

Comète

ALDERAN

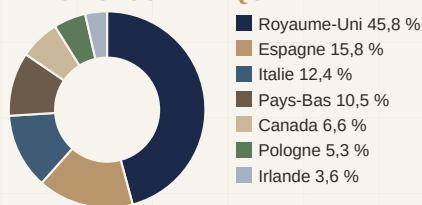
SCPI paneuropéenne 100 % hors France, sans dette, sur 7 pays et six typologies ; objectifs long terme communiqués : distribution 6 % net et TRI 10 ans 6,5 %. Photo au 31/12/2025, mise à jour au 30/06/2026 en page 2.

LES CHIFFRES CLÉS

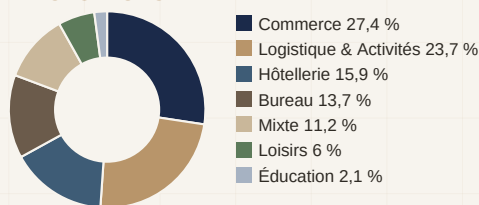
519,6 M€ CAPITALISATION AU 31/12	250 € PRIX DE LA PART	9,00 % / 7,47 % TD BRUT / NET 2025	6 % / 6,5 % OBJECTIF LT — DISTRIB / TRI 10A	98 % TOF	7,9 ans WALB
0 % LTV	-1,5 % DÉCOTE AU 31/12	8,54 % REND. ACTE EN MAIN	Art. 8 + ISR SFDR / ISR	57,7 % (val. vénale, non couv.) EXPOSITION CHANGE	n/s RGI 2025

RGI — série en construction ; premier exercice de référence (cf. « n/s » ci-dessus) · Sans Filtre™

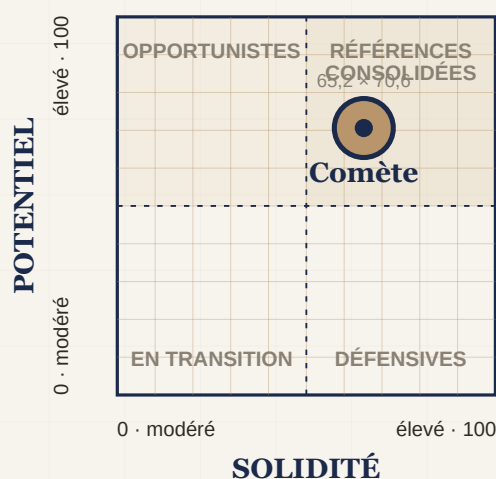
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



SECTEURS



Le profil en un coup d'œil



Solidité — intermédiaire

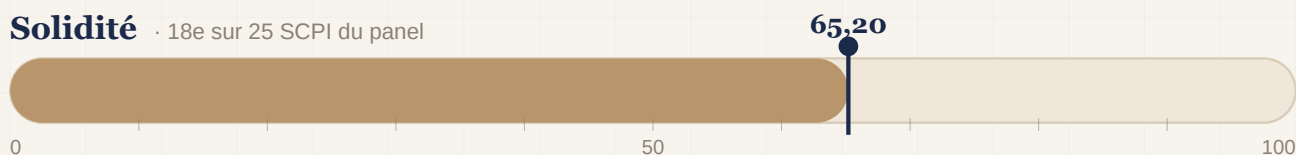
SCPI jeune aux bons fondamentaux : sans dette et bien diversifiée par secteur ; tempérée par le change élevé, une collecte rapide et un historique court.

Potentiel — intermédiaire

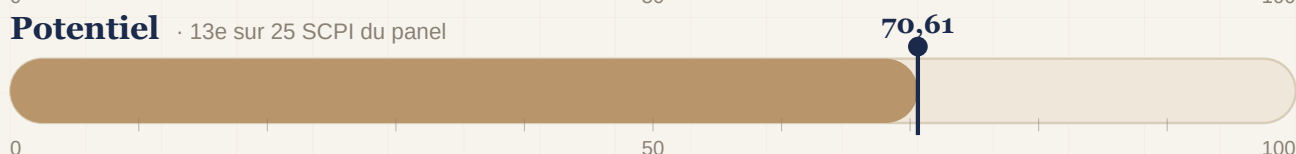
Rendement des actifs en place soutenu et distribution couverte, sur une stratégie opportuniste paneuropéenne — à confirmer dans la durée. Potentiel exactement à la médiane du panel au 31/12/2025.

Scores issus de La Grille SCPI Sans Filtre™, méthodologie propriétaire appliquée aux documents publics — exemple à titre informatif et pédagogique, ni conseil en investissement ni recommandation. Aucun classement d'autres SCPI.

Solidité · 18e sur 25 SCPI du panel



Potentiel · 13e sur 25 SCPI du panel



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 (7 pays) : fiscalité étrangère généralement plus douce sur les prélèvements sociaux pour l'associé résident français.
- ✓ Diversification sectorielle large : six typologies ou plus, 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, collecte massive) — non durable ; objectifs long terme : 6 % net, TRI 10 ans 6,5 %.
- ▲ Change : 57,7 % de la valeur vénale hors euro (Royaume-Uni 45,8 %, Canada 6,6 %, Pologne 5,3 %) ; couverture sur les loyers, pas sur la valeur des actifs.
- ▲ Jeunesse : SCPI créée fin 2023 (environ deux ans), prix de part pas encore revalorisé ; granularité en construction (27 actifs au 31/12/2025).
- ▲ Trésorerie de collecte : ~30,5 % de la valeur (66,20 €/part) encore à déployer : la capacité à investir ces capitaux dans de bons actifs reste l'enjeu à ce stade (état du patrimoine, RA).

DEPUIS L'ARRÊTÉ DU 31/12/2025 — MISE À JOUR AU 30/06/2026 (BPI T2 n°26-02)

Les notes ci-contre photographient le 31/12/2025 (RA 2025). Depuis cet arrêté, le bulletin du 2e trimestre 2026 publie : capitalisation 786,9 M€ (collecte nette 133,1 M€ au T2), 40 actifs et 115 locataires (27 actifs au 31/12) ; TOF 99,6 % ; WALB 8,3 ans ; premier locataire 8,0 % des loyers, trois premiers 20,1 % ; valeur de reconstitution 254,73 € au 30/06/2026 pour un prix inchangé de 250 € — décote de 1,86 % (1,5 % au 31/12) ; réalisation 217,17 € ; acompte T2 5,56 € brut par part (4,40 € net de fiscalité étrangère) ; aucune part en attente de retrait.

Réserves — (1) Valeurs semestrielles non auditées (de droit) ; prochain arrêté annuel : RA 2026.

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

10 ans
1,72 %

15 ans
1,52 %

20 ans
1,32 %

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

ou par email : clement@clement-bieber-patrimoine.com

GUIDE & SIMULATEUR SCPI GRATUITS

clement-bieber-patrimoine.com/guide-gratuit-scpi-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). Photo au 31/12/2025 (RA 2025) — encart de mise à jour au 30/06/2026 (BPI T2 n°26-02), édition du 05/09/2026.

Clément Bieber · Conseiller en gestion de patrimoine · CGPC® · CFP® · Certification AMF · ORIAS n°25001269 · Mandataire d'Intermédiaire d'Assurance (MIA) · Apporteur d'affaires CIF

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

L'auteur peut percevoir une rémunération en cas d'investissement réalisé par son intermédiaire.

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. Photo au 31/12/2025 (RA 2025) — encart de mise à jour au 30/06/2026 (BPI T2 n°26-02), édition du 05/09/2026 (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.