

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.

Date de production du document d'information clés : 26/04/2023

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'A.G.E.

Objectifs : La SCPI a pour objectif de constituer, 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, un patrimoine immobilier locatif spécialisé dans l'immobilier tertiaire (dont notamment : bureaux, entrepôts, locaux d'activités et commerces) 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. La SCPI visera l'acquisition de toutes classes d'actifs tertiaires à l'exception des bâtiments d'activités et logistiques en zone euro.

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 est à destination de personnes ayant une connaissance suffisante des marchés immobiliers et souhaitant réaliser un investissement à caractère patrimonial, dans le cadre d'une détention à moyen et/ou long terme d'une durée minimale de huit ans, avec un objectif de perception d'un revenu potentiel, étant rappelé que le Fonds ne présente pas de garantie en capital.

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 « Rule 902 » de la « Regulation S » définie au titre du « Securities Act of 1933 » des États-Unis d'Amérique

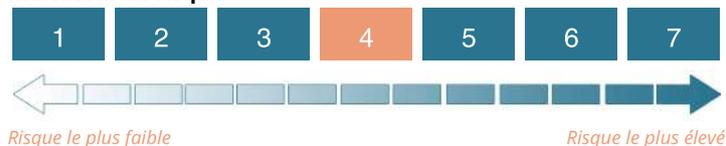
Modalités de sortie : Deux possibilités de sorties sont proposées aux Associés telles que décrites au Chapitre II de la Note d'Information : le retrait des parts ou a cession de gré à gré.

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



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 4 sur 7, qui est une classe de risque moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés financiers, il est possible que notre capacité à vous payer en soit affectée.

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	6 470 €	3 220 €
	Rendement annuel moyen	-35.30%	-13.21%
Défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	7 140 €	7 140 €
	Rendement annuel moyen	-28.60%	-4.12%
Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 640 €	15 090 €
	Rendement annuel moyen	-3.60%	5.28%
Favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	11 950 €	18 920 €
	Rendement annuel moyen	19.50%	8.30%

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 ?

ALDERAN est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers, France (AMF) et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres. Les fonds de l'investisseur ou les revenus de la SCPI sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la SCPI. Par conséquent, le défaut d'ALDERAN n'aurait pas d'impact sur les actifs de la SCPI. La SCPI ne bénéficie pas d'un système d'indemnisation. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière de la SCPI est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux de la SCPI.

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.

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 immobilier : L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que l'actif de la SCPI est majoritairement investi en actifs immobiliers. La liquidité et la valeur de placement en parts de la SCPI sont corrélées à la nature des investissements immobiliers réalisés par la SCPI.

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.

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	1 417 €	9 003 €
Incidence des coûts annuels (*)	14.17%	6.34% 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 11.62% avant déduction des coûts et de 5.28% 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	1.08% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	97 EUR
Coûts de transaction	3.56% 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.	320 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. Il est recommandé 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 est néanmoins possible de demander à tout moment au cours de votre investissement de vous retirer totalement ou partiellement de la SCPI (sauf blocage des retraits décidé par ALDERAN dans les conditions détaillées dans la Note d'Information). Les conditions et modalités de sortie sont précisées au Chapitre II (Modalités de retrait des Associés) de la Note d'Information.

À l'effet de satisfaire les demandes de retrait non satisfaites, il pourra être constitué, par décision de l'A.G.O. annuelle d'approbation des comptes, un fonds de remboursement égal au plus à cinq pour cent (5 %) du capital social effectif constaté à l'ouverture de l'exercice en cours.

Les associés sont informés qu'ALDERAN n'envisage pas d'animer de marché secondaire des parts par confrontation des ordres d'achat et de vente. ALDERAN ne garantit pas la revente ou le rachat des parts pendant la durée de vie du Fonds. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. Vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Toute réclamation concernant la SCPI ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui vous fournit des conseils au sujet de ce fonds ou qui le vend peut-être adressée au siège social d'ALDERAN - 87, avenue Kléber - 75 116 Paris.

Tél : 01 42 89 47 95

Autres informations pertinentes

Conformément aux dispositions de l'article L.621-19 du Code monétaire et financier et à la charte de médiation de l'Autorité des Marchés Financiers, l'Associé pourra saisir, gratuitement, le médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers sous réserve que (i) l'Associé ait effectivement présenté une demande écrite aux services d'ALDERAN et ne soit pas satisfait de la réponse d'ALDERAN et (ii) qu'aucune procédure contentieuse, ni aucune enquête de l'Autorité des Marchés Financiers, portant sur les mêmes faits ne soit en cours :

Madame/Monsieur le Médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers

17, place de la Bourse
75082 PARIS CEDEX 02
www.amf-france.org