



BULLETIN DE SOUSCRIPTION

Nous vous remercions de bien vouloir remplir et signer ce bulletin afin de satisfaire à certaines obligations réglementaires, dans le cadre notamment de la lutte contre le blanchiment de capitaux, le financement du terrorisme, l'évasion fiscale et les embargos à caractère financier. L'exécution de la souscription peut être subordonnée à des informations ou documents supplémentaires demandés par la société de gestion, en complément de ceux déjà fournis.

Pour que votre souscription puisse être validée, veuillez compléter et fournir les documents suivants :



Le présent bulletin de souscription



Relevé d'identité bancaire (au nom du ou des souscripteurs)



Selon votre mode de paiement :

- chèque ;
- avis de virement ; ou,
- mandat de prélèvement.

Les fonds doivent provenir d'un compte bancaire ouvert au(x) nom(s) du/des souscripteur(s) et ouvert auprès d'un organisme financier établi dans un état signataire de l'Accord sur l'Espace Economique Européen (Etats membres de l'Union Européenne, ainsi que le Liechtenstein, l'Islande et la Norvège).



Justificatifs visés au paragraphe « Déclarations de l'origine des fonds »



En cas de démembrement, merci de bien vouloir joindre la convention de démembrement



Pour les personnes physiques

(Souscripteur & Co-Souscripteur)

- copie recto-verso d'une pièce d'identité en cours de validité ;
- copie d'un justificatif de domicile de moins d'un an (le justificatif de domicile peut être une facture d'un fournisseur de téléphonie, d'énergie ou d'eau) ;
- si le bulletin est signé par le représentant ou le mandataire du souscripteur, merci de bien vouloir joindre le justificatif de ses pouvoirs et la copie recto-verso de sa pièce d'identité en cours de validité.



Pour les personnes morales

- copie des derniers statuts, certifiée conforme à la date de la souscription par un représentant légal ;
- extrait K-bis de moins de 3 mois ;
- déclaration des Bénéficiaires Effectifs certifiée exacte au jour de la souscription par un représentant légal ;
- copie recto-verso d'une pièce d'identité en cours de validité des dirigeants, des bénéficiaires effectifs de la personne morale et du signataire autorisé du présent bulletin ;
- liasse fiscale du dernier exercice clos ; et,
- justificatif du pouvoir du signataire autorisé s'il n'est pas un dirigeant figurant au K-bis.

À retourner à :

ALDERAN
4, avenue Georges Mandel - 75116 Paris



AVERTISSEMENTS

Tout investissement dans Comète est un placement long terme ; il est donc recommandé de conserver vos parts pendant au moins huit ans. Le capital investi et les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier, aussi bien à la hausse qu'à la baisse. La rentabilité d'un investissement en parts de Comète est de manière générale en fonction :

- des dividendes potentiels qui vous seront versés ; étant précisé que ce versement n'est pas garanti et peut évoluer en fonction des conditions d'occupation des immeubles et de l'état du marché locatif ;
- du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de Comète ; étant précisé que ce montant n'est pas garanti et dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par Comète et de la situation du marché de l'immobilier tertiaire lors de la cession ;
- de la durée du placement.

Tout investissement dans Comète est considéré comme étant peu liquide car Comète est exclusivement investie en immobilier. Les modalités de retrait des parts de Comète sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie. Ni Comète, ni Alderan, en qualité de société de gestion ne garantissent la revente ou le remboursement des parts souscrites.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que Comète pourra statutairement recourir à l'endettement dans la limite d'un maximum fixé en assemblée générale de telle sorte que ce taux soit compatible avec ses capacités de remboursement sur la base de ses recettes ordinaires et de ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Avant tout investissement, vous devez vérifier avec votre conseiller qu'il est adapté à votre situation financière et patrimoniale ainsi qu'à vos besoins.

Objet social : Comète a pour objectif de constituer au sein de l'Union Européenne (hors France métropolitaine), et/ou 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 Comète. Comète visera l'acquisition de toutes classes d'actifs tertiaires à l'exception des bâtiments d'activités et logistiques en zone euro.

Immatriculation : Comète a été immatriculée le 10 novembre 2023 au Greffe du Tribunal de Commerce de Paris sous le n°980 596 811.

Conformément à l'article 422-196 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, une notice a été publiée au Bulletin des Annonces légales Obligatoires (BALO) du 15 décembre 2023.

Durée : La durée de la société est fixée à 99 années à compter du jour de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Augmentation de capital : Comète étant une SCPI à capital variable, le capital plafond est fixé statutairement. Les souscriptions seront reçues sans formalité particulière jusqu'à concurrence de ce montant.

Capital social initial : le capital initial s'élève à 2 379 600 euros de nominal augmenté d'une prime d'émission de 1 189 800 euros, soit un montant total de 3 569 400 euros. Il est réparti en 15 864 parts de valeur nominale de 150 euros augmenté d'une prime d'émission de 75 euros.

Capital social statutaire maximum : 50 000 1000 euros.

Date d'ouverture des souscriptions : Le 15 décembre 2023.

Prix de souscription : Valeur de la part : 250 euros, commissions comprises, dont 150 euros de valeur nominale et 100 euros de prime d'émission.

Minimum de souscription : 20 parts sociales entières pour tout nouvel associé.

Modalité de règlement : Le règlement s'effectue à l'ordre de Comète au moment de la souscription et pour la totalité du prix de souscription. Toute souscription doit obligatoirement être accompagnée de son règlement intégral. En cas de financement à crédit, le futur associé doit tenir compte du délai de mise à disposition des fonds par sa banque. En effet, la souscription ne pourra être enregistrée qu'une fois le règlement intégralement perçu.

Seuls les dossiers dûment complétés, accompagnés des justificatifs acceptés par Alderan, et pour lesquels le règlement est reçu, seront enregistrés.

Date de jouissance : À compter du premier jour du sixième mois qui suit la période de souscription.

Périodicité de distribution : Comète peut distribuer des acomptes trimestriels sur dividende, si une attestation du commissaire aux comptes fait ressortir que le résultat de l'exercice et le report à nouveau le permettent.

Prélèvement à la source obligatoire : Les revenus fonciers sont soumis à l'impôt sur les revenus. L'administration prélève directement sur le compte bancaire du contribuable des acomptes d'impôt trimestriels ou mensuels (au choix du contribuable). Le montant de l'acompte est fonction des derniers revenus fonciers connus par l'administration.

Les revenus financiers et de dividendes perçus par Comète sont soumis à l'impôt sur les revenus. Pour tout associé personne physique, résidant fiscalement en France, la société de gestion opère un prélèvement à

la source obligatoire de 30 % (hors prélèvements sociaux de 17,2 %) sur ces produits. Ce prélèvement constitue un acompte d'impôt sur le revenu. Il est imputable sur l'impôt sur le revenu, et éventuellement restituable s'il excède l'impôt dû. Les associés dont les revenus n'excèdent pas certains seuils peuvent en demander la dispense en envoyant à Alderan une attestation sur l'honneur annuelle et avant le 30 novembre de chaque année (Art.242 quarter du CGI).

Déclaration du souscripteur sur l'origine des fonds : Conformément aux dispositions réglementaires en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, Alderan a l'obligation de vérifier l'origine des capitaux qui lui sont confiés. Il conviendra de joindre au présent bulletin, les pièces justificatives demandées en première page.

Commercialisation : Dans le cadre de la commercialisation de Comète, Alderan est susceptible de reverser une rétrocession représentant tout ou partie des frais de collecte aux intermédiaires habilités.

L'ensemble des frais est disponible dans la note d'information et le document d'informations clés.

Démembrement : Si la souscription est démembrée, elle doit être accompagnée de la convention de démembrement dans lesquels sont précisées les modalités et conditions générales du démembrement.

Société de gestion : Comète est gérée par Alderan SAS, société de gestion agréée par l'AMF sous le numéro GP - 17000026 et dont le siège social se situe 4, avenue Georges Mandel, 75116, Paris.

Données personnelles : Ce bulletin a pour objectif de vous identifier et d'identifier l'éventuel bénéficiaire de la relation d'affaire que vous envisagez de nouer avec la société de gestion.

L'ensemble des informations recueillies auprès de vous, dans ce cadre, sont strictement confidentielles et couvertes par le secret professionnel selon les conditions prévues par l'article L.511-33 du Code monétaire et financier. Elles restent à l'usage interne de la société de gestion et de respecter certaines obligations réglementaires.

Ces informations font l'objet de traitements informatiques dont les finalités sont les suivantes :

1. Exécution des dispositions légales et réglementaires en matière d'abus et de fraude, de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme et de lutte contre l'évasion fiscale ;
2. Exécution du contrat dont vous êtes partie avec la constitution d'un fichier client, en vue d'assurer le suivi de votre participation ;
3. Communication marketing.

Conformément aux dispositions de la loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978 et de la Directive européenne 95/46/CE modifiée par le Règlement européen 2016/679 à partir du 25 mai 2018, telles qu'interprétées et appliquées par la CNIL, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent, que vous pouvez exercer en vous adressant à : dpo@alderan.fr

Remise de documents : La documentation de Comète telle que définie par la réglementation (et notamment les statuts, la note d'information et le Document d'Informations Clés) doit être remise préalablement à toute souscription pour assurer l'information des souscripteurs.

La note d'information de Comète a reçu de l'Autorité des marchés financiers le visa SCPI n° 23-13 en date du 1^{er} décembre 2023. Elle peut être obtenue gratuitement auprès de la société de gestion Alderan par demande adressée par voie postale, ou sur son site internet www.alderan.fr.

Une copie du présent bulletin de souscription a été remise au souscripteur sur un support durable au sens de l'article 314-5 du RG AMF.

SOUSCRIPTEUR
 Pleine propriété Nue-Propriété Usufruit

Personne physique M. Mme

Nom :

Prénom(s) :

Né(e) le : à :

Pays de naissance :

 US Person (*) oui non

Profession (pour les personnes à la retraite ou sans emploi
 indiquez la dernière fonction occupée.)

Fonction : Employeur :

Secteur d'activité :


Personne morale

Forme juridique :

Raison sociale :

Représentée par (Nom, Prénom et Fonction) :

.....

SIRET :

Un des dirigeants ou bénéficiaires effectifs de la personne morale est :

 US Person (*) oui non

Situation de famille Marié(e) Célibataire Veuf(ve) Divorcé(e) Pacsé(e)

Si vous êtes marié(e) ou pacsé(e) Sans contrat, communauté légale Séparation de biens Communauté universelle
 Communauté réduite aux acquêts Participation aux acquêts Autre

Régime fiscal Assujetti à l'impôt sur le revenu Assujetti à l'impôt sur les sociétés
 Non assujetti Frontalier

Pays de résidence fiscale et NIF :

Coordonnées

Adresse postale / siège social

Code postal Ville Tél.

Email

CO-SOUSCRIPTEUR
 Pleine propriété Nue-Propriété Usufruit

Personne physique M. Mme

Nom :

Prénom(s) :

Né(e) le : à :

Pays de naissance :

 US Person (*) oui non

Profession (pour les personnes à la retraite ou sans emploi
 indiquez la dernière fonction occupée.)

Fonction : Employeur :

Secteur d'activité :


Personne morale

Forme juridique :

Raison sociale :

Représentée par (Nom, Prénom et Fonction) :

.....

SIRET :

Un des dirigeants ou bénéficiaires effectifs de la personne morale est :

 US Person (*) oui non

Situation de famille Marié(e) Célibataire Veuf(ve) Divorcé(e) Pacsé(e)

Si vous êtes marié(e) ou pacsé(e) Sans contrat, communauté légale Séparation de biens Communauté universelle
 Communauté réduite aux acquêts Participation aux acquêts Autre

Régime fiscal Assujetti à l'impôt sur le revenu Assujetti à l'impôt sur les sociétés
 Non assujetti Frontalier

Pays de résidence fiscale et NIF :

Coordonnées

Adresse postale / siège social

Code postal Ville Tél.

Email

(*) Le terme «U.S. Person» au sens de la réglementation américaine est défini dans la note d'information de Comète. Dans la cas où vous remplissez au moins un des critères mentionnés ci-dessous, vous êtes considéré comme une U.S. Person et à ce titre, vous ne pourrez pas souscrire à ce produit.

Pour les personnes physiques : être né aux États-Unis / être titulaire d'un passeport américain ou d'une carte verte / faire une déclaration d'impôts aux États-Unis ou conjointe avec une U.S. Person / avoir une adresse ou une boîte postale aux États-Unis / détenir un numéro de téléphone américain / avoir un RIB d'un compte bancaire ouvert aux États-Unis.

Pour les morales : avoir une adresse géographique aux États-Unis / un lieu d'immatriculation (statut juridique) mentionné dans le « certificat d'immatriculation » aux États-Unis (siège social) / tout autre indice applicable aux personnes physiques liées à la personne morale (voir ci-dessus).

Je souscris, au prix de 250 euros par part :

Nombre de parts : en toutes lettres et en chiffres

Montant global : en toutes lettres et en chiffres euros

Le cas échéant, montant versés par l'usufruitier : et le nu-proprétaire :

Règlement de la souscription
 Au comptant pour un montant de : euros

 Par chèque à l'ordre de Comète Par prélèvement dont le mandat figure en annexe

 Par virement (Veuillez libeller le virement comme suit : « NOM Prénom » / Titulaire du compte : Comète / Banque : Banque Populaire / BIC BREDFRPPXXX / IBAN FR76 1010 7001 1800 5511 3043 125)

 À crédit pour un montant de : euros par prêt souscrit auprès de l'organisme

 Nantissement des parts Oui Non

Déclaration de l'origine des fonds (à compléter obligatoirement)

Je déclare que les fonds versés proviennent de :

 Contrat d'assurance vie Cession d'actifs (immeubles, actions, parts de société, fonds de commerce ...) Épargne

 Héritage Donation ou don manuel Gain au jeu Salaire et primes professionnelles

 Autre, précisez :

Joindre obligatoirement un justificatif de provenance des fonds

Ce justificatif peut-être : un relevé de compte ou avis d'opéré émanant de l'établissement financier teneur du compte du souscripteur (cession de valeurs mobilières ou d'instruments financiers), une attestation notariée de vente d'un bien immobilier ou de partage d'une succession, une attestation d'une compagnie d'assurance d'arbitrage ou de liquidation d'un contrat d'assurance vie...

Si vous avez une question sur les documents justificatifs à produire, merci de vous rapprocher de la société de gestion.

Déclaration

- Je déclare avoir pris connaissance des documents suivants qui m'ont été remis sur un support durable préalablement à la souscription : statuts, dernier rapport annuel, dernier bulletin trimestriel d'information, document d'informations clés, note d'information visée par l'AMF et accepter l'ensemble des dispositions et déclarations contenues dans lesdits documents.
- Je déclare avoir été informé(e) que la souscription aux parts de Comète n'est pas autorisée pour les U.S. Persons telles que définies dans la documentation. Je déclare par ailleurs ne pas être une U.S. Person, et dans le cas où je le deviendrais, j'en informerai la société de gestion.
- Je déclare avoir pris connaissance et compris les informations figurant à la rubrique « AVERTISSEMENTS » en deuxième page du présent bulletin de souscription et mentionnant la durée de placement minimale recommandée (8 ans) ainsi que les facteurs de risques particuliers présentés par un investissement en parts de SCPI, notamment : risque de fluctuation des revenus, risque de liquidité, risque de perte en capital, risque de durabilité, risques qui peuvent être accrus lorsque l'acquisition des parts de la SCPI a été financée par un prêt.
- Dans le cas où le souscripteur est une personne morale, je déclare que la liste des bénéficiaires effectifs est exhaustive et à jour.
- En particulier, je confirme avoir été informé(e) que la société de gestion ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait.
- Je déclare ne pas avoir reçu de conseil en investissement de la part d'Alderan mais je reconnais avoir rempli un questionnaire de connaissance client auprès de mon conseiller ou l'avoir mis à jour des données relatives à ma situation personnelle et à mes objectifs d'investissement, avant signature du présent bulletin.
- Je certifie être physiquement en France au moment de la signature du contrat.
- Je déclare avoir pris connaissance des conditions d'émission des parts, ainsi que des commissions et rémunérations versées à la société de gestion et aux distributeurs.
- J'ai bien noté qu'une fois ma souscription enregistrée elle sera définitive et je ne pourrai pas revenir sur ma décision.

Préférences en matière de communication

Je donne mon accord pour que les documents ou actes suivants soient dématérialisés (sous réserve des aménagements réglementaires et de la mise en place de ce service par Alderan).

| | Souscripteur / Nu-proprétaire | | Usufruitier (si applicable) | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | <input type="checkbox"/> Oui | <input type="checkbox"/> Non | <input type="checkbox"/> Oui | <input type="checkbox"/> Non |
| Bulletins trimestriels et bordereaux de distribution | <input type="checkbox"/> Oui | <input type="checkbox"/> Non | <input type="checkbox"/> Oui | <input type="checkbox"/> Non |
| Bordereau fiscal (information pour remplir votre déclaration de revenus) | <input type="checkbox"/> Oui | <input type="checkbox"/> Non | <input type="checkbox"/> Oui | <input type="checkbox"/> Non |
| Convocation et vote aux Assemblées Générales | <input type="checkbox"/> Oui | <input type="checkbox"/> Non | <input type="checkbox"/> Oui | <input type="checkbox"/> Non |
| Je souhaite recevoir des informations complémentaires par sms et/ou email (par exemple : informations relatives à l'actualité de la société de gestion) | <input type="checkbox"/> Oui | <input type="checkbox"/> Non | <input type="checkbox"/> Oui | <input type="checkbox"/> Non |

 Fait à le
 (en trois exemplaires dont un est resté en ma possession).

Signature(s)

Signatures des deux conjoints en cas de souscription commune.

Signature du ou des usufruitier(s) et nu-proprétaire(s) en cas de démembrement.

SOUSCRIPTEUR

Pleine propriété Nue-Propriété Usufruit



Personne physique M. Mme

Nom :

Prénom(s) :

Né(e) le : à :

Pays de naissance :

US Person (*) oui non

Profession (pour les personnes à la retraite ou sans emploi indiquez la dernière fonction occupée.)

Fonction : Employeur :

Secteur d'activité :



Personne morale

Forme juridique :

Raison sociale :

Représentée par (Nom, Prénom et Fonction) :

.....

SIRET :

Un des dirigeants ou bénéficiaires effectifs de la personne morale est :

US Person (*) oui non

Situation de famille Marié(e) Célibataire Veuf(ve) Divorcé(e) Pacsé(e)

Si vous êtes marié(e) ou pacsé(e) Sans contrat, communauté légale Séparation de biens Communauté universelle
 Communauté réduite aux acquêts Participation aux acquêts Autre

Régime fiscal Assujetti à l'impôt sur le revenu Assujetti à l'impôt sur les sociétés
 Non assujetti Frontalier

Pays de résidence fiscale et NIF :

Coordonnées

Adresse postale / siège social

Code postal Ville Tél.

Email

CO-SOUSCRIPTEUR

Pleine propriété Nue-Propriété Usufruit



Personne physique M. Mme

Nom :

Prénom(s) :

Né(e) le : à :

Pays de naissance :

US Person (*) oui non

Profession (pour les personnes à la retraite ou sans emploi indiquez la dernière fonction occupée.)

Fonction : Employeur :

Secteur d'activité :



Personne morale

Forme juridique :

Raison sociale :

Représentée par (Nom, Prénom et Fonction) :

.....

SIRET :

Un des dirigeants ou bénéficiaires effectifs de la personne morale est :

US Person (*) oui non

Situation de famille Marié(e) Célibataire Veuf(ve) Divorcé(e) Pacsé(e)

Si vous êtes marié(e) ou pacsé(e) Sans contrat, communauté légale Séparation de biens Communauté universelle
 Communauté réduite aux acquêts Participation aux acquêts Autre

Régime fiscal Assujetti à l'impôt sur le revenu Assujetti à l'impôt sur les sociétés
 Non assujetti Frontalier

Pays de résidence fiscale et NIF :

Coordonnées

Adresse postale / siège social

Code postal Ville Tél.

Email

(*) Le terme «U.S. Person» au sens de la réglementation américaine est défini dans la note d'information de Comète. Dans la cas où vous remplissez au moins un des critères mentionnés ci-dessous, vous êtes considéré comme une U.S. Person et à ce titre, vous ne pourrez pas souscrire à ce produit.

Pour les personnes physiques : être né aux États-Unis / être titulaire d'un passeport américain ou d'une carte verte / faire une déclaration d'impôts aux États-Unis ou conjointe avec une U.S. Person / avoir une adresse ou une boîte postale aux États-Unis / détenir un numéro de téléphone américain / avoir un RIB d'un compte bancaire ouvert aux États-Unis.

Pour les morales : avoir une adresse géographique aux États-Unis / un lieu d'immatriculation (statut juridique) mentionné dans le « certificat d'immatriculation » aux États-Unis (siège social) / tout autre indice applicable aux personnes physiques liées à la personne morale (voir ci-dessus).

Je souscris, au prix de 250 euros par part :

Nombre de parts : en toutes lettres et en chiffres

Montant global : en toutes lettres et en chiffres euros

Le cas échéant, montant versés par l'usufruitier : et le nu-proprétaire :

Règlement de la souscription
 Au comptant pour un montant de : euros

 Par chèque à l'ordre de Comète Par prélèvement dont le mandat figure en annexe

 Par virement (Veuillez libeller le virement comme suit : « NOM Prénom » / Titulaire du compte : Comète / Banque : Banque Populaire / BIC BREDFRPPXXX / IBAN FR76 1010 7001 1800 5511 3043 125)

 À crédit pour un montant de : euros par prêt souscrit auprès de l'organisme

 Nantissement des parts Oui Non

Déclaration de l'origine des fonds (à compléter obligatoirement)

Je déclare que les fonds versés proviennent de :

 Contrat d'assurance vie Cession d'actifs (immeubles, actions, parts de société, fonds de commerce ...) Épargne

 Héritage Donation ou don manuel Gain au jeu Salaire et primes professionnelles

 Autre, précisez :

Joindre obligatoirement un justificatif de provenance des fonds

Ce justificatif peut-être : un relevé de compte ou avis d'opéré émanant de l'établissement financier teneur du compte du souscripteur (cession de valeurs mobilières ou d'instruments financiers), une attestation notariée de vente d'un bien immobilier ou de partage d'une succession, une attestation d'une compagnie d'assurance d'arbitrage ou de liquidation d'un contrat d'assurance vie...

Si vous avez une question sur les documents justificatifs à produire, merci de vous rapprocher de la société de gestion.

Déclaration

- Je déclare avoir pris connaissance des documents suivants qui m'ont été remis sur un support durable préalablement à la souscription : statuts, dernier rapport annuel, dernier bulletin trimestriel d'information, document d'informations clés, note d'information visée par l'AMF et accepter l'ensemble des dispositions et déclarations contenues dans lesdits documents.
- Je déclare avoir été informé(e) que la souscription aux parts de Comète n'est pas autorisée pour les U.S. Persons telles que définies dans la documentation. Je déclare par ailleurs ne pas être une U.S. Person, et dans le cas où je le deviendrais, j'en informerai la société de gestion.
- Je déclare avoir pris connaissance et compris les informations figurant à la rubrique « AVERTISSEMENTS » en deuxième page du présent bulletin de souscription et mentionnant la durée de placement minimale recommandée (8 ans) ainsi que les facteurs de risques particuliers présentés par un investissement en parts de SCPI, notamment : risque de fluctuation des revenus, risque de liquidité, risque de perte en capital, risque de durabilité, risques qui peuvent être accrus lorsque l'acquisition des parts de la SCPI a été financée par un prêt.
- Dans le cas où le souscripteur est une personne morale, je déclare que la liste des bénéficiaires effectifs est exhaustive et à jour.
- En particulier, je confirme avoir été informé(e) que la société de gestion ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait.
- Je déclare ne pas avoir reçu de conseil en investissement de la part d'Alderan mais je reconnais avoir rempli un questionnaire de connaissance client auprès de mon conseiller ou l'avoir mis à jour des données relatives à ma situation personnelle et à mes objectifs d'investissement, avant signature du présent bulletin.
- Je certifie être physiquement en France au moment de la signature du contrat.
- Je déclare avoir pris connaissance des conditions d'émission des parts, ainsi que des commissions et rémunérations versées à la société de gestion et aux distributeurs.
- J'ai bien noté qu'une fois ma souscription enregistrée elle sera définitive et je ne pourrai pas revenir sur ma décision.

Préférences en matière de communication

Je donne mon accord pour que les documents ou actes suivants soient dématérialisés (sous réserve des aménagements réglementaires et de la mise en place de ce service par Alderan).

| | Souscripteur / Nu-proprétaire | | Usufruitier (si applicable) | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | <input type="checkbox"/> Oui | <input type="checkbox"/> Non | <input type="checkbox"/> Oui | <input type="checkbox"/> Non |
| Bulletins trimestriels et bordereaux de distribution | <input type="checkbox"/> Oui | <input type="checkbox"/> Non | <input type="checkbox"/> Oui | <input type="checkbox"/> Non |
| Bordereau fiscal (information pour remplir votre déclaration de revenus) | <input type="checkbox"/> Oui | <input type="checkbox"/> Non | <input type="checkbox"/> Oui | <input type="checkbox"/> Non |
| Convocation et vote aux Assemblées Générales | <input type="checkbox"/> Oui | <input type="checkbox"/> Non | <input type="checkbox"/> Oui | <input type="checkbox"/> Non |
| Je souhaite recevoir des informations complémentaires par sms et/ou email (par exemple : informations relatives à l'actualité de la société de gestion) | <input type="checkbox"/> Oui | <input type="checkbox"/> Non | <input type="checkbox"/> Oui | <input type="checkbox"/> Non |

 Fait à le
 (en trois exemplaires dont un est resté en ma possession).

Signature(s)

Signatures des deux conjoints en cas de souscription commune.

Signature du ou des usufruitier(s) et nu-proprétaire(s) en cas de démembrement.

SOUSCRIPTEUR

Pleine propriété Nue-Propriété Usufruit



Personne physique M. Mme

Nom :

Prénom(s) :

Né(e) le : à :

Pays de naissance :

US Person (*) oui non

Profession (pour les personnes à la retraite ou sans emploi indiquez la dernière fonction occupée.)

Fonction : Employeur :

Secteur d'activité :



Personne morale

Forme juridique :

Raison sociale :

Représentée par (Nom, Prénom et Fonction) :

.....

SIRET :

Un des dirigeants ou bénéficiaires effectifs de la personne morale est :

US Person (*) oui non

Situation de famille Marié(e) Célibataire Veuf(ve) Divorcé(e) Pacsé(e)

Si vous êtes marié(e) ou pacsé(e) Sans contrat, communauté légale Séparation de biens Communauté universelle
 Communauté réduite aux acquêts Participation aux acquêts Autre

Régime fiscal Assujetti à l'impôt sur le revenu Assujetti à l'impôt sur les sociétés
 Non assujetti Frontalier

Pays de résidence fiscale et NIF :

Coordonnées

Adresse postale / siège social

Code postal Ville Tél.

Email

CO-SOUSCRIPTEUR

Pleine propriété Nue-Propriété Usufruit



Personne physique M. Mme

Nom :

Prénom(s) :

Né(e) le : à :

Pays de naissance :

US Person (*) oui non

Profession (pour les personnes à la retraite ou sans emploi indiquez la dernière fonction occupée.)

Fonction : Employeur :

Secteur d'activité :



Personne morale

Forme juridique :

Raison sociale :

Représentée par (Nom, Prénom et Fonction) :

.....

SIRET :

Un des dirigeants ou bénéficiaires effectifs de la personne morale est :

US Person (*) oui non

Situation de famille Marié(e) Célibataire Veuf(ve) Divorcé(e) Pacsé(e)

Si vous êtes marié(e) ou pacsé(e) Sans contrat, communauté légale Séparation de biens Communauté universelle
 Communauté réduite aux acquêts Participation aux acquêts Autre

Régime fiscal Assujetti à l'impôt sur le revenu Assujetti à l'impôt sur les sociétés
 Non assujetti Frontalier

Pays de résidence fiscale et NIF :

Coordonnées

Adresse postale / siège social

Code postal Ville Tél.

Email

(*) Le terme «U.S. Person» au sens de la réglementation américaine est défini dans la note d'information de Comète. Dans la cas où vous remplissez au moins un des critères mentionnés ci-dessous, vous êtes considéré comme une U.S. Person et à ce titre, vous ne pourrez pas souscrire à ce produit.

Pour les personnes physiques : être né aux États-Unis / être titulaire d'un passeport américain ou d'une carte verte / faire une déclaration d'impôts aux États-Unis ou conjointe avec une U.S. Person / avoir une adresse ou une boîte postale aux États-Unis / détenir un numéro de téléphone américain / avoir un RIB d'un compte bancaire ouvert aux États-Unis.

Pour les morales : avoir une adresse géographique aux États-Unis / un lieu d'immatriculation (statut juridique) mentionné dans le « certificat d'immatriculation » aux États-Unis (siège social) / tout autre indice applicable aux personnes physiques liées à la personne morale (voir ci-dessus).

Je souscris, au prix de 250 euros par part :

Nombre de parts : en toutes lettres et en chiffres

Montant global : en toutes lettres et en chiffres euros

Le cas échéant, montant versés par l'usufruitier : et le nu-proprétaire :

Règlement de la souscription
 Au comptant pour un montant de : euros

 Par chèque à l'ordre de Comète Par prélèvement dont le mandat figure en annexe

 Par virement (Veuillez libeller le virement comme suit : « NOM Prénom » / Titulaire du compte : Comète / Banque : Banque Populaire / BIC BREDFRPPXXX / IBAN FR76 1010 7001 1800 5511 3043 125)

 À crédit pour un montant de : euros par prêt souscrit auprès de l'organisme

 Nantissement des parts Oui Non

Déclaration de l'origine des fonds (à compléter obligatoirement)

Je déclare que les fonds versés proviennent de :

 Contrat d'assurance vie Cession d'actifs (immeubles, actions, parts de société, fonds de commerce ...) Épargne

 Héritage Donation ou don manuel Gain au jeu Salaire et primes professionnelles

 Autre, précisez :

Joindre obligatoirement un justificatif de provenance des fonds

Ce justificatif peut-être : un relevé de compte ou avis d'opéré émanant de l'établissement financier teneur du compte du souscripteur (cession de valeurs mobilières ou d'instruments financiers), une attestation notariée de vente d'un bien immobilier ou de partage d'une succession, une attestation d'une compagnie d'assurance d'arbitrage ou de liquidation d'un contrat d'assurance vie...

Si vous avez une question sur les documents justificatifs à produire, merci de vous rapprocher de la société de gestion.

Déclaration

- Je déclare avoir pris connaissance des documents suivants qui m'ont été remis sur un support durable préalablement à la souscription : statuts, dernier rapport annuel, dernier bulletin trimestriel d'information, document d'informations clés, note d'information visée par l'AMF et accepter l'ensemble des dispositions et déclarations contenues dans lesdits documents.
- Je déclare avoir été informé(e) que la souscription aux parts de Comète n'est pas autorisée pour les U.S. Persons telles que définies dans la documentation. Je déclare par ailleurs ne pas être une U.S. Person, et dans le cas où je le deviendrais, j'en informerai la société de gestion.
- Je déclare avoir pris connaissance et compris les informations figurant à la rubrique « AVERTISSEMENTS » en deuxième page du présent bulletin de souscription et mentionnant la durée de placement minimale recommandée (8 ans) ainsi que les facteurs de risques particuliers présentés par un investissement en parts de SCPI, notamment : risque de fluctuation des revenus, risque de liquidité, risque de perte en capital, risque de durabilité, risques qui peuvent être accrus lorsque l'acquisition des parts de la SCPI a été financée par un prêt.
- Dans le cas où le souscripteur est une personne morale, je déclare que la liste des bénéficiaires effectifs est exhaustive et à jour.
- En particulier, je confirme avoir été informé(e) que la société de gestion ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait.
- Je déclare ne pas avoir reçu de conseil en investissement de la part d'Alderan mais je reconnais avoir rempli un questionnaire de connaissance client auprès de mon conseiller ou l'avoir mis à jour des données relatives à ma situation personnelle et à mes objectifs d'investissement, avant signature du présent bulletin.
- Je certifie être physiquement en France au moment de la signature du contrat.
- Je déclare avoir pris connaissance des conditions d'émission des parts, ainsi que des commissions et rémunérations versées à la société de gestion et aux distributeurs.
- J'ai bien noté qu'une fois ma souscription enregistrée elle sera définitive et je ne pourrai pas revenir sur ma décision.

Préférences en matière de communication

Je donne mon accord pour que les documents ou actes suivants soient dématérialisés (sous réserve des aménagements réglementaires et de la mise en place de ce service par Alderan).

| | Souscripteur / Nu-proprétaire | | Usufruitier (si applicable) | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | <input type="checkbox"/> Oui | <input type="checkbox"/> Non | <input type="checkbox"/> Oui | <input type="checkbox"/> Non |
| Bulletins trimestriels et bordereaux de distribution | <input type="checkbox"/> Oui | <input type="checkbox"/> Non | <input type="checkbox"/> Oui | <input type="checkbox"/> Non |
| Bordereau fiscal (information pour remplir votre déclaration de revenus) | <input type="checkbox"/> Oui | <input type="checkbox"/> Non | <input type="checkbox"/> Oui | <input type="checkbox"/> Non |
| Convocation et vote aux Assemblées Générales | <input type="checkbox"/> Oui | <input type="checkbox"/> Non | <input type="checkbox"/> Oui | <input type="checkbox"/> Non |
| Je souhaite recevoir des informations complémentaires par sms et/ou email (par exemple : informations relatives à l'actualité de la société de gestion) | <input type="checkbox"/> Oui | <input type="checkbox"/> Non | <input type="checkbox"/> Oui | <input type="checkbox"/> Non |

 Fait à le
 (en trois exemplaires dont un est resté en ma possession).

Signature(s)

Signatures des deux conjoints en cas de souscription commune.

Signature du ou des usufruitier(s) et nu-proprétaire(s) en cas de démembrement.

CONVENTION DE DÉMEMBREMENT TEMPORAIRE

Entre d'une part

(civilité, noms, prénom(s), date et lieu de naissance, adresse pour les personnes physiques / nom, nature de la société, numéro d'immatriculation, représentant légal et siège social pour les personnes morales)

ci-après dénommé l' « usfruitier »

et

(civilité, noms, prénoms, date et lieu de naissance, adresse pour les personnes physiques / nom, nature de la société, numéro d'immatriculation, représentant légal et siège social pour les personnes morales)

ci-après dénommé le « nu-proprétaire »

Préalablement aux présentes, il est exposé ce qui suit :

Le nu-proprétaire et l'usfruitier entendent acquérir respectivement la nue-proprété et l'usufruit de parts de Comète.

La présente convention a pour objet de définir les conditions de leur relation en tant qu'usfruitier et nu-proprétaire.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

Article 1

Acquisition en démembrement de propriété de parts de Comète

Le nu-proprétaire acquiert la nue-proprété de parts de Comète.

L'usfruitier acquiert l'usufruit, tel que défini notamment par les dispositions des articles 578 à 624, 815-5 et 815-18 du code civil, de parts de Comète.

Cette acquisition en nue-proprété et en usufruit donnera lieu à la signature par les deux parties d'un bulletin unique de souscription de parts de Comète avec mention du droit acquis par chacune des parties.

Chacune des parties disposera des droits attachés à la partie de la propriété qu'elle acquiert.

Droits financiers

L'usfruitier aura droit pendant la durée des présentes à percevoir la totalité des bénéfices distribués par Comète étant indiqué que l'entrée en jouissance des parts de Comète est fixée au premier jour du sixième mois suivant la date d'enregistrement de la souscription avec le paiement de l'intégralité du prix de la souscription.

Exercice des droits de vote

Les droits de vote doivent être exercés conformément aux statuts et en particulier à l'article 11-4-2 de ces derniers qui traite du démembrement.

Article 2

Paiement du prix de souscription des parts de Comète

Le prix de souscription d'une part de Comète en pleine propriété s'élève, à la date de présente, à 250,00 €.

Les parties ont convenu directement entre elles de la ventilation du prix global des parts.

La ventilation du prix à payer par chacune des parties est détaillée dans le tableau ci-après.

| | quote-part | par part | pour l'intégralité de la présente souscription de parts | |
|----------------|------------|----------|---------------------------------------------------------|---|
| usfruitier | % | € | | € |
| nu-proprétaire | % | € | | € |
| total | 100 % | 250,00 € | | € |

Le nu-proprétaire et l'usfruitier s'engagent chacun à verser la somme mentionnée ci-dessus directement sur le compte de Comète.

Article 3**Durée de la convention de démembrement de propriété de parts de Comète**

La présente convention est conclue pour une durée de années, à compter de l'entrée en jouissance des parts.

Article 4**Effet de l'arrivée du terme de la convention de démembrement de propriété de parts de Comète**

À la date d'arrivée du terme des présentes tel que défini à l'article 3 ci-dessus, l'usufruit s'éteint, le nu-proprétaire devient titulaire de la pleine propriété des parts, sans formalité.

Article 5**Usufruit successif**

Il est expressément convenu que l'usufruit, en cas de décès (si l'usufruitier est une personne physique) ou de liquidation (si l'usufruitier est une personne morale) se poursuivra au profit des ayants droits jusqu'au terme de la présente convention tel que défini à l'article 4 ci-dessus.

Article 6**Cession des droits**

La transmission ou la cession des droits est libre sous réserve que le bénéficiaire de la transmission ou le cessionnaire, selon le cas, s'engage à poursuivre intégralement la présente convention.

La partie qui transmet ou cède ses droits s'engage à notifier l'autre partie et la société de gestion de la mutation selon les modalités prévues dans la note d'information de Comète.

Article 7**Nantissement**

En cas de nantissement de la nue-proprété ou de l'usufruit, seule la partie ayant octroyé cette garantie est engagée à l'égard du bénéficiaire de la garantie. En aucun cas, cet engagement ne saurait porter préjudice à l'autre partie.

Article 8**Déclaration des parties**

Chacune des parties déclare avoir reçu de leur conseiller et pris connaissance des documents relatifs à de Comète suivants : statuts de la SCPI, note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers, bulletin de souscription, dernier bulletin trimestriel d'information et dernier rapport annuel.

Article 9**Non renonciation**

Le fait que l'une ou l'autre des parties ne se prévale pas à un moment donné de l'une quelconque des dispositions de la présente convention ne saurait être interprété comme une renonciation de sa part à s'en prévaloir ultérieurement.

Article 10**Élection de domicile**

Pour l'entière exécution des présentes et de leurs suites, les parties font l'élection de domicile en leur domicile respectif.

En trois exemplaires originaux,

1 exemplaire pour la société de gestion - 1 exemplaire pour le nu-proprétaire - 1 exemplaire pour l'usufruitier

À, le

l'usufruitier

le nu-proprétaire

LES CLÉS DE DÉMEMBREMENT DE COMÈTE

PRIX DE L'USUFRUIT

| SCPI | société de gestion | 3 ans | 4 ans | 5 ans | 6 ans | 7 ans | 8 ans | 9 ans | 10 ans | 11 ans |
|--------|--------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|
| Comète | Alderan | 12,5% | 16,0% | 20,0% | 23,0% | 26,0% | 28,5% | 30,0% | 33,0% | 34,5% |

| SCPI | société de gestion | 12 ans | 13 ans | 14 ans | 15 ans | 16 ans | 17 ans | 18 ans | 19 ans | 20 ans |
|--------|--------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Comète | Alderan | 36,0% | 37,0% | 38,0% | 39,0% | 40,0% | 41,0% | 42,0% | 43,0% | 44,0% |



Société civile de placement immobilier à capital variable
4, avenue Georges Mandel, 75116 Paris
VISA SCPI n°23-13 en date du 1^{er} décembre 2023
RCS PARIS 980.596.811



Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-17000026,
en date du 5 septembre 2017
4, avenue Georges Mandel, 75116, Paris, France