



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

# Reporting trimestriel

**SCI Territoires  
Avenir**

2<sup>ème</sup> trimestre 2023  
Valable du 01/04/2023 au 30/06/2023



REPUBLIQUE FRANÇAISE



# Avertissements & risques

Pour plus d'informations sur les investissements et risques : [www.arkea-reim.com](http://www.arkea-reim.com)

## 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.

La SCI Territoires Avenir est un fonds d'investissement alternatif (FIA) de droit français relevant de la qualification d'Autre FIA au sens de l'article L.214-24 III du Code monétaire et financier, constituée sous forme de Société Civile Immobilière à capital variable ayant son siège social 72, rue Pierre Charron - 75008 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro SI-REN 894 009 687.

La SCI Territoires Avenir n'est pas soumis à l'agrément ou à une procédure de déclaration auprès de l'Autorité des Marchés Financiers. Elle est exclusivement accessible au sein de contrats d'assurance vie en Unité de Compte (UC). Ce document a été réalisé dans un but d'information uniquement et ne constitue ni une offre ni une recommandation personnalisée ou une sollicitation en vue de la souscription du produit cité.

Informations à jour en date du document, susceptibles d'évoluer dans le temps. Toutefois en cas de souscription, l'investisseur doit obligatoirement consulter le Document d'Information des Investisseurs afin de prendre connaissance de manière exacte des risques encourus notamment le risque de perte en capital.

L'investissement doit s'effectuer en fonction de ses objectifs d'investissement, son horizon d'investissement et sa capacité à faire face au risque lié à la transaction. Il est rappelé que les performances passées ne préjugent pas des performances futures, ne sont pas constantes dans le temps et ne tiennent pas compte des éventuels frais de souscription et/ou liés au contrat d'assurance vie.

Les informations légales concernant la SCI Territoires Avenir, notamment le Document d'Information 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)



## Le mot du gérant

Après un premier trimestre robuste soutenu par une collecte notable portant la SCI Territoires Avenir à la 4ème place en termes de collecte sur le marché des Sociétés Civiles, le deuxième trimestre 2023 affiche également une bonne dynamique avec près de 53 M€ collectés.

Dans le prolongement du premier trimestre, cette collecte a permis de renforcer le portefeuille de la SCI avec notamment l'acquisition ce trimestre de 7 actifs immobiliers en direct, dont un portefeuille composé de 4 actifs, pour un volume total de 70 M€. Ces acquisitions entrent pleinement dans l'objectif d'investissement au sein des territoires et dans la stratégie de diversification du fonds tant typologique que géographique, avec des actifs immobiliers appartenant à des classes d'actifs diverses à l'instar de la logistique, l'hospitalité ou encore des locaux d'activité.

Ces actifs sont entièrement loués à des locataires de premier rang tels que Kuehne+Nagel ou encore Chronopost et permettent de sécuriser un revenu locatif sur le long terme. De plus, les actifs acquis en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) bénéficient d'ores et déjà de Baux en l'Etat Futur d'Achèvement (BEFA) avec des durées fermes de 12 ans signés avec des locataires robustes assurant ainsi des revenus locatifs sur le long terme.

### Rapport Extra-Financier 2022

[Cliquez ici](#)

En dépit du contexte actuel, la SCI Territoires Avenir reste résiliente. Elle affiche une performance annuelle de 6,64% et une performance depuis le début d'année de 3,17 %. Ces performances restent en ligne avec l'objectif de performance 2023 de 5% et sont supérieures à l'objectif de rendement long terme du fonds de 4%. La seconde partie de l'année semble annoncer des perspectives positives, rythmée par de nouvelles acquisitions pour la SCI Territoires Avenir, avec 60 millions d'euros d'investissements d'ores et déjà sécurisés.

Dans le cadre de ces investissements, deux projets d'extensions sont à l'étude afin de procurer du rendement en capital à nos porteurs de parts. Cette création de rendement en capital résulte de la stratégie du fonds, d'acquérir des actifs immobiliers en direct uniquement, afin de bénéficier d'une maîtrise totale de notre portefeuille et de son évolution grâce à nos équipes d'Asset Management.

Dans le cadre de la labellisation ISR du fonds, les plans d'actions extra-financiers d'amélioration ESG sur les actifs acquis sont toujours en cours de mises en place. Ces informations peuvent être retrouvées dans le Rapport Extra-Financier publié récemment sur le site internet.



**Abdelkader  
GUENNIQUI**

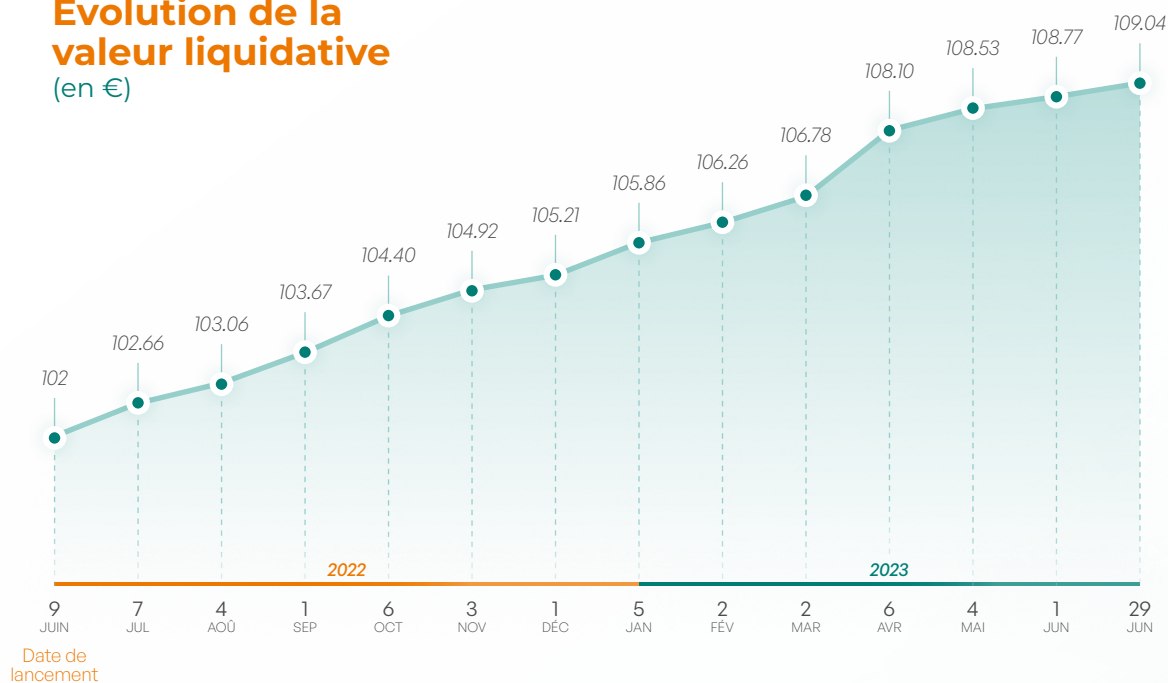
**Responsable Fund  
Management**  
Arkéa REIM

*Les acquisitions passées ne constituent aucun engagement quant aux futures acquisitions. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps*

# Les performances

au 29.06.2023

## Evolution de la valeur liquidative (en €)



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



Performance depuis le lancement (07.06.22)

**+6.90%**

Performance cumulée Depuis le 01.01.23

**3.17%**

## Les 5 dernières valeurs liquidatives

01.06.2023	108.77€
08.06.2023	108.83€
15.06.2023	108.91€
22.06.2023	109.00€
29.06.2023	109.04€





# L'essentiel du trimestre

Performances

Le chiffre clé  
du trimestre

**122M€**

Collecte\* depuis  
le début d'année

**53M€**

Collecte sur le trimestre

**235M€**

Valeur des actifs sous-gestion

**67M€**

Valeur des biens actés sur le trimestre

**228M€**

ANR de la SCI

**9.21%**

Loan to value

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

# Allocation du portefeuille

au 30.06.2023



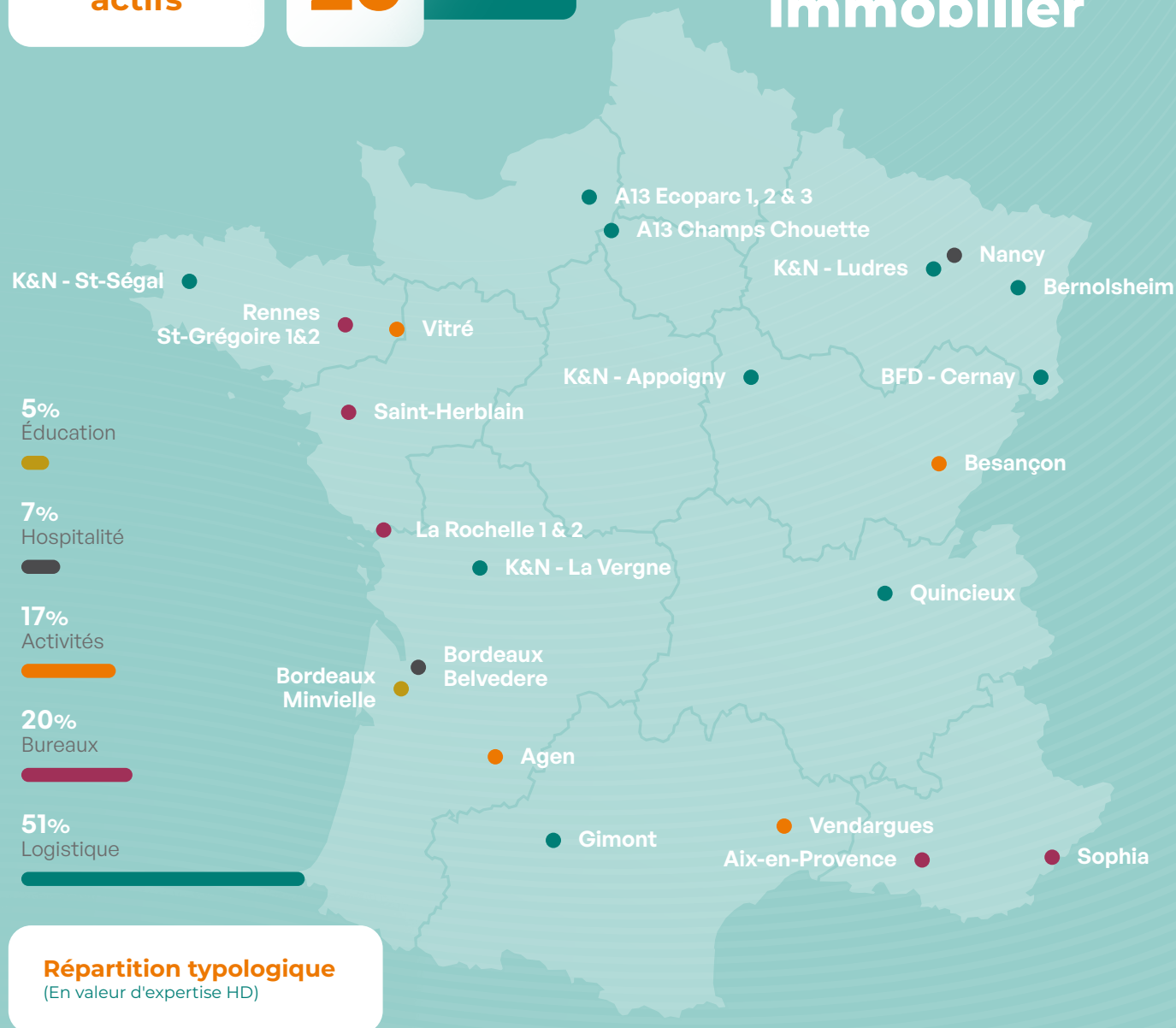
- **95%** Immobilier en direct
- **4%** Frais et droits d'acquisition
- **1%** Trésorerie disponible

**Carte des actifs**

**26**

Nombre d'actifs

# Portefeuille immobilier



# Portefeuille immobilier

## Situation locative



**20**

Nombre de locataires



**100%**

Taux de recouvrement



**100%**

TOF\*



**9 ans**

WALB\*\*



**9.6 ans**

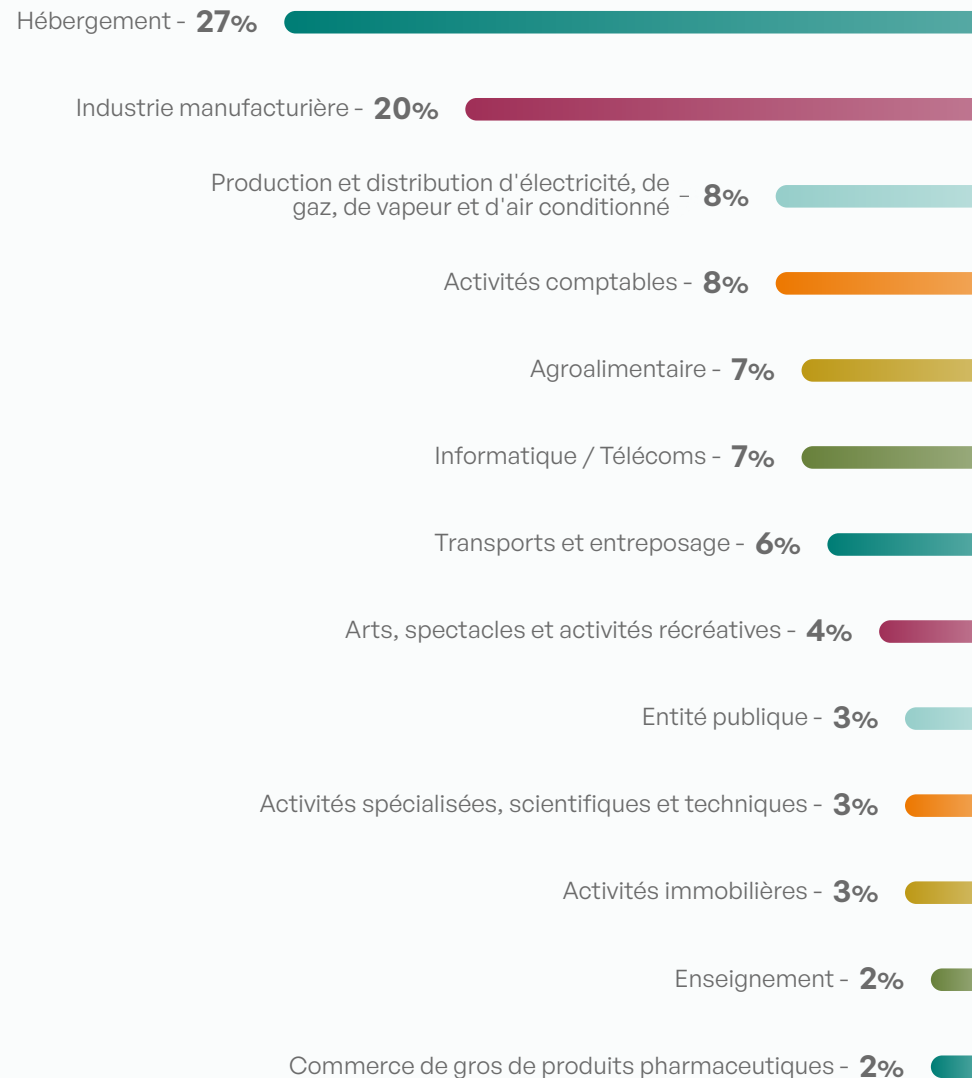
WALT\*\*\*

\* TOF : Taux d'occupation financier

\*\* 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



# Acquisitions du trimestre

Acquisitions sur  
le trimestre

4



## Portefeuille Kuehne Nagel

Type d'actif	Logistique
Locataire	Kuehne + Nagel
Surface	16 570m <sup>2</sup>
WALB	8.6 ans
Date d'acquisition	27.04.2023
Prix d'acquisition AEM	23.8M€

Portefeuille composé de 4 actifs à usage de logistique récemment livrés situés en France. Le portefeuille est entièrement loué par des baux de 9 ans et 6 mois ferme à Kuehne + Nagel, un des leaders mondiaux de la logistique et une marque référente en matière de gestion de la chaîne logistique, transport maritime et fret aérien.



## Nancy

Type d'actif	Hospitalité
Locataire	Villa Médicis
Surface	5 144m <sup>2</sup>
WALB	12 ans
Date d'acquisition	25.05.2023
Prix d'acquisition AEM	18.6M€

L'actif désigne une Résidence Services Séniors (RSS) en VEFA située à Nancy et 100% loué en BEFA au Groupe Résidences Services Séniors Villa Medicis. L'actif dispose d'une excellente accessibilité à 4 min du tramway et à 10 min de la gare de Nancy.



# Acquisitions du trimestre

Acquisitions sur le trimestre

4



## Cernay

Type d'actif	Logistique
Locataire	Chronopost
Surface	7 393m <sup>2</sup>
WALB	12 ans
Date d'acquisition	28.06.2023
Prix d'acquisition AEM	11M€

L'actif, à usage de logistique, est situé dans le grand Est et est en cours de construction et sera livré fin 2024. L'actif dispose d'une localisation stratégique au sein d'une zone établie et identifiée près des zones urbaines. L'actif est entièrement loué à Chronopost, acteur de premier rang spécialisé de la logistique livraison aux entreprises et aux particuliers.



Photo non contractuelle

## Agen

Type d'actif	Activité
Locataire	Nutriscience
Surface	9 556m <sup>2</sup>
WALB	12 ans
Date d'acquisition	29.06.2023
Prix d'acquisition AEM	13.2M€

L'actif désigne un ensemble à usage mixte de bureaux et locaux d'activité pleinement intégré dans la Technopôle-Agen-Garonne, un pôle commercial et industriel en développement de 220 hectares. L'actif dispose d'une excellente accessibilité avec un accès direct à l'autoroute A62 et à proximité immédiate du projet de gare LGV. L'actif est entièrement loué à Nutrivet, un fabricant et fournisseur de nourriture haut de gamme spécialisée pour chiens et chats.

# Objectifs de la SCI

En matière ISR

## Acteur du développement des territoires

Participer à la dynamique de développement des territoires en contribuant par ses investissements immobiliers, au développement d'activités :

- Soit en **sous-offre** sur le territoire ou n'ayant pas d'équivalent dans les environs
- Soit participant directement à la vie du territoire (**école, résidence séniors, laboratoires, crèches, établissements de santé...**)

1

## Contribuer au bien-être des occupants

Investir en priorité dans des actifs qui privilégieront le **confort acoustique** des occupants et leur offriront une **qualité de l'air** optimale.

Favoriser les **nouvelles formes de mobilités** (*électriques, douces, alternatives*) en offrant aux locataires des installations dédiées (*bornes de recharge, emplacements dédiés, lieux de stationnement sécurisés...*)

2

## Minimiser l'impact environnemental des actifs

Investir dans des immeubles vertueux ou de les faire devenir vertueux, par exemple par le biais de **certifications environnementales**.

S'engager sur le **respect de la biodiversité**. Dans tous les cas où l'actif bénéficiera d'un espace vert une **étude d'un écologue** sera diligentée afin de mesurer l'impact de l'actif sur la biodiversité et d'évaluer les mesures appropriées à mettre en œuvre.

3

### Note ESG pré-acquisition

K&N - Ludres	42/100
K&N - Appoigny	43/100
K&N - La Vergne	34/100
K&N - Saint Segal	34/100
Nancy Bât A, B & C	42/100
Portefeuille BBFD - Cernay	39/100
Agen Nutrivet	63/100

### Note ESG seuil de la SCI

# 60/100

Une note seuil de 60/100 a été définie à l'acquisition. L'objectif est de maintenir la note des actifs ayant une note supérieure à cette dernière et d'améliorer la note des actifs ayant une note inférieure à 60/100. Ces actifs font l'objet d'un plan d'action triennal afin de porter leur note au niveau de la note seuil ou de l'augmenter d'au moins 20 points.

### Note ESG prévisionnelle

K&N - Ludres	67/100
K&N - Appoigny	71/100
K&N - La Vergne	62/100
K&N - Saint Segal	66/100
Nancy Bât A, B & C	76/100
Portefeuille BBFD - Cernay	66/100
Agen Nutrivet	64/100

# Bon à savoir

## Définitions et lexique

### 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

### 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

### 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

### VEFA

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

### 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

### 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

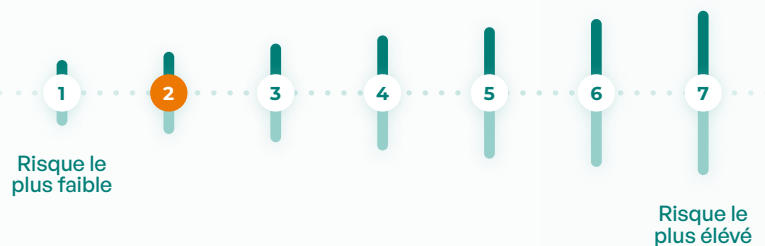
Date de création du véhicule	Mars 2022
Durée de placement recommandée	10 ans
Code ISIN	FR001400A217
Code LEI	969500X6J3QFR2VU7J96
Eligibilité	Assurance-vie
Forme juridique	SCI à Capital Variable
Type de part	Capitalisation
Valeur de souscription	VL + droits d'entrée
Valorisation	Hebdomadaire
Dépositaire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

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

## 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

## Profil de risque



# RENDEZ VOUS

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

*Pour retrouver toutes les informations  
sur Territoires Avenir*

**Arkéa REIM est une entité d'Arkéa Investment Services.**

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 et/ou à la fiscalité et aux prélèvements sociaux applicables.

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

