



TERRITOIRES AVENIR
L'IMMOBILIER AU CŒUR DES RÉGIONS

Reporting trimestriel

**SCI Territoires
Avenir**

3^{ème} trimestre 2023
Valable du 01/07/2023 au 30/09/2023



REPUBLIQUE 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.

Risque lié au marché immobilier

évolution des prix du marché immobilier à la hausse comme à la baisse.

Risque de perte en capital

le capital initialement investi pourrait ne pas être intégralement restitué.

Risque lié à la gestion discrétionnaire

le style de gestion discrétionnaire repose sur l'anticipation, l'identification et la sélection des actifs et des évolutions de l'offre et de la demande de nouveaux investisseurs susceptibles d'investir dans les actifs.

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'Information, 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.

Risque lié au remboursement des parts

le remboursement des Parts peut dépendre de la capacité de la Société à céder rapidement les actifs investis.

Risque juridique

l'attention des investisseurs est attirée sur le fait qu'en leur qualité d'associé d'une société civile leur responsabilité vis-à-vis des créanciers de la SCI est indéfinie et conjointe conformément aux dispositions du Code civil.

Risque de durabilité

événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

Risque d'endettement

la SCI aura recours à des emprunts dans la limite de 40% de la valeur des actifs qu'elle détient. Le remboursement du capital, en cas de liquidation, sera ainsi subordonné au remboursement préalable des emprunts. La SCI comporte également un risque lié au refinancement de ses actifs à l'échéance des prêts.

Risque des contreparties

la défaillance d'une contrepartie peut entraîner un risque de baisse de la Valeur Liquidative. La SCI supporte également le risque de défaillance des locataires.

Durée de placement recommandée

10 ans

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

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

Le mot du gérant

A contre-courant, saisir les opportunités du marché.

A rebours de la morosité ambiante sur le marché des fonds immobiliers, Territoires Avenir finit le troisième trimestre parmi le peloton tête des UC immobilières. Avec une performance de 6.20%* sur les 12 derniers mois et de 4.90%* depuis le premier janvier (VL au 05/10/23), notre SCI Territoires Avenir montre la pertinence d'une stratégie d'investissement diversifié dans les territoires les plus dynamiques. La baisse des prix de l'immobilier représente une réelle chance pour le fonds de se positionner sur les meilleures opportunités. La rareté des acheteurs nous permet d'être très sélectif et de choisir les actifs les plus en phase avec notre vision de l'immobilier de demain offrant des perspectives de rendement que nous n'avions plus vu depuis des années.

Les épargnants ont bien compris la pertinence de cette stratégie puisque c'est près de 40M€ qui ont été collectés au troisième trimestre, ce qui porte la collecte depuis le 1er janvier à 165M€. Cette collecte maîtrisée nous met en position de force sur le marché immobilier actuel pour aller négocier avec les vendeurs.

Ainsi nous avons pu acquérir 4 actifs immobiliers pour un volume total de 63 M€ au troisième trimestre. Conformément à nos engagements, Territoires Avenir a réduit son exposition sur la logistique en passant en dessous de la barre des 50% et a diminué son exposition aux ventes en état futur d'achèvement (VEFA) de plus de 30%.

Un très bel exemple de ce que nous permet aujourd'hui le marché immobilier est la première acquisition de Territoires Avenir en dehors de la France : un actif de commerce en pieds d'immeuble situé au centre historique de Rome, 3ème artère commerciale

d'Europe, entièrement loué à une enseigne australienne de vêtements féminins de luxe. Pourquoi cette acquisition ? Car elle nous a permis de générer une forte plus-value pour nos Associés. Plutôt que de se précipiter sur nos prochains investissements, Territoires Avenir s'inscrit au cours des prochains trimestres dans une stratégie opportuniste permettant de capter un maximum d'actifs à création de valeur dans un marché immobilier baissier propice à la création de performance.

Un peu plus d'un an après son lancement, Territoires Avenir a constitué un portefeuille immobilier diversifié de plus de 30 actifs détenus en direct situés majoritairement dans les territoires français (95%). La durée résiduelle moyenne des baux s'élève à plus de 8 ans permettant d'avoir des rendements courants sécurisés à très long terme et de créer la performance de demain.

« Comment est-ce que Territoires Avenir continue d'avoir une performance en hausse dans un contexte où les valeurs d'expertises des actifs sont en baisses ? »

Les plus-values générées par les acquisitions permettent non seulement d'absorber la baisse des valeurs d'expertise du stock du fait de l'augmentation des taux directeurs, mais surtout d'avoir un rendement en capital à chaque fin de trimestre positif. À titre d'exemple, à la fin du troisième trimestre, le stock immobilier acquis jusqu'au 30 juin 2023 s'est déprécié de 1,8% par rapport à l'actif net réévalué à la fin de trimestre, alors que les acquisitions intervenues au cours du trimestre ont permis d'avoir une plus-value latente de plus de 2,6%, soit un gain net de plus de 2,1 M€.



**Abdelkader
GUENNIQUI**

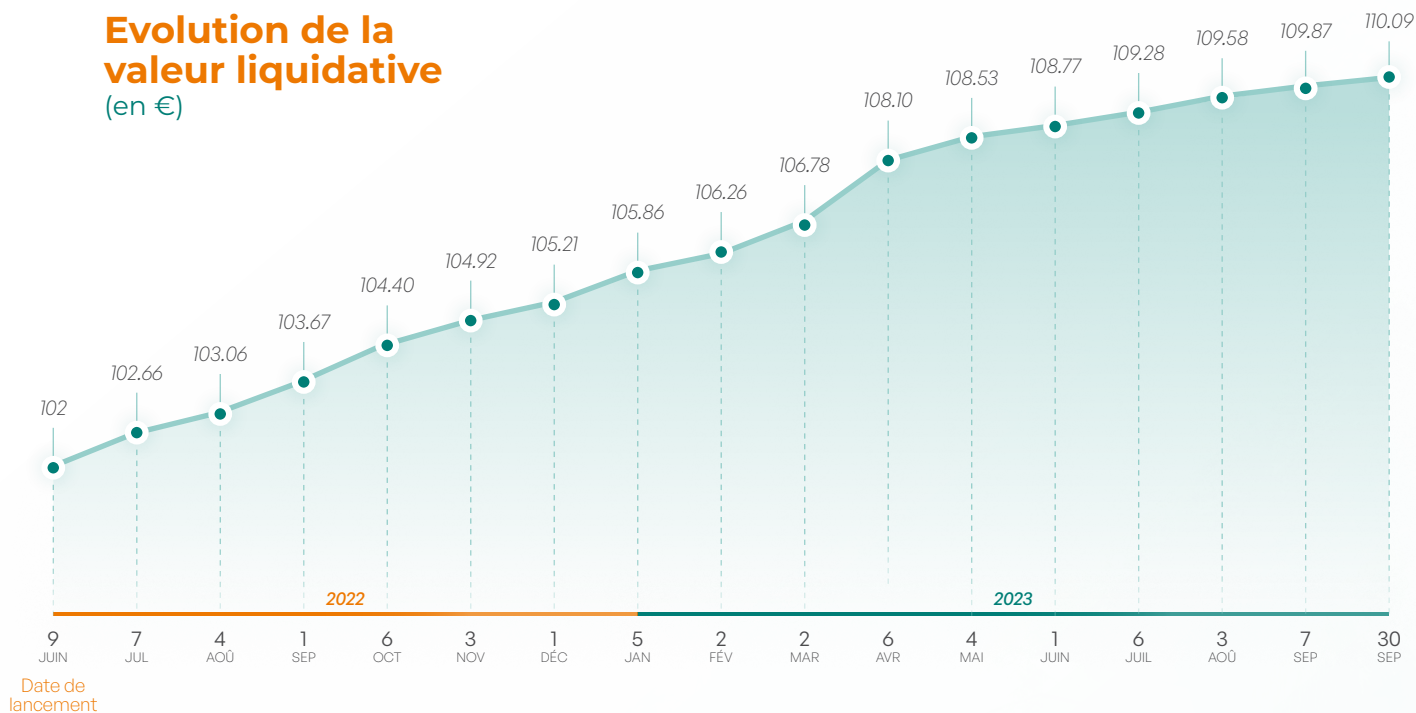
**Responsable Fund
Management**
Arkéa REIM

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 30.09.2023

Evolution de la valeur liquidative (en €)



Date de lancement

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



Performance depuis le 01.01.23

+4.16%*

Performance sur un an glissant

+5.67%*

Performance depuis la création (07.06.2022)

+7.93%*

Performance annualisée depuis la création

+6.29%*

*Hors frais applicables au contrat d'assurance vie ou de capitalisation et avant prélèvements sociaux et fiscaux.



L'essentiel du trimestre

Performances

Le chiffre clé
du trimestre

160M€ Collecte* depuis
le début d'année

38M€

Collecte sur le trimestre

294M€

Valeur des actifs sous-gestion**

58M€

Valeur des biens actés sur le trimestre

267M€

ANR de la SCI

6.57%

Loan to value

*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 30.09.2023



Actifs sous gestion

- **87%** Immobilier en direct
- **5%** Frais et droits d'acquisition
- **8%** Trésorerie disponible réelle*

*Trésorerie incluant la dette et les engagements VEFA jusqu'au T3 2025 : 1,2M€

Carte des actifs

31

Nombre d'actifs

Portefeuille immobilier

4% Commerce

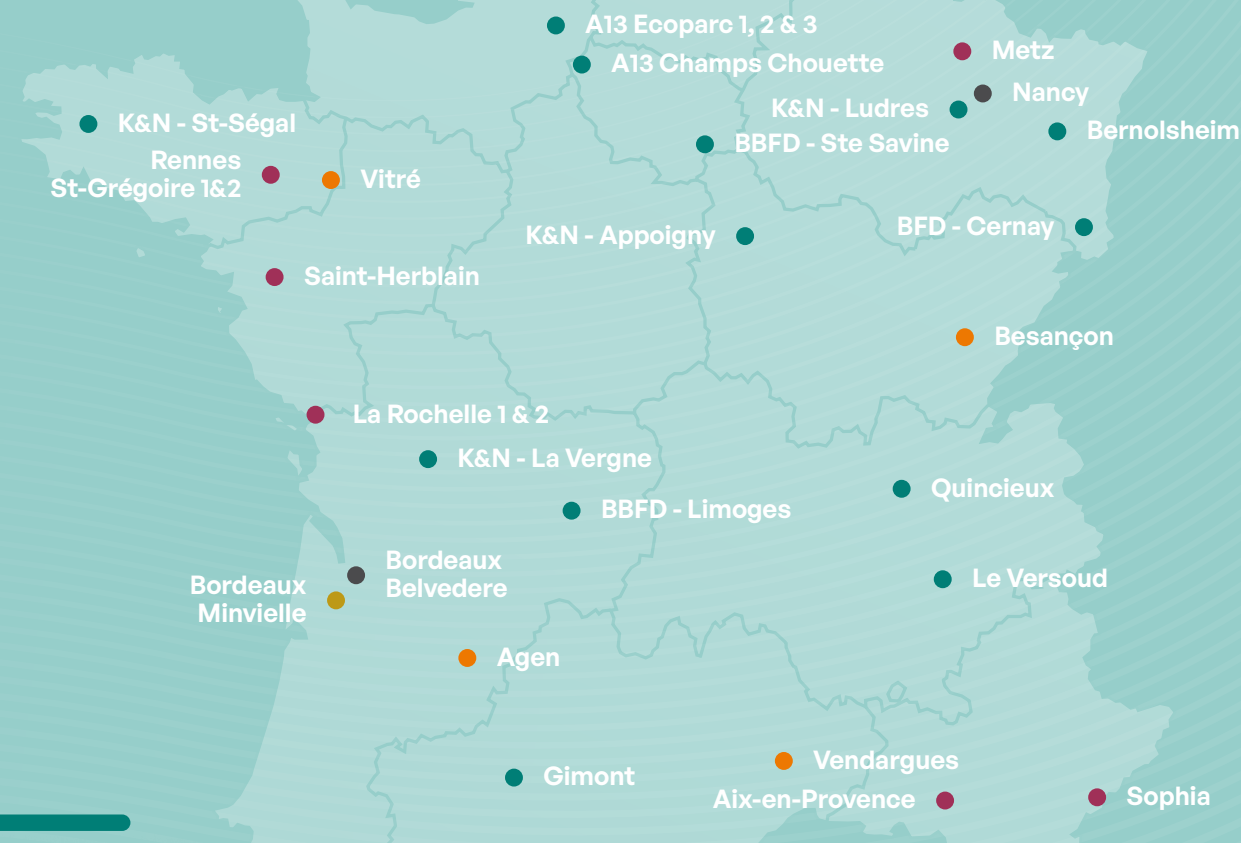
4% Éducation

6% Hospitalité

14% Activités

24% Bureaux

48% Logistique



Répartition typologique
(En valeur d'expertise HD)



Portefeuille immobilier

Situation locative



26

Nombre de locataires



100%

Taux de recouvrement



100%

TOF*



8.6 ans

WALB**



9.6 ans

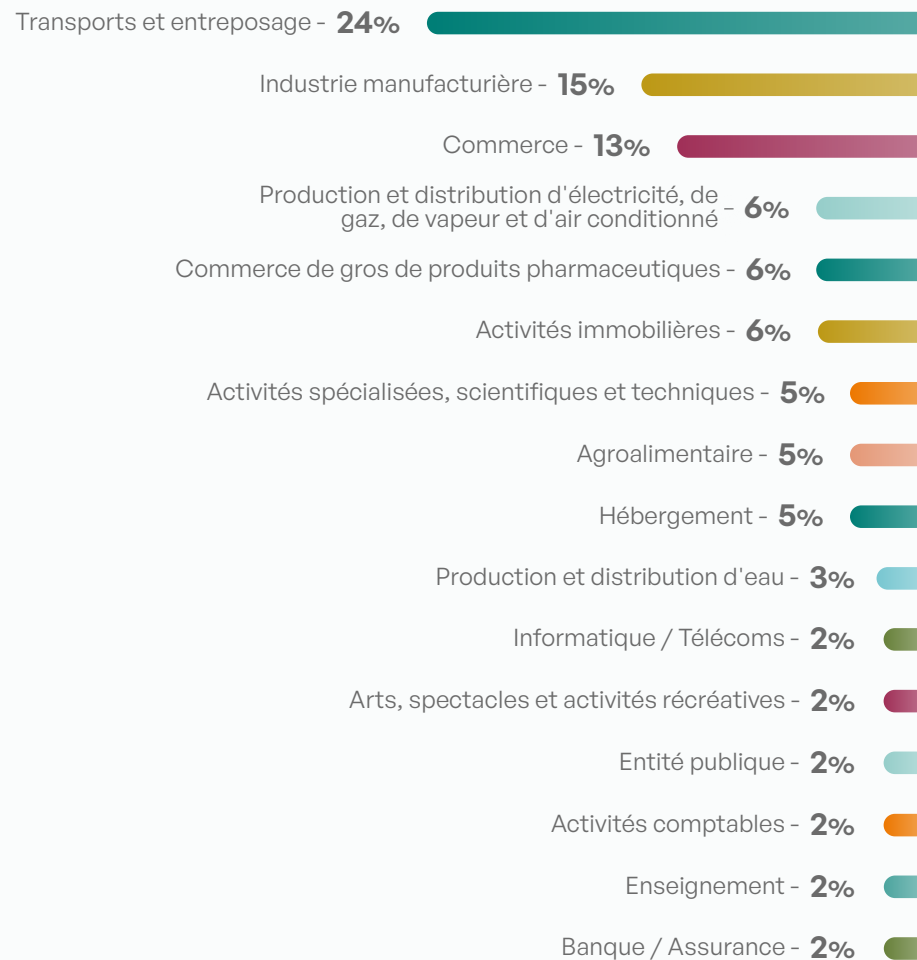
WALT***

* 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



Le Versoud (38)

Type d'actif	Logistique
Locataire	Snowleader
Surface	25 620m ²
WALB	12 ans
Date d'acquisition	20.07.2023

L'actif à usage logistique, est situé à Le Versoud et a été rénové en 2021. L'emplacement de l'actif est stratégique, situé à 15min de Grenoble via l'autoroute A41. L'actif est entièrement loué à Snowleader, une entreprise française de premier plan spécialisée dans le commerce en ligne d'articles de sport de montagne.



Metz (57)

Type d'actif	Bureaux & Commerce
Multilocataires	Veolia/ CIC / Covivio / Foncia
Surface	5 286m ²
WALB	4.8 ans
Date d'acquisition	27.07.2023

L'actif désigne un immeuble de bureaux situé à Metz et 100% loué auprès de locataires de qualité : Veolia, Foncia, CIC et Covivio. L'actif dispose d'une excellente localisation au sein de la ZAC de l'Amphithéâtre dans un quartier prime et dynamique à seulement 10 min du centre-ville historique de Metz et 6 min de la gare TGV. Cet actif dispose de plusieurs certifications environnementales telles que le BREEAM Excellent, HQE Niveau Excellent et BBC 2005.

Acquisitions du trimestre

Acquisitions sur le trimestre

4



Rome

Type d'actif	Commerce
Locataire	Zimmermann
Surface	400m ²
WALB	3.93 ans
Date d'acquisition	27.07.2023

Cet actif à usage de commerce qui a été rénové en 2021 est situé à Rome (Italie) et à proximité immédiate de la place d'Espagne ainsi que de la Via del Corso (3ème artère commerciale européenne). En plus de son excellente localisation, l'actif est 100% loué à Zimmermann, une marque de vêtements de luxe australienne.



Sainte-Savine (10), Limoges (87)

Type d'actif	Messagerie
Locataire	Chronopost
Surface	4 140m ²
WALB	6 ans
Date d'acquisition	28.07.2023

Ce portefeuille est constitué de deux actifs à usage de Messagerie situés à Limoges et Saint-Savine. Les actifs disposent de localisations stratégiques au sein de zones d'activités établies proches des villes de Troyes et de Limoges.

Les deux actifs sont entièrement loués à Chronopost, acteur de premier rang spécialisé dans la livraison aux entreprises et aux particuliers.

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 en 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 les faire devenir vertueux, par exemple par le biais de **certifications environnementales**.

S'engager sur le **respect de la biodiversité**. Dans les cas où l'actif bénéficiera d'un espace vert, une **étude** sera diligentée par un **écologue** 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

Le Versoud	43/100
Metz	49/100
Rome	27.8/100
Portefeuille BBFD Sainte-Savine	43/100
Portefeuille BBFD Limoges	27/100

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

Le Versoud	72/100
Metz	64/100
Rome	60/100
Portefeuille BBFD Sainte-Savine	71/100
Portefeuille BBFD Limoges	66/100

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

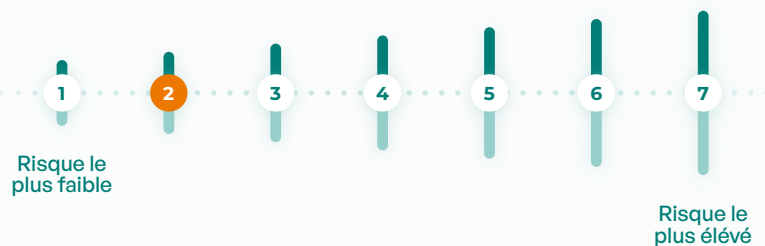
Date de création du véhicule	Mars 2022
Durée de placement recommandée	10 ans
Code ISIN	FR001400A217
Code LEI	969500X6J3QFR2VU7J96
Eligibilité	Assurance-vie
Forme juridique	SCI à Capital Variable
Type de part	Capitalisation
Valeur de souscription	VL + droits d'entrée
Valorisation	Hebdomadaire
Dépositaire	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	Risques immobiliers et financiers Liste des risques non exhaustive, se référer au Document d'Information 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

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

