



TERRITOIRES AVENIR
L'IMMOBILIER AU CŒUR DES RÉGIONS

Reporting trimestriel

**SCI Territoires
Avenir**

4^{ème} trimestre 2023
Valable du 01/10/2023 au 31/12/2023



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

l'évolution des prix immobilier 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'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.

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.

Edito

2023 : une année de succès pour Territoires Avenir

L'année 2023 aura été marquée par la crise du marché de l'immobilier commercial en France et plus globalement en Europe. La remontée violente des taux d'intérêts a eu des effets forts sur les taux de rendement de l'immobilier et donc sur les valeurs. Mais cette baisse des prix est également source d'opportunités pour les véhicules d'épargne immobilière qui collectent et a permis à Territoires Avenir d'acquérir des actifs de qualité à des prix décotés.

Grâce à son positionnement de SCI diversifiée investissant en direct dans les régions françaises et européennes, Territoires Avenir a été en mesure de saisir des opportunités offertes dans un marché chahuté. Cette stratégie a su convaincre les épargnants car ce sont plus de 200M€ qui ont été collectées en 2023 dont 40M€ sur le dernier trimestre.

Ce succès de collecte fait écho à la très belle performance réalisée : +5.64% en 2023, plaçant le fonds dans les meilleures performances de sa catégorie.

Cette collecte nous a permis d'être particulièrement sélectifs sur les investissements réalisés. Notre objectif est de saisir les opportunités là où elles se trouvent afin de créer de la valeur à long terme pour la SCI. Ainsi, c'est près d'une vingtaine d'acquisitions qui ont été réalisées dans les régions françaises les plus dynamiques, ainsi qu'une acquisition à Rome qui offrait un potentiel de plus-value très intéressant pour le fonds. Ces investissements qui représentent 195M€ ont concerné l'ensemble des typologies d'actifs immobiliers. La diversification du fonds est aujourd'hui bien établie puisque le portefeuille est composé de 46% de logistique, 25% de bureaux, 14% d'activité, 7% de commerce, 5% d'hospitalité et 3% d'éducation. Enfin, compte tenu des conditions de financement peu favorables, il est important de noter que Territoires Avenir n'a pas eu recours à la dette l'an dernier.

Comme vous le constatez, nous avons décidé de favoriser l'investissement logistique en 2023. Cette typologie connaît une croissance positive des loyers du fait de l'accélération des changements d'usage, elle-même portée par la croissance du e-commerce ainsi

que la difficulté croissante de développer des entrepôts logistiques. Compte tenu de la loi Climat et Résilience qui impose la réduction de l'artificialisation des sols, ces actifs deviennent très recherchés par les locataires et nous font espérer des hausses de valeur à long terme.

En moins de deux années d'existence, Territoires Avenir a réussi à constituer une base de portefeuille robuste et diversifiée de 31 actifs implantés dans les meilleurs territoires européens avec une durée résiduelle des baux de près de 8,3 ans auprès de locataires de qualité. Autant d'éléments qui permettent de pérenniser des rendements courants à long terme. En complément, nos équipes d'Asset Management travaillent à la création de valeur par le biais de constructions et/ou projets d'extensions sur les réserves foncières de certains de nos actifs.

Afin de maîtriser son risque de liquidité, Territoires Avenir reste vigilant sur sa poche de liquidité. Elle représentait environ 15% au 31/12/2023 et était placée sur des supports sans risques et liquides, rémunérés à un taux moyen de 3,47% avec une liquidité journalière et un capital garanti.

Enfin, 2023 a également été synonyme du premier audit du Label ISR, un an après son obtention. L'organisme a donné un avis favorable sans réserve, traduisant l'engagement de Territoires Avenir de devenir un des leaders du marché sur l'adaptation de son portefeuille aux grands défis du 21^e siècle que sont le changement climatique et la crise de la biodiversité.

Grâce à ses bases solides, Territoires Avenir maintient un objectif de performance 2024 identique à celui fixé en 2023, de 5%. C'est donc avec confiance que nous abordons cette nouvelle année. Nous en profitons pour vous souhaiter une très belle année 2024 ainsi qu'à vos proches, qu'elle puisse vous apporter le meilleur de vos espérances.

**Découvrez notre
nouvelle brochure !**



La question du gérant

Où va l'immobilier en 2024 et comment se positionnera Territoires Avenir ?

Pour 2024, nous anticipons une stabilisation, voire une éventuelle diminution progressive des taux directeurs. Cette décélération des taux pourrait contribuer à stabiliser les valeurs des biens immobiliers. Malgré cela, en raison des besoins en liquidités de certains fonds d'investissement immobilier, nous estimons que le déséquilibre entre acheteurs et vendeurs persistera pendant quelques trimestres. Cette situation offrira à Territoires Avenir la possibilité de continuer à saisir les meilleures opportunités d'investissement, créant ainsi de la valeur pour nos investisseurs.

Nous prévoyons de poursuivre et d'améliorer la diversification de nos investissements, en mettant l'accent sur des actifs dans le secteur de l'hospitalité et alternatifs tels que l'hôtellerie, la santé ou le « life science ». Ces secteurs ont démontré une résilience remarquable depuis la fin de la pandémie de la COVID-19. En 2024, Territoires Avenir envisage également de se positionner sur des biens immobiliers résidentiels. Créateur de valeur dans les marchés les plus performants et sous-offreurs, le résidentiel pourrait générer des rendements en capital élevés à long terme.

Notre objectif de gestion est d'anticiper les nouvelles tendances de marché afin de saisir les meilleurs investissements et de constituer un portefeuille résilient à très long terme grâce à un travail continu d'asset management et de valorisation. Pour atteindre cet objectif, la maîtrise des actifs immobiliers sous-jacents est essentielle, c'est pourquoi nous continuerons à acquérir des biens immobiliers en direct.

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.



Abdelkader
GUENNOUI

Responsable Fund
Management
Arkéa REIM

5.64%
Performance 2023

**Risque de perte
en capital et liquidité
non garantie**

Les performances

au 31.12.2023

Evolution de la valeur liquidative (en €)



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



Performance annualisée depuis la création* (au 07.06.22)

+5.96%

Performances*

2023	5.64%
2022*	6.38%
depuis la création (07.06.22) au 31.12.23	9.46%

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

** annualisées du 30/06/22 au 31/12/2022



Bureaux et formation à Bordeaux

L'essentiel du trimestre

Performances

Le chiffre clé
du trimestre

5.64% * Performance
2023

40M€

Collecte sur le trimestre

296M€

Valeur des actifs sous-gestion**

310M€

ANR de la SCI

6.18%

Loan to value

200M€

Collecte*** depuis
le début de l'année

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

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

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

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

Allocation du portefeuille

au 31.12.2023



Actifs sous gestion

- 81% Immobilier en direct
- 15% Trésorerie disponible réelle*
- 4% Frais et droits d'acquisition

* : Trésorerie incluant la dette et les engagements VEFA jusqu'au T3 2025 : 22,4M€

Carte des actifs

31

Nombre d'actifs

Portefeuille immobilier

3%
Éducation

5%
Hospitalité

7%
Commerce

14%
Activités

25%
Bureaux

46%
Logistique

Répartition typologique
(En valeur d'expertise HD)



Portefeuille immobilier

Situation locative



26

Nombre de locataires



100%

Taux de recouvrement



100%

TOF*



8.3 ans

WALB**



9.2 ans

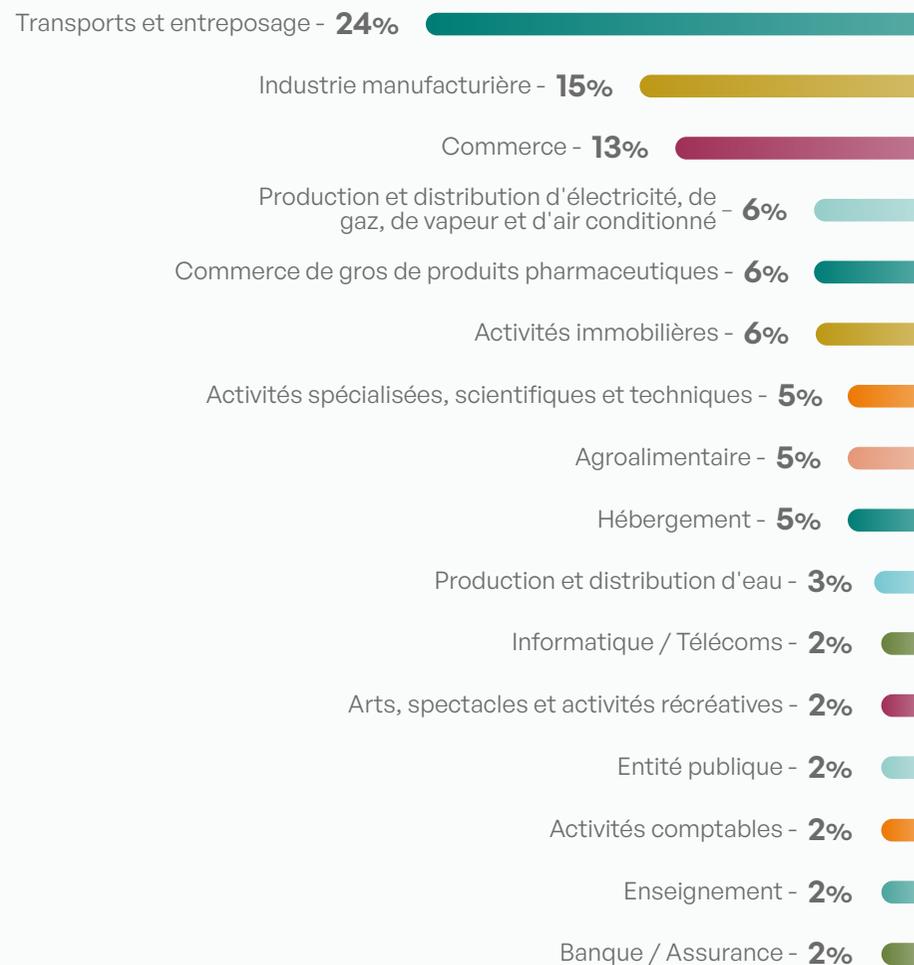
WALT***

* 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



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

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

Taux de recouvrement

Correspond au rapport entre les loyers encaissés et les loyers que la SCI devrait percevoir

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

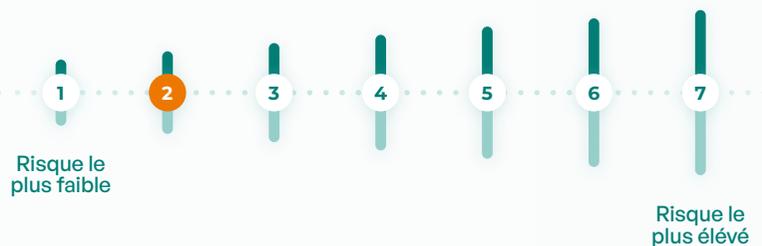
Date de création du véhicule	Mars 2022
Durée de placement recommandée	10 ans
Code ISIN	FR001400A217
Code LEI	969500X6J3QFR2VU7J96
Eligibilité	Assurance-vie
Forme juridique	SCI à Capital Variable
Type de part	Capitalisation
Valeur de souscription	VL + droits d'entrée
Valorisation	Hebdomadaire
Dépositaire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

