

# BULLETIN PÉRIODIQUE D'INFORMATION T2 2026

COMÈTE N°26-02 - Valable du 1<sup>er</sup> juillet 2026 au 30 septembre 2026

COMÈTE



REPUBLIQUE FRANÇAISE



## LE DYNAMISME D'UNE STRATÉGIE DE CONVICTION

Le deuxième trimestre 2026 aura illustré la nature désormais fragmentée des marchés immobiliers européens. Après plusieurs trimestres de stabilisation, le regain des tensions inflationnistes a conduit la Banque centrale européenne à relever ses taux directeurs en juin, une première depuis 2023, rappelant que la normalisation en cours reste sensible aux chocs. Cette reprise demeure surtout inégale : les dynamiques divergent fortement d'un pays et d'une classe d'actifs à l'autre, entre segments qui se redressent et marchés encore en ajustement. C'est précisément dans cet environnement que la stratégie diversifiée de votre SCPI prend tout son sens : investie sur plusieurs géographies et typologies, Comète dispose de la latitude nécessaire pour orienter ses capitaux vers les marchés offrant les fondamentaux immobiliers les plus solides ou les meilleures opportunités d'investissement.

Dans ce contexte, la SCPI Comète poursuit avec discipline le déploiement de sa stratégie d'investissement, en conciliant une collecte dynamique et un rythme d'investissement soutenu. Au cours du deuxième trimestre, plus de 77 millions d'euros AEM<sup>(1)</sup> ont ainsi été investis à travers des acquisitions diversifiées illustrant la diversité des opportunités actuellement offertes par les marchés internationaux.

La sélectivité demeure au cœur de l'approche d'Alderaan. Les investissements réalisés renforcent la diversification du portefeuille tant sur le plan géographique que sectoriel, avec des acquisitions au Royaume-Uni, aux Pays-Bas, en Espagne et en Irlande, couvrant des typologies variées telles que les bureaux, la logistique, les commerces, les actifs mixtes et, pour la première fois, les *Life Sciences*. Cette diversification permet d'associer résilience des revenus, qualité locative et potentiel de création de valeur à long terme.

Si le Royaume-Uni conserve une place prépondérante dans l'allocation de Comète, cela reflète avant tout la profondeur et la liquidité du premier marché immobilier européen, ainsi que la capacité de la société de gestion à saisir des opportunités attractives dans un environnement fortement concurrentiel. L'acquisition de « Burleigh House » - immeuble de bureaux « *trophy asset* » au cœur

de Covent Garden à Londres illustre pleinement cette stratégie, combinant qualité patrimoniale, emplacement prime et potentiel de valorisation durable.

Enfin, la qualité des actifs sélectionnés et la proximité entretenue avec nos locataires continuent de porter leurs fruits. Les opérations réalisées au cours du trimestre témoignent autant de notre capacité à sourcer de nouveaux investissements qu'à accompagner le développement des entreprises déjà présentes dans le portefeuille, comme cela a notamment été le cas avec l'acquisition d'un lot complémentaire venant compléter l'hôtel Orus à Saragosse.

En seulement deux ans et demi, Comète s'est imposée comme un acteur incontournable du marché des SCPI. Cette réussite est avant tout le fruit de la confiance que vous nous témoignez, une confiance qui engage notre responsabilité. Elle conduit les équipes d'Alderaan, chaque jour, à maintenir le plus haut niveau d'exigence dans la gestion de votre épargne, en dénichant les meilleures opportunités afin de servir durablement vos intérêts.

**Rémy BOURGEON**  
Président d'Alderaan

**5,56 €<sup>(2)</sup>**

**montant brut distribué au titre du T2  
par part en pleine jouissance**

**133,1 M€**

**collecte nette  
au 2<sup>ème</sup> trimestre**

**786,9 M€**

**capitalisation  
au 30.06.2026**

**0,00 %**

**dettes et autres  
engagements**

**39,9 M€**

**loyers annuels  
en place**

<sup>(1)</sup> Acte en main - désigne un indicateur de rentabilité immobilière utilisé pour évaluer la performance réelle d'un investissement en intégrant l'ensemble des frais liés à l'acquisition.

<sup>(2)</sup> Les performances passées ne présagent pas des performances futures. 1



## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

**7** | **72,6 M€**

**acquisitions du trimestre**  
(hors droits)

**0**

**cession du trimestre**  
(hors droits)

**1**

**actif en développement <sup>(1)</sup>**

## ACQUISITIONS DU TRIMESTRE

Les investissements passés et les rendements associés ne sont pas un indicateur fiable des investissements et des rendements futurs.



**ZUIDLAND (Pays-Bas)**  
10 230 m<sup>2</sup> | Life Sciences  
Taux d'occupation : 100 % <sup>(2)</sup>  
Monolocataire

Occupé par un acteur de référence du secteur des Life Sciences, cet actif bénéficie d'un positionnement différenciant qui renforce sa résilience et son potentiel de création de valeur à long terme. La présence d'un locataire historique, leader sur son marché, contribue à la sécurisation des revenus et à la pérennité de l'investissement.

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

<sup>(2)</sup> Le taux d'occupation physique est exprimé au moment de l'acquisition.



**CWMBRAN (Royaume-Uni)**  
 7 900 m<sup>2</sup> | Logistique & Activités  
 Taux d'occupation : 100 %<sup>(1)</sup>  
 Monolocataire

Cette implantation et cette acquisition s'inscrivent dans une politique plus large portée par le gouvernement gallois et les autorités régionales, visant à soutenir le développement des filières aéronautique et de défense. Le Pays de Galles accueille près de 285 entreprises du secteur, représentant plus de 16 000 emplois, et met en œuvre une stratégie ambitieuse destinée à renforcer l'attractivité du territoire, à consolider les chaînes de valeur industrielles et à favoriser les investissements ainsi que les activités de recherche et développement dans le domaine aéronautique.



**PETERBOROUGH (Royaume-Uni)**  
 2 652 m<sup>2</sup> | Commerces  
 Taux d'occupation : 100 %<sup>(1)</sup>  
 Multilocataires

Le *retail park* se caractérise par une offre commerciale associant des enseignes nationales et locales, un vaste parc de stationnement ainsi qu'un emplacement stratégique, bénéficiant d'une excellente accessibilité pour les populations du bassin de vie environnant.

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


**DUBLIN (Irlande)**

 2 552 m<sup>2</sup> | Commerces

 Taux d'occupation : 89 % <sup>(1)</sup>

Multilocataires

Cette seconde acquisition en Irlande par Comète porte sur un ensemble commercial bénéficiant d'une base locative diversifiée, comprenant notamment une enseigne internationale de premier plan du secteur de la restauration rapide, qui intègre le portefeuille à cette occasion. Situé dans un secteur urbain mature de la capitale irlandaise, l'actif s'inscrit dans un environnement porté par une dynamique continue de densification et de développement.


**SARAGOSSE (Espagne)**

 633 m<sup>2</sup> | Hôtellerie

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

Monolocataire

Extension d'un hôtel du portefeuille, illustrant la volonté d'accompagner durablement le développement des locataires en répondant à leurs besoins d'extension et d'évolution de leurs activités.


**BURLEIGH HOUSE (Royaume-Uni)**

 1 907 m<sup>2</sup> | Mixte

 Taux d'occupation : 84 % <sup>(1)</sup>

Multilocataires

Cet immeuble de bureaux d'exception est situé sur le Strand, au cœur de Covent Garden, l'un des quartiers les plus prestigieux et les plus recherchés de Londres. Bénéficiant d'un emplacement prime, il se distingue par la qualité de ses prestations et par un mix locatif diversifié, réunissant des entreprises issues des secteurs du conseil, de la finance, des médias et de la santé, ainsi que des enseignes commerciales en pied d'immeuble.


**CHINGFORD (Royaume-Uni)**

 4 396 m<sup>2</sup> | Mixte

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

Multilocataires

Cette première acquisition d'un loisir park dans le Grand Londres illustre la stratégie de diversification de Comète à travers un actif bénéficiant d'une offre complémentaire et d'une base locative résiliente, dans un marché aux fondamentaux robustes.

| Date d'acquisition | Nom de l'actif | Localisation (pays) | Prix d'acquisition hors droits (en M€) | Devise d'acquisition | Taux de change pour les actifs acquis en devises (au jour de l'acquisition) |
|--------------------|----------------|---------------------|----------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 02.04.2026         | Zuidland       | Pays-Bas            | 15,1                                   | EUR                  | non concerné                                                                |
| 08.04.2026         | Cwmbran        | Royaume-Uni         | 6,4                                    | GBP                  | 0,8654                                                                      |
| 20.04.2026         | Peterborough   | Royaume-Uni         | 5,9                                    | GBP                  | 0,8717                                                                      |
| 23.04.2026         | Dublin         | Irlande             | 7,2                                    | EUR                  | non concerné                                                                |
| 19.05.2026         | Saragosse      | Espagne             | 0,7                                    | EUR                  | non concerné                                                                |
| 05.06.2026         | Burleigh House | Royaume-Uni         | 25,7                                   | GBP                  | 0,8643                                                                      |
| 29.06.2026         | Chingford      | Royaume-Uni         | 11,6                                   | GBP                  | 0,8621                                                                      |
| <b>TOTAL</b>       |                |                     | <b>72,6</b>                            |                      |                                                                             |

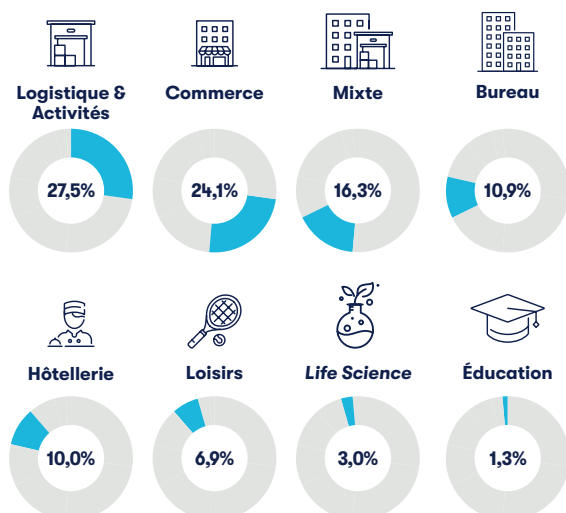
<sup>(1)</sup> Le taux d'occupation physique est exprimé au moment de l'acquisition.



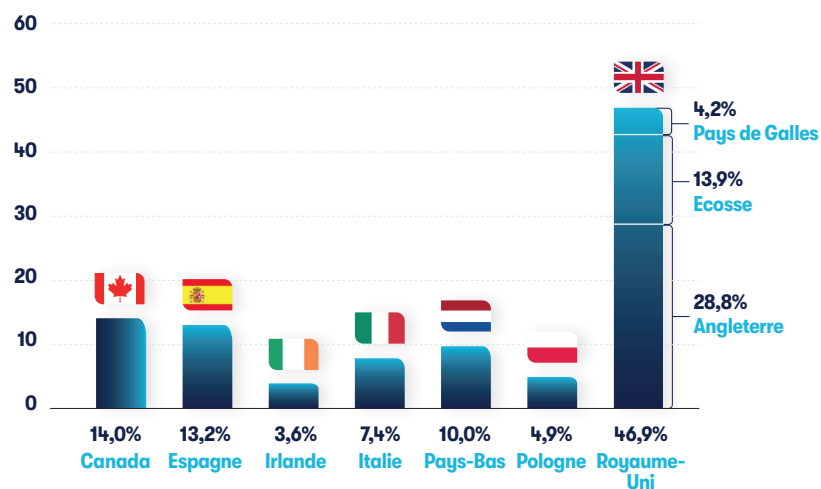
## PATRIMOINE

AU 30.06.2026

### RÉPARTITION TYPOLOGIQUE



### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



## CESSION DU TRIMESTRE

Comète n'a pas cédé d'actif au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre.

## PIPELINE COMÈTE

**168 M€**  
collecte à investir

**11 | 192,4 M€**  
pipeline sécurisé<sup>(1)</sup>

**2 | 58,1 M€**  
offres envoyées<sup>(2)</sup>

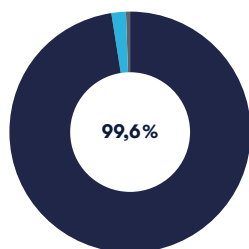
<sup>(1)</sup> Promesse signée ou offre acceptée.

<sup>(2)</sup> Sous réserve de l'allocation définitive en comité d'investissement.



## ÉTAT LOCATIF

AU 30.06.2026



**99,6% TOF<sup>(1)</sup>**  
 (hors développements)

- 97,6% de locaux occupés
- 2,0% de locaux vacants indisponibles à la location
- 0,4% de locaux vacants en recherche de locataire
- 0,0% de locaux occupés sous franchise

**39,9 M€**  
 loyers annuels  
 en place

**12,3 M€**  
 montant des loyers  
 encaissés au T2 2026<sup>(3)</sup>

**115**  
 locataires

**121**  
 baux

### Poids des locataires :

- le plus important : 8,0%
- les 3 plus importants : 20,1%
- les 5 plus importants : 29,1%

**WALT<sup>(4)</sup>**  
**10,5 ans**

**WALB<sup>(5)</sup>**  
**8,3 ans**

### Commercialisation des lots vacants :

- surfaces vacantes : 1 793 m<sup>2</sup><sup>(2)</sup>
- actifs ayant de la vacance : 4
- loyers potentiels : 167 803 €/an

### Évolution de l'état locatif

|                                                | Au 31.03.2026 | Entrées          | Sorties | Au 30.06.2026 |
|------------------------------------------------|---------------|------------------|---------|---------------|
| Actifs                                         | 34            | 6 <sup>(6)</sup> | -       | 40            |
| Surface totale des actifs (en m <sup>2</sup> ) | 292 431       | 30 270           | -       | 322 701       |
| Locataires                                     | 94            | 21               | -       | 115           |
| Baux                                           | 99            | 22               | -       | 121           |
| Loyers annualisés (en M€)                      | 34,5          | 5,4              | -       | 39,9          |

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

<sup>(2)</sup> Dont 742 m<sup>2</sup> couverts par des garanties locatives ou des compensations de loyer négociées lors de l'acquisition.

<sup>(3)</sup> Le niveau de loyers encaissés est particulièrement élevé ce trimestre. En effet, les loyers des immeubles acquis en fin de premier trimestre n'ont été encaissés qu'au second trimestre, le temps que les locataires enregistrent Comète en tant que nouveau fournisseur.

<sup>(4)</sup> Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à la fin des baux.

<sup>(5)</sup> Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances.

<sup>(6)</sup> En complément de ces 6 nouvelles acquisitions, une extension de l'hôtel de Saragosse a également été acquise. Cette opération n'est pas prise en compte dans ce tableau. En effet, l'extension acquise et l'immeuble déjà en portefeuille forment un tout.

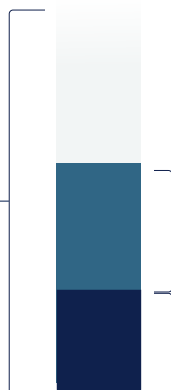


## DISTRIBUTION ET PERFORMANCE

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

**17,50 €**

objectif de  
distribution 2026 <sup>(1)</sup>  
(non garanti)  
par part en  
pleine jouissance



**5,56 €** montant distribué  
au titre du T2 2026

**4,69 €** montant distribué  
au titre du T1 2026



**6,50 % <sup>(2)</sup>**

objectif TRI 10 ans

## HISTORIQUE DE DISTRIBUTION

| Période           | Montant brut 2026<br>pour une part en pleine jouissance | Date de distribution |
|-------------------|---------------------------------------------------------|----------------------|
| janvier 2026      | 1,56 €                                                  | 20.02.2026           |
| février 2026      | 1,55 €                                                  | 23.03.2026           |
| mars 2026         | 1,58 €                                                  | 23.04.2026           |
| avril 2026        | 1,77 €                                                  | 21.05.2026           |
| mai 2026          | 1,90 €                                                  | 19.06.2026           |
| juin 2026         | 1,89 €                                                  | 23.07.2026           |
| juillet 2026      | à venir                                                 | -                    |
| août 2026         | à venir                                                 | -                    |
| septembre 2026    | à venir                                                 | -                    |
| octobre 2026      | à venir                                                 | -                    |
| novembre 2026     | à venir                                                 | -                    |
| décembre 2026     | à venir                                                 | -                    |
| <b>Total 2026</b> | <b>10,25 €</b>                                          |                      |

<sup>(1)</sup> Cette information ne préjuge pas de l'évolution future de la valeur de la part. La distribution est susceptible d'être révisée à la baisse.

<sup>(2)</sup> Cet objectif net des frais de gestion 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. 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).



## PRÉLÈVEMENTS À LA SOURCE SUR LES DIVIDENDES

### Prélèvement lié à la fiscalité étrangère<sup>(1)</sup>

La SCPI Comète étant propriétaire de plusieurs immeubles à l'étranger, un prélèvement à la source est effectué sur chaque versement de dividende. Ce prélèvement concerne tous les associés quel que soit leur régime fiscal. Il correspond au montant de l'impôt de chacun des pays concernés. Ce montant s'élève à 1,16 euro par part au titre du second trimestre 2026.

### Prélèvement lié aux dividendes et/ou aux revenus financiers

Une autre retenue à la source s'applique sur les revenus de placement à taux fixe. Celle-ci dépend de la situation fiscale de l'associé. Pour une part en pleine jouissance au second trimestre 2026, le prélèvement pour un associé personne physique résident français est de 0,07 euro.

|                                                | Associé soumis à l'impôt sur le revenu (€) |             | Associé soumis à l'impôt sur les sociétés (€) |             |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------|-------------|
| <b>Dividende brut</b>                          | <b>5,56</b>                                |             | <b>5,56</b>                                   |             |
| Type de revenu                                 | Assiette                                   | Prélèvement | Assiette                                      | Prélèvement |
| Revenus fonciers                               | 5,35                                       | -           | 5,35                                          | -           |
| Prélèvement fiscalité étrangère <sup>(1)</sup> | -                                          | 1,16        | -                                             | 1,16        |
| Revenus financiers                             | 0,21                                       | 0,07        | 0,21                                          | -           |
| <b>Total</b>                                   | <b>5,56</b>                                | <b>1,23</b> | <b>5,56</b>                                   | <b>1,16</b> |
| <b>Dividende net</b>                           | <b>4,33</b>                                |             | <b>4,40</b>                                   |             |

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



## MARCHÉ DES PARTS

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

**225€**  
valeur de retrait

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

**3 147 773**  
nombre de parts

**216,39€**  
valeur comptable<sup>(1)</sup>

**217,17€**  
valeur de réalisation<sup>(1)</sup>

**254,73€**  
valeur de reconstitution<sup>(1)</sup>



## SCPI COMÈTE AU 2<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2026

**27 126**  
associés

**133,1 M€**  
collecte nette T2 2026

**786,9 M€**  
capitalisation

**532 434**  
parts créées  
(nettes des retraits)

## ÉVOLUTIONS DU CAPITAL

| Période | Volume et montants en fin de période |                        |                        | Parts en attente de retrait en fin de période <sup>(2)</sup> | Mouvements de parts de la période |                         |
|---------|--------------------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
|         | Nombre de parts <sup>(2)</sup>       | Capital social (en k€) | Capitalisation (en k€) |                                                              | Souscriptions <sup>(2)</sup>      | Retraits <sup>(2)</sup> |
| T1 2026 | 2 615 339                            | 392 301                | 652 010                | -                                                            | 529 709                           | 903                     |
| T2 2026 | <b>3 147 773</b>                     | <b>472 166</b>         | <b>786 943</b>         | -                                                            | <b>533 731</b>                    | <b>1297</b>             |

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

<sup>(1)</sup> Conformément à la réglementation, les valeurs semestrielles ne donnent pas lieu à un arrêté des comptes audité par les Commissaires aux Comptes.

<sup>(2)</sup> Pour rappel, les parts sont décimalisées conformément à l'article 7.4 des statuts de la SCPI Comète. Les nombres de parts sont arrondis à l'unité la plus proche pour plus de lisibilité dans ce bulletin trimestriel d'information.



## INFORMATIONS PRATIQUES

Par application des articles L. 411-3 9° et L. 214-86 du Code monétaire et financier et de l'article 422-192 du règlement général de l'AMF (« RGAMF »), l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la note d'information le visa n° 26-16 en date du 7 juillet 2026.

### 1 - CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION

#### Composition du dossier de souscription

Préalablement à la souscription, il est remis aux souscripteurs, conformément aux dispositions de l'article 422-226 du RGAMF, un dossier comprenant :

- les statuts de la SCPI ;
- la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, telle qu'actualisée, et comprenant les annexes précontractuelles au titre du règlement SFDR ;
- le bulletin de souscription dont une copie doit être conservée par le souscripteur ;
- le document d'informations clés (DIC) au titre du règlement européen PRIIPs ;
- le rapport annuel du dernier exercice clos ;
- le dernier bulletin trimestriel d'information en vigueur à la date de la souscription.

Les documents précités sont remis au souscripteur sous un format dématérialisé. Sur demande expresse, un exemplaire papier desdits documents peut être fourni gratuitement par Alderan ou le conseiller en gestion de patrimoine.

#### Modalités de souscription

Les souscriptions et les versements seront reçus par l'intermédiaire des distributeurs autorisés et mandatés par la Société de Gestion ou directement auprès de la Société de Gestion.

La souscription est réalisée lors de :

- la réception par la Société de Gestion du dossier de souscription dûment complété et signé par un souscripteur, et,
- la mise à disposition sur le compte de la SCPI des fonds correspondant au montant de la souscription.

Tout dossier de souscription incomplet sera rejeté.

En outre, la souscription est subordonnée à l'agrément de la Société de Gestion conformément à l'article 13.1 des statuts de la SCPI.

Tout nouvel associé doit souscrire au minimum vingt (20) parts.

#### Prix de souscription

Le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution, qui est établie à la clôture de chaque exercice, conformément à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier. Ce prix de souscription doit être compris dans une fourchette de plus ou moins dix pour cent (10%) autour de la valeur de reconstitution de la SCPI, sauf justification notifiée à l'Autorité des marchés financiers.

Le prix de souscription est la somme de la valeur nominale et de la prime d'émission ; cette dernière incluant la commission de souscription.

Le prix de souscription d'une part est fixé à deux cent cinquante (250) euros dont :

- Valeur nominale : cent cinquante (150) euros ; et,
- Prime d'émission : cent (100) euros.

La commission de souscription, facturée à la SCPI et acquise à la Société de Gestion pour couvrir notamment les frais pour la prospection et la collecte des capitaux ainsi que les frais de recherche et d'investissement des capitaux, correspond à 10% HT (soit 12% TTC) du prix de souscription, soit 25 euros HT ou 30 euros TTC. La SCPI récupère la TVA, le coût final supporté par le souscripteur est donc de 25 euros par part.

Le prix de souscription s'entend net de tout autre frais.

#### Date d'entrée en jouissance des parts

Les parts porteront jouissance à compter du premier jour du sixième mois qui suit le jour de la souscription. Le paiement de la souscription s'effectue au jour de la souscription pour la totalité du prix d'émission, prime d'émission incluse.

Restrictions à l'égard des U.S. Persons

Les parts de SCPI n'ont pas été, ni ne seront enregistrées en vertu du US Securities Act de 1933 (l'« Act de 1933 »), ou en vertu de quelque loi applicable dans un État des États-Unis d'Amérique.

Par conséquent, les parts de la SCPI ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux États-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), au bénéfice de toute « U.S. Person », tel que ce terme est défini par la réglementation américaine « Regulation S » dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité de régulation des marchés, le « Securities Exchange Commission ».

La Société de Gestion peut par ailleurs surseoir à la prise en compte d'une souscription et à son inscription sur le registre des associés tant qu'elle n'a pas reçu tous les documents qu'elle peut raisonnablement demander pour établir qu'un souscripteur n'est pas une « U.S. Person », y compris au sens de la loi américaine FATCA.

Les personnes désirant souscrire des parts sociales de la SCPI auront à certifier par écrit, lors de toute souscription de parts, qu'elles ne sont pas des « U.S. Persons ». Tout porteur de parts doit informer immédiatement la Société de Gestion de la SCPI s'il devient « U.S. Person ».

### 2 - CONDITIONS GÉNÉRALES DE SORTIE

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de trois moyens alternatifs :

- **le retrait par remboursement de ses parts**, intervenant en contrepartie des demandes de souscription ou, en l'absence de souscription, grâce au fonds de remboursement, sous réserve de la création et de la dotation de celui-ci ;
- **la cession de gré à gré** par l'associé sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire ; et
- **la cession via le marché secondaire** en cas de suspension de la variabilité du capital.

Pour la répartition des revenus, l'acheteur bénéficiera des revenus attachés aux parts transférées à partir du jour de l'inscription sur le registre des associés.

#### Modalités de retrait des parts

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité selon les modalités définies dans les statuts de la SCPI dans le respect des conditions prévues en matière de variabilité du capital prévues à l'article « Variabilité du capital » figurant en Introduction de la note d'information.

Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des fonds disponibles d'un montant suffisant, provenant des souscriptions.

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

En cas de retrait partiel, la Société de Gestion applique, sauf instruction contraire du client, la règle du retrait par ordre historique d'acquisition des parts, c'est-à-dire la méthode du « 1<sup>er</sup> entré -1<sup>er</sup> sorti ».

En application de l'article 422-219 du RGAMF, en cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet. Sans réponse de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de cette information, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

#### Effet du retrait

Le remboursement des parts de la SCPI rend effectif le retrait par son inscription sur le registre des associés.

Les parts remboursées sont annulées. Les parts faisant l'objet d'un retrait cessent de bénéficier des revenus à partir du 1<sup>er</sup> jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

#### Prix de retrait

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

À la date du 30 juin 2026, l'associé se retirant perçoit 225,00 euros, soit :

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

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

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

Les demandes de retrait sont traitées à la fin de chaque mois et les fonds sont envoyés aussitôt aux retrayants, de telle sorte que le délai d'exécution moyen est de quinze (15) jours, et n'excède pas trente (30) jours.

**Demande de retrait non compensée par les demandes de souscription au bout d'un (1) mois :** dans l'hypothèse de la création et de la dotation d'un fonds de remboursement, la Société de Gestion proposera à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement, si les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes. Le prix de rachat par le fonds sera alors compris entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de dix pour cent (10%).

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

#### Conditions de validité de la demande de retrait

Les demandes de retrait sont adressées via un bulletin de retrait à la Société de Gestion :

- Par voie électronique à l'adresse générique suivante : [retraits@alderan.fr](mailto:retraits@alderan.fr), avec envoi d'un accusé de réception par la Société de Gestion ; ou
- Par voie postale en recommandé avec accusé de réception à l'adresse du siège social d'Alderaan.

Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait prévu à cet effet à l'article 422-218 du RGAMF et traitées par ordre chronologique d'inscription dans la limite où il existe des souscriptions.

Pour être valablement inscrites sur le registre, les demandes de retrait :

- doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter toutes les caractéristiques suivantes :
  - l'identité et la signature du donneur d'ordre ;
  - le nombre de parts concernées.
- sont subordonnées :
  - au fait que le bulletin de retrait soit conforme et correctement complété, et signé par le (les) donneur(s) d'ordre ;
  - accompagné de toutes les pièces à fournir nécessaires, dont le RIB sur lequel doit être versé le remboursement.

Si l'associé n'indique pas, par une mention expresse, que sa demande doit être exécutée totalement, la Société de Gestion se réserve le droit d'exécuter partiellement son ordre. Les modifications ou annulations de demandes de retrait doivent être faites dans les formes et modalités identiques aux demandes initiales.

La modification d'une demande de retrait inscrite :

- emporte la perte du rang d'inscription en cas d'augmentation du nombre de parts objet de la demande, et,
- ne modifie pas le rang d'inscription en cas de diminution du nombre de parts objet de la demande.

#### Cession de parts de gré à gré

Tout associé peut céder librement ses parts sans l'intervention de la Société de Gestion. Dans ce cas, le prix est librement débattu entre les parties. Il leur appartient dans cette hypothèse de trouver un acquéreur sans l'aide de la Société de Gestion et de se charger, sous leur responsabilité, de toutes les formalités de cession.

#### Deux cas peuvent se présenter :

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

Le cédant règle directement les droits d'enregistrement (taux à date de publication de 5%), ainsi que l'impôt sur les plus-values éventuellement dégagées à la recette des impôts de son domicile ou de son siège social. Il doit justifier de ce paiement à la Société de Gestion.

### 3 - PROTECTION DE VOS DONNÉES PERSONNELLES

Les données personnelles que vous communiquez dans ce bulletin de souscription sont collectées et traitées par Alderaan aux fins suivantes :

- La souscription de parts de la SCPI ;
- L'exécution et la gestion de votre souscription ;
- Le respect de nos obligations légales et réglementaires ;
- L'envoi de communication relative à la SCPI.

Les données demandées dans le présent bulletin sont nécessaires à l'étude et à l'acceptation de votre souscription. Sans ces informations, nous ne pourrions pas traiter votre demande.

Selon les finalités, ces traitements reposent sur l'exécution de mesures précontractuelles et/ou d'un contrat, le respect d'obligations légales, votre consentement ou l'intérêt légitime d'Alderaan.

Vos données personnelles sont traitées uniquement par nos services internes et ne sont jamais vendues ou cédées à des tiers.

Nous conservons vos données personnelles pendant toute la durée de détention de vos parts. Cette durée est augmentée des délais légaux de prescription et de toute autre durée de conservation imposée par la réglementation. Cette durée peut atteindre 10 ans à compter du retrait total de vos parts.

Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de portabilité, de limitation et d'opposition au traitement de vos données personnelles, ainsi qu'un droit de définir des directives sur le devenir de vos données personnelles à votre décès. Le cas échéant, vous pouvez également retirer votre consentement à tout moment. Pour l'exercice de vos droits, merci de bien vouloir contacter notre Délégué à la protection des données à l'adresse suivante : [dpo@alderan.fr](mailto:dpo@alderan.fr)

Si nous ne répondons pas à votre demande dans un délai d'un mois à compter de sa réception, vous avez le droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL.

**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°26-16 en date du 7 juillet 2026 et est disponible auprès de la Société de Gestion de portefeuille Alderaan. Notice en cours de publication au BALO.

**Alderaan, 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.