025

312 979 893,19 €

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

### Société de Gestion

#### Alderan

SAS au capital de 1 619 207 €

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 Remy Bourgeon

Directeur Général : Monsieur Benjamin Le Baut

### 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

### Conseil de Surveillance

#### au 31 décembre 2025

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

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

## Introduction

Informations légales	2
Performance 2025	4
Distribution 2025	4
Focus immobilier au 31.12.2025	5
Focus valeurs au 31.12.2025	6
Prix & Récompenses 2025	6
Temps forts 2025	7
Éditorial	8
Marché immobilier	9

Engagements hors bilan au 31.12.2025	42
Compte de résultat de l'exercice	43
Règles et méthodes comptables	45
Tableaux détaillant les différents postes	47
Informations sur la rémunération de la société de gestion	56

3 État des valeurs &  
Inventaire détaillé

État des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la société	58
Inventaire détaillé des actifs immobiliers	59

## 1 Rapport de gestion

Patrimoine au 31.12.2025	12
Valeurs du patrimoine au 31.12.2025	13
Acquisitions 2025	14
Développements 2025	22
Financement	22
État locatif au 31.12.2025	23
Capital & marché des parts	24
Contrôle interne, conformité & gestion des risques	25
Assemblée Générale	27
Tableaux complétant le rapport de la société de gestion	30
Tableaux de transparence	36

## 2 Comptes annuels

État du patrimoine	39
Tableau de variation des capitaux propres	41

4 Rapports & Projet  
de résolutions

Rapport du Conseil de Surveillance	65
Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels	67
Rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées	69
Projet de résolutions au titre de l'Assemblée Générale	70
Annexe 1 : Liste des candidats à l'élection des nouveaux membres du Conseil de Surveillance	76
Règlement SFDR : informations périodiques	81



## PERFORMANCE 2025

**6,50 %<sup>(1)</sup>**

objectif TRI 10 ans  
selon la note d'information

**8,00 %<sup>(1)</sup>**

objectif de distribution  
2025

**9,00 %<sup>(2) (3)</sup>**

taux de distribution  
2025

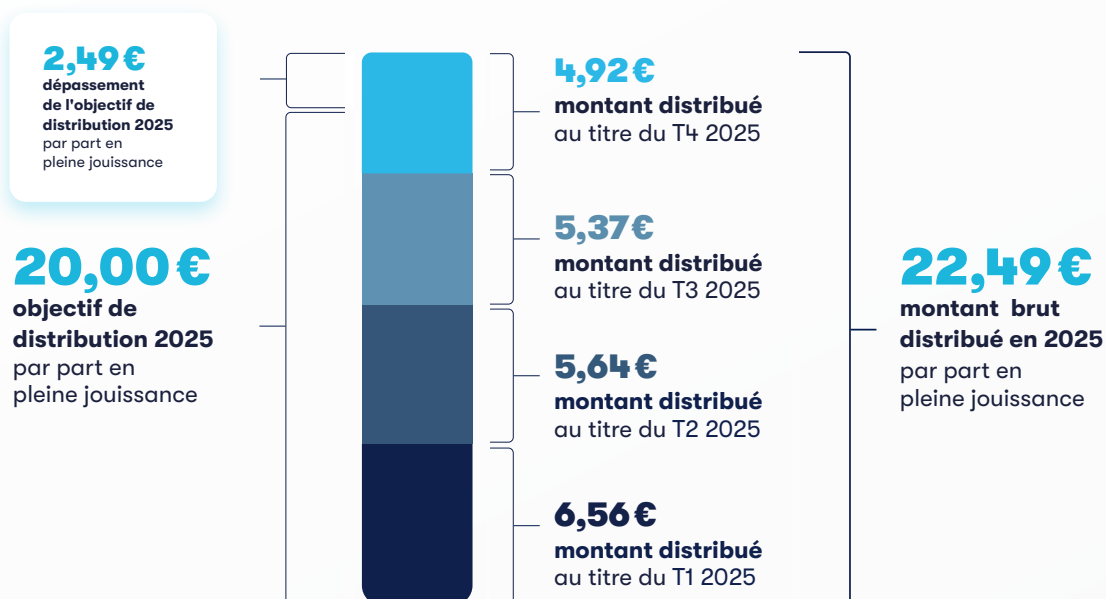
**9,00 %<sup>(2) (4)</sup>**

performance globale  
annuelle 2025

### Avertissement

- <sup>(1)</sup> Ces objectifs nets des frais de gestion sont basés sur des projections et des simulations de la société de gestion. Dans ce contexte, il n'y a absolument aucune garantie que ce placement sera rentable. Toute souscription doit être effectuée sur la base des conseils en investissement fournis aux clients et de la documentation juridique et réglementaire de la SCPI disponible gratuitement sur le site de la société de gestion [www.alderan.fr](http://www.alderan.fr).
- <sup>(2)</sup> Les performances passées ne présagent pas des performances futures.
- <sup>(3)</sup> Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-value distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N (source : ASPIM).
- <sup>(4)</sup> La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix public de souscription entre le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1 (source : ASPIM).

## DISTRIBUTION 2025



### Rappel

L'objectif de distribution a été rehaussé, au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre, passant de 7 % à 8 %.





## FOCUS IMMOBILIER

AU 31.12.2025



27

actifs immobiliers

317,1 M€<sup>(1)</sup>valeur vénale  
du portefeuille8,54 %<sup>(2)</sup>rendement moyen  
immobilier

98,0 %

TOF<sup>(3)</sup> 2025  
selon méthode ASPIM

27,1 M€

loyers annuels  
en place

## Politique d'investissement &amp; de gestion

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 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.



Benjamin LE BAUT

Directeur Général

## Indicateur de risque



Risque le plus faible

Risque le plus élevé

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts de la SCPI pendant 8 années.

## Avertissement

Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

Nous avons classé le produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés financiers, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

La catégorie de risque associée à cette SCPI est susceptible d'évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas un investissement sans risque.

<sup>(1)</sup> Dont 295 M€ en détention directe et 22,1 M€ en détention indirecte via Vandor SEC.

<sup>(2)</sup> Correspond au taux de rendement actes en main hors frais pour les acquisitions de 2025.

<sup>(3)</sup> Le TOF annuel est la division de la somme des quatre numérateurs des TOF trimestriels par la somme des quatre dénominateurs des TOF trimestriels (source : ASPIM).



## FOCUS VALEURS

AU 31.12.2025

**250,00 €/part****prix de souscription**commission de souscription  
incluse**225,00 €****valeur de retrait****519,6 M€****capitalisation****216,68 €**

valeur comptable

**140,24 €**Valeur IFI  
résident fiscal  
français**398,8 M€****collecte nette 2025****217,05 €**

valeur de réalisation

**0,00 €**Valeur IFI  
résident fiscal  
étranger**0****parts en attente  
de retrait****253,83 €**

valeur de reconstitution

## PRIX &amp; RÉCOMPENSES

2025

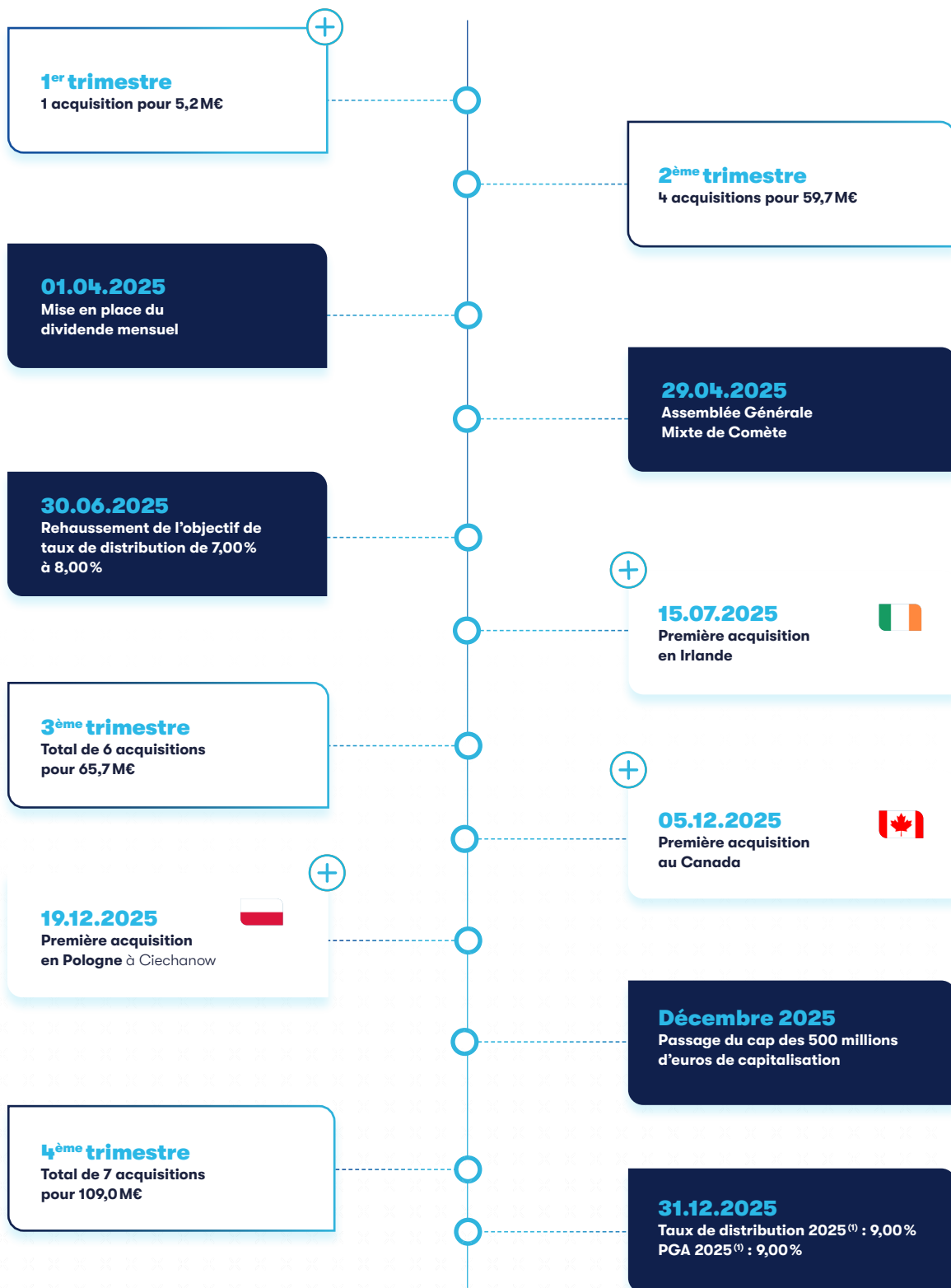
**Prix spécial  
du jury****Meilleure  
communication**  
(Transparence)**Meilleure SCPI  
Internationale****Meilleures jeunes  
SCPI****Avertissement**

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



## TEMPS FORTS

2025



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





## ÉDITORIAL



**Rémy Bourgeon**  
Président

“ **En 2026, aller plus loin  
tout en gardant le nord !**

**Chers Investisseurs,**

C'est avec une certaine fierté que l'équipe d'Alderaan vous présente le rapport d'activité annuel de votre SCPI Comète.

**400 millions d'euros collectés, 7 pays ouverts, 18 acquisitions, une performance globale annuelle<sup>(1)</sup> de 9%<sup>(2)</sup>**, tels sont en quelques chiffres les faits marquants de 2025.

En 2026 nous mettrons tout en œuvre pour aller plus loin, à votre service.

Très cordialement,

”

En décembre, la SCPI Comète a franchi le cap des 500 millions d'euros de capitalisation, marquant ainsi une étape majeure dans le développement du véhicule. Cette collecte soutenue, reflet de votre confiance accordée, a constitué un levier déterminant pour le déploiement rapide et maîtrisé de la stratégie d'investissement.

Dans un contexte de marché à la fois concurrentiel mais riche en opportunités, cette capacité d'investissement immédiate a permis à Comète de se positionner avec agilité sur un large univers d'opportunités, tout en maintenant un haut niveau de sélectivité.

La diversification demeure plus que jamais un pilier central de la stratégie, tant sur le plan géographique que typologique, avec des investissements réalisés sur des segments variés, y compris des secteurs moins traditionnels tels que l'éducation, l'hôtellerie ou encore les loisirs. Ces investissements, réalisés sur différents marchés géographiques et segments d'actifs, traduisent la poursuite de la stratégie résolument opportuniste de Comète, visant à capter les différents moments de marché afin d'investir au bon endroit, au bon moment et sur la classe d'actifs la plus pertinente.

Au cours de l'année 2025, Comète a acquis 18 nouveaux actifs pour un montant total de 239,5 millions d'euros et s'est implantée dans trois nouveaux pays : l'Irlande,

la Pologne et le Canada. Au 31 décembre 2025, le patrimoine de votre SCPI est désormais réparti dans sept pays. Les acquisitions réalisées en 2025 présentent un rendement immobilier moyen de 8,54%<sup>(4)</sup>.

Grâce à une stratégie rigoureusement pilotée et à la qualité des investissements réalisés, le nouvel indicateur de performance globale annuelle (PGA)<sup>(1)</sup> 2025 de Comète s'élève à 9,00%<sup>(2)</sup> pour un taux de distribution 2025 de 9,00%<sup>(2)</sup> par part en pleine jouissance.

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

Afin de toujours mieux répondre à vos attentes, nos ambitions pour 2026 sont les suivantes :

- un objectif TRI 10 ans de 6,50%<sup>(3)</sup> ;
- le maintien d'un taux d'occupation financier supérieur à 95%.

Ces objectifs sont ambitieux, et l'ensemble des équipes d'Alderaan est mobilisé pour les atteindre.

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

<sup>(2)</sup> Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

<sup>(3)</sup> Cet objectif est basé 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.

<sup>(4)</sup> Correspond au taux de rendement actés en main hors frais pour les acquisitions de 2025.



## MARCHÉ IMMOBILIER

### Contexte et environnement économique

L'année 2025 s'inscrit dans le prolongement du mouvement de normalisation amorcé en 2024, confirmant l'amélioration progressive des marchés immobiliers à l'échelle internationale. Après deux exercices marqués par un ajustement rapide des conditions financières, l'environnement macroéconomique gagne en lisibilité.

Les banques centrales ont maintenu une orientation accommodante. La Banque centrale européenne poursuit le cycle d'assouplissement engagé dix-huit mois plus tôt, avec un taux de dépôt désormais fixé à 2,00%. Cette détente graduelle contribue à stabiliser les conditions de financement et soutient le redéploiement des stratégies d'investissement.

Les tensions observées en début d'année se sont progressivement atténuées. Si certaines incertitudes commerciales et géopolitiques persistent, leurs effets sont désormais mieux intégrés par les marchés. Dans un contexte de volatilité financière, l'immobilier continue d'offrir une visibilité appréciée grâce à la récurrence de ses revenus locatifs.

### Marché de l'investissement

En 2025, le marché européen de l'investissement immobilier confirme sa reprise. La dynamique s'installe progressivement, portée par la stabilisation monétaire et un retour mesuré de la confiance des investisseurs. Les fondamentaux locatifs demeurent solides, contribuant à restaurer la liquidité du marché.

Les volumes investis en immobilier commercial en Europe atteignent 176,6 milliards d'euros sur l'année, en progression de 9% par rapport à 2024 (BNPP RE). Cette croissance concerne l'ensemble des grandes classes

*Dans un contexte de volatilité financière, l'immobilier continue d'offrir une visibilité appréciée grâce à la récurrence de ses revenus locatifs.*

d'actifs : les bureaux enregistrent une hausse de 13%, la logistique progresse de 11% et le commerce affiche une augmentation de 5%.

D'un point de vue géographique, plusieurs marchés se distinguent. L'Espagne enregistre une progression de 10%, tandis que l'Italie affiche une forte accélération à +33%. Les marchés historiques que sont le Royaume-Uni, l'Allemagne et la France concentrent à eux seuls 52% des volumes investis, soit 91,3 milliards d'euros, confirmant leur profondeur et leur rôle structurant dans l'investissement européen.

### Marché locatif

En 2025, les marchés locatifs européens évoluent dans un environnement globalement porteur, avec des dynamiques différenciées selon les secteurs et les territoires.

Le marché des bureaux poursuit son redressement, soutenu par une demande en nette amélioration dans les grandes métropoles. Londres et Paris enregistrent respectivement des hausses de 25% et 46% de la demande placée, illustrant le regain d'intérêt pour les actifs de qualité situés dans des localisations centrales. Les marchés matures comme la France, le Royaume-Uni et l'Allemagne affichent une progression homogène d'environ 13%, tandis que l'Espagne, les Pays-Bas et l'Italie confirment leur attractivité auprès des entreprises.

Le secteur logistique maintient une trajectoire dynamique, avec une demande locative en hausse de 11% au niveau européen, reflet d'un besoin structurel d'optimisation des chaînes d'approvisionnement et de diversification géographique.

“

La dynamique s'installe progressivement, portée par la **stabilisation monétaire** et un retour mesuré de la confiance des investisseurs. **Les fondamentaux locatifs demeurent solides**, contribuant à restaurer la liquidité du marché.

”



## MARCHÉ IMMOBILIER



**Miranda KHABIRI**  
Directrice de la Stratégie  
et du Fund Management

“

Lancée fin 2023, votre SCPI Comète a démontré sa capacité à **évoluer dans un environnement en transition** en identifiant des points d'entrée **cohérents avec son positionnement stratégique**.

... Dans un contexte de normalisation progressive des rendements et de repositionnement des investisseurs institutionnels, **Comète confirme la pertinence de sa stratégie d'expansion internationale**, avec l'objectif de construire un portefeuille équilibré, résilient et générateur de valeur à long terme.

”



Le commerce confirme sa phase de stabilisation avec une progression de 5%, traduisant une fréquentation et une consommation plus soutenues. L'hôtellerie demeure solide malgré un léger repli annuel de 4%, les volumes restant supérieurs de 20% à la moyenne quinquennale. Ce segment représente désormais 11% du marché européen, soit près du double de son poids en 2022. La France, l'Allemagne et l'Espagne enregistrent des progressions respectives de 12%, 29% et 18%.

### SCPI Comète : confirmation d'une stratégie de diversification réussie !

Lancée fin 2023, votre SCPI Comète a démontré sa capacité à évoluer dans un environnement en transition en identifiant des points d'entrée cohérents avec son positionnement stratégique.

Sa double diversification, à la fois typologique et géographique, lui permet de capter les dynamiques de reprise sur différents segments immobiliers tout en limitant la concentration des risques. En 2025, la SCPI a poursuivi son développement international en renforçant sa présence en Europe et en s'ouvrant à de nouveaux territoires tels que le Canada, la Pologne et l'Irlande. Comète est désormais présente sur 7 pays !

Dans un contexte de normalisation progressive des rendements et de repositionnement des investisseurs institutionnels, Comète confirme la pertinence de sa stratégie d'expansion internationale, avec l'objectif de construire un portefeuille équilibré, résilient et générateur de valeur à long terme.



1

# Rapport de gestion

**COMETE**

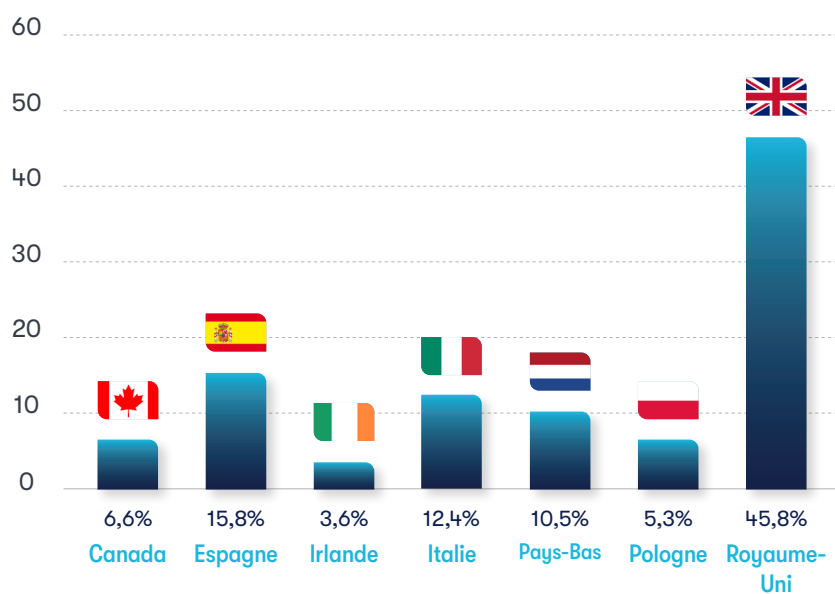


## PATRIMOINE

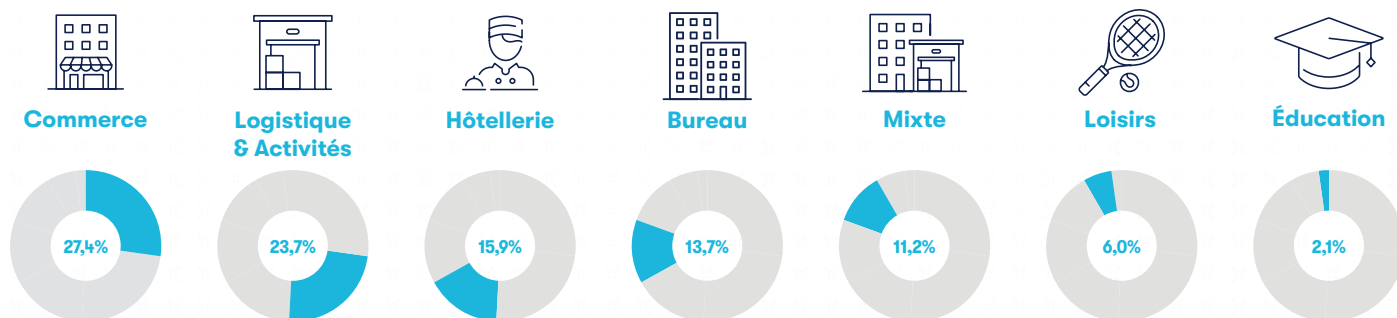
AU 31.12.2025

**317,7 M€**valeur vénale  
des actifs**18 | 239,5 M€**acquisitions 2025  
(hors droits et frais)**0**cessions 2025  
(hors droits)

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE





## VALEURS DU PATRIMOINE

AU 31.12.2025

	Valeur au 31.12.2024 <sup>(1)</sup> (en k€)	Valeur au 31.12.2025 (en k€)	Variation (en k€ et en %)	
Actifs en portefeuille au 1 <sup>er</sup> janvier 2025	75 594	75 913	319	0,42%
Actifs cédés en 2025				
Actifs acquis en 2025	240 552	241 218	666	0,28%
<b>TOTAL</b>	<b>316 146</b>	<b>317 132</b>	<b>985</b>	<b>0,31%</b>

On note au global une très grande stabilité sur un an de la valeur du portefeuille (à périmètre constant). Néanmoins cette stabilité masque en réalité un accroissement de valeur au niveau du portefeuille, notamment +3,0% aux Pays-Bas essentiellement portée par la prise de valeur de l'actif Mediarena, les studios de télévision acquis en 2024, et +0,3% pour les actifs situés au Royaume-Uni (valeurs en livres sterling), augmentation toutefois totalement contrebalancée par l'impact négatif du taux de change au 31.12.2025.

Pour mémoire, Comète a fait le choix de couvrir le risque de change sur les loyers, mais pas sur la valeur des actifs, le coût d'une telle couverture ayant paru trop élevé au regard du risque réel. En effet, cet impact ne se manifeste qu'au moment des campagnes d'évaluations régulières, campagnes qui ne correspondent toutefois pas à des cristallisations de plus ou moins values qui n'interviennent qu'au moment d'une éventuelle cession.

Zone géographique	Valeur au 31.12.2024 (en k€)	Valeur au 31.12.2025 (en k€)	Variation	
			en €	en %
Espagne	48 577	49 980	1 403	2,8%
Italie	39 200	39 210	10	0,0%
Pays-Bas	32 380	33 385	1 005	3,0%
Irlande	11 443	11 450	7	0,1%
Canada	20 949	21 134	185	0,9%
Pologne	16 530	16 700	170	1,0%
Royaume-Uni	147 067	145 273	(1 794)	(1,2%)
<b>TOTAL</b>	<b>316 146</b>	<b>317 132</b>	<b>985</b>	<b>0,3%</b>

<sup>(1)</sup> Augmentée des travaux effectués et des prix d'acquisition 2025.





## RÉCAPITULATIF DES ACQUISITIONS

2025

Date d'acquisition	Nom de l'actif	Localisation (pays)	Prix d'acquisition hors droits (en millions d'euros)	Devise d'acquisition	Taux de change pour les actifs acquis en devises (au jour de l'acquisition)
17.01.2025	Gorgonzola	Italie	5,2	EUR	
30.04.2025	Getafe	Espagne	23,7	EUR	
12.06.2025	Weybridge	Royaume-Uni	6,7	GBP	1,1712
13.06.2025	Newcastle	Royaume-Uni	22,8	GBP	1,1758
27.06.2025	Wembley	Royaume-Uni	6,5	GBP	1,1725
15.07.2025	Dun Laoghaire	Irlande	11,4	EUR	
18.07.2025	Cardiff II	Royaume-Uni	6,2	GBP	1,1553
24.07.2025	Aberdeen	Royaume-Uni	11,1	GBP	1,1474
24.09.2025	Brescia	Italie	5,4	EUR	
26.09.2025	Portlethen	Royaume-Uni	17,0	GBP	1,1442
29.09.2025	Veenendaal	Pays-Bas	14,6	EUR	
05.11.2025	Aberdeen III	Royaume-Uni	32,4	GBP	1,1351
05.12.2025	Mont Tremblant	Canada	20,9	CAD	1,6088
11.12.2025	Ivybridge	Royaume-Uni	19,5	GBP	1,1427
19.12.2025	Ciechanow	Pologne	8,6	EUR	
22.12.2025	Cinisello Balsamo	Italie	14,5	EUR	
23.12.2025	Brighouse	Royaume-Uni	5,2	GBP	1,1456
30.12.2025	Jelenia Gora	Pologne	7,8	EUR	
<b>TOTAL</b>			<b>239,5</b>		



## ACQUISITIONS EN DÉTAILS

1/7

Les investissements passés ne sont pas un indicateur fiable des investissements futurs.

**GORGONZOLA (IT)**11 206 m<sup>2</sup> | BureauTaux d'occupation : 100% <sup>(1)</sup>

Monolocataire

Acquisition d'un campus tertiaire entièrement loué à une entreprise française leader mondial dans son domaine d'activité, sur la base d'un rendement proche de 10%. La localisation et les caractéristiques batimentaires en font un site offrant des perspectives intéressantes de repositionnement en cas de départ (fort peu probable) du locataire.

**GETAFE (Espagne)**21 437 m<sup>2</sup> | MixteTaux d'occupation : 100% <sup>(1)</sup>

Multilocataire

Un campus tertiaire (bureaux/activités) de grande ampleur, doté de services premium pour les utilisateurs, loué à 98 % à un géant de l'aviation et à son écosystème. Situé à proximité immédiate de l'aéroport de Getafe, au sud de Madrid, il s'agit d'un actif de qualité, bénéficiant d'un emplacement stratégique et offrant une forte pérennité locative.

**WEYBRIDGE (Royaume-Uni)**1 053 m<sup>2</sup> | ÉducationTaux d'occupation : 100% <sup>(1)</sup>

Monolocataire

Investir dans une crèche, ce n'est pas seulement acquérir un actif : c'est adopter un positionnement stratégique sur un marché et un secteur dynamiques, le tout sur une base de rendement AEM d'environ 7,45%.

<sup>(1)</sup> Le taux d'occupation physique est exprimé au moment de l'acquisition.

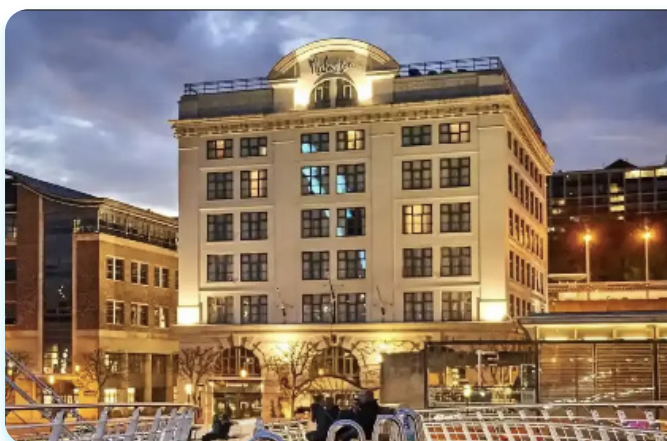




## ACQUISITIONS EN DÉTAILS

2/7

Les investissements passés ne sont pas un indicateur fiable des investissements futurs.

**NEWCASTLE (Royaume-Uni)**8 654 m<sup>2</sup> | HôtellerieTaux d'occupation : 100% <sup>(1)</sup>

Monolocataire

Acquisition d'un actif hôtelier entièrement restructuré, idéalement situé en plein cœur de Newcastle, offrant un rendement supérieur à 8,00%. Un positionnement stratégique sur un secteur d'activité, le tourisme, toujours aussi dynamique.

**WEMBLEY (Royaume-Uni)**2 789 m<sup>2</sup> | CommerceTaux d'occupation : 100% <sup>(1)</sup>

Multilocataire

Acquisition de trois cellules commerciales au cœur de Wembley : une opportunité rare de s'ancrer dans un quartier londonien en pleine effervescence, le tout à plus de 8,50% de rendement. Welcome to London !

**DUN LAOGHAIRE (Irlande)**5 032 m<sup>2</sup> | CommerceTaux d'occupation : 100% <sup>(1)</sup>

Multilocataire

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

<sup>(1)</sup> Le taux d'occupation physique est exprimé au moment de l'acquisition.





## ACQUISITIONS EN DÉTAILS

3/7

Les investissements passés ne sont pas un indicateur fiable des investissements futurs.

**CARDIFF II (Royaume-Uni)**2 388 m<sup>2</sup> | CommerceTaux d'occupation : 100% <sup>(1)</sup>

Multilocataire

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

**ABERDEEN (Royaume-Uni)**5 608 m<sup>2</sup> | Logistique & ActivitésTaux d'occupation : 100% <sup>(1)</sup>

Monolocataire

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

**BRESCIA (Italie)**3 796 m<sup>2</sup> | CommerceTaux d'occupation : 100% <sup>(1)</sup>

Monolocataire

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

<sup>(1)</sup> Le taux d'occupation physique est exprimé au moment de l'acquisition.



## RÉCAPITULATIF DES ACQUISITIONS

4/7

Les investissements passés ne sont pas un indicateur fiable des investissements futurs.



### PORTLETHEN (Royaume-Uni)

6 652 m<sup>2</sup> | Bureau

Taux d'occupation : 100% <sup>(1)</sup>

Monolocataire

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



### VEENENDAAL (Pays-Bas)

18 488 m<sup>2</sup> | Commerce

Taux d'occupation : 100% <sup>(1)</sup>

Multilocataire

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

<sup>(1)</sup> Le taux d'occupation physique est exprimé au moment de l'acquisition.





## FOCUS CANADA

2025



## NOUVEAU PAYS

**MONT-TREMBLANT (Canada)**37 500 m<sup>2</sup> (développement) | Hôtellerie

Taux d'occupation : N/A

Monolocataire

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

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

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

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



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

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





## ACQUISITIONS EN DÉTAILS

6/7

Les investissements passés ne sont pas un indicateur fiable des investissements futurs.

**CIECHANOW (Pologne)**6 057 m<sup>2</sup> | Logistique & ActivitésTaux d'occupation : 100 %<sup>(1)</sup>

Monolocataire

**JELENIA GORA (Pologne)**5 906 m<sup>2</sup> | Logistique & ActivitésTaux d'occupation : 100 %<sup>(1)</sup>

Monolocataire

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

**ABERDEEN (Royaume-Uni)**16 918 m<sup>2</sup> | Logistique & ActivitésTaux d'occupation : 100 %<sup>(1)</sup>

Monolocataire

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

<sup>(1)</sup> Le taux d'occupation physique est exprimé au moment de l'acquisition.



## ACQUISITIONS EN DÉTAILS

7/7

Les investissements passés ne sont pas un indicateur fiable des investissements futurs.

**IVYBRIDGE (Royaume-Uni)**7 825 m<sup>2</sup> | CommerceTaux d'occupation : 100 % <sup>(1)</sup>

Monolocataire

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

**BRIGHOUSE (Royaume-Uni)**4 727 m<sup>2</sup> | Logistique & ActivitésTaux d'occupation : 100 % <sup>(1)</sup>

Monolocataire

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

**CINISELLO BALSAMO (Italie)**7 545 m<sup>2</sup> | CommerceTaux d'occupation : 100 % <sup>(1)</sup>

Monolocataire

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

<sup>(1)</sup> Le taux d'occupation physique est exprimé au moment de l'acquisition.





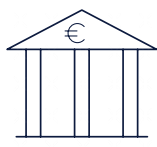
## DÉVELOPPEMENTS

**1****actifs en  
développement<sup>(2)</sup>**  
au 31.12.2025**0 M€****montant des travaux  
2025****0,29 M€****provision pour  
gros entretien****0****actifs livrés  
en 2025**

## FINANCEMENT

Sur l'exercice 2025, aucun financement n'est en place pour la SCPI Comète.

## DETTES ET AUTRES ENGAGEMENT

**0%**  
**endettement**

## GESTION DE LA TRÉSORERIE

Sur l'exercice 2025, la trésorerie placée de la SCPI Comète a généré environ 2,1 millions d'euros de revenus financiers, correspondant à un taux de rémunération moyen d'environ 2,23%.

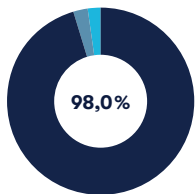
<sup>(1)</sup> Extension, rénovation lourde, construction neuve.





## ÉTAT LOCATIF

AU 31.12.2025



**98,0% TOF<sup>(1)</sup>**  
**annuel** (hors développements)

- 95,5% de locaux occupés
- 2,5% de locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- 2,0% de locaux vacants en recherche de locataire

Les seules surfaces vacantes du portefeuille sont sur l'actif d'Assago (Italie). Les travaux nécessaires à la commercialisation de ces surfaces ont été initiés et seront achevés à horizon automne 2026. Leur commercialisation va donc être accélérée. Il n'y a eu aucune sortie de locataire en 2025, autre que la fin d'une garantie locative qui avait été négociée au moment de l'acquisition de l'actif d'Assago. Les nouveaux baux correspondent exclusivement aux acquisitions réalisées sur l'année.

Historique TOF annuel<sup>(1)</sup>

(5 derniers exercices)

2021 : N/A      2023 : N/A      2025 : 98,0%  
2022 : N/A      2024 : 93,2%

**27,1M€**  
**loyers annuels**  
**en place**

**9,7M€**  
montant des  
loyers encaissés

**72**  
**locataires**

**77**  
**baux**

**WALT<sup>(2)</sup>**  
**10,0 ans**

**WALB<sup>(3)</sup>**  
**7,9 ans**

## POIDS DES LOCATAIRES LES PLUS IMPORTANTS :

TOP 1      TOP 3      TOP 5  
**10,4%**      **23,6%**      **35,4%**

**54**  
**nouveaux**  
**baux en 2025**

**0 m<sup>2</sup>**  
**surfaces**  
**recommercialisées**

## Lots vacants

- surfaces vacantes : 1 287 m<sup>2</sup>
- actifs ayant de la vacance : 1
- loyers potentiels : 0,2 M€/an

## État des impayés

L'enregistrement de la SCPI Comète auprès de l'administration italienne a nécessité des délais plus longs qu'initialement anticipés. Cette situation a été régularisée au début de l'année 2025. Au 31 décembre 2025, la majorité des locataires du site s'est acquittée de ses obligations de paiement. Toutefois, trois locataires retardent encore le règlement de leurs factures, en multipliant les demandes d'informations. Face à cette situation, des mises en demeure leur ont été adressées et un suivi rapproché a été mis en place afin d'obtenir une régularisation rapide.

## Évolution de l'état locatif

	au 31.12.2024	entrées	sorties	au 31.12.2025
actifs	9	18	0	27
surface totale des actifs (m <sup>2</sup> )	59 277	173 581	0	232 858
locataires	23	50	1 <sup>(4)</sup>	72
baux	24	54	1 <sup>(4)</sup>	77
loyers annualisés (M€)	7,2	20	0,1	27,1

<sup>(1)</sup> Le TOF annuel est la division de la somme des quatre numérateurs des TOF trimestriels par la somme des quatre dénominateurs des TOF trimestriels (source : ASPIM).

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

<sup>(3)</sup> Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances.

<sup>(4)</sup> Correspond à la fin d'une garantie locative.



## CAPITAL &amp; MARCHÉ DES PARTS

**313,0 M€**

capital social

**519,6 M€**

capitalisation

**1 594 697**parts créées en 2025  
(nettes des retraits)**398,8 M€**collecte nette  
2025**17 511**

associés

**250,00 €/part**

prix de souscription

commission de souscription  
incluse**225,00 €**

valeur de retrait

**1<sup>er</sup> jour du 6<sup>ème</sup> mois**suivant la souscription  
et son règlement**délai de jouissance**

Mont-Tremblant (Canada)





## CONTRÔLE INTERNE, CONFORMITÉ & 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, 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 ; et,
- l'éthique professionnelle.

L'ensemble de ces thématiques est repris dans les procédures de conformité et dans le code de déontologie d'Alderan s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs.

Les principales missions du RCCI sont de contrôler et évaluer la cohérence et l'efficacité du dispositif de conformité, ainsi que 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 Présidence et 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 des risques supervise le dispositif de contrôle des risques financiers et opérationnels.

Les principales missions du Contrôleur des Risques sont les suivantes :

- assurer une revue critique des risques financiers (risque de liquidité, de contrepartie, de crédit et de marché) et des risques extra-financiers dits « ESG » (relatifs à la « Finance Durable ») identifiés pour chaque fonds sous gestion. Le Contrôleur des Risques est responsable du suivi de la mise en place des mesures d'atténuation de ces risques. Dans le cadre de la gestion de la liquidité, la société de gestion a mis en place durant l'exercice un processus de suivi périodique, incluant la réalisation de « stress-tests de liquidité », en conditions normales et exceptionnelles de marché.
- rendre compte de manière régulière à la Présidence et 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 2025.

Plus globalement, le RCCI s'assure, avec l'assistance de deux collaborateurs, du respect, par Alderan, des dispositions légales et réglementaires et des règles d'organisation et de bonne conduite qui lui sont applicables, ainsi que du respect, par les équipes opérationnelles, des procédures





opérationnelles et de conformité. Le RCCI apporte en outre conseil et accompagnement à la Présidence, 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 Consulting. 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 niveaux, ainsi que sur son dispositif de gestion des risques.

### Respect des règles déontologiques

Conformément aux dispositions de son code de déontologie et de ceux 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 2025, comme Preneurs de Risques, en ce compris les Gérants Financiers, 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 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 2025 a représenté 5 374 k€ brut pour un effectif moyen de 55 salariés. Cette rémunération est ventilée comme suit :

- 4 484 k€ en rémunération fixe ;
- 890 k€ en rémunération variable.

Alderan a consacré un budget de 31,88% de la masse salariale aux preneurs de risques (28,16% de la rémunération fixe totale et 50,63% de la rémunération variable totale de la société de gestion).



**Florence TRANCHANT**

Directrice Conformité, Contrôle Interne et Gestion des Risques



## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

## 1. Projet de résolutions portant sur les modifications statutaires

Les statuts de la SCPI Comète ont été adoptés le 28 septembre 2023 et modifiés en dernier lieu le 29 avril 2025. Il est pris acte qu'une mise à jour des statuts est nécessaire afin de les aligner (i) sur les dernières évolutions législatives et réglementaires applicables aux organismes de placement collectif (notamment l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant sur la modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs et l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif), (ii) sur la doctrine et les recommandations des régulateurs, notamment en matière de gestion de la liquidité, (iii) sur les pratiques de la SCPI, (iv) sur les modifications proposées au règlement intérieur du Conseil de Surveillance, (v) sur la prorogation proposée de la durée des mandats respectifs de la Société de Gestion et de l'expert externe en évaluation, (vi) sur la modification de l'objet social, et (vii) du fait de l'augmentation du capital social.

À titre de rappel, l'ordonnance du 3 juillet 2024 précitée, dite ordonnance « Industrie Verte », a pour objectif de moderniser le cadre français de la gestion d'actifs, afin de garantir son attractivité à la suite de l'entrée en vigueur du règlement ELTIF 2.

Quant à l'ordonnance du 12 mars 2025 précitée, prise en application de la loi du 12 juin 2024 visant à accroître le financement des entreprises et l'attractivité de la France, son objectif est de simplifier le droit des fonds d'investissement et de faciliter son articulation avec le droit des sociétés, pour rendre le droit français plus attractif et compétitif.

Dans ce contexte, nous vous proposons de soumettre à l'approbation des associés, réunis en assemblée générale extraordinaire, les modifications statutaires suivantes.

### Modifications proposées en application de l'ordonnance du 3 juillet 2024

#### Mise à jour de l'objet social

Afin d'aligner l'objet social sur la nouvelle rédaction de l'article L.214-114 du Code monétaire et financier, et ainsi laisser la possibilité à la SCPI d'exercer tout ou partie des activités permises par la loi, notamment l'acquisition, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produit.

#### Arrêté des valeurs de réalisation et de reconstitution

Conformément à la nouvelle rédaction de l'article L.214-109 du Code monétaire et financier, les valeurs de réalisation et de reconstitution des SCPI doivent désormais être arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice. Cette obligation s'étend également à l'établissement d'une situation comptable intermédiaire à chaque premier

semestre pour les SCPI à capital variable.

Par conséquent, nous vous proposons d'amender les statuts en conséquence, afin de permettre à la Société de Gestion d'arrêter et de publier ces valeurs conformément à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier susvisé.

Prorogation de la durée du mandat de l'expert externe en évaluation

Il est rappelé que CBRE Valuation a été nommé en qualité d'expert externe en évaluation par l'assemblée générale du 28 septembre 2023, après accord de l'AMF, pour une durée de cinq ans soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Afin d'aligner les statuts sur la réglementation en vigueur, nous vous proposons de proroger d'un an le mandat de l'expert externe en évaluation qui expirera à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Il est précisé que CBRE Valuation a accepté par avance la modification de la durée de son mandat.

### Modifications proposées en application de l'ordonnance du 12 mars 2025

#### Composition du Conseil de Surveillance

Conformément à la nouvelle rédaction de l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, fixant le nombre de membres du Conseil de Surveillance à un minimum de trois (3) et à un maximum de douze (12). Nous vous proposons d'aligner les statuts sur ces nouvelles dispositions, en ajustant en conséquence le nombre minimal de membres du conseil et en le limitant à 7 membres au plus.

Participation aux assemblées générales par télécommunication

En application du nouvel article L.214-107-1 du Code monétaire et financier, il est désormais possible de prévoir la participation des associés aux assemblées générales par des moyens de télécommunication, ainsi que, le cas échéant, la tenue de l'assemblée exclusivement par ce biais.

Par conséquent, nous vous proposons d'introduire dans les statuts une disposition autorisant cette modalité de participation et de vote.

#### Suppression des conditions de quorum

Conformément aux articles L.214-103, L.214-105 et L.214-107 du Code monétaire et financier, le quorum n'est plus requis pour la tenue des assemblées générales, qu'elles soient ordinaires ou extraordinaires.

Toutefois, nous vous proposons de maintenir un quorum réduit, et de modifier les statuts en conséquence, selon les



conditions suivantes :

- les assemblées générales ordinaires pourront désormais se tenir et délibérer valablement lorsqu'au moins 20 % du capital social de la SCPI est présent et/ou représenté (contre 25 % auparavant) ;
- les assemblées générales extraordinaires pourront désormais se tenir et délibérer valablement lorsqu'au moins 25 % du capital social de la SCPI est présent et/ou représenté (contre 50 % auparavant).

Cette évolution permettrait de simplifier la tenue des assemblées, en évitant notamment la nécessité d'organiser une seconde convocation en l'absence de quorum à la première assemblée, ce qui contribuerait à réduire les coûts opérationnels et logistiques associés pour votre SCPI (convocation, organisation, etc.).

#### Modifications proposées aux fins d'intégration du mécanisme de suspension de la variabilité du capital

Dans le cadre du contexte actuel dans lequel les sociétés de gestion sont désormais invitées à réévaluer les outils de gestion de la liquidité mis en place au sein des fonds qu'elles gèrent et leur efficacité, un mécanisme statutaire de suspension de la variabilité du capital dans une SCPI a été intégré et les modalités de fonctionnement du marché secondaire des parts de la SCPI ont été décrites.

En cas d'adoption, la suspension de la variabilité du capital et l'ouverture corrélative du marché secondaire pourront intervenir dans les deux hypothèses suivantes :

- application du mécanisme statutaire lorsque les demandes de retrait au prix en vigueur demeurent non satisfaites dans un délai de six (6) mois de leur inscription sur le registre ; ou
- application du mécanisme de blocage des retraits prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier.

#### Modifications proposées aux fins d'adoption du nouveau règlement intérieur du conseil de surveillance

Constatant que le règlement intérieur du Conseil de Surveillance actuellement en vigueur n'est pas aligné avec (i) les recommandations du Code de déontologie de la gestion des SCPI de l'ASPIIM, et (ii) les pratiques de marché qui ont évolué, la Société de Gestion a présenté au Conseil de Surveillance un projet de nouveau règlement intérieur.

Il est proposé d'adopter ledit projet comme règlement intérieur du Conseil de Surveillance de la SCPI, lequel se substitue intégralement au règlement antérieurement en vigueur, et de modifier corrélativement les dispositions statutaires.

#### Modifications proposées aux fins d'instauration d'une commission sur mutation de parts

La Société de Gestion souhaite introduire une commission

sur mutation de parts :

- en cas de cession de gré à gré entre vendeur et acheteur, ou par voie de mutation à titre gratuit par donation ou dans le cadre d'instance de divorce, au titre de frais de dossier d'un montant forfaitaire de 150 € HT (TVA en sus) quel que soit le nombre de parts transférées, à la charge du cédant ; et
- en cas de transaction sur le marché secondaire de 5% HT (TVA en sus) à la charge de l'acquéreur.

Cette commission vise à couvrir les coûts réels de gestion des mutations de parts et à aligner nos pratiques sur celles du marché, tout en garantissant une gestion rigoureuse et transparente.

Cette commission ne s'appliquera pas aux mutations à titre gratuit intervenant dans le cadre d'une succession, pour lesquelles aucune commission ne sera due à la Société de Gestion.

#### Modifications proposées aux fins d'adaptation de certaines stipulations propres aux pratiques de la SCPI

Par ailleurs, l'Assemblée prend acte de la nécessité de mettre en cohérence la note d'information et les Statuts notamment en matière d'agrément à donner par la Société de Gestion dans le cadre des souscriptions de parts et des cessions de parts à des tiers non associés.

#### Modifications proposées aux fins de prorogation du mandat de la société de gestion

Conformément aux statuts, le mandat de la Société de Gestion est à durée déterminée. Constatant que cette pratique n'est pas alignée avec celle du marché et n'est pas non plus en cohérence avec les cycles d'investissement pratiqués au sein de la SCPI, il est proposé que la durée du mandat de la Société de Gestion soit identique à la durée de vie de la SCPI.

Dans la mesure où la durée du mandat de la Société de Gestion figure à l'article 15.1 des Statuts actuels de la SCPI, l'adoption de cette résolution donnera lieu à une modification corrélative des statuts.

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

Afin de permettre la souscription de nouvelles parts, la Société de Gestion propose d'augmenter le capital social plafond de la SCPI à 1,2 milliard d'euros, divisé en 8 millions de parts sociales chacune d'une valeur de 150 €.

Enfin, d'autres modifications de forme et de cohérence sont également proposées afin notamment de tenir compte des modifications précitées.

La Société de Gestion procèdera ensuite à une mise à jour de la note d'information afin d'harmoniser les statuts et la note





d'information s'agissant des modifications proposées.

## 2. Projet de résolutions portant sur les modifications de la note d'information

La note d'information de la SCPI ActivImmo a obtenu le visa de l'AMF le 1er décembre 2023 et a été modifiée en dernier lieu le 29 avril 2025. Il est pris acte qu'une mise à jour de la note d'information est nécessaire (i) afin d'aligner son contenu sur les dernières évolutions législatives et réglementaires, (ii) afin d'aligner son contenu sur la doctrine et les recommandations des régulateurs, notamment en matière de gestion de la liquidité, (iii) afin d'aligner son contenu sur les pratiques de la Société, (iv) du fait de l'adoption d'une commission sur mutation, (v) du fait de l'augmentation du capital social, (vi) afin d'aligner son contenu sur les stipulations des statuts et des modifications proposées par la Société de Gestion, (vii) afin d'actualiser la démarche extra-financière de la SCPI en prenant en compte les engagements concrets pris dans le cadre du règlement SFDR et du label ISR, et enfin (viii) afin d'assurer une meilleure clarté de l'information délivrée aux investisseurs dans le cadre de la note d'information ci-après détaillée.

### Modifications proposées aux fins de précision ou renforcement de l'information délivrée aux investisseurs

La section 7 du Chapitre – Introduction relative aux principales conséquences juridiques des engagements contractuels a été simplifiée.

La section 6 du Chapitre – Introduction relative au processus d'évaluation des actifs immobiliers a été actualisée, en considération notamment de l'article 11 de l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant l'article L.214-109 du Code monétaire et financier.

Un paragraphe a été intégré au sein de la section 8 du Chapitre – Introduction afin d'intégrer la décimalisation des parts, telle que déjà prévue au sein des statuts.

La section 5 du Chapitre I – Conditions générales de souscription de parts et les sections 1.2.1) et 3.2 a) du Chapitre II – Modalités de sortie ont été amendées afin d'intégrer la possibilité d'effectuer un envoi par voie électronique afin de soumettre, selon les cas, son bulletin de souscription/retrait ou son ordre d'achat/vente.

La section 5 du Chapitre IV – Fonctionnement de la Société, relative au régime fiscal, a été modifiée afin de notamment préciser les modalités d'imposition des revenus de source étrangère.

Un paragraphe a été intégré au sein de l'article 6.3 du Chapitre IV – Fonctionnement de la Société, relatif aux modalités et échéances de communication des informations exigées aux IV (gestion de la liquidité) et V (effet de levier) de l'article 421-34 du RGAMF afin d'apporter des précisions sur la mise en œuvre opérationnelle des dites modalités par

la Société de Gestion.

La section 4 du Chapitre V – Administration – Contrôle – Information de la SCPI a été modifiée afin d'actualiser les missions du dépositaire.

### Mise à jour de la stratégie d'investissement et de sa démarche extra-financière

La Société de Gestion, sous réserve de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers, propose de ne plus exclure de la stratégie d'investissement de la SCPI l'acquisition de bâtiments d'activités et de logistiques en zone euro.

Par ailleurs, la Société de Gestion étant soucieuse de produire une information exacte, claire et non trompeuse auprès de ses investisseurs, il est proposé une actualisation de la démarche extra-financière de la SCPI afin qu'elle réponde aux objectifs suivants :

- assurer la pleine conformité avec le règlement SFDR ;
- aligner les pratiques de la SCPI avec les standards du label ISR ;
- formaliser les engagements pris et mis en œuvre du fait de l'obtention et du renouvellement du label ISR.

# Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion

**COMETE**



## COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

(en pourcentage de la valeur vénale des immeubles)

Au 31.12.2025	Espagne	Italie	Pays-Bas	Royaume-Uni	Irlande	Pologne	Canada
Loisirs	1,3%	0,0%	4,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Bureau	1,0%	6,1%	1,2%	5,4%	0,0%	0,0%	0,0%
Hôtellerie	2,2%	0,0%	0,0%	7,0%	0,0%	0,0%	6,6%
Mixte	11,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Commerce	0,0%	6,3%	4,6%	12,9%	3,6%	0,0%	0,0%
Logistiques & Activités	0,0%	0,0%	0,0%	18,5%	0,0%	5,3%	0,0%
Éducation	0,0%	0,0%	0,0%	2,1%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>TOTAUX</b>	<b>15,8%</b>	<b>12,4%</b>	<b>10,5%</b>	<b>45,8%</b>	<b>3,6%</b>	<b>5,3%</b>	<b>6,6%</b>

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre 2025 (en k€)	Montant des capitaux propres apportés à la SCPI par des associés lors des souscriptions au cours de l'année (net des retraits le cas échéant) (en k€)	Nombre de parts au 31 décembre 2025	Nombre d'associés au 31 décembre 2025	Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année) (en k€)	Prix d'entrée au 31 décembre 2025 (en €)
2023	6 869	10 678	45 791	333	711	237,50
2024	73 775	120 777	491 836	4 106	9 760	250,00
2025	312 980	398 697	2 086 533	7 511	39 887	250,00





## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2023	2024	2025
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier (ou lors de la création de la société en 2023)	237,50€ <sup>(1)</sup> (225,00€ pour les fondateurs)	237,50€ (250,00€ à partir du 1 <sup>er</sup> mars 2024)	250,00€
Dividende versé au titre de l'année	0,00€	26,56€	22,49€
Rentabilité de la part sur prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier (ou lors de la création de la société en 2023)	0	10,62 % selon Alderan <sup>(2)</sup> 11,18 % selon méthode ASPIM	9,00%
Prix de souscription moyen de l'année	237,50€	246,87€	250,00€
Taux de distribution sur valeur de marché	0,00%	10,62 % selon Alderan <sup>(2)</sup> 11,18 % selon méthode ASPIM	9,00%
Report à nouveau cumulé par part souscrite (en euros)	0€	1,46€	1,78€ <sup>(3)</sup>

## 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 HT)
2023	-	0,0%	-	Sans objet	-
2024	44	0,1%	-	Immédiat	-
2025	780	0,0%	-	Immédiat	-

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

<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€. Cependant, Alderan estime qu'il faut retenir 250,00€ 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> Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire des résolutions 4 et 5.



## ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

En € par part en jouissance	Exercice 2025		Exercice 2024		Exercice 2023	
	Par part	En % du total revenus	Par part	En % du total revenus	Par part	En % du total revenus
<b>Revenus</b>						
Recettes locatives brutes	24,04	80,78%	27,72	72,65%	-	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	3,58	12,03%	8,30	21,76%	-	-
Produits divers	2,14	7,20%	2,13	5,59%	-	-
<b>Total revenus</b>	<b>29,76</b>	<b>100,00%</b>	<b>38,16</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Charges</b>						
Commission de gestion	2,41	8,11%	1,86	4,86%	-	-
Autres frais de gestion	0,68	2,27%	1,82	4,77%	0,06	-
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,01	0,03%	0,05	0,13%	-	-
Charges locatives non récupérables	1,97	6,64%	3,06	8,02%	-	-
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>5,07</b>	<b>17,05%</b>	<b>6,78</b>	<b>17,78%</b>	<b>0,06</b>	<b>-</b>
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-
- Patrimoine	-	-	-	-	-	-
- Autres	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes	-	-	-	-	-	-
- Pour travaux	0,49	1,65%	-	-	-	-
- Autres	0,43	1,46%	0,42	1,10%	-	-
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,93</b>	<b>3,11%</b>	<b>0,42</b>	<b>1,10%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>6,00</b>	<b>20,16%</b>	<b>7,20</b>	<b>18,87%</b>	<b>0,06</b>	<b>-</b>
Résultat courant	23,76	-	30,95	-	(0,06)	-
Variation report à nouveau <sup>(3)</sup>	0,01 <sup>(4)</sup>	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire <sup>(3)</sup>	22,49	-	26,56	-	-	-
Revenus distribués après prélèvement libératoire <sup>(1)</sup>	16,14	-	19,69	-	-	-
Nombre de parts en jouissance au 31 décembre <sup>(2)</sup>	1 150 499,00	-	491 836,26	-	45 791,00	-
Nombre de parts moyen sur l'exercice	584 683,14	-	91 541,90	-	-	-

<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.

<sup>(3)</sup> Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire des résolutions 4 et 5.

<sup>(4)</sup> Variation indiquée par part en jouissance au 31 décembre 2025.



## EMPLOI DES FONDS

(en k€)	01.01.2025	Durant l'année 2025	31.12.2025
Fonds collectés	120 779	398 697	519 475
Cessions d'immeubles	-	-	-
Divers	-	-	-
Commission de souscription	(10 115)	(39 887)	(50 002)
Achats d'immeubles (hors frais)	(73 820)	(219 994)	(293 813)
Achats terrains (hors frais)	-	-	-
Achats titres (hors frais)	-	-	-
Comptes courants liés	-	22 008	22 008
Frais d'acquisition (Non récupérables)	(5 347)	(13 859)	(19 205)
Frais de constitution	(128)	(77)	(205)
Dépôts et cautionnements	(167)	(505)	(672)
Sommes restantes à investir	31 202	146 383	177 586

## 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	0	0	0	1	1	2
Montant total des factures concernées en k€ - TTC	0	0	0	3	0	4
% 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

Article L.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	44	23	22	10	35	90
Montant total des factures concernées en k€ - TTC	2 041	1 813	330	456	758	3 357
% total des achats de l'exercice TTC	10,79%	9,58%	1,74%	2,41%	4,01%	17,74%
<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	-	10 du mois suivant	-	-	-	-



## TABLEAUX DE TRANSPARISATION

Type d'actifs <sup>(1)</sup> immobiliers détenus	Loisirs	Bureau	Hôtellerie	Mixte	Commerce	Logistique & Activités	Education	Total
<b>Surface en m<sup>2</sup> (pondérée par le % de détention)</b>	16 945	39 758	50 063	31 106	50 629	43 304	1 053	232 858
<b>Prix d'acquisition à l'acte hors droit (en k€)</b>	17 913	43 018	49 209	34 400	86 940	75 162	6 734	313 376
<b>Valeurs estimées du patrimoine (en k€)</b>	19 060	43 313	50 366	35 630	86 952	75 221	6 590	317 132

Financements mis en place	Au niveau de la SCPI (k€)	Au niveau des filiales (k€)	Total
Emprunts affectés à l'immobilier	-	-	-
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-	-
Lignes de crédit	-	-	-
Découverts bancaires	-	-	-

Composants du résultat immobilier	Patrimoine détenu en direct (k€)	Patrimoine des filiales (k€)	Total
Loyers	15 256 <sup>(1)</sup>	-	15 256
Charges non récupérables	(686)	(1 041)	(1 727)
Travaux non récupérables et gros entretien	(287)	-	(287)
Impact des douteux	-	-	-

Composants du résultat d'exploitation	Patrimoine détenu en direct (k€)	Patrimoine des filiales (k€)	Total
Commission de gestion de la SGP	(1 412)	-	(1 412)
Autres charges d'exploitation	1 565	-	1 565

<sup>(1)</sup> dont 1 908 de charges refacturées et 1 211 k€ de produits annexes



## TABLEAUX DE TRANSPARISATION

Composants du résultat financier	Patrimoine détenu en direct (k€)	Patrimoine des filiales (k€)	Total
Intérêts des emprunts	(4)	-	(4)
Autres charges financières	(302)	-	(302)
Produits financiers	2 133	19	2 152

Composant du résultat exceptionnel	Patrimoine détenu en direct (k€)	Patrimoine des filiales (k€)	Total
Résultat exceptionnel	-	-	-



2

# Comptes annuels



COMETE



## ÉTAT DU PATRIMOINE

(en k€)	AU 31.12.2025		AU 31.12.2024	
	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	293 813	295 998	73 820	75 594
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	(287)	(287)	-	-
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>293 527</b>	<b>295 712</b>	<b>73 820</b>	<b>75 594</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	22 008	21 134	-	-
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>22 008</b>	<b>21 134</b>	<b>167</b>	<b>167</b>

<sup>(1)</sup> Correspond aux dépôts de garantie des locataires espagnols : En Espagne, les dépôts de garantie doivent être déposés auprès de l'administration publique et ne peuvent pas être conservés par le bailleur.



## ÉTAT DU PATRIMOINE

ÉTAT DU PATRIMOINE (en k€)	AU 31.12.2025		AU 31.12.2024	
	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	674	674	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	6 661	6 661	2 484	2 484
Autres créances	22 655	22 655	2 588	2 588
Provision pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	70 157	70 157	7 039	7 039
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	62 772	62 772	29 917	29 917
<b>TOTAL III (actifs d'exploitation)</b>	<b>162 919</b>	<b>162 919</b>	<b>42 028</b>	<b>42 028</b>
Provisions pour risques et charges	(254)	(254)	(38)	(38)
Dettes				
Dettes financières	(1 563)	(1 563)	(914)	(914)
Dettes d'exploitation	(12 265)	(12 265)	(1 705)	(1 705)
Dettes diverses	(9 371)	(9 371)	(6 361)	(6 361)
<b>TOTAL IV (passif d'exploitation)</b>	<b>(23 453)</b>	<b>(23 453)</b>	<b>(9 019)</b>	<b>(9 019)</b>
<b>TOTAL III + IV (actifs et passifs d'exploitation)</b>	<b>139 466</b>	<b>139 466</b>	<b>33 009</b>	<b>33 009</b>
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	192	192	38	38
Produits constatés d'avance	(3 086)	(3 086)	(75)	(75)
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	(6)	(6)	-	-
<b>TOTAL V (Comptes de régularisation actif et passif)</b>	<b>(2 900)</b>	<b>(2 900)</b>	<b>(37)</b>	<b>(37)</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)</b>	<b>452 100</b>	<b>-</b>	<b>106 959</b>	<b>-</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>	<b>-</b>	<b>453 411</b>	<b>-</b>	<b>108 733</b>





## TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en k€)	Au 01.01.2025	Affectation résultat n-1	Autres Mouvements	Au 31.12.2025
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	73 775	-	239 204	312 980
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission et de fusion	31 413	-	105 669	137 082
Écart sur remboursement de parts	1	-	20	21
Primes d'émission ou de fusion	47 002	-	159 474	206 476
Primes d'émissions en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	(15 590)	-	(53 823)	(69 414)
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écart de réévaluation	-	-	-	-
Écart de dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	(4)	720	-	716
Résultat de l'exercice	2 834	(2 834)	13 891	13 891
Acompte sur distribution	(2 114)	2 114	(12 569)	(12 569)
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>105 904</b>	<b>-</b>	<b>346 196</b>	<b>452 100</b>



## ENGAGEMENTS HORS BILAN

au 31.12.2025

Montant

## Engagements hors bilan donnés

Hypothèque, privilège de prêteurs de deniers et diverses garanties bancaires extra-comptables

-

Notionnel des instruments de couverture de change, de taux, et autres dérivé

-

Covenants bancaires

-

Créance cédée non échue et cession Dailly

-

Engagement pris dans le cadre de VEFA et de programmes de développement

-

Séquestre non tiré déposé dans le cadre de la cession d'actifs

-

Promesse d'achat d'actif<sup>(1)</sup>

-

## Engagements hors bilan reçus

Promesse de vente d'actif<sup>(1)</sup>

aucune

<sup>(1)</sup> Signée au 1<sup>er</sup> mars 2026.



## COMPTES DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

(En k€)	Exercice 2025	Exercice 2024
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	14 055	2 537
Charges facturées	1 908	321
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	1 211	-
Reprises de provisions	-	-
Transfert de charges immobilières	-	5 392
<b>Total I Produits immobiliers</b>	<b>17 174</b>	<b>8 250</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 908	321
Travaux de gros entretiens	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	22	344
Dotations aux provisions pour gros entretiens	287	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	1 138	5 287
Dépréciation des créances douteuses	-	-
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
<b>Total II Charges immobilières</b>	<b>3 354</b>	<b>5 952</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)</b>	<b>13 820</b>	<b>2 298</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Produits d'exploitation de la société	2	-
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-	9 806
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	-
<b>Total I Produits d'exploitation</b>	<b>2</b>	<b>9 806</b>





## COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

(En k€)	Exercice 2025	Exercice 2024
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commission de la société de gestion	1 412	9 930
Charges d'exploitation de la société	327	199
Diverses charges d'exploitation	15	9
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotation aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciations des créances douteuses	-	-
<b>Total II Charges d'exploitation</b>	<b>1 755</b>	<b>10 138</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)</b>	<b>(1 752)</b>	<b>(332)</b>
<b>Produits financiers</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	2 093	760
Reprises de provisions sur charges financières	38	-
<b>Total I Produits financiers</b>	<b>2 131</b>	<b>760</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	53	4
Dépréciations	254	38
<b>Total II charges financières</b>	<b>307</b>	<b>42</b>
<b>Résultat financier C = (I - II)</b>	<b>1 824</b>	<b>718</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	-	150
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
<b>Total I Produits exceptionnels</b>	<b>-</b>	<b>150</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	-	1
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
<b>Total II Charges exceptionnelles</b>	<b>-</b>	<b>1</b>
<b>Résultat exceptionnel D = (I - II)</b>	<b>-</b>	<b>149</b>
<b>RÉSULTAT NET (A + B + C + D)</b>	<b>13 891</b>	<b>2 834</b>



## RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

### Faits marquants de l'exercice

Au 31 décembre, le capital social de la SCPI Comète s'élève à 312 979 893 €.

Lors de l'exercice 2025, la SCPI Comète a acquis 18 nouveaux actifs de manière directe et indirecte (l'actif du Canada ayant été acquis via Vandor SEC). Son portefeuille comprend donc 27 actifs au 31.12.2025.

Également, le 5 décembre 2025, Comète a acquis via la SEC Vandor un actif au Canada. La SCPI Comète détient 99,999% des parts de cette société.

### 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 2025, 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.

#### Acompte 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.

### Couverture de change

La Société a mis en place une stratégie de couverture visant à limiter son exposition aux risques de variation des taux de change. Dans ce cadre, elle peut souscrire des couvertures de change, afin de sécuriser tout ou partie des flux locatifs ou financiers.





## Application du nouveau règlement ANC 2022-06

Sous réserve des adaptations prévues par le présent règlement, les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) appliquent les dispositions du plan comptable général tel que défini par le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié par le règlement ANC n° 2022-06 de 4 novembre 2022 relatif à la modernisation des états financiers applicable de manière obligatoire à compter du 1er janvier 2025. Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans une perspective de continuité de l'exploitation, image fidèle et comparabilité.

Les principales modifications apportées par le règlement ANC n°2022-06 applicables portent sur :

- La définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend

essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;

- La suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

L'incidence de l'entrée en vigueur de ce règlement se résume ainsi (k€) :

	2025	2025 Règlement ANC 2024	2024
Transfert de charges d'exploitation	-	39 864	9 806
Commissions de souscription	(1 412)	(39 887)	(9 760)
Frais de constitution	-	(77)	(46)
Transfert de charges immobilières	-	13 859	5 392
Frais d'acquisition, honoraires divers	-	(13 859)	(5 347)
Autres charges de l'activité immobilière	(1 160)	(1 160)	(45)
Produits exceptionnels	-	1 201	150
Produits annexes	1 211	10	-





## TABLEAUX DÉTAILLANT LES DIFFÉRENTS POSTES

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	Au 01.01.2025	Acquisitions	Cessions	Au 31.12.2025
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	73 820	219 994	-	293 813
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Immobilisations en cours de construction	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>73 820</b>	<b>219 994</b>	<b>-</b>	<b>293 813</b>

## VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

(En k€)	Montant provision 01.01.2025	Dotation		Reprise		Montant provision 31.12.2025
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01.01.2025	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01.01.2025	
Dépenses prévisionnelles sur 2026	-	187	14	-	-	187
Dépenses prévisionnelles sur 2027	-	54	-	-	-	54
Dépenses prévisionnelles sur 2028	-	21	8	-	-	21
Dépenses prévisionnelles sur 2029	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2030	-	26	26	-	-	26
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>287</b>	<b>48</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>287</b>



## IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES

Immobilisations financières contrôlées (en €)	Prix d'acquisition	Valeur estimée au 31.12.2025
Titres	163	163
<b>TOTAL</b>	<b>163</b>	<b>163</b>

## IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

(En k€)	Valeur comptable 31.12.2025	Valeur estimée 31.12.2025	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
Immobilisations financières non contrôlées	674	674	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées	22 008	21 134	-	-	-	-
- <b>Vandor SEC</b>	22 008	21 134	(0,06)	1 025	1 025	99,999%
Avances en compte courant et créances rattachés sur immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>22 682</b>	<b>21 808</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(En k€)	Solde au 01.01.2025	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Solde au 31.12.2025
Immobilisations financières non contrôlées	167	(167)	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées	-	22 008	-	22 008
Avances en compte courant et créances rattachés sur immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>167</b>	<b>21 841</b>	<b>-</b>	<b>28 008</b>



## AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

État des créances locataires (en k€)	Exercice 31.12.2025	Exercice 31.12.2024
Créances locataires	6 661	2 484
Créances douteuses	-	-
Dépréciation des créances locataires	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>6 661</b>	<b>2 484</b>

Évolution des dépréciations (en k€)	Solde au 01.01.2025	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Solde au 31.12.2025
Dépréciation des créances locataires	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Autres créances (en k€)	Solde au 31.12.2025	Solde au 31.12.2024
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
État et autres collectivités	9 103	2 317
Syndic	-	-
Autres débiteurs	13 552	270
Charges constatées d'avance	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>22 655</b>	<b>2 588</b>

Valeurs mobilières de placement et disponibilités (en k€)	Solde au 31.12.2024	Solde au 31.12.2023
Valeurs mobilières de placement	70 157	7 039
Disponibilités	62 772	29 917
<b>TOTAL</b>	<b>132 930</b>	<b>36 956</b>





## AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

Comptes de régularisation (en k€)	Solde au 31.12.2025	Solde au 31.12.2024
Charges constatées d'avance	192	38
Produits constatés d'avance	(3 086)	(75)
Autres comptes de régularisations	(6)	-
<b>TOTAL</b>	<b>(2 900)</b>	<b>(37)</b>

Provisions pour risques et charges (en k€)	Solde au 01.01.2025	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Solde au 31.12.2025
Provision pour risques et charges <sup>(1)</sup>	38	254	38	254
<b>TOTAL</b>	<b>38</b>	<b>254</b>	<b>38</b>	<b>254</b>

Décomposition des dettes (en k€)	Solde au 31.12.2025	Solde au 31.12.2024
Provisions pour risques et charges	254	38
Emprunts	-	-
Concours bancaires courants	-	-
Dépôts de garanties reçues	1 563	914
<b>Total des dettes financières</b>	<b>1 563</b>	<b>914</b>
Locataires créditeurs	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	12 265	1 705
<b>Total des dettes d'exploitation</b>	<b>12 265</b>	<b>1 705</b>
États et autres collectivités	3 633	665
Autres créditeurs	5 738	5 696
<b>Total des dettes diverses</b>	<b>9 371</b>	<b>6 361</b>
<b>TOTAL</b>	<b>23 453</b>	<b>9 018</b>

<sup>(1)</sup> Correspond aux provisions pour perte de change



## AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

Capital social (en k€)	Solde au 01.01.2025	Augmentations	Diminutions	Solde au 31.12.2025
Capital social	73 775	239 328	124	312 980
<b>TOTAL</b>	<b>73 775</b>	<b>239 328</b>	<b>124</b>	<b>312 980</b>

## PRIME D'ÉMISSION

(en k€)	Solde au 01.01.2025	Augmentations	Diminutions	Solde au 31.12.2025
Écart sur remboursement de parts	1	18	-	20
Prime d'émission	47 002	159 536	62	206 476
Prélèvement sur prime d'émission	(15 590)	(53 823)	-	(69 414)
<b>TOTAL</b>	<b>31 413</b>	<b>105 731</b>	<b>62</b>	<b>137 082</b>

Plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs (en k€)	Solde au 01.01.2025	Augmentations	Diminutions	Solde au 31.12.2025
Plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Comète n'a pas réalisé de cession d'actif durant l'exercice 31.12.2025.



## RÉSULTAT NET

Résultat de l'activité immobilière (en k€)	Exercice 2025	Exercice 2024
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	14 055	2 537
Charges et taxes refacturées aux locataires	1 908	321
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	1 211	-
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	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>17 174</b>	<b>8 251</b>
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 908	321
Travaux gros entretiens	-	-
Autres charges	1 160	285
Frais d'acquisitions, honoraires divers	-	5 347
Dotations gros entretiens	287	-
Dotations dépréciation des créances douteuses	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>17 221</b>	<b>5 952</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>13 820</b>	<b>2 298</b>





## RÉSULTAT NET

Résultat d'exploitation (en k€)	Exercice 2025	Exercice 2024
Produits d'exploitation		
Autres produits	2	-
Transfert de charges d'exploitation	-	9 806
- dont frais de constitution imputés sur la prime d'émission	-	46
<b>TOTAL</b>	<b>2</b>	<b>9 806</b>
Charges d'exploitation		
Commissions de souscription	-	9 760
Commission de la société de gestion	1 412	170
Frais liés à l'assemblée générale	24	47
Autres frais	45	34
Honoraires des experts-comptables	53	29
Honoraires des commissaires aux comptes	19	23
Honoraires d'expertises immobilières	72	20
Honoraires juridiques	23	16
Honoraires du dépositaire	63	15
Honoraires divers	13	14
Frais bancaires	31	10
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>1 755</b>	<b>10 138</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(1 752)</b>	<b>(332)</b>



## RÉSULTAT NET

Résultat financier (en k€)	Exercice 2025	Exercice 2024
Produits financiers		
Intérêts de compte courant	-	-
Revenus des comptes à terme	1 276	213
Agios créditeurs	798	548
Gains de change	19	-
Reprises de provisions sur charges financières	38	-
<b>TOTAL</b>	<b>2 131</b>	<b>760</b>
Charges financières		
Intérêts bancaires	4	-
Intérêts d'emprunts	-	-
Agios débiteurs	-	-
Pertes de change	48	4
Dotations aux provisions, charges financières	254	38
<b>TOTAL</b>	<b>307</b>	<b>42</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>1 824</b>	<b>718</b>

Résultat exceptionnel (en k€)	Exercice 2025	Exercice 2024
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels liés au résultat immobilier	-	150
Autres	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>150</b>
Charges exceptionnelles		
Autres (pénalités)	-	1
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>1</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-</b>	<b>149</b>



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

Détails (en k€)	Montant versé en 2025 (TTC)
Tiers : société de gestion : Alderan	
Commission de souscription	37 601
Commission de gestion	1 094
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier	-
Domiciliation	1
<b>TOTAL</b>	<b>38 696</b>

Détails (en k€)	Montant
Tiers : société de gestion : Vandor SEC	
Apport	-
Acompte, distribution sur résultat distribuable	-
Nominal de l'avance en compte courant (encaissement)	-
Nominal de l'avance en compte courant (décaissement)	22 008
Intérêts reçus	-
<b>TOTAL</b>	<b>22 008</b>





## INFORMATIONS SUR LA RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Nature de la rémunération	Assiette de rémunération (HT)	Montant de rémunération 2025 HT (en k€)
Commission de souscription	10,0% des sommes collectées	39 887
Commission de gestion	11,0% des recettes locatives encaissées	1 224
	11,0% de des produits financiers perçus	188
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	-
<b>TOTAL</b>		<b>41 299</b>

## 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 3 354 k€ de frais en 2025 dont 1 908 k€ euros ont été refacturés aux locataires. Il en résulte donc une charge nette de 1 446 k€.
- 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 420 k€.

- honoraires de la société de gestion : les commissions versées à la société s'élèvent à 41 299 k€. Elles se décomposent en 39 887 k€ euros de commission de souscription et 1 412 k€ de commission de gestion.

## ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

Durant les deux premiers mois de l'année 2026, la SCPI Comète a collecté 84,3 M€.

La SCPI a également acquis 4 actifs du 31.12.2025 au 28.02.2026, dont l'un est situé au Canada et les 3 autres au Royaume-Uni :

- Trans-Canada pour 47,6 M€ ;
- Frederick Street pour 8,9 M€ ;
- Goodman's Fields pour 20,5 M€ ;
- The Whitehouse pour 11,2 M€.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2026, 133,6 M€ acte en main ont été acquis et environ 160,3 M€ sont actuellement en cours de due diligence ou d'analyse. La tendance d'investissement est donc en ligne avec la stratégie de collecte et de déploiement de Comète.

# 3 | État des valeurs & Inventaire détaillé

COMETE



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

**Nombre de parts au 31.12.2025 : 2 086 533**

(en €)	intégralité de la SCPI	Par part
Placement immobiliers (détenus en direct)	293 813 424	
Autres actifs nets	158 286 920	
<b>VALEUR COMPTABLE</b>	<b>452 100 344</b>	<b>216,68</b>
Valeurs vénables des immeubles (détenus directement et indirectement)	317 131 512	
Autres actifs nets	135 749 579	
<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	<b>452 881 091</b>	<b>217,05</b>
Commissions de souscriptions au moment de la reconstitution (10,6%)	52 962 884	
Frais de notaire et droit d'enregistrement (7,50%)	23 784 863	
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	<b>529 628 838</b>	<b>253,83</b>



## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES ACTIFS IMMOBILIERS

Typologie	Valeur comptable (en k€)	Valeur estimée (en k€)	Surface totale (en m²)
Loisirs	17 925	19 060	16 945
Bureau	43 071	43 313	39 758
Hôtellerie	49 366	50 366	50 063
Mixte	34 547	35 630	31 106
Commerce	86 959	86 952	50 629
Éducation	6 807	6 590	1 053
Logistique & Activités	75 739	75 221	43 304
<b>TOTAL</b>	<b>314 414</b>	<b>317 132</b>	<b>232 858</b>

Répartition géographique	Valeur comptable (en k€)	Valeur estimée (en k€)	Surface totale (en m²)
Espagne	46 997	49 980	41 190
Pays-Bas	32 285	33 385	33 726
Italie	39 100	39 210	39 979
Irlande	11 443	11 450	5 032
Pologne	16 530	16 700	11 963
Canada	20 949	21 134	37 500
Royaume-Uni	147 111	145 273	63 468
<b>TOTAL</b>	<b>314 414</b>	<b>317 132</b>	<b>232 858</b>

Répartition par type de détention	Valeur comptable (en k€)	Valeur estimée (en k€)	Surface totale (en m²)
Direct	293 466	295 998	195 358
Indirect	20 949	21 134	37 500
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>314 414</b>	<b>317 132</b>	<b>232 858</b>





## LOISIRS

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors-frais (k€)	Frais d'acquisition (k€)	Surface (en m²)	Détention	Localisation
Alcorcon	C. Los Pintores , 6, 28923 Alcorcon - Madrid Espagne	21/03/2024	4 000	240	4 447	direct	Espagne
Amsterdam	Duivendrecht, MediArena, 1114 BC - Amsterdam Pays-Bas	28/06/2024	13 893	1 954	12 498	direct	Pays-Bas
Sous-total Espagne			4 000	240	4 447		
Sous-total Pays-Bas			13 893	1 954	12 498		
Sous-total Italie			-	-	-		
Sous-total Irlande			-	-	-		
Sous-total Pologne			-	-	-		
Sous-total Canada			-	-	-		
Sous-total Royaume-Uni			-	-	-		
<b>SOUS-TOTAL LOISIRS</b>			<b>17 893</b>	<b>2 194</b>	<b>16 945</b>		

## BUREAU

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors-frais (k€)	Frais d'acquisition (k€)	Surface (en m²)	Détention	Localisation
Assago	S.da 1, 20057 Assago MI, Italie	30/04/2024	14 000	446	17 432	direct	Italie
Madrid	Calle Valentin Beato, 16 - Julian Camarillo - Madrid Espagne	30/07/2024	3 000	196	1 728	direct	Espagne
Almere	Camerastraat 9, 1322 BB Almere	07/12/2024	3 800	490	2 740	direct	Pays-Bas
Gorgonzola	Via Enrico Mattei, 20064, Gorgonzola	17/01/2025	5 200	40	11 206	direct	Italie
Portlethen	City South Office Park	26/09/2025	16 991	880	6 652	direct	Royaume-Uni
Sous-total Espagne			3 000	196	1 728		
Sous-total Pays-Bas			3 800	490	2 740		
Sous-total Italie			19 200	486	28 638		
Sous-total Irlande			-	-	-		
Sous-total Pologne			-	-	-		
Sous-total Canada			-	-	-		
Sous-total Royaume-Uni			16 991	880	6 652		
<b>SOUS-TOTAL BUREAU</b>			<b>42 991</b>	<b>2 051</b>	<b>39 758</b>		



## HÔTELLERIE

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors-frais (k€)	Frais d'acquisition (k€)	Surface (en m²)	Détention	Localisation
Saragosse	C. de Escoriaza y Fabro, 45, Delicias, 50010 - Saragosse Espagne	21/07/2024	5 450	330	3 909	direct	Espagne
Newcastle	104 Quayside, NE1 3DX, Newcastle	13/06/2025	22 811	1 154	8 654	direct	Royaume-Uni
Mont Tremblant		05/12/2025	20 949	-	37 500	indirect	Canada
Sous-total Espagne			5 450	330	3 909		
Sous-total Pays-Bas			-	-	-		
Sous-total Italie			-	-	-		
Sous-total Irlande			-	-	-		
Sous-total Pologne			-	-	-		
Sous-total Canada			20 949	-	37 500		
Sous-total Royaume-Uni			22 811	1 154	8 654		
<b>SOUS-TOTAL HÔTELLERIE</b>			<b>49 209</b>	<b>1 484</b>	<b>50 063</b>		

## MIXTE

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors-frais (k€)	Frais d'acquisition (k€)	Surface (en m²)	Détention	Localisation
Getafe	15-19 avenue Leonardo da Vinci, Parcs d'Activités La Carpetania	30/04/2025	23 700	497	21 437	direct	Espagne
Malaga	Av de los Vegas, 50, Cruz de Humilladero - Malaga, Espagne	18/12/2024	10 700	393	9 669	direct	Espagne
Sous-total Espagne			34 400	890	31 106		
Sous-total Pays-Bas			-	-	-		
Sous-total Italie			-	-	-		
Sous-total Irlande			-	-	-		
Sous-total Pologne			-	-	-		
Sous-total Canada			-	-	-		
Sous-total Royaume-Uni			-	-	-		
<b>SOUS-TOTAL MIXTE</b>			<b>34 400</b>	<b>890</b>	<b>31 106</b>		



## COMMERCE

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors-frais (k€)	Frais d'acquisition (k€)	Surface (en m²)	Détention	Localisation
Cardiff	3-4 St Mary Street / 17 Church Street / 18-19 Church Street - Cardiff	20/12/2024	8 919	614	2 766	direct	Royaume-Uni
Wembley	492 High Rd, N17 9JF, LONDON	27/06/2025	6 449	353	2 789	direct	Royaume-Uni
Dun Laoghaire	Pavilions I and II, Marine Road	15/07/2025	11 443	974	5 032	direct	Irlande
Cardiff II	5-10 Church Street	18/07/2025	5 986	366	2 388	direct	Royaume-Uni
Veennendaal	Einsteinstraat 1, Veenendaal	29/09/2025	14 550	1 751	18 488	direct	Pays-Bas
Brescia	Via Dalmazia, 90/d	24/09/2025	5 400	162	3 796	direct	Italie
Ivybridge	PL21 9 JL	11/12/2025	19 512	211	7 825	direct	Royaume-Uni
Cinisello Balsamo	VIALE FULVIO TESTI 210	22/12/2025	14 500	419	7 545	direct	Italie
Sous-total Espagne			-	-	-		
Sous-total Pays-Bas			14 550	1 751	18 488		
Sous-total Italie			19 900	581	11 341		
Sous-total Irlande			11 443	974	5 032		
Sous-total Pologne			-	-	-		
Sous-total Canada			-	-	-		
Sous-total Royaume-Uni			40 866	1 544	15 768		
SOUS-TOTAL COMMERCE			86 759	4 850	50 629		



## LOGISTIQUE &amp; ACTIVITÉS

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors-frais (k€)	Frais d'acquisition (k€)	Surface (en m²)	Détention	Localisation
Kent	Lympne Distribution Park, Lympne, Hythe - Kent	31/12/2024	10 058	555	4 088	direct	Royaume-Uni
Aberdeen	Gateway Business Park	24/07/2025	11 360	591	5 608	direct	Royaume-Uni
Aberdeen III	Gateway Business Park	05/11/2025	32 407	1 684	16 918	direct	Royaume-Uni
Chiechanow	06-400 Ciechanow, Pologne	19/12/2025	8 562	105	6 057	direct	Pologne
Brighouse	RIVER STREET	23/12/2025	5 184	261	4 727	direct	Royaume-Uni
Jelenia Gora	Meblow 7, 58-500 Jelenia Gora, Pologne	30/12/2025	7 850	105	5 906	direct	Pologne
Sous-total Espagne			-	-	-		
Sous-total Pays-Bas			-	-	-		
Sous-total Italie			-	-	-		
Sous-total Irlande			-	-	-		
Sous-total Pologne			16 412	210	11 963		
Sous-total Canada			-	-	-		
Sous-total Royaume-Uni			59 009	3 091	31 341		
SOUS-TOTAL LOGISTIQUE & ACTIVITÉS			75 420	3 301	43 304		

## ÉDUCATION

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors-frais (k€)	Frais d'acquisition (k€)	Surface (en m²)	Détention	Localisation
Weybridge	58 Church Street	12/06/2025	6 734	277	1 053	direct	Royaume-Uni
Sous-total Espagne			-	-	-		
Sous-total Pays-Bas			-	-	-		
Sous-total Italie			-	-	-		
Sous-total Irlande			-	-	-		
Sous-total Pologne			-	-	-		
Sous-total Canada			-	-	-		
Sous-total Royaume-Uni			6 734	277	1 053		
SOUS-TOTAL ÉDUCATION			6 734	277	1 053		



4

# Rapport & Projet des résolutions

COMETE



## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

au 31.12.2025

### 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 2025, ainsi que sur les résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire de la Société en date du 28 avril 2025.

Au cours de cet exercice, le Conseil de Surveillance s'est réuni trois fois en 2025 : le 6 mars, le 5 juin et le 13 novembre 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.

En outre, le Conseil de Surveillance s'est réuni le 09 mars 2026 pour prendre connaissance des comptes annuels 2025, rencontrer le Commissaire aux Comptes de Comète et étudier les perspectives 2026.

### Société de Gestion

Il a constaté qu'Alderan structurait ses équipes et renforçait ses outils informatiques et procédures de façon satisfaisante et proportionnée compte tenu des encours qu'elle gère. En 2026, elle planifie de renforcer la digitalisation de ses process et de sa distribution (automatisation de l'épargne programmée, parcours de souscription notamment) pour soutenir la collecte et offrir un meilleur service aux associés.

Alderan a par ailleurs embauché un DPO (délégué à la protection des données) en février 2026. Son rôle est de garantir que les données personnelles des associés sont correctement protégées.

### Cooptation d'un nouveau membre

Pour rappel, au cours de l'année 2025, 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. Cette cooptation a été approuvée lors de l'Assemblée Générale d'approbation des comptes qui s'est tenue le 29 avril 2025.

### Revue des événements de l'exercice 2025

L'exercice 2025 est le troisième exercice de Comète.

Au cours de l'exercice 2025, le niveau de collecte (net des retraits) – 398,9 millions d'euros – montre l'intérêt des investisseurs pour notre SCPI et s'avère très prometteur pour son bon développement.

Cette collecte et la capacité d'Alderan à l'investir rapidement, ont permis à Comète de renforcer le portefeuille pour atteindre 27 actifs d'une valeur de 317,1 millions d'euros pour un prix de revient de 314,4 millions d'euros au 31 décembre 2025.

Au 31 décembre 2025, 132,7 millions d'euros étaient en attente d'investissement. Ce montant a été investi au cours du premier trimestre 2026.

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.

L'acquisition de l'actif à Mont-Tremblant, au Canada, a fait l'objet d'une attention particulière du dernier Conseil de Surveillance compte tenu du montant et des caractéristiques de cet investissement.

Le Conseil de Surveillance s'est aussi assuré que tant la répartition géographique que l'exposition à différents types de locataires sont équilibrées et garantissent une exposition au risque raisonnable. L'exposition au Royaume-Uni s'élève à 46,5% : en 2025 les investissements ont été nombreux dans cette zone pour profiter d'un moment de marché favorable. Cependant, Alderan a l'intention d'acquérir dans d'autres pays pour rééquilibrer la répartition géographique. La répartition selon le type de locataires est déjà plus équilibrée : le poids le plus important revient aux locaux commerciaux qui représentent 27,6% du patrimoine, suivi par la logistique & activités (23,9%) et l'hôtellerie (16,0%).

Le taux d'occupation financier 2025 est de 98,0%, la SCPI Comète présente ainsi un état locatif très robuste avec seulement 2,0% de vacance (uniquement liée à un seul lot vacant chez Assago).

Par ailleurs, le Conseil de Surveillance se félicite de la mise en place en avril 2025 du versement d'un dividende mensuel. Cela permet d'offrir aux associés une meilleure régularité dans la perception de leurs revenus et est un élément différenciant pour soutenir la collecte.

### Renouvellement du Conseil de Surveillance

Conformément à la réglementation, le Conseil de Surveillance doit être renouvelé en totalité lors de l'Assemblée Générale 2026 appelée à approuver les comptes de l'exercice 2025.

### 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 rémunération de la société de gestion et sur la mise à disposition de locaux. Au cours de l'exercice, la Société a versé 40 millions d'euros à la société de gestion au titre de la commission de souscription et 1,4 million d'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 résolutions soumises à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 28 avril 2026

Lors de la séance du 09 mars 2026, 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 28 avril 2025, 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 2025

### 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 COMETE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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 2025 à la date d'émission de notre rapport.

### 3. Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

### 4. 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 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 « Evaluation 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.

### 5. 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 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.

### 6. 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.

## 7. 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 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 9 avril 2026  
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 2025

### 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.

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 9 avril 2026  
Le commissaire aux comptes  
**BM&A**  
**Marie-Cécile Moinier**



## PROJET DE RÉSOLUTIONS AU TITRE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

### Exposé des motifs :

#### Au titre de l'Assemblée Générale Ordinaire

Conformément aux dispositions légales et statutaires, il est soumis aux associés de la Société l'approbation des comptes annuels de la Société pour l'exercice social clos au 31 décembre 2025. De plus, les mandats des membres du Conseil de Surveillance arrivant à terme, il est proposé de procéder au renouvellement du Conseil de Surveillance. Il est également proposé d'adopter une version modifiée du règlement intérieur du Conseil de Surveillance. Enfin, il est proposé de proroger les mandats de la Société de Gestion et de l'expert externe en évaluation. Pour plus d'information, il est renvoyé au contenu des rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance.

#### Au titre de l'Assemblée Générale Extraordinaire

Compte tenu des évolutions réglementaires récentes, il est proposé aux associés de la Société de mettre à jour les statuts et d'autoriser la Société de Gestion à mettre à jour la Note d'Information en conséquence. Pour plus d'information, il est renvoyé aux rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance.

Il est soumis aux délibérations de l'assemblée générale mixte de la Société les résolutions suivantes :

### Au titre de l'assemblée générale ordinaire :

#### Première résolution

##### Approbation des comptes annuels de l'exercice social clos au 31 décembre 2025

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, l'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, approuve le contenu de ces rapports et les comptes annuels de l'exercice social clos au 31 décembre 2025, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports, faisant ressortir un résultat bénéficiaire de 13 891 373€.

#### Deuxième résolution

##### Quitus à la Société de Gestion pour l'exercice social clos au 31 décembre 2025

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil

de Surveillance, l'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, 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 2025

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, l'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, en conséquence de ce qui précède, donne quitus entier et sans réserve aux membres du Conseil de Surveillance dans l'exécution de leur mandat pour l'exercice social écoulé.

#### Quatrième résolution

##### Maintien des droits des porteurs sur le solde positif du compte de report à nouveau et du compte des « plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs » au cours de l'exercice écoulé

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, l'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte et approuve le prélèvement de la somme de 2 321 832€ sur le montant total des primes d'émission perçues par la Société au cours de l'exercice social clos au 31 décembre 2025 ainsi que son affectation au compte de report à nouveau à hauteur d'un montant de 2 321 832 € ce qui a pour effet de porter le report à nouveau à un montant de 3 037 932 €.

#### Cinquième résolution

##### Affectation du résultat de l'exercice social clos au 31 décembre 2025

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, l'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte que le résultat bénéficiaire de l'exercice social de l'année 2025 s'élève à la somme de 13 891 373 €, que le report à nouveau s'élève à la somme de 716 101 €, et qu'en conséquence, le résultat distribuable s'élève à la somme de 14 607 474 €.

En conséquence de l'adoption des résolutions précédentes, l'Assemblée décide d'affecter le résultat de distribuable



de l'exercice social clos au 31 décembre 2025 de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende d'un montant de 12 568 981 € (soit 22,49 € par part sociale en pleine jouissance) correspondant au montant des acomptes déjà versés.
- au report à nouveau pour le solde soit 2 038 493 €.

En conséquence, le solde du poste « report à nouveau » est porté de 716 101 € à 4 360 325 € compte tenu de l'affectation de la prime d'émission au report à nouveau, sous réserve de l'approbation de la quatrième résolution.

### Sixième résolution

Constatation de l'absence de distribution de sommes inscrites au compte des « plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs » intervenue au cours de l'exercice clos ; 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, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, constate que le compte des plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles n'est pas doté au 31 décembre 2025.

L'Assemblée prend acte qu'aucune distribution de plus-value immobilière n'a été effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, l'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, 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 2026.

### Septième résolution

Approbation des valeurs réglementaires au 31 décembre 2025

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société

de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, l'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, 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 2025 sont les suivantes :

- Valeur comptable : 452 100 344 € ; soit 216,68 € par part ;
- Valeur de réalisation : 452 881 091 € ; soit 217,05 € par part ; et
- Valeur de reconstitution : 529 628 838 € ; soit 253,83 € par part.

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

### Huitième 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 et financier, l'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, constate qu'il n'y a pas de convention réglementée soumise à son approbation.

### Neuvième résolution

Renouvellement de l'autorisation 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, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, 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.





## Dixième résolution

### Adoption du nouveau 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, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires :

- constate que le règlement intérieur du Conseil de Surveillance n'est pas aligné avec les recommandations du code de déontologie de la gestion des SCPI de l'ASPIM ;
- constate que les pratiques de marché ont évolué et que le règlement intérieur du Conseil de Surveillance ne reflète pas ces évolutions ;
- décide, d'adopter le projet de règlement intérieur du Conseil de Surveillance mis à jour qui lui est soumis, figurant en Annexe 2 aux présentes, par article et dans son ensemble, comme règlement intérieur du Conseil de Surveillance de la Société conformément aux dispositions statutaires, lequel se substitue intégralement au règlement antérieurement en vigueur.

## Onzième résolution

### Renouvellement du Conseil de Surveillance

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, l'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, constate l'arrivée du terme des mandats des membres du Conseil de Surveillance à l'issue de la présente Assemblée, à savoir :

- SCI BELVEDERE représentée par M. Jean-Luc Bronsart (membre et Vice-Président du Conseil de Surveillance)
- M. Philippe Baratte (membre et Président du Conseil de Surveillance)
- M. Pierre-Alban Garin (membre du Conseil de Surveillance)
- SCI CJA représentée par M. Christian Bouthié (membre du Conseil de Surveillance)
- SCI NIPHIMMO représentée par M. Philippe Gourdelier et M. Nicolas Sost (membre du Conseil de Surveillance)
- HOLDING KITTEN représentée par Monsieur Franck Girard (membre du Conseil de Surveillance)
- ELUMY représentée par M. Jérémy Orféo (membre du Conseil de Surveillance)

L'Assemblée constate que la liste des candidats a été arrêtée conformément à l'article 422-200 du Règlement Général de l'AMF suite à l'appel de candidatures lancé par la Société de Gestion conformément à l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF et décide de nommer en qualité de membre du Conseil de Surveillance, pour une durée de 3 ans expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2028, les 7 candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix, étant précisé que conformément à l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF, seuls ont été pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance :

Dénomination sociale ou prénom et nom du candidat (et de son représentant si personne morale)	Nombre de voix recueillies	Elu / Réélu / Non élu
Monsieur Philippe Baratte		
Monsieur Pierre-Alban Garin		
SCI NIPHIMMO représentée par Monsieur Philippe Gourdelier		
HOLDING KITTEN représentée par Monsieur Franck Girard		
ELUMY représentée par Monsieur Jérémy Orféo		
Monsieur Edouard Binet		
Monsieur Bertrand de Saint-Exupéry de Castillon		
Monsieur Rémi Delabarre		
Monsieur Jean-Philippe Dubost		
Monsieur Marc Goudemand		
Monsieur Julien Lopez		
PALO ALTO, représentée par Monsieur Sylvain Mélinand		
Monsieur Emmanuel Schwartz		
Monsieur Aurélien Triquet		

Les informations concernant les candidats figurent en [Annexe 1](#).

**ERRATUM :** la candidature de M. Sylvain Mélinand est en son nom propre et non en qualité de représentant de la société PALO ALTO. Il répond aux critères d'éligibilité, notamment en terme de détention de parts (420 parts en nue-propriété).

## Douzième résolution

### Fixation de la rémunération du Conseil de Surveillance

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de



Gestion et du Conseil de Surveillance, l'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, conformément aux dispositions de l'article 16-2 des Statuts, décide de fixer à la nouvelle 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 les Statuts et le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

Les frais raisonnablement engagés par les membres du Conseil de Surveillance dans le cadre de leurs mandats seront remboursés, sur présentations des justificatifs, dans le cadre des règles fixées par le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

### Treizième résolution

#### Prorogation du mandat de la Société de Gestion

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, l'Assemblée rappelle que la Société de Gestion a été nommée pour la première fois dans les statuts constitutifs de la Société pour une durée de six exercices expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

L'Assemblée rappelle que, conformément à ses statuts, le mandat de la Société de Gestion est donc à durée déterminée. L'Assemblée constate que cette pratique n'est pas alignée avec la pratique du marché et n'est pas non plus en cohérence avec les cycles d'investissement pratiqués au sein de la Société.

L'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires décide que la durée du mandat de la Société de Gestion sera identique à celle de la Société telle que prévu à l'article 5 (durée) des Statuts.

L'Assemblée précise que l'adoption de cette résolution, dans la mesure où la durée du mandat de la Société de Gestion figure à l'article 15.1 des Statuts actuels de la Société, donnera lieu à une modification corrélative des Statuts de la Société prévue à la dix-huitième résolution ci-après.

L'Assemblée prend acte que la Société de Gestion a accepté par avance la modification de la durée de son mandat.

### Quatorzième résolution

#### Prorogation du mandat de l'expert externe en évaluation

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, l'Assemblée rappelle que CBRE Valuation a été nommé en qualité d'expert

immobilier en évaluation par l'assemblée générale du 28 septembre 2023, après accord de l'AMF, pour une durée de cinq ans soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

L'Assemblée constate que cette pratique n'est pas alignée avec la réglementation en vigueur.

Par conséquent, et en considération de l'article 12 du décret n°2025-762 du 4 août 2025 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs, et modifiant l'article R. 214-157-1 du Code monétaire et financier, l'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires décide de proroger d'un an le mandat de l'expert externe en évaluation qui expirera à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

L'Assemblée précise que l'adoption de cette résolution, dans la mesure où la durée du mandat de l'expert externe en évaluation figure à l'article 19 des Statuts actuels de la Société, donnera lieu à une modification corrélative des Statuts de la Société prévue à la dix-huitième résolution ci-après.

L'Assemblée prend acte que CBRE Valuation a accepté par avance la modification de la durée de son mandat.

### Au titre de l'assemblée générale extraordinaire :

#### Quinzième résolution

##### Modification de l'objet social

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, et en considération de l'article 8 de l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant les articles L.214-114 et L.214-115 du Code monétaire et financier portant sur l'extension de l'objet et des actifs éligibles, l'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, décide de modifier l'objet social de la Société, afin d'ajouter les activités suivantes :

- la détention de participation dans des parts de sociétés de personnes autres que celles mentionnées au (i) du V) de l'article 2 des Statuts ou des parts ou actions des sociétés autres que des sociétés de personnes qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché et dont la responsabilité des associés ou actionnaires est limitée au montant de leurs apports, dont l'actif est principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location ou de droits réels portant sur de tels biens ou d'avances en compte courant consenties à des sociétés mentionnées au (i) ou (iii) du V) de l'article 2 des Statuts, et
- à titre accessoire, l'acquisition, directement ou



indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

L'article 2 « Objet » des Statuts est rédigé comme suit :

La Société a pour objet :

- (a) l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement ou par la construction pour compte propre, d'un patrimoine immobilier affecté à la location ;
- (b) la gestion dudit patrimoine immobilier locatif, et plus particulièrement pour la Société, un patrimoine spécialisé dans l'immobilier tertiaire (dont notamment : bureaux, entrepôts, locaux d'activités et commerces), visant toutes classes d'actifs, localisé au sein de l'Union Européenne (hors France métropolitaine), en Amérique du Nord et/ou dans les pays suivants : Andorre, Islande, Monaco, Norvège, Royaume-Uni, Serbie, Suisse, Australie et Nouvelle Zélande ;
- (c) pour les besoins de sa gestion, la réalisation de travaux de toute nature dans les immeubles qu'elle détient, notamment les opérations afférentes à leur construction, rénovation, entretien, réhabilitation, amélioration, agrandissement, reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques ; elle peut acquérir des équipements ou des installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- (d) la cession d'éléments de patrimoine immobilier, dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ; étant précisé que ce paragraphe s'applique quoique la Société détienne directement l'actif immobilier ou par l'intermédiaire d'une société ;
- (e) la détention de participations dans (i) des parts de sociétés de personnes qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché et dont les associés répondent du passif au-delà de leurs apports, dont l'actif est principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location ou de droits réels portant sur de tels biens, dont les autres actifs sont liquides (en particulier, (x) avances en compte courant mentionnées à l'article L. 214-102 II du C. monét. fin., (y) créances résultant de l'activité principale de la Société, (z) dépôts et liquidités), (ii) des parts de sociétés de personnes autres que celles mentionnées au (i) ci-avant ou des parts ou actions des sociétés autres que des sociétés de personnes qui ne sont pas admises aux

négociations sur un marché et dont la responsabilité des associés ou actionnaires est limitée au montant de leurs apports, dont l'actif est principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location ou de droits réels portant sur de tels biens ou d'avances en compte courant consenties à des sociétés mentionnées au (i) ou (iii) suivant, et (iii) des parts de sociétés civiles de placement immobilier, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, d'organismes professionnels de placement collectif en immobilier ou organismes équivalents de droit étranger ;

- (f) la détention d'instruments financiers à terme mentionnés à l'article L.211-1 du C. monét. fin., en vue de la couverture du risque de change ou de taux ;
- (g) la détention de dépôts et de liquidités, de consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et de conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient, directement ou indirectement, au moins cinq pour cent (5 %) du capital social, dans le respect des dispositions applicables du C. monét. fin. ;
- (h) la mise en place d'emprunts, la prise de dette, le paiement d'acquisition à terme, dans la limite d'un montant maximum sous forme de pourcentage par rapport à la valeur vénale du patrimoine approuvé par l'assemblée générale ;
- (i) à titre accessoire, l'acquisition, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite ; et
- (j) la réalisation, plus généralement, de toutes opérations prévues par l'article L. 214-114 du C. monét. fin.

## Seizième résolution

### Adoption d'une commission sur mutation

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, l'Assemblée décide d'introduire une commission sur mutation de parts :

- en cas de cession de gré à gré entre vendeur et acheteur, ou par voie de mutation à titre gratuit par donation ou dans le cadre d'instance de divorce, au titre de frais de dossier d'un montant forfaitaire de 150 € HT (TVA en sus)





quel que soit le nombre de parts transférées, à la charge du cédant ; et

- en cas de transaction sur le marché secondaire de 5% HT (TVA en sus) à la charge de l'acquéreur.

Cette commission ne s'appliquera pas aux mutations à titre gratuit intervenant dans le cadre d'une succession, pour lesquelles aucune commission ne sera due à la Société de Gestion.

## Dix-septième résolution

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

Après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, l'Assemblée décide d'augmenter le montant du capital social statutaire maximum actuellement de six-cents millions d'euros (600 000 000 €) divisé en quatre millions (4.000.000) parts sociales d'une valeur nominale de cent cinquante euros (150 €) chacune pour le porter à un milliard deux-cents millions d'euros (1.200.000.000 €) divisé en huit million (8.000.000) parts sociales d'une valeur nominale de cent cinquante euros (150 €) chacune.

L'Assemblée précise que l'adoption de cette résolution donnera lieu à une modification corrélative des Statuts de la Société prévue à la dix-huitième résolution ci-après.

## Dix-huitième résolution

### Adoption du projet de Statuts modifiés

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance et rappelé que les Statuts de la Société ont été adoptés le 28 septembre 2023 et modifiés en dernier lieu le 29 avril 2025, l'Assemblée prend acte qu'une mise à jour des Statuts est nécessaire afin de les aligner (i) sur les dernières évolutions législatives et réglementaires, (ii) sur la doctrine et les recommandations des régulateurs, notamment en matière de gestion de la liquidité, (iii) sur les pratiques de la Société, (iv) sur les modifications faites au règlement intérieur du Conseil de Surveillance en conséquence de l'adoption de la dixième résolution ci-avant, (v) de la modification de la durée des mandats respectifs de la Société de Gestion et de l'expert externe en évaluation faite en conséquence de l'adoption des treizième et quatorzième résolutions ci-avant, (vi) de la modification de l'objet social faite en conséquence de la quinzième résolution ci-avant, et (vii) de l'augmentation de capital faite en conséquence de la dix-septième résolution ci-avant.

L'Assemblée rappelle que l'ordonnance 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif ainsi que son décret d'application, et l'ordonnance 2024-662 du 3 juillet 2024 ainsi que son décret d'application, le décret n°2025-762 du 4 août 2025 portant modernisation du régime

des fonds d'investissement alternatifs, ont modifié le régime juridique des SCPI. L'Assemblée constate en particulier, que :

- l'article 4 de ladite ordonnance a supprimé les conditions de quorum pour que l'assemblée générale délibère valablement (article L.214-103 du Code monétaire et financier), qu'il est proposé de maintenir à hauteur de 20 % en AGO et de 25 % en AGE ;
- l'article 8 de ladite ordonnance a modifié la composition du Conseil de Surveillance en prévoyant qu'il peut être composé de 3 à 12 membres maximum (article L. 214-99 du Code monétaire et financier), qu'il est proposé de rester à 7 membres au plus ; et
- l'article 12 dudit décret a modifié la durée du mandat de l'expert externe en évaluation ainsi que la périodicité des expertises et de leurs actualisations (article R. 214-157-1 du Code monétaire et financier) et a porté modification sur les conditions d'arrêté et de publication des valeurs de réalisation et de reconstitution des SCPI, en supprimant l'approbation des valeurs en assemblée.

L'Assemblée précise que les sociétés de gestion sont désormais invitées à réévaluer les outils de gestion de la liquidité mis en place au sein des fonds qu'elles gèrent et leur efficacité. En particulier, la suspension de la variabilité du capital dans une SCPI est un outil de gestion de la liquidité qui est expressément mentionné par le Règlement Général de l'AMF.

Enfin, l'Assemblée prend acte de la nécessité de mettre en cohérence la Note d'Information et les Statuts notamment en matière d'agrément à donner par la Société de Gestion dans le cadre des souscriptions de parts et des cessions de parts à des tiers non associés.

L'Assemblée, connaissance précise du projet de Statuts qui lui est soumis, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, décide, afin de tenir compte notamment des évolutions législatives et réglementaires susvisées, et des modifications proposées par la Société de Gestion, d'adopter article par article et dans son ensemble la nouvelle rédaction des Statuts de la Société tels que présentés à l'Assemblée et figurant en Annexe 3 aux présentes, lesquels se substituent intégralement aux statuts antérieurement en vigueur.

## Dix-neuvième résolution

### Modification de la stratégie d'investissement

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, l'Assemblée décide de modifier la stratégie d'investissement de la Société, afin de ne plus exclure l'acquisition de bâtiments d'activités et de logistiques





en zone euro, sous réserve de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers.

## Vingtième résolution

### Adoption du projet de Note d'Information modifiée

Après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, et rappelé que la Note d'Information de la Société a obtenu le visa de l'AMF le 1er décembre 2023 et a été modifiée en dernier lieu le 29 avril 2025, l'Assemblée prend acte qu'une mise à jour de la Note d'Information est nécessaire (i) afin de l'aligner sur les dernières évolutions législatives et réglementaires, (ii) afin de l'aligner sur la doctrine et les recommandations des régulateurs, notamment en matière de gestion de la liquidité, (iii) afin de l'aligner sur les pratiques de la Société, (iv) du fait de l'adoption d'une commission sur mutation en conséquence de la seizième résolution ci-avant, (v) du fait de l'augmentation de capital en conséquence de la dix-septième résolution, (vi) afin d'aligner son contenu sur les modifications faites aux Statuts en conséquence de l'adoption de la dix-huitième résolution ci-avant, (vii) afin d'actualiser la démarche extra-financière de la Société en prenant en compte les engagements concrets pris dans le cadre du règlement SFDR et du label ISR, et enfin (viii) afin d'assurer une meilleure clarté de l'information délivrée aux investisseurs dans le cadre de cette Note d'Information.

L'Assemblée, connaissance précise du projet de Note d'Information qui lui est soumis, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, décide d'adopter le nouveau texte de la Note d'Information de la Société tels que présentés à l'Assemblée et figurant en Annexe 4 aux présentes, lesquels se substituent intégralement à la note d'information antérieurement en vigueur.

## Au titre de l'assemblée générale ordinaire :

### Vingt-et-unième résolution

#### Pouvoirs

En conséquence de l'adoption des résolutions précédentes, l'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, 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.

Si les assemblées générales ne peuvent pas valablement délibérer faute de réunir le quorum requis, les associés seront à nouveau convoqués afin de délibérer sur les mêmes ordres du jour sur seconde convocation.

## ANNEXE 1 : LISTE DES CANDIDATS À L'ÉLECTION DES NOUVEAUX MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Personne morale	Nom	Prénom	Âge	Références professionnelles et activités exercées au cours des 5 dernières années	Nombre de parts	Mandat au sein de la SCPI	Lettre de motivation
	BARATTE	Philippe	61	Dirigeant de sociétés	50 PP	Président du CS de Comète	<p>“ Associé Fondateur de la SCPI Comète, j'ai eu l'honneur d'être élu par vous au Conseil de Surveillance dès sa création et d'en assurer la Présidence.</p> <p>Associé d'Accenture, puis Président de sociétés immobilières, 2 mandats en cours de membre de CS de SCPI.</p> <p>J'ai à cœur de veiller aux intérêts des associés dans l'emploi des fonds confiés à Alderan et de lui apporter mon soutien pour accompagner la forte croissance de notre SCPI.</p> <p>Fort de 7 années d'expérience dans des CS, je souhaite continuer le travail accompli pour sécuriser notre SCPI, son rendement, sa diversification et son patrimoine. ”</p>
	BINET	Edouard	45	CGP et Président de Peeters Patrimoine	100 PP		<p>“ Investisseur de long terme et conseiller en gestion de patrimoine depuis vingt ans, je souhaite mettre mon expérience en analyse financière et immobilier collectif au service de la SCPI Comète.</p> <p>Mon objectif est de contribuer à la transparence, à la rigueur de gestion et à la création durable de valeur pour l'ensemble des associés.</p> <p>Dans ce contexte, j'ai le plaisir de présenter ma candidature en tant que futur Membre du Conseil de Surveillance. ”</p>
	DE SAINT EXUPERY	Bertrand	59	Directeur gérant chez Boostec Conseil Ancien Directeur conseil chez Kainos et IBM	228 NP		<p>“ Investisseur privé en immobilier (bureaux et résidentiel), j'exerce dans 2 SCPI BNP le rôle de VP du CS. Je peux apporter à Comète une culture de gouvernance (contrôle, transparence), une lecture critique constructive des investissements, un suivi exigeant des KPIs (TOF, baux, liquidité), et une vigilance spécifique sur les enjeux d'une stratégie européenne : diversification réelle, cohérence pays/risque et prudence sur les valorisations. Le CS est, selon moi, un lien de contrôle et de challenge constructif. ”</p>
	DELABARRE	Rémi	59	Responsable financier chez Howmet aerospace	120 PP		<p>“ Investisseur privé, j'interviens sur toute la chaîne d'activités immobilières (capital, gestion) et ai acquis une solide expérience. Les deux précédents cycles m'ont apporté le recul nécessaire pour agir avec la perspective du temps long, bien alignée avec la stratégie de Comète.</p> <p>Responsable financier, j'apporterai ma contribution à la revue et à la validation des comptes lors des échanges du Conseil avec Alderan et les CAC.</p> <p>Je m'engage à participer à toutes les réunions du CS de notre SCPI et à faire le meilleur usage de ce mandat pour vous représenter dans notre intérêt commun. ”</p>



Personne morale	Nom	Prénom	Âge	Références professionnelles et activités exercées au cours des 5 dernières années	Nombre de parts	Mandat au sein de la SCPI	Lettre de motivation
	DUBOST	Jean-Philippe	34	Ingénieur quality supply chain chez Safran	100 PP + 20 NP		<p>“ Associé de la SCPI Comète, je candidate au Conseil de Surveillance pour apporter ma double expertise.</p> <p>Ingénieur qualité en supply chain, je maîtrise les enjeux opérationnels et normatifs des actifs logistiques (audits, ESG).</p> <p>Investisseur actif en immobilier et marchés financiers, je dispose d'une solide capacité d'analyse des indicateurs de performance et des stratégies d'investissement.</p> <p>Je m'engage à assurer un contrôle rigoureux, loyal et indépendant de la gestion d'Alderan, garantissant la pérennité de notre patrimoine. ”</p>
	GARIN	Pierre	40	Directeur Pôle Immobilier chez Linxea	223 PP	Membre du CS de Comète	<p>“ Après une expérience dans le domaine bancaire, je travaille dans l'univers des SCPI depuis 8 ans. J'ai une bonne connaissance du marché, et suis régulièrement au contact des sociétés de gestion et des clients. J'ai également fait partie de différents conseils de surveillance de SCPI dans différentes sociétés de gestion. Je suis également investisseur à titre personnel dans l'immobilier et dans différentes SCPI à titre personnel ou au travers de ma SCI. Je pense que mon expérience et mon expertise peuvent être utiles à ce conseil de surveillance. ”</p>
Holding Kitten	GIRARD	Franck	46	CGP gérant Belle Rive Patrimoine Ancien CGP cogérant chez Wagner Gestion Privée	520 PP	Membre du CS de Comète	<p>“ Conseiller en stratégies patrimoniales indépendant, membre du Conseil de surveillance depuis 2025 (nommé en cours de mandat suite à la défection d'un membre), j'apporte une lecture indépendante des décisions d'investissement, centrée sur performance, risques et liquidité. Je mettrai mon retour terrain d'associés et de distributeur au service d'un contrôle exigeant et d'une information claire, pour une création de valeur durable. ”</p>
	GOUEMAND	Marc	50	Ingénieur financier indépendant Ancien Directeur M&A du Crédit Mutuel CIC	126 PP		<p>“ Membre du conseil de surveillance d'une SCPI et consultant en fusion-acquisition, je mets une expertise reconnue en analyse financière, stratégie et gouvernance au service des associés. Habitué aux décisions d'investissement et d'arbitrage, j'apporterai indépendance, exigence et vigilance pour renforcer transparence, performance durable et qualité de gouvernance. ”</p>



Personne morale	Nom	Prénom	Âge	Références professionnelles et activités exercées au cours des 5 dernières années	Nombre de parts	Mandat au sein de la SCPI	Lettre de motivation
SCI NIPHIMMO	GOURDELIER	Philippe	50	Gérant de Niphicap et Niphimmo Ancien Gérant de Patrimèa Ancien Directeur du développement de MeilleurTaux	450 PP	Membre du CS de Comète	<p>“ Fort d'une expertise de terrain en tant qu'ancien CGP, je possède une vision transversale du marché des SCPI et des attentes des associés. Mon expérience actuelle au sein d'autres Conseils de Surveillance me permet d'apporter un regard critique, constructif et surtout comparatif sur les meilleures pratiques de la place.</p> <p>Pour ce nouveau mandat chez Comète, je m'engage à mettre ma rigueur technique et ma connaissance fine de l'immobilier européen au service de la protection de vos intérêts. Mon objectif reste inchangé : veiller à la cohérence de la stratégie d'investissement d'Aldéran et garantir la transparence indispensable à la pérennité de notre patrimoine commun. ”</p>
	LOPEZ	Julien	46	CGP indépendant, Responsable matériel chez Apave Exploitation France	252 PP		<p>“ Fort d'une expérience tant personnelle que professionnelle en stratégie, finance et développement de patrimoine, je souhaite mettre mes compétences au service de la SCPI Comète en tant que membre du Conseil de Surveillance. Habitué à analyser la performance et évaluer les risques pour accompagner la croissance, je contribuerai activement à la défense des intérêts des associés, avec exigence, indépendance et vision long terme, dans une logique de création de valeur durable. ”</p>
	MÉLINAND	Sylvain	49	Gérant de Palo Alto (investissements immobiliers, et structuration patrimoniale), gérant de la SCI LES CHENES Ancien DG de la Foncière Inclusive, Ancien associé fondateur de Bourget Habitat Ancien Dirigeant de EGCC	420 NP		<p>“ Le Conseil de Surveillance contrôle la gestion, protège les intérêts des associés et garantit la transparence des décisions stratégiques. Indépendance, analyse et responsabilité sont essentielles. Membre de conseils de SCPI et gestionnaire d'actifs immobiliers, j'ai développé une solide expertise immobilière et financière, avec discernement, objectivité et confidentialité. Disponible et pleinement impliqué, je suis prêt à consacrer le temps nécessaire au conseil de surveillance, dans un esprit constructif et indépendant. ”</p>
ELUMY	ORFEO	Jérémy	38	CGP et Président de WEELIM Dirigeant de FMDB Financement, ELUMY et Stelair	50 PP	Membre du CS de Comète	<p>“ C'est avec un engagement renouvelé et sincère que je vous sou mets ma candidature au Conseil de Surveillance de la SCPI Comète, en qualité de représentant légal de la société ELUMY SAS, pour un nouveau mandat de trois ans.</p> <p>Déjà membre depuis 2022, je souhaite poursuivre cet engagement avec la même indépendance et exigence. Conseiller en gestion de patrimoine depuis plus de 15 ans et président de Weelim, je dispose d'une vision approfondie du marché des SCPI et m'engage à défendre avec rigueur l'intérêt collectif des associés. ”</p>





Personne morale	Nom	Prénom	Âge	Références professionnelles et activités exercées au cours des 5 dernières années	Nombre de parts	Mandat au sein de la SCPI	Lettre de motivation
	SCHWARTZ	Emmanuel	43	Adjoint comptable DGFIP Haut-Rhin Ancien Cellule assistance informatique départementale chez DISI 67	102 PP		<p>“ Par la présente, je souhaite candidater pour rejoindre le conseil de surveillance de la SCPI Comète, dont je suis actionnaire. Etant force de proposition, je saurai donc apporter ma contribution par mes idées et les défendre en essayant d'offrir une vision innovante sur les marchés immobiliers. Je suis une personne dynamique, rigoureuse, travailleuse et persuadé que mon profil pourra être parfaitement mis à disposition au sein de votre équipe de surveillance. ”</p>
	TRIQUET	Aurélien	37	Directeur audit interne chez Coface	160 NP		<p>“ Directeur d'audit interne en assurance et investisseur privé dans huit SCPI européennes depuis plusieurs années, je souhaite apporter une expertise et un regard critique en matière de maîtrise des risques et de gestion opérationnelle, et ce afin de renforcer la confiance des investisseurs, contribuant ainsi à la performance et à la pérennité de la SCPI Comète. ”</p>



## ANNEXE IV DU RÈGLEMENT SFDR

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 : 969500MHA8DZIXJWAS30

## 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 a investi 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 avait-il un objectif d'investissement durable ?

● ● <input type="checkbox"/> Oui	●   <input checked="" type="checkbox"/> Non
<input type="checkbox"/> Il a réalisé un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : ____%	<input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas eu 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"/> Il a réalisé un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : ____%	<input type="checkbox"/> ayant un objectif social
	<input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables



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

Les **indicateurs de durabilité** servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Le produit financier concerné par la présente information périodique est « Comète », société civile de placement immobilier (SCPI) incluse en droit français dans le champ des fonds d'investissement alternatifs (FIA) au sens de la directive AIFM<sup>1</sup>.

En octobre 2024, la SCPI Comète a obtenu la certification « Investissement Socialement Responsable » (ISR) soutenue par les pouvoirs publics français (« label d'État »). Dans le cadre de cette certification, la SCPI Comète a pris un certain nombre d'engagements extra-financiers suivis par un auditeur externe certifié et présentés en détails dans la documentation précontractuelle liée au classement de la société dans le champ de l'article 8 du règlement « SFDR »<sup>2</sup>

Les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par le produit financier, ainsi que, le cas échéant, les objectifs environnementaux énoncés à l'article 9 du règlement (UE) 2020/852 (règlement dit "Taxonomie") auxquels contribue l'investissement sous-jacent, sont présentés dans le tableau ci-dessous.

### ● Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité et quelle a été la performance des indicateurs de durabilité par rapport à la période précédente ?

Afin de mesurer chaque caractéristique environnementale ou sociale promue par la SCPI Comète, 10 indicateurs sont suivis dans le temps.

Le tableau ci-dessous décrit les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacun des objectifs ESG du produit financier sur la période de référence et intègre également le taux de couverture des données.

### Voici les résultats des performances par indicateur pour l'année 2025 :

Domaines de reporting	Thématiques indicateurs ESG	% du portefeuille analysé en 2024	Performance sur 2024	% du portefeuille analysé en 2025	Performance sur 2025	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	96%	209,39	Déploiement de sous-compteurs ; utilisation de la solution Deepki ; collecte et reprise des données pour les nouveaux actifs acquis.

<sup>1</sup> Directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs

<sup>2</sup> Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers, JOUE du 9 décembre 2019.



	Réduire les émissions de carbone (kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an)	N/A	N/A	96%	31,07	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 (actions/sites)	100%	20%	96%	15,38%	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.	96%	19,23%	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	96%	0,62	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%	96%	7,69%	Installation de GTB pour optimiser le chauffage et l'éclairage
	Améliorer les aménités et la qualité des zones de détente (%)	100%	65%	96%	71,15%	Création d'espaces de pause extérieurs (tables, abris) en concertation



	d'actifs concernés)					avec les locataires.
Gouvernance	Favoriser la résilience aux risques climatiques (% d'actifs étudiés)	100%	10%	96%	3,85%	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%	96%	3,85%	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	96%	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. Vous pouvez retrouver plus d'informations dans le rapport extra-financier du fonds disponible sur le site internet.

- **Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment l'investissement durable effectué y ont-ils contribué ?**

Non applicable. La SCPI Comète n'a pas pour objectif l'investissement durable.

- **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment 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 n'a pas pour objectif l'investissement durable.

- **Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?**

Non applicable. La SCPI Comète n'a pas pour objectif l'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.

- ***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 n'a pas pour objectif l'investissement durable. Toutefois, la société Alderan, gestionnaire statutaire de la SCPI Comète, bien qu'elle ne soit pas une multinationale au sens entendu d'ordinaire, elle est signataire depuis septembre 2024 des United Nations Principles for Responsible Investment (UNPRI). Ces principes constituent un cadre permettant aux investisseurs d'intégrer de manière systématique les facteurs extra-financiers dans leurs processus décisionnels. Ils favorisent une démarche collective en matière d'investissement responsable et encouragent une culture de transparence, garantissant ainsi une responsabilité mutuelle entre les acteurs signataires. L'application de ces Principes conduit à aligner les décisions financières avec une vision durable du développement économique et social, où les marchés financiers contribuent activement à la transition vers un modèle plus soutenable.

La SCPI Comète peut étendre ses investissements aux États de l'OCDE, étant entendu que la législation de chacun d'eux est réputée conforme aux principes directeurs de l'Organisation « à l'intention des entreprises multinationales et les principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme, y compris les principes et les droits fixés par les huit conventions fondamentales citées dans la déclaration de l'Organisation internationale du travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail et par la Charte internationale des droits de l'homme ».

*La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE. Elle s'accompagne de critères propres à l'UE.*

*Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.*



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

La SCPI Comète analyse les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité selon la définition du règlement délégué (UE) 2022/1288 pour les fonds immobiliers.

La SCPI Comète prend ainsi en compte les principales incidences négatives et les indicateurs suivants :

- L'exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers
- L'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique
- Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en KWhEF/m2/an

La collecte des informations nécessaires au suivi de ces indicateurs est réalisée lors de la phase de gestion, une fois les actifs immobiliers intégrés au patrimoine de la SCPI, puis ces données sont mises à jour à chaque fois que de besoin.



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

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissement** du produit financier au cours de la période de référence : du 01/01/2025 au 31/12/2025.

Investissements les plus importants	Secteur	Pondération de l'actif sur les acquisitions de 2025	Pays
Aberdeen III	Entrepôt logistique	10,32%	Royaume-Uni
Getafe	Mixte	7,85%	Espagne
Newcastle	Hôtellerie	7,01%	Royaume-Uni
Mont Tremblant	Hôtellerie	6,66%	Canada

La répartition du patrimoine immobilier de Comète se décompose de la manière suivante:

	Espagne	Pays-Bas	Italie	Irlande	Pologne	Canada	Royaume-Uni	Total
Loisirs	1%	4%	0%	0%	0%	0%	0%	6%
Bureau	1%	1%	6%	0%	0%	0%	5%	14%
Hôtellerie	2%	0%	0%	0%	0%	7%	7%	16%
Mixte	11%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	11%
Commerce	0%	5%	6%	4%	0%	0%	13%	28%
Crèche	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	2%
Logistique	0%	0%	0%	0%	5%	0%	19%	24%
Total	15%	10%	12%	4%	5%	7%	47%	100%





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

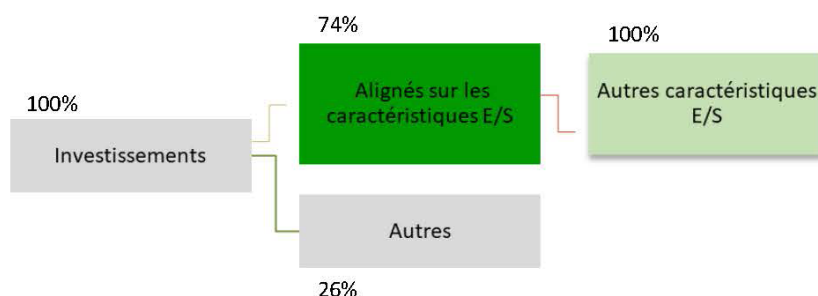
### ● Quelle était l'allocation des actifs ?

**L' allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.



La catégorie #1 « Alignés sur les caractéristiques E/S » inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie #2 « Autres » inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

### ● Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Les investissements de la SCPI Comète sont destinés dans le secteur immobilier et à la location.

En 2025, la SCPI a acquis au total 18 immeubles pour une valeur totale hors droits et frais de 239,5 M€.



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

Non applicable. La SCPI Comète n'a pas pour objectif l'investissement durable

### ● Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE<sup>1</sup>?

☐ Oui


☒ Non

<sup>1</sup> Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE - voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.



Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en % :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la proportion des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit.

 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 proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

En conformité avec les indications exposées dans l'information précontractuelle de la SCPI Comète liée à sa classification dans le champ de l'article 8 du règlement européen SFDR, les investissements de la SCPI Comète se sont limités au cours de l'exercice 2025 à l'activité de « Achat d'immobilier et exercice de la propriété de cet immobilier ». Cette activité n'étant reconnue comme ni transitoire ni habilitante au sens du règlement délégué Taxinomie, la réponse à la question est 0%.



● **Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE<sup>1</sup> ?**

Non applicable. La SCPI Comète n'a pas pour objectif l'investissement durable.



● **Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?**

Non applicable. La SCPI Comète n'a pas pour objectif l'investissement durable.



● **Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?**

Les investissements inclus dans « #2 Autres » correspondent à la poche de liquidités, en général inférieure à 5% de la valeur vénale du patrimoine de la SCPI. Il s'agit de titres à liquidité immédiate (liquidités, dépôts ou comptes à terme) sur lesquels aucune garantie environnementale et/ou sociale ne peut s'appliquer.

<sup>1</sup> Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE - voir la note explicative dans la marge de gauche.

L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.



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

Sur la période de référence, une analyse des opportunités d'investissement au regard des caractéristiques environnementales et sociales a été réalisée grâce à une grille ESG appliquée en amont de chaque acquisition. Cette même grille a également permis de conduire une évaluation de la performance des immeubles existants, notamment dans le cadre du renouvellement du label ISR.

Des plans d'amélioration ont par ailleurs été définis pour les immeubles identifiés comme « Best in Progress » selon la méthodologie du label ISR, afin d'améliorer leur performance extra-financière.

Les caractéristiques environnementales et sociales analysées au cours de la période de référence étaient les suivantes :

- Limiter les consommations d'énergie (kWh/m<sup>2</sup>/an) ;
- Réduire les émissions de carbone (kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an) ;
- Réduire les consommations d'eau (actions/sites) ;
- Améliorer la prévention et la gestion des déchets (actions/sites) ;
- Favoriser la biodiversité (nombre de mesures par site) ;
- Améliorer le confort thermique (% d'actifs ayant fait l'objet d'actions) ;
- Améliorer les aménités et la qualité des zones de détente (% d'actifs concernés).



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

Non applicable. La SCPI Comète n'a pas recours à un indice de référence pour mesurer sa performance.

- *En quoi l'indice de référence diffère-t-il d'un indice de marche large ?*

Non applicable.

- *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 les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?*

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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



Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet :

Le lien est le suivant : [SCPI Comète](https://www.scpi.comete.fr)





# COMETE

— SCPI internationale —



**Alderan, société de gestion de portefeuille** agréée par l'AMF sous le numéro GP-17000026 en date du 5 septembre 2017. Société par actions simplifiée au capital de 1 619 207 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 538 704 479 et domiciliée au 4, avenue Georges Mandel, 75116 Paris, France.

**Comète, société civile de placement immobilier** immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 980 596 811. La note d'information de la SCPI a reçu le visa AMF n°23-13 en date du 1<sup>er</sup> décembre 2023 et est disponible auprès de la société de gestion de portefeuille Alderan. Notice publiée au BALO le 15 décembre 2023