

 Comète

**ALLER PLUS LOIN
POUR VOTRE ÉPARGNE***

*** Comme tout investissement, investir dans une SCPI comporte entre autres un risque de perte en capital. Il est rappelé que le montant du capital investi n'est pas garanti et qu'il est recommandé de conserver ses parts pendant une période d'au moins 8 ans**

SCPI

ayant vocation
à investir au
sein de l'Union
européenne et/ou
à l'international*

* Objectif de gestion non garanti

Ceci est une communication à caractère promotionnel. Veuillez vous référer à la note d'information, aux statuts et au document d'informations clés de la SCPI Comète avant de prendre toute décision finale d'investissement. Comète est une SCPI à capital variable qui a reçu le visa SCPI n° 23-13 délivrée par l'AMF en date du 1^{er} décembre 2023.

AVERTISSEMENT ET PRINCIPAUX RISQUES

Le montant qu'il est raisonnable d'investir au capital de la SCPI Comète dépend de votre situation patrimoniale et financière, de votre expérience et de vos connaissances en matière de produits d'investissement, de vos objectifs et horizon d'investissement, de votre acceptation des risques spécifiques liés à un investissement immobilier, et, de votre capacité à subir des pertes. Alderan ne fournit pas de conseil en investissement. Il vous appartient de vous rapprocher de votre conseiller en gestion de patrimoine pour vous assurer que cet investissement répond à vos besoins et à votre situation.

RISQUE DE PERTE EN CAPITAL

Lié à l'absence de garantie de remboursement du capital initialement investi.

RISQUE LIÉ AUX MARCHÉS IMMOBILIERS

Susceptible d'entraîner une baisse du prix de retrait due à la variation des marchés immobiliers.

RISQUE DE LIQUIDITÉ

Ce placement étant investi principalement en actifs immobiliers, il est considéré comme peu liquide. L'absence de marché secondaire organisé rend ce placement également peu liquide.

RISQUE LIÉ À LA GESTION DISCRETIONNAIRE

Résultant de la sélection, par les Gérants, d'investissements pouvant être moins performants.

RISQUE EN MATIÈRE DE DURABILITÉ

Il s'agit du risque lié à un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement, et, à terme, sur la valeur nette d'inventaire du fonds.

RISQUE RELATIF AU BLOCAGE DES RETRAITS

Les investisseurs sont informés que le retrait par remboursement des parts n'est possible qu'en contrepartie de demandes de souscription. Par ailleurs, le blocage des retraits est susceptible d'intervenir conformément aux dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, en particulier si une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins 10% des parts de la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de 12 mois.

La SCPI Comète est un produit de placement collectif à capital variable investi en immobilier. La durée minimale recommandée pour investir votre épargne en SCPI est de 8 ans. Compte tenu de sa nature, il est exposé à différents risques.

RISQUE LIÉ AU RECOURS À L'ENDETTEMENT

Financement souscrit par la SCPI :

Les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a donc pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également d'augmenter les risques de perte.

Financement consenti au souscripteur :

Le souscripteur ne doit pas se baser sur les seuls revenus issus de la détention de parts de la SCPI pour honorer les échéances du prêt compte tenu de leur caractère aléatoire. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint de vendre ses parts de la SCPI et supporter un risque de perte en capital.

RISQUE DE CHANGE

La fluctuation des devises par rapport à l'euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur des actifs situés dans des pays hors de la zone euro. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert et la SCPI pourra profiter ou pâtir des variations des taux de change.



MISSION

Investir activement votre épargne immobilière dans le monde

COMPOSITION

Objectif de diversification géographique et sectorielle

-

Des cycles économiques et des marchés différents selon la Société de Gestion

-

Comète est un investissement immobilier indirect. Comme tout placement immobilier indirect, il s'agit d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée - la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. Il existe un risque de perte en capital. Avant tout investissement, vous devez vérifier qu'il est adapté à votre situation et vos besoins.

Toute souscription doit être effectuée sur la base des conseils en investissement fournis par votre conseiller et de la documentation juridique et réglementaire de la SCPI.

COMÈTE EXPLORE LE MONDE* POUR APPORTER à votre épargne une dimension internationale

(*voir la liste des pays potentiels ci-dessous)

Pour diversifier votre épargne immobilière, Alderan a conçu le placement Comète.

Comète est une SCPI diversifiée ayant pour objectif d'investir à l'international . Elle vous permet, à partir de quelques milliers d'euros, de codétenir indirectement un patrimoine immobilier locatif, dont les biens pourraient être situés :

- prioritairement au sein de l'Union Européenne (hors France métropolitaine)
- en Amérique du Nord
- et/ou dans les pays comme Andorre, Islande, Monaco, Norvège, Royaume-Uni, Serbie, Suisse, Australie, Nouvelle Zélande.

Vous diversifiez vos placements, tout en accédant à des opportunités immobilières difficilement accessibles seuls.

UN VOYAGE INTERSTELLAIRE POUR CHERCHER À VOUS OFFRIR :

- un complément de revenus potentiels, non garantis et soumis à l'approbation de l'AG, pour profiter de la vie, aider vos proches, ou encore sécuriser votre avenir
- une épargne immobilière potentiellement mieux armée pour traverser les évolutions de contexte et les aléas des marchés immobiliers.

Selon l'interprétation de la société de gestion

« Tout comme une comète traverse le ciel à un moment précis, nous aimons investir de manière opportuniste. Nous savons prendre des décisions rapidement, avec toujours une trajectoire définie en amont, ce qui permet une gestion solide et prudente de l'épargne qui nous est confiée. » - selon la société de gestion

Rémy Bourgeon, Président d'Alderan

ALLER PLUS LOIN

UNE DÉMARCHÉ OPPORTUNISTE

Selon la Société de Gestion, Comète s'intéresse aux marchés immobiliers dont les taux de rendement sont en phase de décompression afin de pouvoir sélectionner des biens dont les prix à l'acquisition sont en phase de repli.

Elle s'appuie également sur les opportunités immobilières issues des projets d'implantation à l'étranger d'entreprises dont Alderan, pour le compte de ses fonds gérés, est aujourd'hui le bailleur en France ou à l'étranger.

UNE GESTION LOCALE DES ACTIFS

Comète a pour objectif de s'appuyer, pour gérer ses biens immobiliers à l'étranger sur le savoir-faire de partenaires locaux, spécialistes sur leur marché selon l'interprétation de la Société de Gestion, pour favoriser une gestion immobilière active et de proximité.

Le succès de la SCPI repose en grande partie sur l'expertise de l'équipe dirigeante d'Alderan, et notamment sur celle des équipes impliquées dans la recherche, la sélection, la structuration et le suivi des investissements ainsi que sur sa capacité à mettre en œuvre la stratégie d'investissement de la SCPI et à générer un rendement suffisant. Le départ d'un membre de l'équipe dirigeante pourrait avoir un effet défavorable sur la SCPI.

Mission de la SCPI Comète

CONSTITUER UN PATRIMOINE IMMOBILIER international (objectif non garanti)



EUROPE

Union Européenne (hors France métropolitaine),
Andorre, Islande,
Monaco, Norvège,
Royaume-Uni, Serbie,
Suisse

AMÉRIQUE DU NORD

AUSTRALIE ET NOUVELLE-ZÉLANDE

Comète a pour objectif (non garanti) de voyager à travers différents continents et d'investir dans des classes d'actifs immobiliers diversifiées avec des cycles différents.



Pour se protéger des évolutions des taux de change, Comète aura la possibilité de souscrire à des contrats qui permettent de se prémunir contre le risque de change.

LA TRAJECTOIRE IMMOBILIÈRE DE COMÈTE

Objectif de la société de gestion

SELON LA SOCIÉTÉ DE GESTION, COMÈTE A POUR OBJECTIF (NON GARANTI) D'INVESTIR DANS :

Des espaces urbains en croissance

Des pôles tertiaires, industriels, logistiques ou d'excellence avec une forte demande locative

Des marchés immobiliers profonds en contrepartie d'un risque immobilier (cf.p.2)

...

Comète n'a pas vocation à investir en France métropolitaine, ainsi que dans le secteur immobilier logistique en zone euro.

ALLER PLUS VITE

UNE SOUSCRIPTION 100% DÉMATÉRIALISÉE

Une fois votre décision d'investissement prise après analyse du caractère adéquat de votre profil par votre conseiller, tout est prévu pour que vous puissiez souscrire à Comète rapidement.

Votre souscription peut être réalisée en ligne avec votre conseiller, dans le cadre d'un **parcours digital entièrement sécurisé**, jusqu'à la signature électronique.

Dès que vous devenez associé de Comète, vous disposez d'un espace client, avec une galaxie d'informations à votre disposition :

- **Tous les trimestres**, vous pouvez suivre la trajectoire de Comète : vous recevez une communication réglementaire détaillée sur les aspects immobiliers et financiers de Comète, de manière pédagogique et transparente.
- **Chaque année**, vous participez à la vie de Comète en votant ses résolutions à son Assemblée Générale.

Vous recevez son rapport annuel qui vous livre ses comptes et ses réalisations.

- Vous disposez aussi de **toute l'information fiscale** pour remplir vos déclarations annuelles.

Un investissement dans Comète comporte notamment un risque de perte en capital lié à l'absence de garantie de remboursement du capital initialement investi.

OBJECTIF
TRI⁽¹⁾

6,5%
sur 10 ans

OBJECTIF
TAUX DE DISTRIBUTION⁽²⁾

6,0%
nets de frais de gestion

Ces objectifs ci-dessus sont fournis à titre d'illustration uniquement et sont basés sur des projections et des simulations de la société de gestion. Dans ce contexte, il n'y a absolument aucune garantie que ces investissements seront rentables. Toute souscription doit être effectuée sur la base des conseils en investissement fournis par votre conseiller et de la de la documentation juridique et réglementaire de la SCPI.

⁽¹⁾ **Le taux de rentabilité interne (TRI)** est un indicateur de rentabilité d'un investissement sur une période donnée, qui tient compte de l'appréciation ou de la dépréciation de la valeur des parts, et des revenus distribués sur la période de référence. Le TRI affiché est un objectif de TRI net de frais sur une période de 10 ans.

⁽²⁾ **Le taux de distribution** est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N (source : ASPIM). **L'objectif de distribution indiqué ci-dessus ne tient pas compte d'éventuelles distributions non-récurrentes liées à la cession des immeubles.**



INVESTIR SELON VOS BESOINS

Vous pouvez souscrire vos parts de la SCPI Comète sous différentes formes :

PLEINE PROPRIÉTÉ

Vous percevez les dividendes potentiels versés par Comète * dès l'expiration du délai de jouissance.

DÉMEMBREMENT TEMPORAIRE (3 à 20 ans) OU DÉFINITIF

Si vous n'avez pas besoin de revenus immédiats, mais à une date ultérieure (départ à la retraite par exemple), vous pouvez utiliser ce mode de souscription pour vous constituer des revenus potentiels futurs. Cela vous permet de ne pas alourdir votre fiscalité actuelle et de payer avec une décote le prix de la part.

USUFRUIT

Ce mode d'investissement est souvent utilisé pour continuer de percevoir des revenus potentiels, tout en donnant la nue-propriété à un proche (vos enfants par exemple) ; ou, pour placer de la trésorerie d'entreprise (sous réserve d'apporter la contrepartie en nue-propriété).



DÉVELOPPER VOTRE ÉPARGNE À VOTRE RYTHME

Après avoir acquis un minimum de 20 parts, les associés peuvent constituer une épargne à leur rythme en utilisant les dispositifs suivants :

ÉPARGNE PROGRAMMÉE

Tous les mois, trimestres, semestres ou chaque année, vous investissez un montant qui est prélevé directement sur votre compte.

RÉINVESTISSEMENT DU DIVIDENDE* (tout ou partie)

Vous pouvez choisir de souscrire de nouvelles parts en réinvestissant les dividendes (nets de retenue à la source) que vous recevrez potentiellement et ainsi constituer une épargne plus importante à terme.

* Le versement de dividende est soumis à l'existence d'un revenu distribuable et à la décision de l'assemblée générale des associés de la SCPI

SOUSCRIPTION MINIMUM 20 parts soit 5 000 euros

Si vous le souhaitez, vous pouvez **recharger à tout moment votre épargne** et augmenter vos placements en immobilier indirect à l'international.



SCPI ACTIVIMMO

Alderan gère actuellement
la SCPI Activimmo,
lancée en 2019 et dédiée à la logistique
en France et dans la zone euro

1,1 Md€
de capitalisation

22 261
associés

source : Alderan • Chiffres au 30-09-2023

Les associés ne peuvent pas s'engager activement dans la gestion et l'activité de la SCPI et s'en remettent entièrement à la société de gestion pour conduire et gérer les affaires de la SCPI en contrepartie de frais de gestion.

Le style de gestion pratiqué par la société de gestion repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et sur la sélection des actifs.

Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie à tout moment sur les actifs les plus performants.



Alderan, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF, est un professionnel de l'investissement immobilier depuis 23 ans, avec un réseau vaste d'interlocuteurs en France, en Europe et à l'international.

Il dispose d'un savoir-faire en immobilier d'entreprise et d'une expertise reconnue dans le secteur immobilier industriel et logistique.

Alderan agit de manière indépendante sur l'ensemble du cycle de détention : acquisition, gestion et arbitrage.

Sa connaissance du marché et son réseau d'apporteurs d'affaires permettent à Alderan d'avoir accès à des opérations qui sont présentées sans intermédiaire à un nombre d'acteurs très restreint.

Les équipes d'Alderan tissent des liens étroits avec les locataires de ses fonds gérés - souvent des entreprises implantées à l'international.

Elles pourront donc les accompagner dans leur développement sur le plan immobilier en France, en Europe et demain dans plusieurs autres régions du monde.

18

FONDS GÉRÉS
(dont 5 régulés)

6,7%

RENDEMENT
MOYEN¹

1,3 MD€

ENCOURS
SOUS GESTION

1 371 742 M²

SURFACES
TOTALES GÉRÉES

source : Alderan • Chiffres au 30-09-2023

¹ Rendement moyen du portefeuille immobilier sous gestion. Les performances passées ne peuvent préjuger des performances futures.

Comète est une SCPI récente qui ne dispose pas encore d'historique de performance sur laquelle les investisseurs pourraient fonder des espoirs de résultats futurs.

LA FISCALITÉ

applicable à votre placement

Les revenus fonciers perçus par des personnes physiques résidant en France sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

S'agissant des revenus de source étrangère, les conventions fiscales prévoient généralement pour les personnes physiques résidant en France que les revenus fonciers de source étrangère sont:

- soit, exonérés d'impôt en France mais pris en compte dans le calcul du taux d'imposition effectif applicable aux autres revenus imposés en France,
- soit, imposés en France mais bénéficient dès lors d'un crédit d'impôt, égal à l'impôt français correspondant à ces revenus étrangers, à la condition que ces revenus soient soumis à l'impôt dans leur pays ou d'un crédit d'impôt égal à l'impôt étranger sur ces revenus.

Cette règle est uniquement applicable aux personnes physiques redevables de l'impôt sur le revenu en France.

Par ailleurs, les parts de la SCPI entrent dans l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière. De manière générale, et notamment s'agissant des plus-values et autres types de revenus qui pourraient être distribués par la SCPI, il convient toujours de vérifier, auprès de votre conseiller, votre situation fiscale.

Caractéristiques • Principaux frais

Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Nature	Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable Secteurs : principalement en immobilier d'entreprises (bureaux, locaux commerciaux, locaux d'activités...)
Stratégie d'investissement	Localisation : prioritairement l'Union Européenne (hors France métropolitaine) et/ou Amérique du Nord et/ou dans les pays suivants : Andorre, Islande, Monaco, Norvège, Royaume-Uni, Serbie, Suisse, Australie et Nouvelle Zélande
Indicateur synthétique de risque	Produit dans la classe de risque 3 sur 7 qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Produit soumis aux risques de liquidité et de perte en capital
Prix de la part	250 € (commission de souscription comprise) 237,50 € pour toutes souscriptions effectuées dans les 90 jours suivant la date d'obtention du visa de l'AMF (soit jusqu'au 29 février 2024)
Valeur de retrait	225 € / part
Minimum de souscription	Pour les nouveaux souscripteurs : 20 parts, soit 5000€ pour la 1 ^{ère} souscription Pour les associés : pas de minimum de souscription
Date d'entrée en jouissance des parts	Le 1 ^{er} jour du 6 ^e mois suivant le jour de la souscription.
Distribution	Trimestrielle. Une fois l'entrée en jouissance des parts, les premiers dividendes potentiels sont versés au prorata temporis.
Commission de souscription	10% (12% TTC*)
Commission de gestion	11% (13,2% TTC*)

Voir autres frais dans la Note d'Information

*TVA récupérée par la SCPI

La SCPI ne garantit ni le remboursement, ni la revente des parts. Vous avez la possibilité de revendre vos parts par remboursement en cas de retrait compensé par de nouvelles souscriptions. Il n'existe pas de frais de retrait.



VOYEZ GRAND ET LOIN POUR VOTRE ÉPARGNE IMMOBILIÈRE*

* Comme tout investissement, investir dans une SCPI comporte des risques, dont le risque de perte en capital. Il est rappelé que le montant du capital investi n'est pas garanti et qu'il est recommandé conserver ses parts pendant une période d'au moins 8 ans.



 Alderan

Société de gestion de portefeuille

agrée par l'Autorité des Marchés Financiers depuis le 5 septembre 2017
4, avenue Georges Mandel • 75116 Paris • Agrément AMF n°GP-17000026
Pour en savoir plus : contact@alderan.fr • www.alderan.fr

Ceci est une communication à caractère promotionnel. Veuillez vous référer à la note d'information, aux statuts et au document d'informations clés de la SCPI Comète avant de prendre toute décision finale d'investissement. Tout investissement comporte des risques, notamment de perte en capital. L'ensemble des risques associés à cet investissement est décrit dans le document d'informations clés (DIC) et la note d'information de la SCPI, dont tout investisseur doit prendre connaissance préalablement à son investissement. Ces documents sont disponibles sur simple demande auprès de la société de gestion ou directement sur le site www.alderan.fr

Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Produit

COMETE

Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) gérée par ALDERAN

Nom de l'initiateur : ALDERAN

Site internet : www.alderan.fr

Contact : Appelez le 01 42 89 47 95 pour de plus amples informations

Autorité compétente : L'Autorité des Marchés Financiers, France (AMF) est chargée du contrôle d'ALDERAN en ce qui concerne ce document d'informations clés. ALDERAN est agréée et réglementée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-17000026 en date du 5 septembre 2017.

Date de production du document d'information clés : 01/12/2023

Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce produit ?

Type : COMETE est une Société Civile de Placement Immobilier (S.C.P.I.) à capital variable, procédant à une offre au public.

Durée : La durée de la SCPI est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés. Cette durée pourra être prorogée, ou la Société dissoute par anticipation, à tout moment, par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

Objectifs : 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) propre à assurer l'objectif de gestion qui est de potentiellement distribuer un dividende soumis à l'existence d'un revenu distribuable et à la décision de l'assemblée générale des associés de la SCPI. L'objectif de taux de distribution que cible la société de gestion est de 6% nets de frais de gestion et l'objectif de TRI sur 10 ans de 6,5% ; objectifs fournis à titre d'illustration uniquement, basés sur des projections et des simulations de la société de gestion et sans aucune garantie que les investissements seront rentables.

La SCPI exclut l'acquisition de bâtiments d'activités et de logistiques en zone euro.

La SCPI pourra investir au sein de l'Union Européenne (hors France métropolitaine) prioritairement, et/ou en Amérique du Nord et/ou dans les pays suivants : Andorre, Islande, Monaco, Norvège, Royaume-Uni, Serbie, Suisse, Australie et Nouvelle-Zélande.

Il est précisé que la SCPI investira uniquement au sein de l'Union Européenne et ce jusqu'à ce qu'un montant égal au capital maximum mentionné dans les Statuts constitutifs. De manière générale, les investissements porteront sur des immeubles générant des revenus immédiats ou potentiels et compatibles avec l'objectif de gestion.

De manière générale, les investissements porteront sur des immeubles générant des revenus immédiats ou potentiels et compatibles avec l'objectif de gestion.

Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut conformément au cadre réglementaire :

- procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques ;
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- céder des 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 SCPI détienne directement l'actif immobilier ou par l'intermédiaire d'une société ;
- détenir des dépôts et des liquidités, 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 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 Code monétaire et financier.

La SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à trente pour cent (30%) de la valeur vénale du patrimoine approuvée par l'assemblée générale.

Investisseurs de détail visés : La SCPI s'adresse à tous types d'investisseurs ayant un horizon d'investissement d'au moins 8 ans, à l'exclusion (i) des investisseurs dits U.S. Persons comme définis dans la note d'information et (ii) de ceux qui n'acceptent aucune perte en capital.

Investisseurs sponsors : Les souscripteurs qui souscriront pendant la période de 90 jours suivant la date d'obtention du visa de l'AMF (souscripteurs dits « sponsors »), pourront souscrire à un prix de souscription réduit, soit 237,50 euros au lieu 250 euros. Le prix de souscription réduit (237,50 euros) s'appliquera à tous les souscripteurs y compris les fondateurs qui souscriraient à nouveau. Le prix de souscription de 250 euros s'appliquera par la suite à tous les souscripteurs, nouveaux ou existants, qui souscriront à compter de la fin de ladite période. Les souscripteurs « sponsors » acceptent que leurs parts soient inaliénables pour une durée de 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF.

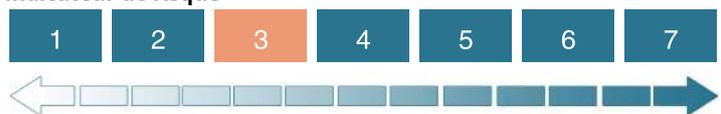
Modalités de sortie : Une sortie est possible mais n'est pas garantie par la société de gestion. Vous êtes donc soumis au risque de liquidité tel que détaillé ci-après. Deux possibilités de sortie sont ainsi proposées aux Associés (telles que décrites au Chapitre II de la Note d'Information) : (i) le retrait des parts. Toutefois, il doit exister un ou plusieurs investisseurs qui souscrivent un nombre de parts au moins équivalent pour que votre demande soit satisfaite, et (ii) la cession de gré à gré. Cependant, la société de gestion ne garantit pas la revente des parts.

Dépositaire : Société Générale Securities Services

Pour de plus amples informations, nous tenons également à disposition de l'investisseur les statuts, la note d'information, le bulletin de souscription, et s'ils sont disponibles le dernier bulletin trimestriel d'information et le dernier rapport annuel.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque



Risque le plus faible

Risque le plus élevé

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts 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.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

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.

Risques matériellement pertinents et non pris en compte dans l'indicateur :

Risque de perte en capital : Ce risque est lié à l'absence de garantie de remboursement du capital initialement investi. Le capital que vous investissez dans la SCPI n'étant ni garanti ni protégé, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Risque de change : En raison de sa stratégie d'investissement, la SCPI pourra détenir certains instruments financiers ou autres instruments soumis à un risque de change. La comptabilité de la SCPI sera tenue en Euro. La SCPI pourra effectuer des Investissements hors de la zone Euro. Les investissements et les gains pourront ainsi être exprimés en une ou plusieurs devises et exposer la SCPI à des pertes potentielles occasionnées par la fluctuation des taux de changes. De plus, la SCPI pourrait supporter des coûts de conversion entre les différentes devises et/ou des coûts induits par les mécanismes de couverture de change.

Risque de liquidité : Conformément aux dispositions relatives aux sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI dans les limites des clauses de variabilité fixées par les Statuts. La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'étant possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie.

Risque en matière de durabilité : La SCPI est exposée à des risques de durabilité, définis par SFDR comme tout événement ou situation liés à l'environnement, à l'approche sociale ou à la gouvernance, qui, s'ils se produisent, peuvent avoir un impact négatif important, réel ou potentiel, sur les revenus générés par l'investissement et/ou sa valeur.

Scénarios de performance (montants exprimés en Euros) :

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Période de détention recommandée : 8 ans

Exemple d'Investissement : 10 000 €

Scénarios		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans (Période de détention recommandée)
Minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti si vous sortez avant 8 ans. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.		
Tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 100 €	6 690 €
	Rendement annuel moyen	-19.00%	-4.90%
Défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 570 €	8 830 €
	Rendement annuel moyen	-14.30%	-1.54%
Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 680 €	16 000 €
	Rendement annuel moyen	-3.20%	6.05%
Favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 110 €	17 300 €
	Rendement annuel moyen	1.10%	7.09%

Ces différents scénarios indiquent la façon dont votre investissement pourrait se comporter et vous permettent d'effectuer des comparaisons avec d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Si vous sortez de l'investissement avant la fin de période de détention recommandée, aucune garantie ne vous est donnée et vous pourriez subir des coûts supplémentaires.

Que se passe-t-il si ALDERAN n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le Produit est constitué comme une entité distincte d'Alderan. En cas de défaillance d'Alderan, les actifs du Produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du Produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du Produit.

Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

Coûts au fil du temps (montants exprimés en Euros) :

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10 000 € sont investis.

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans (Période de détention recommandée)
Coûts totaux	1 370 €	8 545 €
Incidence des coûts annuels (*)	13.70%	5.83% chaque année

(*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 11.88% avant déduction des coûts et de 6.05% après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

Composition des coûts :

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	10.00% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.	1 000 EUR
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire.	0 EUR
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	0.98% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	88 EUR
Coûts de transaction	3.14% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	282 EUR
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	0 EUR

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Période de détention recommandée : 8 ans

La SCPI a été créée dans la perspective de détention d'actifs immobiliers sur un horizon à moyen et/ou long terme en raison de la nature des actifs sous-jacents. La société de gestion vous recommande de détenir votre investissement pendant au moins huit (8) ans. Toute détention d'un investissement dans la SCPI pour une durée inférieure est susceptible de pénaliser l'investisseur qui demande le retrait avant l'expiration de celle-ci. Il vous est néanmoins possible de céder avant la fin de la période de détention recommandée tout ou partie de vos parts de la SCPI en faisant une demande de retrait (voir ci-dessus le paragraphe "Modalités de sortie").

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Si vous rencontrez des difficultés au niveau de la prestation délivrée ou du produit et que vous souhaitez nous faire part de votre réclamation, vous pouvez contacter la personne qui vous a vendu le produit ou nous contacter :

- Par téléphone au 01 42 89 47 95 ;
- Par courrier électronique à contact@alderan.fr ;
- Par courrier à l'adresse suivante : Alderan, 4 avenue Georges Mandel, 75116 Paris.

Si les réponses apportées à votre réclamation sur un différend relatif à la commercialisation ou la gestion des produits gérés par Alderan ne vous ont pas donné satisfaction, vous avez la possibilité, en tant qu'épargnant ou investisseur, de saisir le médiateur de l'AMF :

Médiateur de l'AMF - Autorité Marchés Financiers 17 place de la Bourse, 75082 Paris Cedex 02

Accueil : 01 53 45 60 00

L'ensemble de la procédure de réclamation se trouve sur la page des mentions réglementaires du site internet www.alderan.fr.

Autres informations pertinentes

Les informations relatives à la finance durable sont disponibles sur le lien suivant : <https://alderan.fr/nos-engagements/>

La Société de Gestion entend satisfaire, dans le cadre de la gestion de la SCPI, aux exigences applicables aux produits financiers visés à l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (« **Règlement SFDR** »), étant précisé que la SCPI n'a pas vocation à avoir pour objectif l'investissement durable, au sens de l'article 9 du Règlement SFDR.