

SCPI COMÈTE COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris, le 2 août 2024



LA SCPI COMÈTE FAIT COUP DOUBLE EN ESPAGNE

La SCPI Comète réalise deux acquisitions consécutives en Espagne à moins de 24 heures d'intervalle : un immeuble de bureaux à Madrid et un hôtel emblématique de Saragosse. Le montant total de ces transactions réalisées respectivement le 30 et le 31 juillet s'élève à 8,4 millions d'euros hors droits.

Sale & leaseback d'un immeuble de bureaux à Madrid

Pour sa quatrième acquisition, la SCPI Comète s'est dirigée vers Madrid. Ce nouvel actif, un immeuble de bureaux de 1 728m², se situe au sein de Madbit - un pôle tertiaire intra-muros en pleine expansion qui se distingue par son dynamisme et son développement économique. Réputé pour son accessibilité, sa centralité et son parc immobilier diversifié et mixte, Madbit attire de nombreuses entreprises et startups. Des locataires tels que L'Oréal, La Roche-Posay ou encore le journal espagnol El País, y ont établi leurs quartiers. La zone offre également une variété de services de proximité tels que des hôtels, restaurants ou des centres de fitness notamment. La station de métro Suanzes à 2 minutes à pied de l'actif permet de rejoindre le centre de Madrid en 20 minutes.

L'immeuble, loué par une société spécialisée dans les services d'ingénierie, présente une surface construite de 1 728 m² répartie sur quatre niveaux, dont 1 328m² en superstructure et 400m² en infrastructure comprenant 13 places de parking. Construit en 1993 mais rénové en 2023 pour le rendre adapté aux nouveaux besoins et standards, l'immeuble a fait l'objet, concomitamment à l'acquisition, à la signature d'un bail de 12 ans, dont 7 fermes portant sur la totalité des surfaces. Il offre un rendement AEM de 7,7 % ⁽¹⁾.

Le petit plus de cet actif : un état locatif solide mais des gages de liquidité locative importantes car cet immeuble de bureau répond aux nouveaux besoins des utilisateurs : centralité, adaptabilité, divisibilité, dans un environnement mixte et attractif.

⁽¹⁾ Les investissements passés et les rendements associés ne sont pas un indicateur fiable des investissements et rendements futurs.



Madrid

Premier actif hôtelier pour Comète — acquisition de l'Hôtel AZ Orús Factory à Saragosse

La SCPI Comète s'ouvre à la classe d'actifs « hôtellerie » avec l'acquisition de l'Hôtel AZ Orús Factory, situé à Saragosse. La transaction a été réalisée dans le cadre d'une opération de sale & leaseback avec un opérateur local solidement et historiquement implanté dans la région.



Saragosse

Construit en 1914 initialement comme usine de café et de chocolat « Orús », l'actif a été repositionné en hôtel dans les années 1980. Il a été rénové en 2023 par son exploitant actuel et fait aujourd'hui partie des bâtiments emblématiques de la ville.

L'hôtel bénéficie d'une localisation stratégique aux portes du centre-ville de Saragosse – la quatrième plus grande ville d'Espagne. Parfaitement desservi par les transports en commun, il se trouve à seulement deux minutes à pied de la gare de Portillo et à huit minutes en transport de la gare Zaragoza-Delicias, ce qui lui permet de bénéficier d'un large éventail de clientèle, touristique et professionnelle. L'hôtel bénéficiera bientôt d'une amélioration notable grâce à la transformation d'un terrain adjacent en un jardin public de 40 000 m².

Le bâtiment présente une surface totale de 3 909 m², comprenant un bâtiment principal historique de 2 154 m² abritant 37 chambres (dont 2 seront prochainement rénovées) et un bâtiment annexe de 1 755 m² avec 18 chambres. Au sous-sol, 46 places de parking pour voitures et 8 pour motos sont à disposition. L'hôtel se distingue par une façade classée et une décoration

moderne, offrant des prestations standard en ligne avec le classement 2* de l'établissement, mais de qualité, ce qui explique son taux d'occupation historiquement élevé.

À l'acquisition, un bail commercial de 19 ans dont 12 fermes a été signé sur la totalité de l'actif, avec l'opérateur historique qui envisage de renforcer sa présence régionale en matière d'hébergements hôtelier et para-hôtelier. Le rendement AEM est supérieur à 7,5% ⁽¹⁾.



Les deux actifs mentionnés ci-dessus ont été proposés à Comète par Athol, un partenaire opérationnel de longue date d'Alderán sur le marché espagnol. Ces actifs s'intègrent parfaitement dans la stratégie de diversification géographique et sectorielle du fonds, tout en reflétant une vision à long terme pour la gestion de son portefeuille. Ils offrent par ailleurs aux investisseurs des opportunités de rendement alignées avec les objectifs du fonds ⁽²⁾.

⁽¹⁾ **Les investissements passés et les rendements associés ne sont pas un indicateur fiable des investissements et rendements futurs.**

⁽²⁾ **Objectifs de rendement de la SCPI Comète 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.**

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.

À PROPOS D'ALDERAN : www.alderan.fr

Alderán, établie en 2015 et agréée par l'AMF en 2017, est une société de gestion indépendante issue du family office immobilier Ojirel, un acteur spécialisé dans l'immobilier professionnel depuis 24 ans. Forte d'une équipe composée de plus de 50 professionnels de l'immobilier, Alderán propose une gamme variée de solutions d'investissement adaptées aux besoins des investisseurs professionnels et des particuliers, comprenant les OPPCI, Club Deal, SCPI, ainsi qu'une gestion dédiée. Agissant de manière autonome à chaque étape du cycle de détention, de l'acquisition à la gestion et à l'arbitrage, la société tire avantage de sa connaissance approfondie du marché et de son réseau d'apporteurs d'affaires pour accéder de manière privilégiée à des opportunités exclusives et « off market ».

SCPI COMÈTE Société Civile de Placement Immobilier

Immatriculée au RCS Paris 980 596 811. La note d'information de la SCPI a reçu le visa AMF n° 23-13 du en date 1^{er} décembre 2023, et est disponible auprès de la Société de Gestion de Portefeuille Alderán. Notice publiée au BALO le 15 décembre 2023.

ALDERAN 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 1 611 111 euros, domiciliée au 4, avenue Georges Mandel, 75116, Paris, France.

Contact Alderán : Pauline Collet, Directrice du Développement et du Marketing – pc@alderan.fr – 06 12 17 39 54