



TERRITOIRES AVENIR
L'IMMOBILIER AU CŒUR DES RÉGIONS

Reporting trimestriel

**SCI Territoires
Avenir**

3^{ème} trimestre 2025
Valable du 01/07/2025 au 30/09/2025



■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Avertissements & risques

Présentation SCI Territoires Avenir



La Société Civile Immobilière à capital variable « Territoires Avenir » est un FIA (Fonds d'Investissement Alternatif) géré par Arkéa REIM.

Elle est accessible exclusivement en unité de compte au sein de contrats d'assurance-vie. La SCI ne fait pas appel public à l'épargne et n'est pas agréée par l'AMF.

L'objet principal de la SCI « Territoires Avenir » est la constitution et la gestion, directe ou indirecte, d'un patrimoine à vocation immobilière susceptible d'être composé à la fois d'immeubles, de biens et droits immobiliers, valeurs mobilières, titres de sociétés immobilières, instruments financiers ayant un rapport avec l'activité immobilière. Elle a pour vocation d'investir dans les territoires européens afin de bénéficier de la dynamique de croissance de ces régions. Elle est classée Article 8 au sens de la réglementation SFDR et a obtenu le label ISR Immobilier.

Risque lié au marché immobilier

L'évolution des prix immobiliers à la hausse comme à la baisse peut impacter la valeur de votre investissement.

Risque de perte en capital

Le capital initialement investi pourrait ne pas être intégralement restitué.

Risque lié à la gestion discrétionnaire

Les décisions d'investissement et de gestion sont soumises à la seule appréciation des gérants de la SCI. La valeur de votre investissement par rapport à d'autres investissements comparables pourrait varier à la hausse comme à la baisse en fonction de la pertinence des décisions prises.

Risque lié à l'absence d'historique opérationnel

Les Associés doivent se fier exclusivement au jugement et aux efforts de la Société de Gestion dans les conditions des Statuts et du Document d'Informations, dans la sélection des actifs éligibles à l'objet et à la stratégie d'investissement de la SCI et la mise en oeuvre de la stratégie d'investissement.

Risque de liquidité

Lié à l'exposition majoritaire de la SCI à des Actifs Immobiliers dont le délai de revente est dépendant de la situation des marchés immobiliers.

Durée de placement recommandée

10 ans

Les informations légales concernant la SCI Territoires Avenir, notamment le Document d'Informations des Investisseurs, sont disponibles auprès de la Société de Gestion, Arkéa REIM.

Par courrier :

72, rue Pierre Charron - 75008 Paris

Par email :

info@arkea-reim.com

Liste des risques non exhaustive, se référer au DIC et au Document d'Informations des Investisseurs.

Édito

Chers Associés, chers Partenaires,

Malgré la baisse généralisée de la collecte des SC, la SCI Territoires Avenir continue de se démarquer en démontrant la pertinence de sa stratégie d'acquisition d'actifs immobiliers diversifiés et de qualité à des conditions financières tout aussi intéressantes permettant à Territoires Avenir d'adopter une approche de valorisation opportuniste.

Grâce à cette approche, près de 54 M€ ont été collectés depuis le début de l'année, dont 14,5 M€ sur le trimestre. Ce niveau de collecte a permis de constituer un portefeuille de 47 actifs valorisés 539 M€*, fortement diversifié géographiquement, locativement et typologiquement (logistique 30%, résidentiel 27%, bureaux 24%), loués à une quarantaine de locataires avec une durée ferme moyenne supérieure à 6 ans.

Au troisième trimestre, près de 40 M€ ont été investis dans deux portefeuilles stratégiques. Le premier comprend 6 commerces exploités par Carrefour, illustrant la volonté du fonds de cibler des actifs ancrés localement et générant des flux locatifs pérennes. Le second est un ensemble résidentiel de 11 lots à Neuilly-sur-Seine, renforçant la part d'actifs résilients et acycliques par rapport à l'immobilier commerciale.

Avec une collecte prévisionnelle soutenue, deux acquisitions supplémentaires représentant 53 M€ sont déjà sécurisées d'ici la fin de l'année 2025 : un actif logistique et un portefeuille commerce comprenant quatre actifs, renforçant ainsi l'exposition à ces segments stratégiques. La légère hausse des valeurs d'expertise (+0,10% au T3), combinée à ces acquisitions à un taux de rendement supérieur à la moyenne du portefeuille (c. 5,00%), conforte notre objectif d'atteindre une performance d'au moins 4,5% non garantie en 2025.

Cette dynamique de collecte nous permet de saisir des opportunités à fort potentiel de création de valeur tout en poursuivant la diversification typologique et géographique du portefeuille. Le retour progressif à un marché plus favorable devrait mécaniquement soutenir la performance et permettre de capter la revalorisation potentielle d'un patrimoine de qualité, positionné sur les meilleures localisations de chaque typologie.

Florian de Saint Priest

Fund Manager - Arkéa REIM

Source : Arkéa REIM

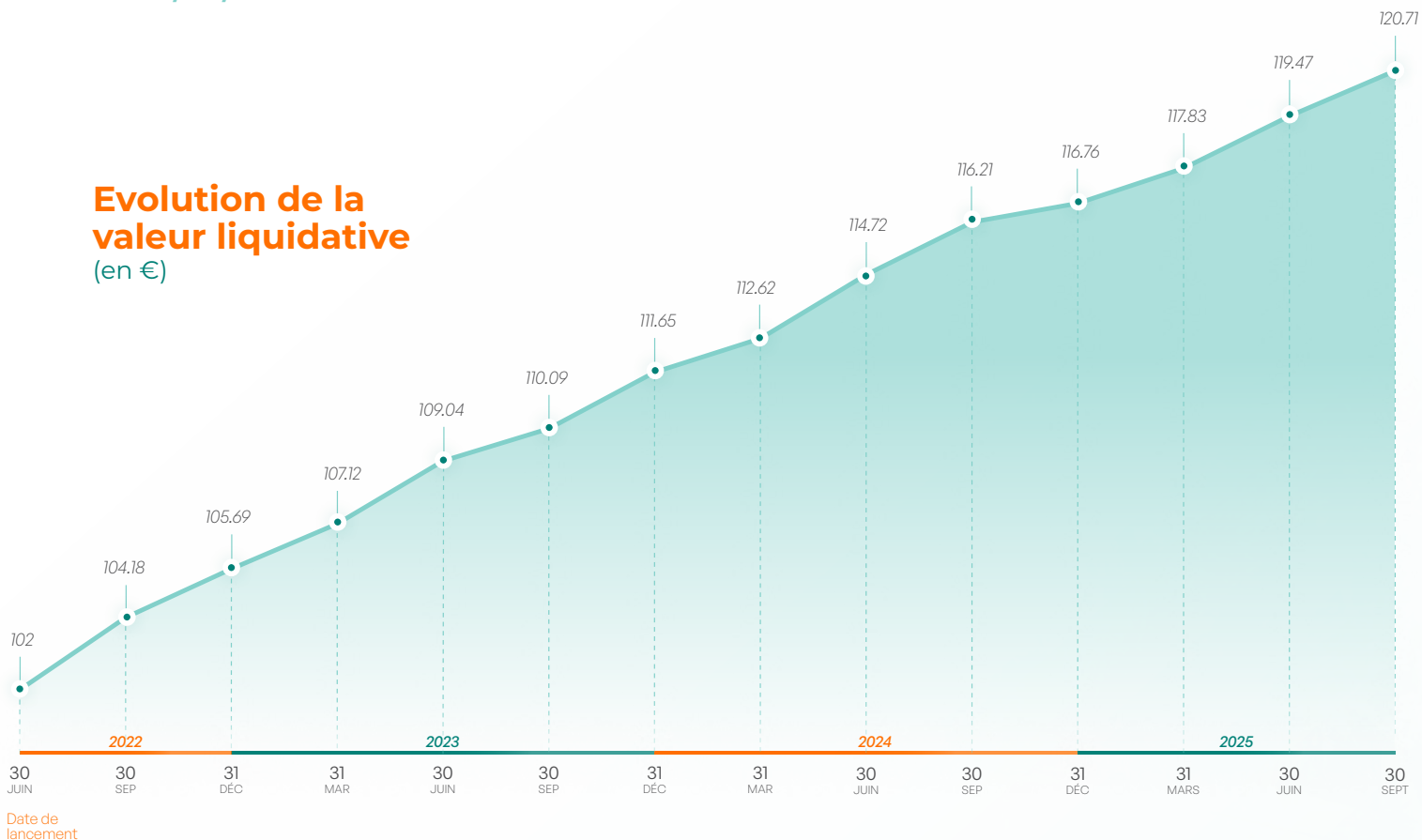
* Valeur d'expertise hors droits au 30/09/2025

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Les performances

Au 30/09/2025

Evolution de la valeur liquidative (en €)



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps



YTD au 30/09/25

3.38%*

Performances*

1 an glissant **+3.92%**

depuis le lancement **+18.34%**
(07/06/2022)

annualisée depuis le lancement **+5.24%**
(07/06/2022)

Performances calendaires*

2024 **4.58%**

2023 **5.64%**

Volatilité

Volatilité 3 ans **1.18%**



Résidentiel à Nice(06)

L'essentiel du trimestre

Le chiffre clé
du trimestre

14.5 M€

Collecte nette sur le trimestre*

39.9 M€

Valeur des biens actés
sur le trimestre

539 M€

Valeur des actifs
sous-gestion**

520 M€

ANR de la SCI

8.28 %

Endettement

Risque de perte en capital et liquidité non garantie

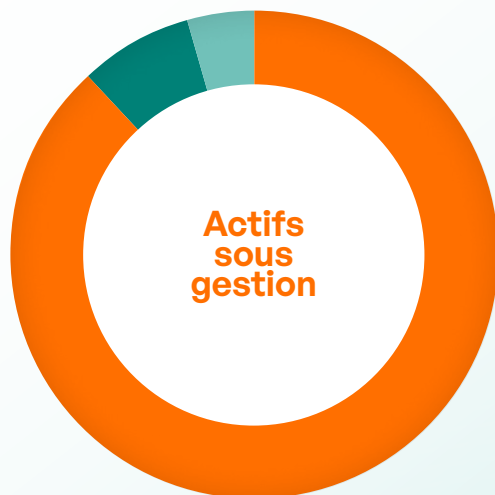
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

*Correspond à la collecte du mois indiquée dans les bulletins de souscriptions à cours inconnu réceptionnés à la date du reporting

**Pour les actifs sous VEFA, nous prenons en compte la valeur des actifs à livraison

Allocation du portefeuille

Au 30/09/2025



88 %
Immobilier en direct

4 %
Frais et droits d'acquisition

8 %
Trésorerie disponible réelle*

* Trésorerie incluant la dette et les engagements VEFA jusqu'au T3 2026 : 72 M€

Carte des actifs

47

Nombre d'actifs

1%
Éducation

2%
Hospitalité

4%
Santé

6%
Commerce

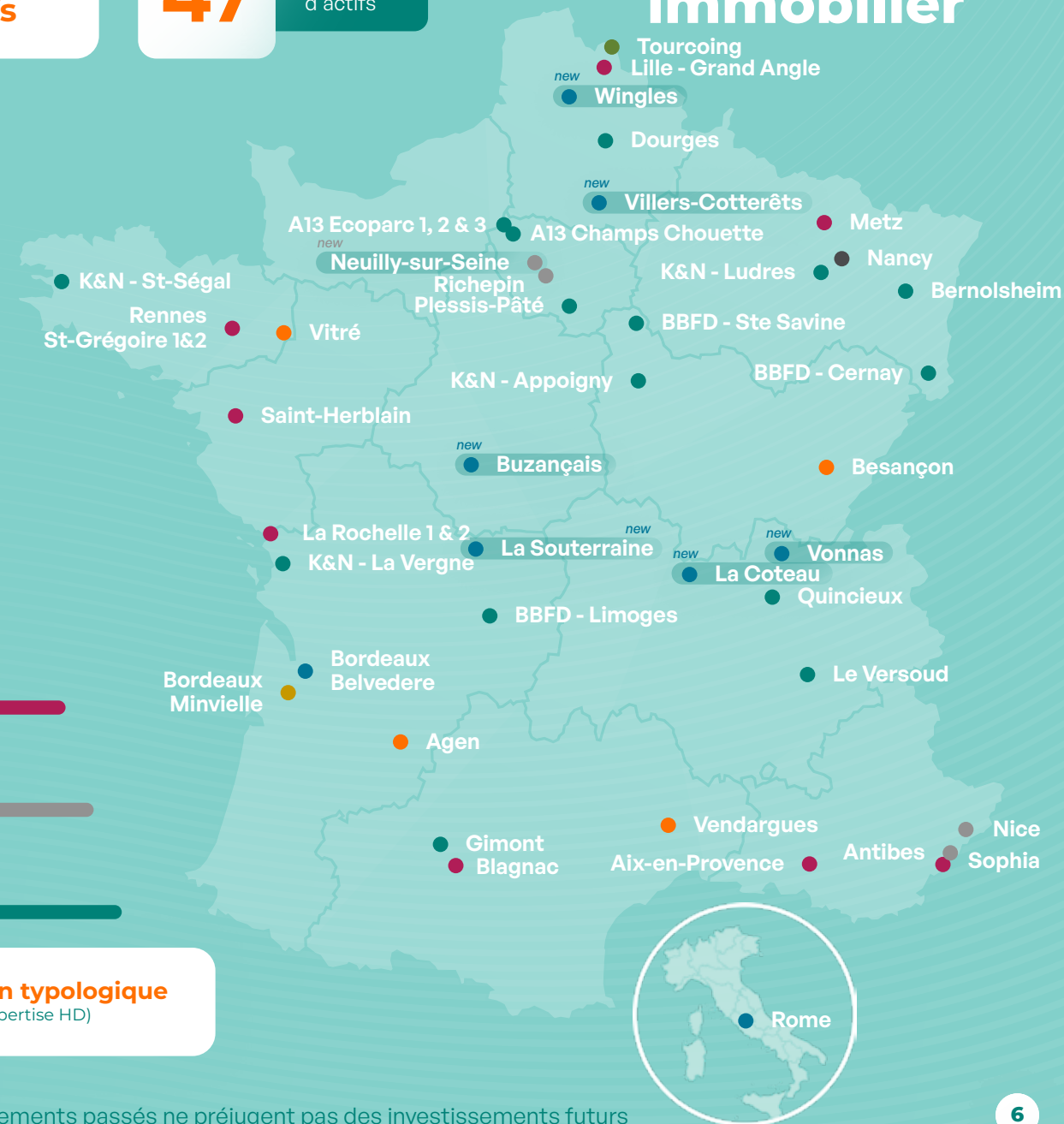
6%
Activités

24%
Bureaux

27%
Résidentiel

30%
Logistique

Portefeuille immobilier



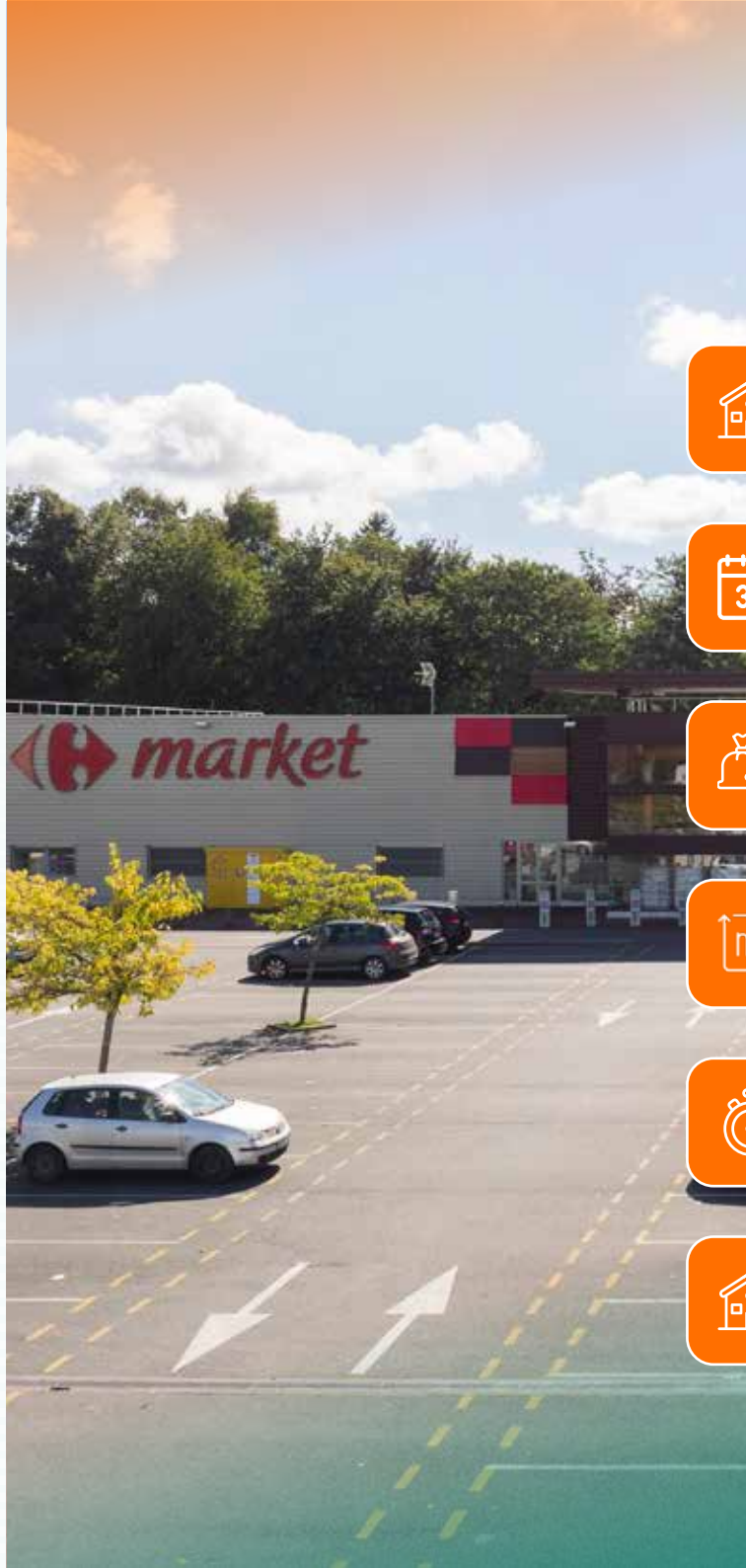
Répartition typologique

(En valeur d'expertise HD)

Acquisition du trimestre

Portefeuille Carrefour

Un portefeuille de 6 actifs loués à un locataire de premier plan, le groupe Carrefour, l'un des leaders mondiaux de la grande distribution occupant également la 2^{ème} place des distributeurs alimentaires en France. Des localisations stratégiques pour l'enseigne Carrefour Market, alignées à sa stratégie de maillage territorial. Les actifs sont situés en ville ou entrée de ville, en zone rurale et touristique ou côtière.



Type d'actif

Commerce



Date d'acquisition

05/08/2025



Prix AEM

17.8 M€



Surface

~ 21 000 m²



WALB

5.4 ans



Locataire

Carrefour



Buzançais (36)



La Souterraine (23)



Le Coteau (42)



Villiers-Cotterêts (02)



Wingles (62)



Vonnas (01)

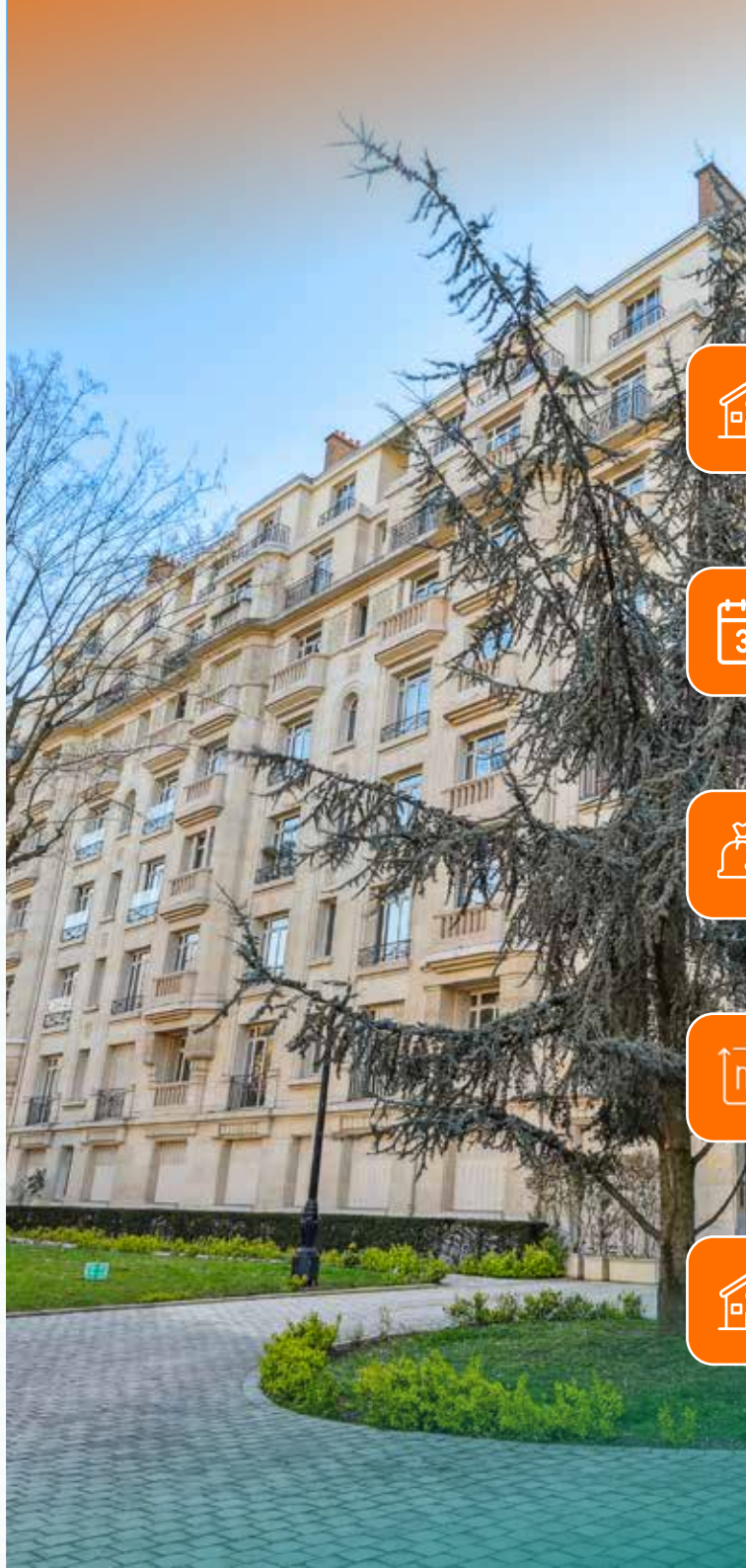
Acquisition du trimestre

Neuilly-sur-Seine (92)

Acquisition de 11 lots situés dans un immeuble de très haut standing édifié dans les années 1930, d'une surface moyenne de 151 m². Idéalement situé, entre Paris et le quartier d'affaire de la Défense, proche du Bois de Boulogne qui abrite le Jardin d'Acclimatation, l'Hippodrome de Longchamps et l'Île de la Jatte.

Le portefeuille d'appartements "Maintenables" (initialement composé de 12 lots), détenu par Serendip Invest Club 1, FIA géré par Arkéa REIM, a fait l'objet d'une offre d'acquisition par la SCI Territoires Avenir à un prix inclus dans la fourchette souhaitée par Serendip Invest Club 1.

Pour préserver l'intérêt des porteurs de chaque FIA, Arkéa REIM a procédé à l'évaluation de l'intérêt de cette opération pour les investisseurs de la SCI Territoires Avenir et de Serendip Invest Club 1. Les conclusions de cette analyse ont été consignées dans les Procès-Verbaux du Comité Immobilier de chaque FIA.



Type d'actif

Résidentiel



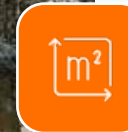
Date d'acquisition

27/09/2025



Prix AEM

22.1 M€



Surface

~ 1 800 m²



Locataire

Multilocataires

Gestion locative des actifs immobiliers

Actualités du T3 2025

Bordeaux - Belvédère (33)



Livraison et inauguration : L'actif « Bien Public », acquis en VEFA en décembre 2022, a ouvert au printemps 2025. Ce lieu culinaire, culturel et festif contribue au dynamisme du quartier Belvédère. Son inauguration officielle, le 16 septembre 2025, en présence du maire de Bordeaux et de la direction d'Arkéa Real Estate Investment Management, a marqué une étape clé du projet.

Le Versoud - Guynemer (38)



Livraison et inauguration : Livrée le 5 août 2025, l'extension de 7 650 m² a été intégralement louée au locataire en place, une entreprise de vêtements et accessoires outdoor. Cette opération se traduit par une hausse de 30 % de la surface et du loyer, ainsi qu'une progression de 23 % de la valeur de l'actif.

Metz - Le Divo (57)



Renouvellement du bail : Le locataire en place, occupant 744 m² de bureaux, a renouvelé son bail de manière anticipée à compter du 1^{er} avril 2026, pour une durée de 9 ans dont 3 ans fermes. Des mesures d'accompagnement équivalentes à 6 mois de loyer ont été consenties dans le cadre de ce renouvellement.

Heudebouville - Ecoparc 1 (27)



Renouvellement du bail : Le bail du site logistique Ecoparc 1, représentant 1 959 m², a été renouvelé pour 10 ans dont 9 ans fermes, avec un loyer maintenu à son niveau actuel et une prise d'effet rétroactive en septembre 2025. Une franchise de 9 mois de loyer a été accordée en contrepartie de l'installation de huit bornes de recharge électrique pour poids lourds, contribuant à la modernisation et à la transition énergétique de l'actif.



Commerce à Bordeaux (33)



Bureaux à Metz (57)

Portefeuille immobilier

Situation locative



42

Nombre de locataires*



100%

Taux de recouvrement



98.89%

TOF**



99.35%

TOP***



6.4 ans

WALB***



7.7 ans

WALT*****

* Hors résidentiel

** TOF : Taux d'occupation financier

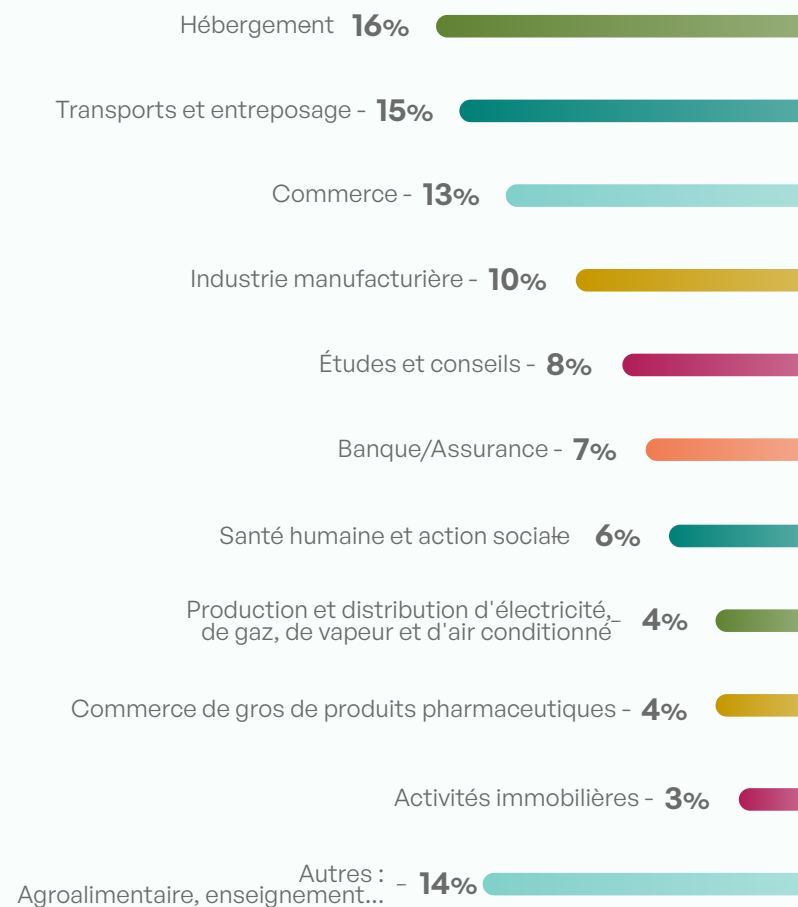
*** TOP : taux d'occupation physique

**** WALB : durée moyenne résiduelle ferme des baux signés

***** WALT : durée moyenne résiduelle totale des baux signés

Répartition des revenus locatifs par secteur d'activités des locataires

Principaux secteurs



Objectifs de la SCI

En matière ISR



Territoires Avenir labelisée

ISR

Intégrer la biodiversité comme levier de valorisation

Nous engageons un **plan d'amélioration de la biodiversité** sur plus de 50% des actifs présentant des espaces verts en s'appuyant sur une **analyse de type CBSH** (Coefficient de Biotope par Surface Hors oeuvre brute)

1

Déployer des infrastructures de mobilité durable

Plus de 50% des actifs (en valeur) seront équipés pour **soutenir la transition vers une mobilité bas carbone**, à travers :

- **des bornes de recharge électrique** installées sur plus de 5% des parkings accessibles,
- **des abris vélos sécurisés**,
- une sélection privilégiée **d'actifs bien connectés aux réseaux de transport en commun** (minimum 3 stations dans un rayon de 500 m).

Une approche concrète de la décarbonation intégrée dans la stratégie d'exploitation

2

Renforcer la résilience physique des actifs

L'ensemble du portefeuille fera l'objet d'une **analyse systématique des risques liés au changement climatique**, projetés sur les différents scénarii publiés par le GIEC.

Les actifs exposés feront l'objet d'études d'adaptation d'ici 2030, afin de **sécuriser leur performance opérationnelle** dans la durée.

3

Définitions & lexique

ANR (Actif Net Réévalué)

L'Actif Net Réévalué (ANR) correspond à la somme de la valeur des actifs composant le fonds retraité de la dette

Stock de frais et droits d'acquisition

Correspond au frais et droits payés lors des acquisitions amortis sur la durée de placement recommandée de 10 ans

Taux d'Occupation Financier

Le Taux d'Occupation Financier (TOF) correspond au montant des loyers et indemnités d'occupation facturés rapporté au montant des loyers qui pourraient être facturés si la totalité du patrimoine était loué

Taux d'Occupation Physique

Le Taux d'Occupation Physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCI

Taux de recouvrement

Le taux de recouvrement est un indicateur qui mesure la part des loyers théoriquement dûs corrigés des impayés par rapport aux loyers théoriquement dûs. Un impayé correspond à un loyer dont le retard d'encaissement est de plus de trois mois suivant la fin du trimestre dû

Trésorerie Disponible

Correspond au cash disponible corrigé des sommes restant à décaisser des actifs en cours de construction et de la TVA sur acquisitions à recevoir

VEFA

Vente en Etat de Futur Achèvement (VEFA) correspond aux immeubles acquis en cours de construction

Valeur des actifs immobiliers sous gestion

Correspond à la valeur des actifs immobiliers actuellement en portefeuille calculé à partir de leur valeur d'expertise hors droit

Valeur Liquidative

La Valeur Liquidative (VL) des parts est obtenue en divisant l'ANR par le nombre total de parts. Elle est calculée tous les jeudis

WALB

Weighted Average Lease Break (WALB) correspond à la durée moyenne pondérée (flux locatifs) des baux signés jusqu'aux prochaines échéances de sortie des locataires. Cet indicateur permet de calculer le nombre d'années où les flux locatifs sont contractuellement sécurisés

WALT

Weighted Average Lease Term (WALT) correspond à la durée moyenne pondérée des baux signés jusqu'à leurs termes

Endettement (Loan to Value)

Correspond au niveau d'endettement immobilier du véhicule à date, il s'agit du rapport entre le montant du capital restant dû des emprunts contractés divisé par la valeur des actifs immobiliers sous gestion

Caractéristiques générales

Informations générales

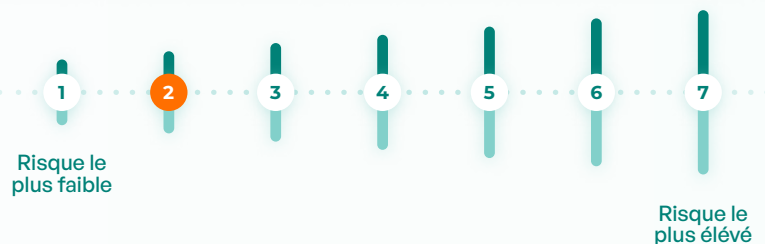
Date de création du véhicule	Mars 2022
Durée de placement recommandée	10 ans
Code ISIN	FR001400A217
Code LEI	969500X6J3QFR2VU7J96
Eligibilité	Assurance-vie
Forme juridique	SCI à Capital Variable
Type de part	Capitalisation
Valeur de souscription	VL + droits d'entrée
Valorisation	Hebdomadaire
Dépositaire	CACEIS Bank

Commissaire aux comptes	Mazars
Expert Immobilier	JLL Expertises
Délégataire de la gestion comptable	Denjean & Associés
Facteurs de risques	Risques immobiliers et financiers Liste des risques non exhaustive, se référer au Document d'Informations des Investisseurs
Société de Gestion	Arkéa REIM, agrément AMF n° GP-20228 délivré le 23 mars 2022

Frais

Droits d'entrée	2% acquis à la SCI
Frais de gestion	1,60% HT de l'actif brut
Commission d'acquisition	1,00% HT de la valeur HD des actifs immobiliers 0,30% HT de la valeur des parts de SCPI, SCI, OCPI, Foncières cotées
Commission de cession	1,00% HT de la valeur de cession des actifs immobiliers – 0% pour le reste
Valeur IFI résidents fiscaux	94.33 €/part au 31/12/2024
Valeur IFI non résidents fiscaux	91.25 €/part au 31/12/2024

Profil de risque



RENDEZ VOUS

sur [arkea-reim.com](https://www.arkea-reim.com)

*Pour retrouver toutes les informations
sur Territoires Avenir*

ARKEA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT est une société par actions simplifiée au capital social de 1 000 000 euros. Siège social : 72, rue Pierre Charron - 75008 PARIS. Immatriculation au RCS, numéro 894 009 687 R.C.S. Paris. Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-20228 le 23 mars 2022.

Les performances et les taux de rendement résultants de l'investissement sur ce support s'entendent hors frais de gestion liés au contrat d'assurance vie ou de capitalisation.

www.arkea-reim.com

