



**TERRITOIRES AVENIR**  
L'IMMOBILIER AU CŒUR DES RÉGIONS

# Reporting trimestriel

**SCI Territoires  
Avenir**

Document à caractère promotionnel

1<sup>er</sup> trimestre 2026

Valable du 01/01/2026 au 31/03/2026



■ 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 d'un contrat 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.

**Sauf exception mentionnée, l'ensemble des données chiffrées proviennent de source interne.**

### 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](mailto: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,

Dans un environnement de marché et géopolitique toujours incertain, la SCI Territoires Avenir confirme la solidité de son positionnement. Au premier trimestre 2026, elle affiche une performance de +0,85 %<sup>1</sup>, en ligne avec son objectif annuel compris entre 4,5 % et 5,5 % (non garanti)<sup>2</sup>. Cette performance illustre à la fois la qualité du portefeuille immobilier et la pertinence de notre stratégie de gestion. Pour rappel, la performance annualisée depuis la création (07/06/2022) s'élève à 5,21 %.

A fin mars, Territoires Avenir dispose de moyens significatifs pour poursuivre son développement, avec près de 35 M€ de trésorerie disponible soit une capacité d'investissement d'environ 60M € une fois l'effet de levier intégré, à déployer au cours de l'année. Le recours à l'endettement reste encore limité (LTV inférieure à 12% au 31/03/26), offrant au fonds une flexibilité supplémentaire pour saisir de nouvelles opportunités d'investissement.

Fidèles à notre stratégie, nous poursuivons la diversification du portefeuille à travers des investissements généralement compris entre 10 et 20 M€ et en privilégiant des actifs offrant un fort potentiel de création de valeur. À ce titre, une première opération a été sécurisée en février avec l'acquisition d'un parc d'activités à Argenteuil (23 M€ All-In-Cost), présentant un potentiel de valorisation estimé à 13 %. D'autres opportunités sont actuellement à l'étude et devraient se concrétiser dans les prochains mois.

En parallèle, nous menons une gestion active du portefeuille, avec un objectif clair : améliorer durablement la qualité et la performance des actifs. Cela se traduit notamment par la mise en œuvre d'un plan de travaux à horizon 2028, à améliorer la qualité des actifs et à accompagner leur adaptation aux enjeux environnementaux. Ce plan triennal s'inscrit pleinement dans nos engagements extra-financiers, avec des actions concrètes en faveur de la biodiversité, de la réduction de l'empreinte carbone, du développement des mobilités durables et du renforcement de la résilience des actifs. Outre le suivi de l'alignement à une trajectoire de réduction des émissions de gaz à effet de serre de chaque immeuble du portefeuille à 1,5°C, la SCI souhaite assurer une mobilité décarbonée sur plus de 50% des actifs (en valeur), en installant des bornes de recharges électriques, des abris à vélos ou en favorisant les actifs à proximité des transports en commun.

Enfin, dans un marché immobilier en phase de stabilisation, la SCI Territoires Avenir se positionne de manière à capter un potentiel de revalorisation, soutenu par des fondamentaux locatifs solides.

**Florian de Saint Priest**

Fund Manager - Arkéa REIM

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

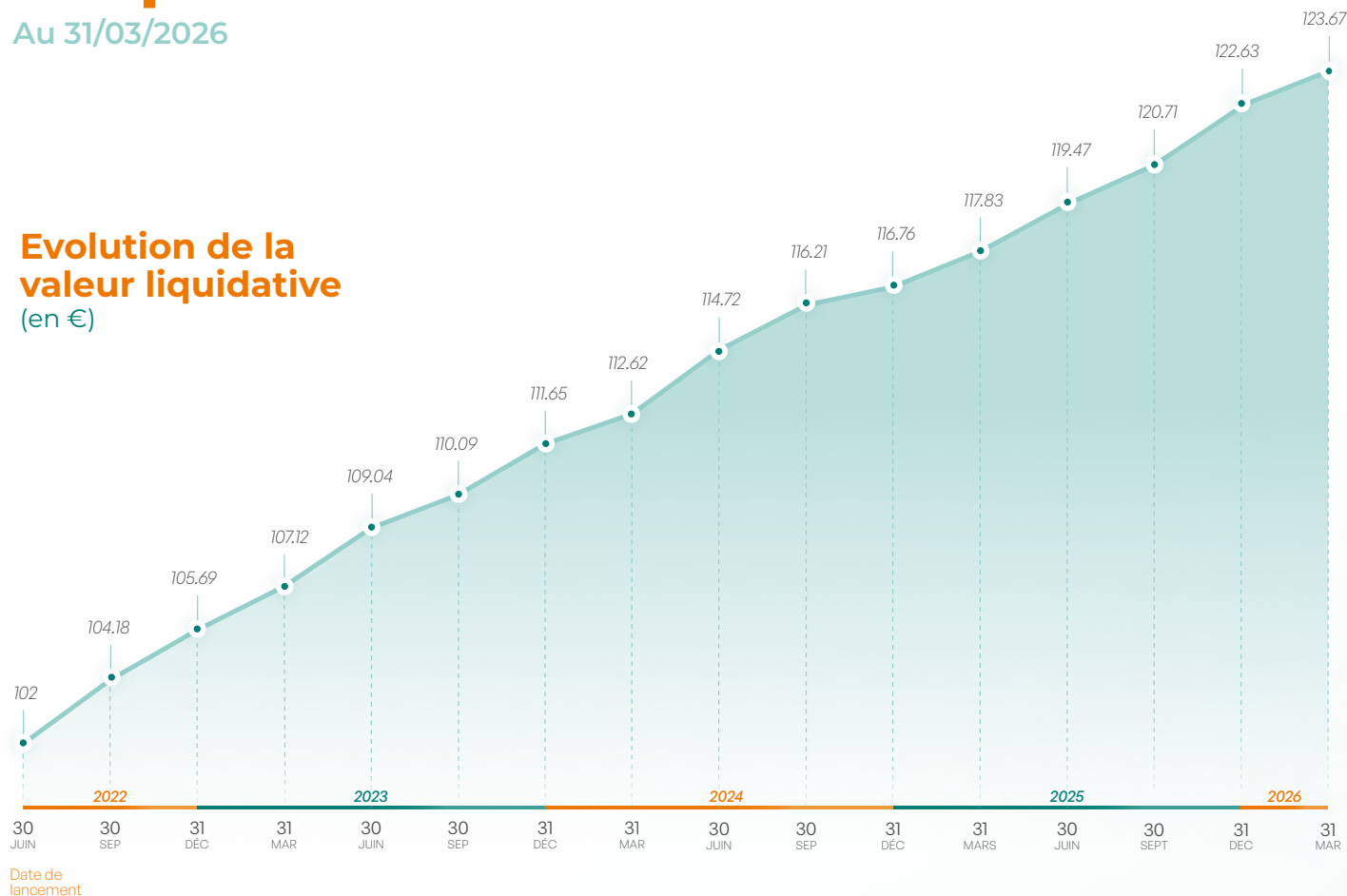
<sup>1</sup> Les performances s'entendent hors frais applicables au contrat d'assurance vie ou de capitalisation. Données arrêtées au 31/03/2026.

<sup>2</sup> L'objectif de performance est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion et n'est pas garanti. Il ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance. Source : Arkéa REIM

# Les performances

Au 31/03/2026

## 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 31/03/2026

**0.85%\***

## Performances\*

1 an glissant **+5.00%**

depuis le lancement **+21.25%**  
(07/06/2022)

annualisée depuis le lancement **+5.21%**  
(07/06/2022)

## Performances calendaires\*

2025 **5.03%**

2024 **4.58%**

2023 **5.64%**

## Volatilité

Volatilité 3 ans **1.31%**





*Bureaux à Saint Herblain (44)*

## L'essentiel du trimestre

Le chiffre clé  
du trimestre

**14.8 M€**

Collecte nette sur le trimestre<sup>1</sup>

**590 M€**

Valeur des actifs  
sous-gestion<sup>2</sup>

**562 M€**

ANR<sup>3</sup> de la SCI

**11.48 %**

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.

<sup>1</sup> Correspond à la collecte de l'année indiquée dans les bulletins de souscriptions à cours inconnu nette des retraits réceptionnés à la date du reporting

<sup>2</sup> Pour les actifs sous VEFA, nous prenons en compte la valeur des actifs à livraison

<sup>3</sup> ANR : Actif Net Réévalué (cf Définitions & Lexique p.10)

# Allocation du portefeuille

Au 31/03/2026



**90 %**  
Immobilier  
en direct

**5 %**  
Frais et droits  
d'acquisition

**5 %**  
Trésorerie  
disponible réelle\*

\* Trésorerie incluant la dette et les engagements VEFA jusqu'au T4 2026 : 13.3 M€

## Carte des actifs

**52**

Nombre  
d'actifs

1%  
Éducation

2%  
Hospitalité

4%  
Santé

6%  
Activités

11%  
Commerce

21%  
Bureaux

24%  
Résidentiel

31%  
Logistique

## Répartition typologique

(En valeur d'expertise HD)

## Portefeuille immobilier





# Gestion locative des actifs immobiliers

Actualités du T1 2026

## Metz – Le Divo (57)



**Livraison des travaux :** Des travaux d'amélioration en site occupé ont été engagés sur l'actif Le Divo à Metz, portant sur trois volets principaux :

- Remplacement du réseau de distribution horizontale de CVC (systèmes de chauffage, ventilation et climatisation) à l'ensemble des étages de l'immeuble
- Installation d'une GTB (Gestion Technique du Bâtiment)
- Réfection de l'étanchéité de la toiture.

Les travaux ont débuté à mi-mars 2026 et devraient s'achever fin juillet 2026.



**Renouvellement du bail :** Amorcée au T4 2025, la renégociation du bail avec une société de gestion foncière a été finalisée au T1 2026, avec la signature d'un nouveau bail le 30 janvier 2026.

Ce locataire historique de l'immeuble, qui occupe un plateau de bureaux au R+1 ainsi qu'une partie du rez-de-chaussée (soit 768 m<sup>2</sup> au total), s'est réengagé dans les lieux dans le cadre d'un bail 3/6/9 ans. Dans le cadre de ce renouvellement, des mesures d'accompagnement équivalentes à 2,5 mois de loyer par année ferme d'engagement ont été consenties.

## Nice et Antibes (06)



**Programme de travaux et revalorisation locative :** Les travaux de rénovation engagés en décembre 2025 sur un ensemble de 22 appartements (16 à Nice et 6 à Antibes) ont été réceptionnés fin mars 2026. À l'issue de ces opérations, la commercialisation des logements rénovés a été initiée au cours du trimestre, avec une revalorisation des loyers d'environ 50 % par rapport aux niveaux précédemment en place.

Les premières relocations confirment à la fois les valeurs locatives de marché estimées au second semestre 2025 et l'attractivité de ses appartements positionnés sur les marchés locatifs niçois et antibois.

Au 31 mars 2026, 11 appartements sur les 22 livrés ont d'ores et déjà été remis en location, illustrant la bonne dynamique de commercialisation.



Bureaux à Metz (57)



Résidence à Antibes (06)

# Portefeuille immobilier

## Situation locative



**45**

Nombre de locataires\*



**100%**

Taux de recouvrement



**98.83%**

TOF\*\*



**99.33%**

TOP\*\*\*



**5.7 ans**

WALB\*\*\*\*



**6.8 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

Transports et entreposage - **22%**

Commerce - **17%**

Hébergement **13%**

Industrie manufacturière - **8%**

Études et conseils - **7%**

Banque/Assurance - **6%**

Santé humaine et action sociale **5%**

Commerce de gros de produits pharmaceutiques - **4%**

Production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné **3%**

Activités immobilières - **3%**

Autres : - **12%**  
Agroalimentaire, enseignement...



# Objectifs de la SCI

En matière ISR



Territoires Avenir labellisée

## 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 retraits 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

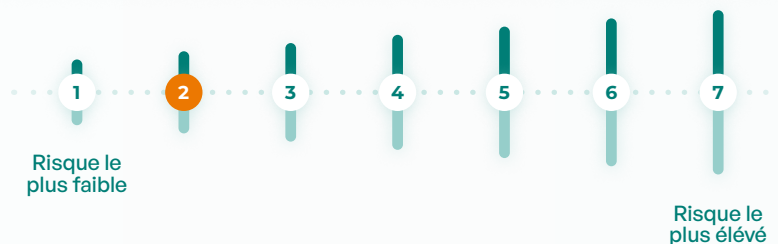
|                                |                        |
|--------------------------------|------------------------|
| Date de création du véhicule   | Mars 2022              |
| Durée de placement recommandée | 10 ans                 |
| Code ISIN                      | FR001400A217           |
| 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                 | <b>Risques immobiliers et financiers</b><br>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<br>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     | 117.04 €/part<br>au 31/12/2025                                                                                          |
| Valeur IFI non résidents fiscaux | 115.85 €/part<br>au 31/12/2025                                                                                          |

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

