

Reporting trimestriel

**SCI Territoires
Avenir**

Document à caractère promotionnel

4^{ème} trimestre 2025
Valable du 01/10/2025 au 31/12/2025

 **ARKEA**
REIM



REPUBLIQUE FRANCAISE



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

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



Édito

Chers Associés, chers Partenaires,

En ce début d'année nous tenons tout d'abord à vous souhaiter tous nos meilleurs vœux pour 2026.

Malgré un monde toujours plus incertain et un marché de l'immobilier encore en crise la SCI Territoires Avenir démontre la pertinence de sa stratégie axée sur la détention d'actifs en direct dans les territoires français.

Ainsi la performance 2025 s'élève à +5,03 %¹, supérieure à l'objectif annuel fixé en début d'année entre 4 % et 5 % et en progression par rapport à 2024. Depuis sa création il y a 3 ans et demi sa performance totale s'élève à +20,23 % soit une performance annualisée de 5,33%. Cette performance reflète à la fois la qualité du portefeuille, la solidité du rendement courant et la capacité du fonds à capter des opportunités d'investissement créatrices de valeur.

La SCI Territoires Avenir continue de se distinguer par une collecte nette soutenue depuis janvier 2025, atteignant 68,8 M€ au 31 décembre 2025, portant la trésorerie à plus de 18,6 M€.

Au 31 décembre 2025, le portefeuille immobilier se compose de 52 actifs, caractérisés par des fondamentaux locatifs solides, une excellente diversification typologique² et géographique, ainsi qu'une dispersion locative favorable, contribuant à sécuriser les flux locatifs et à maintenir un profil de risque maîtrisé.

Cette dynamique a permis la réalisation de 14 acquisitions, parmi lesquelles : un portefeuille résidentiel Riviera (Nice et Antibes), un portefeuille résidentiel de Neuilly-sur-Seine (12 lots), un portefeuille de commerce Carrefour (6 actifs), un actif logistique de

Gondreville, ainsi qu'un portefeuille de commerce Bricoman et Leroy Merlin (4 actifs). Réalisés pour un montant total de 143,2 M€ AIC et générant une plus-value moyenne à l'acquisition supérieure à 14%, ces investissements ont contribué directement à la performance de la SCI, avec un rendement en capital supérieur à 2,5 % au 31 décembre 2025.

Enfin, les expertises du T4 confirment une stabilisation des valeurs, ce qui permet d'envisager sereinement la trajectoire de performance de la SCI. Celle-ci devrait continuer à être soutenue par la solidité du rendement courant, ainsi que par le potentiel de revalorisation du patrimoine à moyen et long terme.

La stratégie d'acquisition de Territoires Avenir s'inscrit désormais dans un nouveau cycle immobilier, où la stabilisation des marchés et la revalorisation progressive des actifs immobiliers devraient permettre de capter une performance long terme attractive. En complément, un travail actif de gestion du portefeuille permettra d'identifier et de matérialiser des leviers de revalorisation sur l'ensemble des classes d'actifs auxquelles la SCI est exposée.

Dans cette perspective, nous souhaitons poursuivre la diversification géographique du portefeuille et maintenir une stratégie d'acquisitions orientée vers des actifs « Core », offrant un potentiel de revalorisation à long terme. L'objectif cible de performance 2026 (non garanti) est fixé entre 4,5 % et 5,5 %³, en cohérence avec la stratégie du fonds et les perspectives de marché.

Nous vous remercions pour votre confiance.

Florian de Saint Priest

Fund Manager - Arkéa REIM

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

¹ Les performances s'entendent hors frais applicables au contrat d'assurance vie ou de capitalisation. Données arrêtées au 26/12/2025.

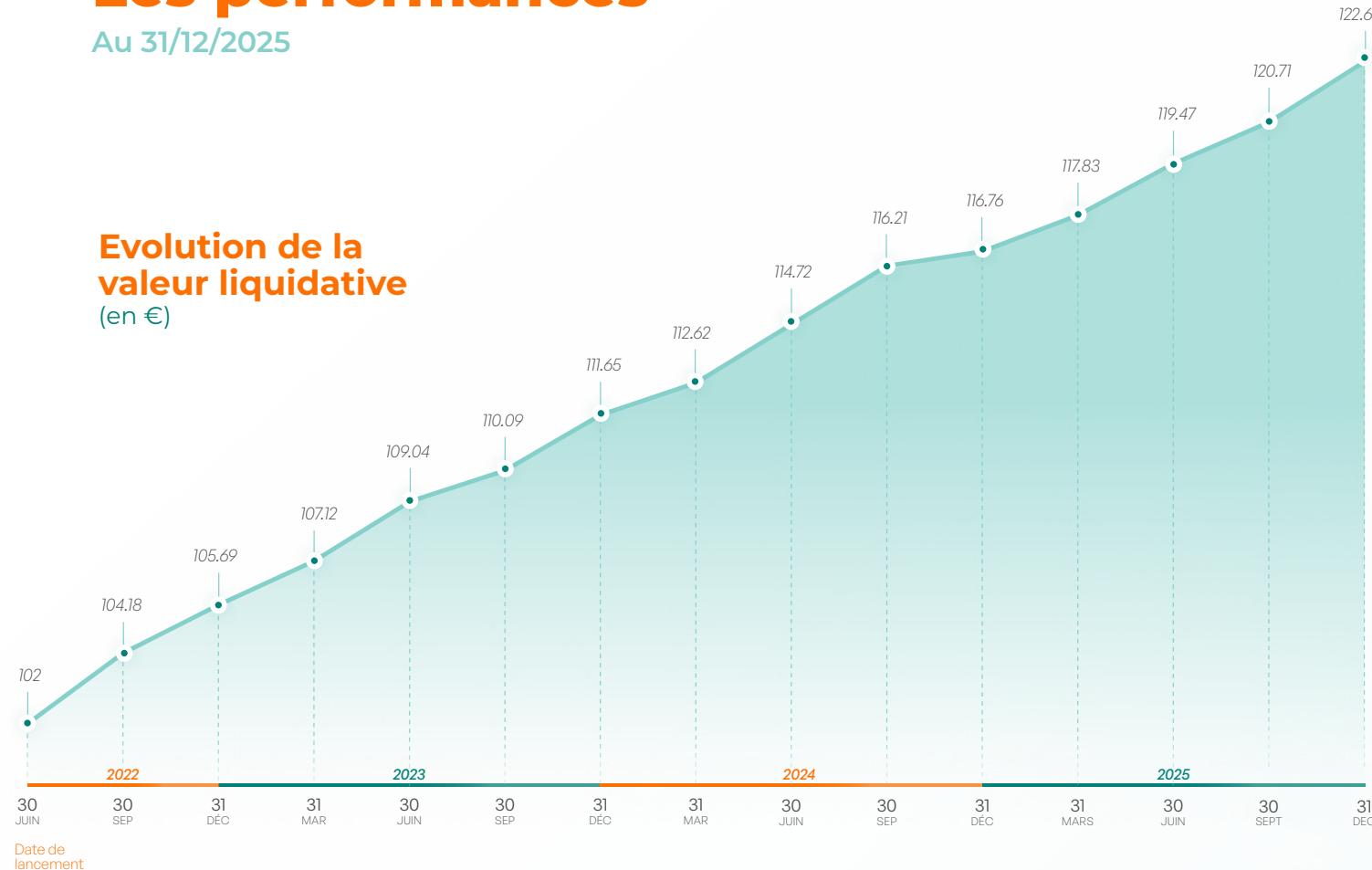
² Logistique 31 %, résidentiel 25 %, bureaux 21%

³ 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.

Les performances

Au 31/12/2025

Evolution de la valeur liquidative (en €)



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



Performance 2025

5.03%*

Performances*

1 an glissant	+5.03%
depuis le lancement (07/06/2022)	+20.23%
annualisée depuis le lancement (07/06/2022)	+5.33%

Performances calendaires*

2024	4.58%
2023	5.64%

Volatilité

Volatilité 3 ans	1.29%
------------------	-------

*Les performances s'entendent hors frais applicables au contrat d'assurance vie ou de capitalisation. Données arrêtées au 26/12/2025.



Commerce à Vonnas (01)

L'essentiel du trimestre

Le chiffre clé du trimestre

15.1 M€

Collecte nette sur le trimestre*

55.8 M€

Valeur des biens actés sur le trimestre

593 M€

Valeur des actifs sous-gestion**

543 M€

ANR de la SCI

11.83 %

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 de l'année indiquée dans les bulletins de souscriptions à cours inconnu nette des retraits réceptionnés à la date du reporting

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



Bureaux à Vendargues (34)

Bilan de l'année 2025

Le chiffre clé

68.8 M€

Collecte nette 2025*

14

Acquisitions en 2025

143.2 M€

Investissements en 2025

5.03 %

Performances 2025**

4.5-5.5 %

Objectif de performance 2026
non garanti**

Risque de perte en capital et liquidité non garantie

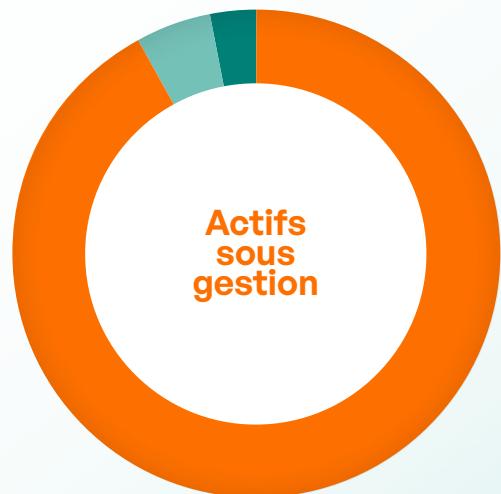
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

*Correspond à la collecte de l'année indiquée dans les bulletins de souscriptions à cours inconnu nette des retraits réceptionnés à la date du reporting

** 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.

Allocation du portefeuille

Au 31/12/2025



92%
Immobilier
en direct

3 %
Trésorerie
disponible réelle*

* Trésorerie incluant la dette et les engagements VEFA jusqu'au T4 2026 : 14.8 M€

Carte des actifs

52

Nombre d'actifs



Répartition typologique (En valeur d'expertise HD)

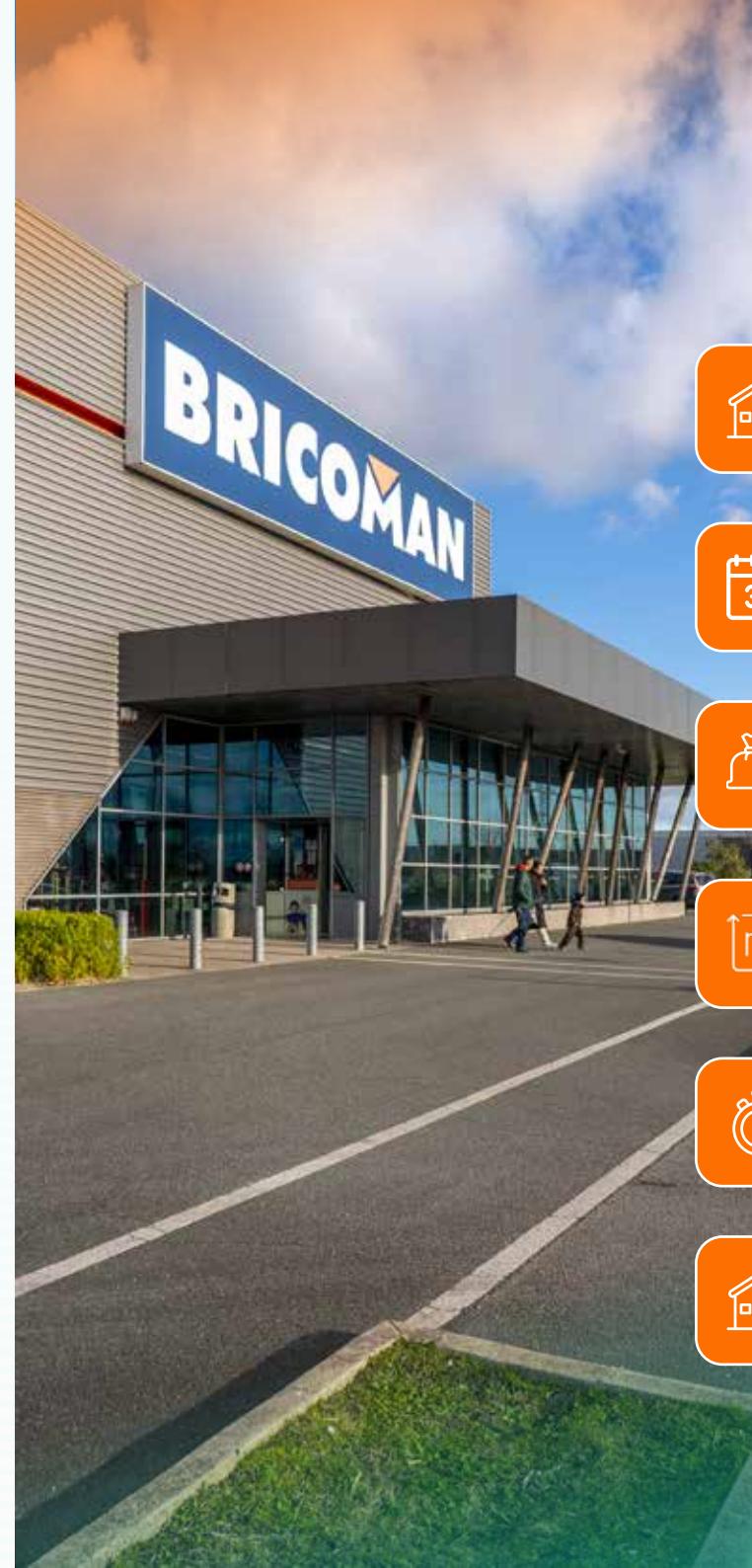
Portefeuille immobilier



Acquisition du trimestre

Portefeuille de commerces

Portefeuille de quatre actifs commerciaux situés en France, en régions, à Sens (89), Bourges (18), Dunkerque (59) et Le Havre (76). D'une surface totale de 27 228 m², les actifs sont intégralement loués à deux enseignes stratégiques du Groupe Adeo, Leroy Merlin et Bricoman. Le groupe est leader européen du bricolage et troisième acteur mondial du secteur. L'enseigne Bricoman change de nom pour devenir Tecnomat, reflétant ainsi son repositionnement stratégique vers une clientèle professionnelle. Implantés dans des zones commerciales dynamiques et attractives, ces quatre sites présentent un ancrage locatif solide, les enseignes étant présentes depuis la construction des bâtiments.



Type d'actif

Commerce



Date d'acquisition

17/10/2025



Prix AEM

30.1 M€



Surface

~ 27 000 m²



WALB

3.9 ans



Locataire

Leroy Merlin et Bricoman



Dunkerque (59)



Dunkerque (59)



Le Havre (76)



Sens (89)

Acquisition du trimestre



Gondreville (54)

Cette actif logistique de 27 068 m² qui a été réhabilité en 2024, est situé à l'est de Nancy dans le Parc Logistique Sud Lorraine. Il bénéficie d'une excellente accessibilité avec un accès direct à l'A31, axe majeur de la région Grand Est et l'une des principales portes d'entrée logistiques françaises.

L'actif est loué à un acteur de premier rang, parmi les leaders de la logistique en France, avec une durée résiduelle moyenne du bail de 7,6 ans, assurant la sécurisation de flux locatifs long terme pour Territoires Avenir, auprès d'une contrepartie à forte solidité financière.

Les travaux de réhabilitation menés en 2024 sur l'actif comprenaient notamment l'installation d'un système GTB (Gestion Technique des Batiments : chauffage, ventilation, éclairage etc.) et la mise en place d'ampoules LED sur l'ensemble du bâtiment, lui permettant de bénéficier depuis janvier 2025, de la certification BREEAM In Use "Very Good".



Type d'actif

Logistique



Date d'acquisition

19/12/2025



Prix AEM

23.2 M€



Surface

~ 27 000 m²



WALB

7.6 ans



Locataire

Jacky Perrenot

Gestion locative des actifs immobiliers

Actualités du T4 2025

Bernolsheim (67)



Livraison de l'extension : Livraison le 18 novembre 2025 d'une extension de 5 240 m² portant la surface totale de l'actif à 19 570 m², générant une hausse de 42 % des loyers annuels. L'ensemble est intégralement loué à un acteur de référence du matériel de laboratoire et locataire historique du site, engagé via un nouveau bail ferme de 12 ans. Réalisée avec Les Constructeurs Réunis (LCR), cette opération s'inscrit pleinement dans la stratégie de création de valeur durable et d'ancrage territorial de la SCI Territoires Avenir.



Entrepôt à Bernolsheim (67)

Metz – Le Divo (57)



Renouvellement du bail : L'agence immobilière en pied d'immeuble d'une surface de 147 m² s'est réengagée pour 9 ans dont 3 fermes via la signature d'un bail le 04/11/2025. Des mesures d'accompagnement équivalentes à 6 mois de loyer ont été consenties dans le cadre de ce renouvellement.



Bureaux à Metz (57)

Nice et Antibes (06)



Programme de travaux et revalorisation locative : Dans le cadre de la commercialisation des lots vacants dans les meilleures conditions locatives possibles mais également afin d'améliorer le confort des preneurs, des travaux de rénovation ont été engagés sur plusieurs appartements sur les actifs de Nice et Antibes. Les travaux, démarrés en décembre 2025, s'achèveront au cours du T1 2026. La commercialisation de ces lots fraîchement rénovés débutera ainsi au cours du T1 2026 et se prolongera tout au long du 1er semestre 2026. L'ensemble des rénovations en cours permettront de revaloriser les actifs tant en termes de valeur qu'en terme de loyers pour la SCI Territoires Avenir.

Portefeuille immobilier

Situation locative

45

Nombre de locataires*

100%

Taux de recouvrement

98.82%

TOF**

99.40%

TOP***

5.9 ans

WALB***

7.1 ans

WALT****

* Hors résidentiel

** TOF : Taux d'occupation financier

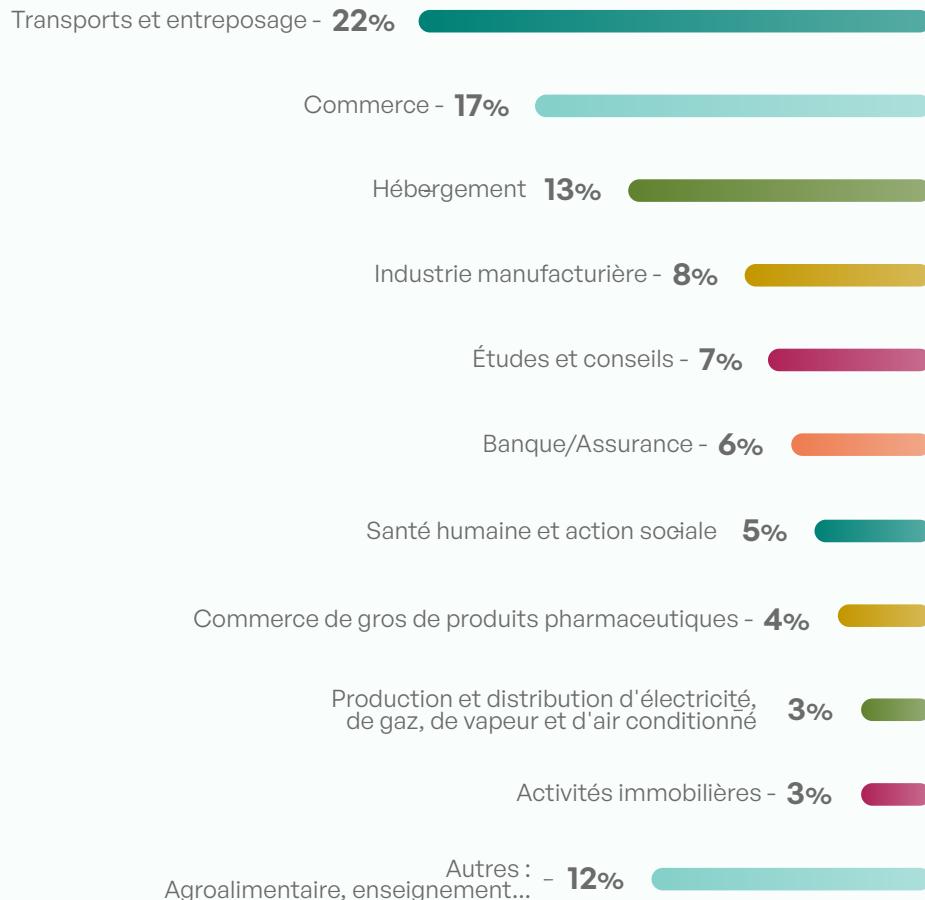
*** TOP : taux d'occupation physique

**** 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

L'intégralité des objectifs ISR de la SCI Territoires Avenir sont téléchargeables librement sur le site www.arkea-reim.com

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'encasement 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

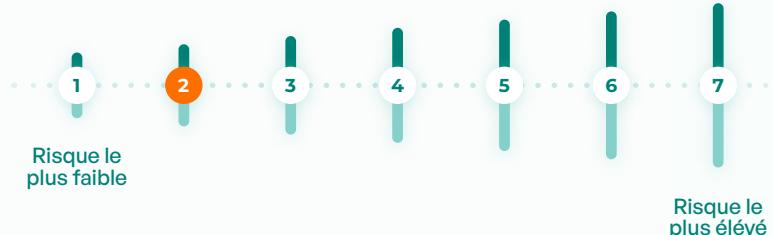


Caractéristiques générales

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

Profil de risque



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

RENDEZ VOUS

sur 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'Authorité 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



 ARKEA
REIM