

# Comète

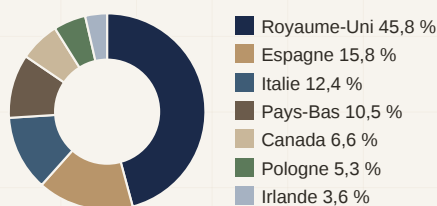
ALDERAN

SCPI paneuropéenne 100 % hors France, sans dette, sur 7 pays et six typologies ; objectifs long terme communiqués : distribution 6 % net et TRI 10 ans 6,5 %.

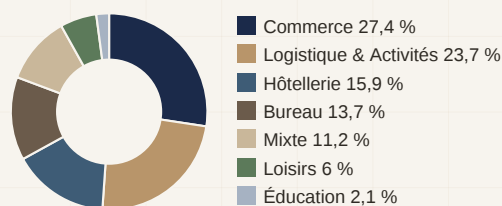
## LES CHIFFRES CLÉS

|                                   |                                 |                                              |                                                          |                                                             |                        |
|-----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>519,6 M€</b><br>CAPITALISATION | <b>250 €</b><br>PRIX DE LA PART | <b>9,00 % / 7,47 %</b><br>TD BRUT / NET 2025 | <b>6 % / 6,5 %</b><br>OBJECTIF LT —<br>DISTRIB / TRI 10A | <b>98 %</b><br>TOF                                          | <b>7,9 ans</b><br>WALB |
| <b>0 %</b><br>LTV                 | <b>-1,5 %</b><br>DÉCOTE         | <b>8,54 %</b><br>REND. ACTE EN MAIN          | <b>Art. 8 + ISR</b><br>SFDR / ISR                        | <b>57,7 % (val. vénale, non couv.)</b><br>EXPOSITION CHANGE |                        |

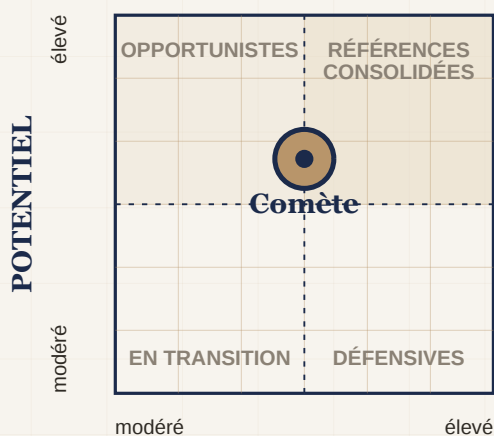
## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



## SECTEURS



## Le profil en un coup d'œil



### Solidité — intermédiaire

SCPI jeune aux bons fondamentaux : sans dette et bien diversifiée par secteur ; tempérée par le change élevé, une collecte rapide et un historique court.

### Potentiel — intermédiaire

Rendement des actifs en place soutenu et distribution couverte, sur une stratégie opportuniste paneuropéenne — à confirmer dans la durée.  
*Positionnement qualitatif. Aucun score chiffré, aucun classement d'autres SCPI.*

### Solidité



### Potentiel



## Ce qui me plaît

- ✓ Sans dette : aucun endettement au 31/12/2025 — structure financière robuste, peu sensible à la remontée des taux.
- ✓ 100 % hors France : patrimoine entièrement à l'étranger (7 pays) — fiscalité étrangère généralement plus douce sur les prélèvements sociaux pour l'associé résident français.
- ✓ Diversification sectorielle large : six typologies ou plus (bureaux, logistique, commerce, hôtellerie, santé, éducation), sans secteur dominant.
- ✓ Patrimoine bien occupé (TOF 98 %) et baux fermes d'environ 7,9 ans (WALB) ; aucune part en attente de retrait.
- ✓ Rendement acte en main soutenu (8,54 %), distribution couverte par le résultat, démarche responsable SFDR article 8 + label ISR.

## Mon regard sans filtre

- ▲ Distribution 2025 de 9,00 % : niveau exceptionnel (effet de base d'une SCPI jeune et collecte massive, ~125 % de la capitalisation) — à ne pas considérer comme durable ; objectifs long terme : 6 % net de distribution, TRI 10 ans 6,5 %.
- ▲ Exposition de change importante : 57,7 % de la valeur vénale est en devises hors euro (Royaume-Uni 45,8 %, Canada 6,6 %, Pologne 5,3 %). La société de gestion couvre le risque de change sur les loyers mais pas sur la valeur des actifs — la valeur du patrimoine reste exposée aux variations de change.
- ▲ Collecte rapide au regard de la taille, avec une trésorerie encore élevée : la capacité à déployer ces capitaux dans de bons actifs est un enjeu clé à ce stade.
- ▲ Jeunesse : SCPI créée fin 2023 (environ deux ans), prix de part pas encore revalorisé ; granularité en construction (27 actifs).

## LE TER SANS FILTRE™ · coût réel annualisé sur la durée

10 ans

**1,73 %**

15 ans

**1,53 %**

20 ans

**1,33 %**

Composantes : gestion 11 % · souscription 10 % (amortie) · acquisition 1 % (réemploi) · cession 1 % · sans dette (levier ×1). 10 ans : hors commission de cession (colonne informative).

Indicateur propriétaire Sans Filtre™ — distinct du RIY (DIC) réglementaire ; hors travaux et arbitrage de parts.

## RÉSERVER UN ÉCHANGE

*analyse approfondie selon votre horizon*

[calendly.com/bieber-clement/30min](https://calendly.com/bieber-clement/30min)

ou par email : [clement@clement-bieber-patrimoine.com](mailto:clement@clement-bieber-patrimoine.com)

## GUIDE & SIMULATEUR SCPI GRATUITS

[clement-bieber-patrimoine.com/guide-gratuit-scp-ETF](https://clement-bieber-patrimoine.com/guide-gratuit-scp-ETF)

Analyse fondée sur La Grille SCPI Sans Filtre™, ma méthodologie propriétaire d'évaluation multi-critères, appliquée à partir des documents publics de la société de gestion (rapport annuel et note d'information). Données publiques au 31/12/2025.

Clément Bieber · Conseiller en gestion de patrimoine · CGPC® · CFP® · ORIAS n°25001269 · Mandataire d'Intermédiaire d'Assurance (MIA) · Mandant SORONEXT

Ancien gérant de fonds immobiliers — 10 ans en gestion institutionnelle.

Communication à visée éditoriale et pédagogique dans le cadre éditorial de La Grille SCPI Sans Filtre™. Ne constitue pas un conseil en investissement personnalisé au sens de l'article L. 541-1 du Code monétaire et financier et ne tient pas compte de votre situation patrimoniale, de vos objectifs ni de votre tolérance au risque. Investir en SCPI comporte un risque de perte en capital et un risque de liquidité ; les revenus ne sont pas garantis. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Données publiques au 31/12/2025 (rapport annuel et note d'information de la société de gestion). Pour étudier l'opportunité d'un investissement adapté à votre situation, prenons rendez-vous pour échanger sur le cadre adapté.