



TERRITOIRES AVENIR
L'IMMOBILIER AU CŒUR DES RÉGIONS

Reporting trimestriel

**SCI Territoires
Avenir**

1^{er} trimestre 2024
Valable du 01/01/2024 au 31/03/2024



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

Territoires Avenir : une réussite à contre-courant

Dans un marché en constante mutation, où les incertitudes économiques et immobilières façonnent notre environnement d'investissement, Territoires Avenir continue de se démarquer en tant que leader sur le marché des Sociétés Civiles. Au 31 décembre 2023, un an et demi après sa création, Territoires Avenir a atteint une collecte annuelle de plus de 200 millions d'euros. Notre élan positif se poursuit au premier trimestre 2024, période durant laquelle nous avons collecté 45 millions d'euros. Cette excellente performance est le résultat de notre stratégie judicieuse d'acquisition d'actifs immobiliers en direct, alliée à un momentum de marché des plus opportuns. En dépit d'un climat économique et immobilier tendu, où les valorisations ont naturellement reculé pour ajuster les primes de risque immobilières, notre fonds a démontré une résilience remarquable, prolongeant la dynamique positive de 2023 qui s'est clôturée avec une performance de 5,64 %. À ce jour, et prenant en compte les expertises au 31 mars, notre performance annuelle s'élève à 2,07%.

Le premier trimestre a été marqué par une acquisition stratégique : un bien immobilier résidentiel d'exception rue Richepin, au cœur du prestigieux 16^{ème} arrondissement parisien. Ce marché, traditionnellement en tension, voit sa demande sans cesse croître, faisant de notre acquisition une opportunité rare. Le bien, réparti sur 2600 m² et 20 lots, est destiné à une valorisation à long terme, grâce à des travaux de rénovation et à la location de lots jusqu'alors vacants. Cette opération illustre parfaitement l'ambition de Territoires Avenir de cibler des investissements à fort potentiel de rendement, générant une valeur ajoutée durable pour nos associés.

Notre fonds repose sur des fondamentaux solides : des revenus locatifs pérennes, des contreparties de premier ordre, une diversification robuste et une stratégie d'investissement judicieuse. Nous avons également réussi à réduire significativement notre engagement dans les VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement), passant à 28 M€, soit une diminution de plus de 50% en moins d'un an. Par ailleurs, notre exposition aux actifs logistiques a été ramenée à 39%. Notre trésorerie représentant 16,1% de l'ANR au 31 mars 2024 soit 56 M€, est placée dans des instruments financiers sûrs et liquides, rémunérés à un taux de 3,85%.

Pour 2024, notre pipeline comprend à date deux actifs immobiliers situés dans d'importantes villes régionales, pour un volume total de 50 M€, pour un taux de rendement avoisinant les 8% et des baux d'une durée résiduelle moyenne de 7 ans. Nous anticipons une stabilisation des taux de rendement, et nous sommes déterminés à générer une plus-value substantielle à travers nos acquisitions, dépassant la simple compensation de la contraction du marché pour véritablement créer de la valeur pour nos partenaires. Notre objectif est de délivrer une performance, à contre-courant du marché immobilier, de 5% en 2024.

Nous sommes convaincus que grâce à notre stratégie prudente, notre agilité et notre engagement envers la création de valeur, Territoires Avenir continuera à se positionner en tant que choix de prédilection pour les investisseurs avisés, désireux d'investir dans un paysage immobilier en constante évolution.

La question au gérant

En quoi l'acquisition directe d'actifs immobiliers est un pilier fondamental dans votre stratégie de gestion ?

Acquérir des actifs immobiliers en direct se situe au cœur de la philosophie de gestion de Territoires Avenir, se révélant comme un levier essentiel de diversification et de structuration. Cette approche permet de s'impliquer activement dans chaque phase du cycle de vie de l'investissement, favorisant ainsi la création de valeur sur le long terme pour nos associés.

Lors de l'acquisition, notre stratégie repose sur une sélection rigoureuse qui s'aligne avec notre vision et nos objectifs de rendement. Nous nous concentrons sur des opportunités offrant une décote, résultant de déséquilibres entre l'offre et la demande ou de transactions en off-market. Cette capacité à identifier et à capitaliser sur de telles opportunités dès l'achat constitue un avantage distinctif dans notre gestion.

La valeur ajoutée ne s'arrête cependant pas à l'acquisition. La gestion active de nos actifs est primordiale pour en maximiser la performance. Cela inclut une gestion locative optimisée, le maintien et l'amélioration de la qualité des bâtiments, et lorsque nécessaire, le repositionnement stratégique des actifs pour en accroître la valeur. La flexibilité et l'agilité dans notre gestion nous permettent de nous adapter aux évolutions du marché et aux besoins de nos locataires, assurant ainsi la pérennité et la rentabilité de nos investissements.

Un exemple concret de notre approche est l'opération réalisée à Bernolsheim. En anticipant le besoin de consolidation d'un locataire, nous avons acquis non seulement l'actif existant mais également le terrain adjacent pour développer une extension. Cette initiative a permis de sécuriser un bail long terme sur l'ensemble du projet, renforçant ainsi les flux locatifs et augmentant significativement la valorisation de l'actif.

Enfin, notre contrôle sur le timing de cession nous permet de choisir le moment le plus propice pour céder nos actifs, en optimisant la valeur de sortie. Cette étape finale du cycle d'investissement est cruciale pour concrétiser la création de valeur entreprise dès l'acquisition.

Par cette approche intégrée, de l'acquisition à la cession, en passant par une gestion dynamique, Territoires Avenir s'assure de construire et de maintenir un portefeuille diversifié et structuré, garantissant ainsi une création de valeur durable pour nos associés.



Abdelkader
GUENNOUI

Responsable Fund
Management
Arkéa REIM

0.87%
Performance depuis le
01.01.2024

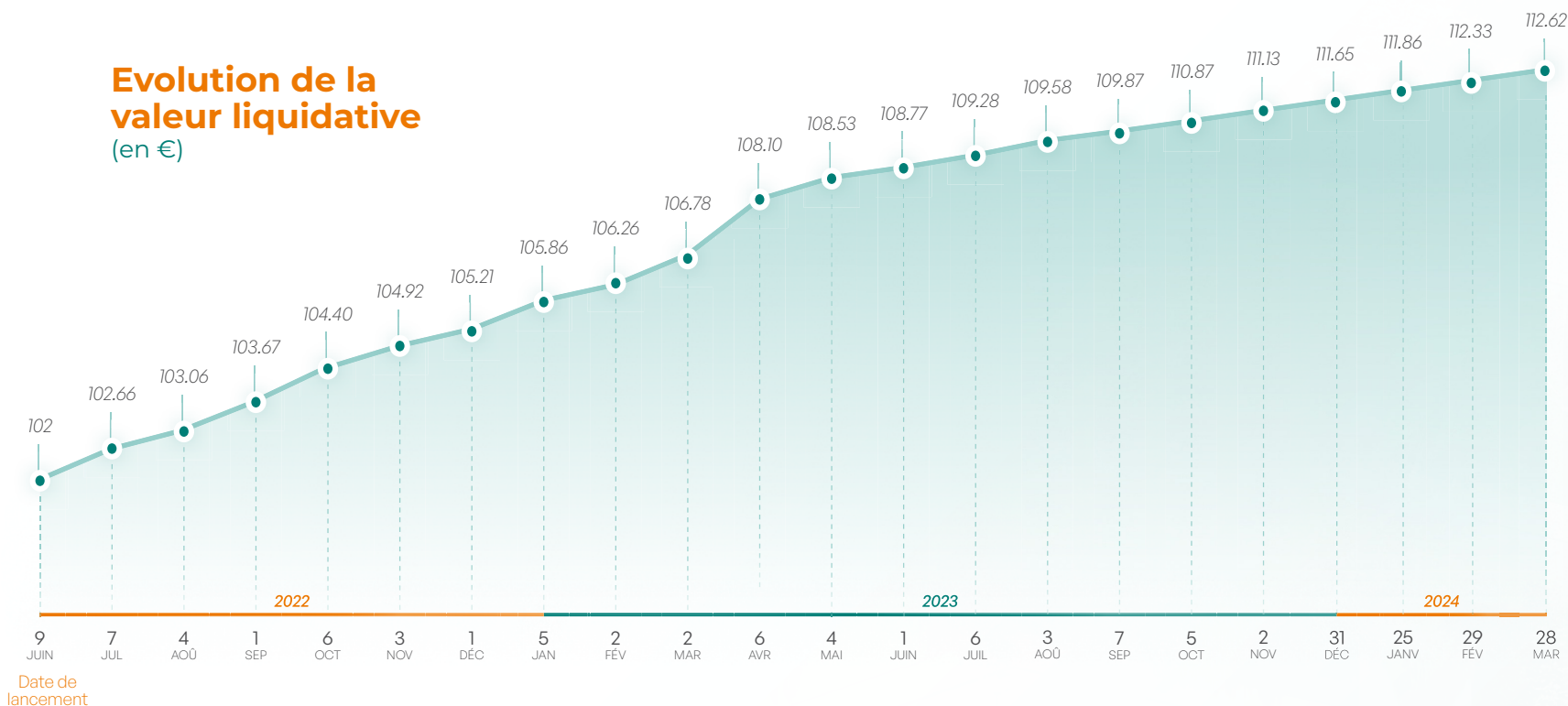
**Risque de perte
en capital et liquidité
non garantie**

*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 31.03.2024

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)

+5.63%

Performances*

2023	5.64%
2022*	6.38%
depuis la création (07.06.22) au 31.03.24	10.41%
1 an glissant	5.21%
YTD	0.87%

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

** annualisées du 07/06/22 au 31/12/2022



Photo non contractuelle

L'essentiel du trimestre

Performances

Le chiffre clé
du trimestre

0.87% * Performance
depuis le 01.01.24

46M€

Collecte sur le trimestre**

343M€

Valeur des actifs sous-gestion***

354M€

ANR de la SCI

8.60%

Loan to value

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

**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

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

Allocation du portefeuille

au 31.03.2024



- 82% Poche immobilière
- 14% Trésorerie disponible réelle*
- 4% Frais et droits d'acquisition

* : Trésorerie incluant la dette et les engagements VEFA jusqu'au T3 2025 : 51,4M€

Carte des actifs

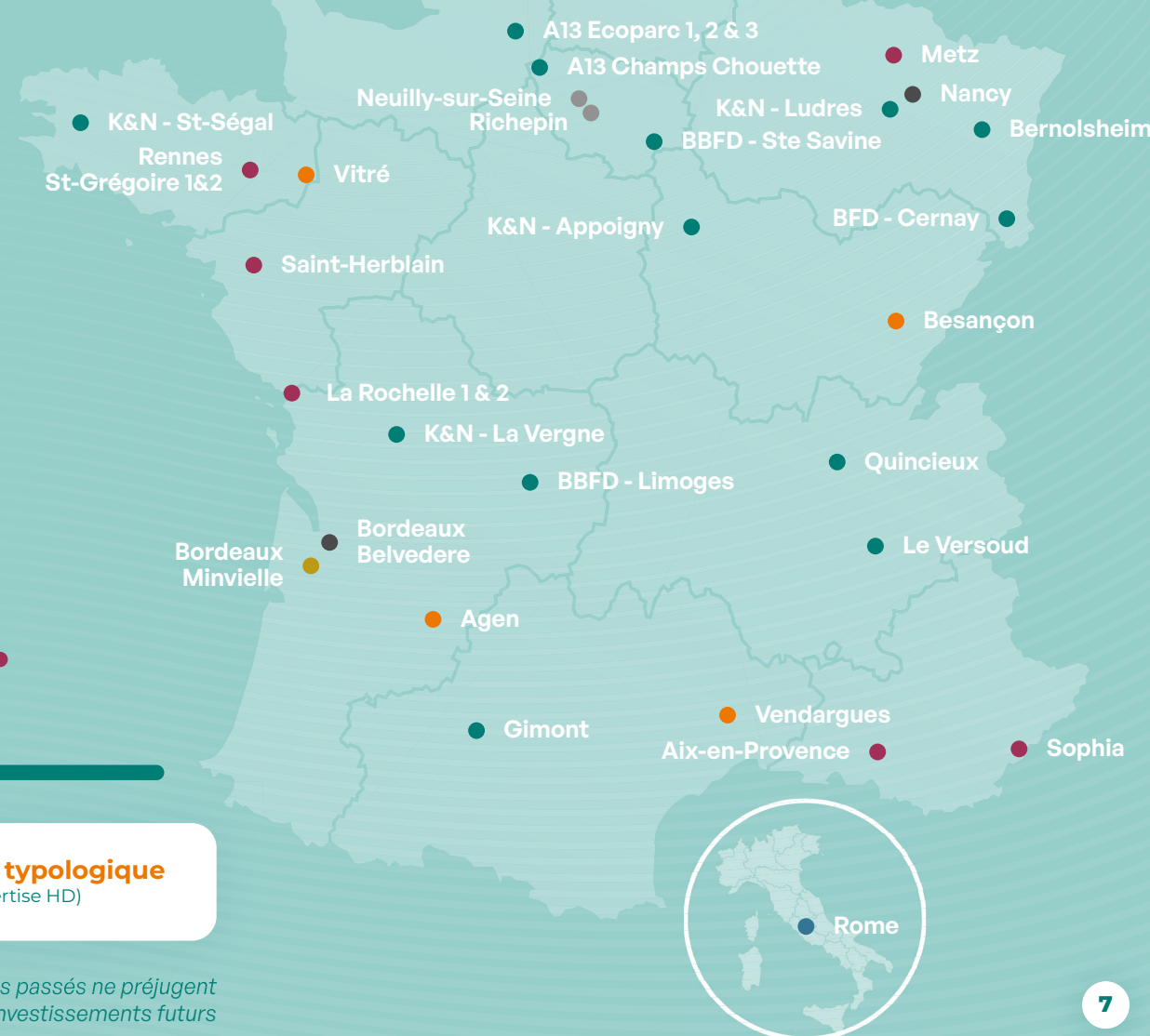
33

Nombre d'actifs

Portefeuille immobilier

- 2% Éducation
- 4% Hospitalité
- 5% Commerce
- 11% Activités
- 15% Résidentiel
- 24% Bureaux
- 39% Logistique

Répartition typologique
(En valeur d'expertise HD)



Exemple acquisition du trimestre

Description de l'actif :

L'actif désigne un immeuble résidentiel d'exception situé au 6 rue Jean Richepin au cœur du prestigieux 16^{ème} arrondissement de Paris. L'immeuble est à proximité immédiate de nombreuses ambassades, d'écoles de renommées, de musées et d'une offre commerciale importante.

L'actif compte 20 lots qui sont répartis sur une surface totale de 2 600m² et qui sont tous loués sauf 3 lots actuellement vacants qui, une fois les travaux de rénovation terminés, seront reloués. L'acquisition de cet immeuble entre dans le cadre d'une stratégie de valorisation à long terme par le fonds.



Paris (75)

16^e

Type d'actif

Résidentiel

Date d'acquisition

06.03.2024

Prix d'acquisition

25 700 000€

Surface

2 600 m²

Locataire

Multilocataires

Portefeuille immobilier

Situation locative



27

Nombre de locataires



100%

Taux de recouvrement



100%

TOF*



7.6 ans

WALB**



8.5 ans

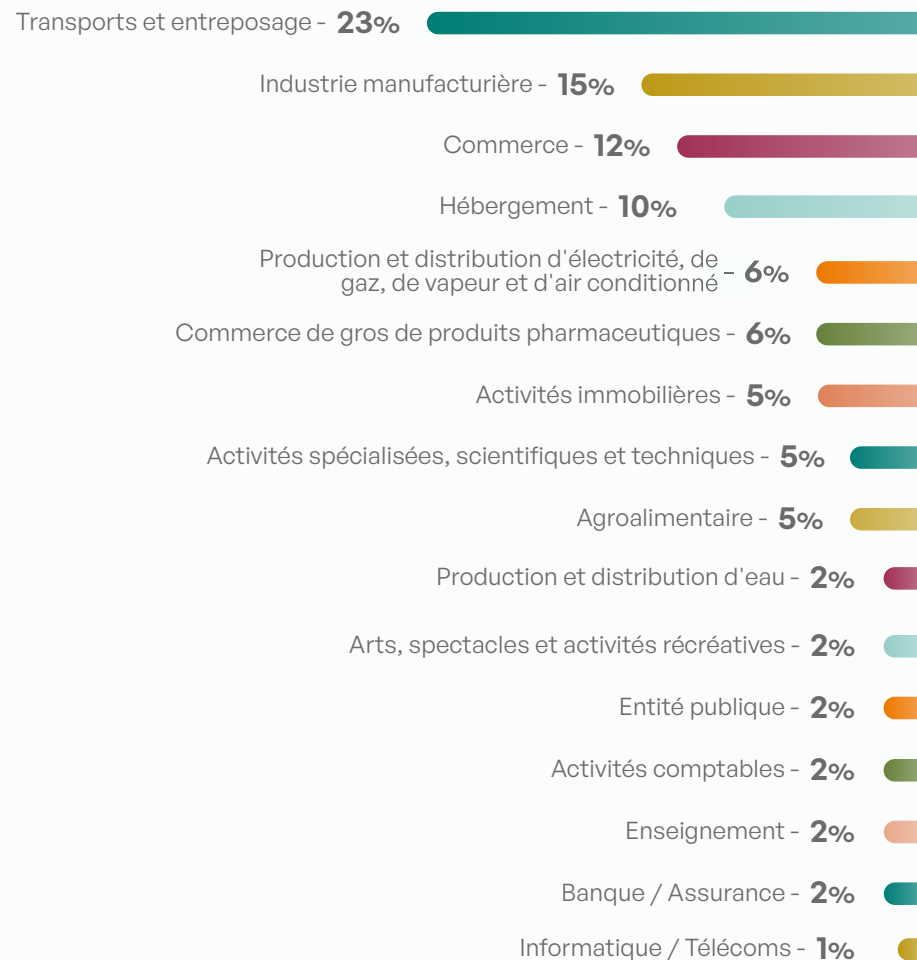
WALT***

* 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

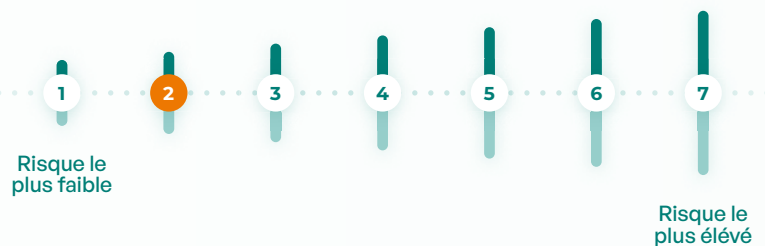
Date de création du véhicule	Mars 2022
Durée de placement recommandée	10 ans
Code ISIN	FR001400A217
Code LEI	969500X6J3QFR2VU7J96
Eligibilité	Assurance-vie
Forme juridique	SCI à Capital Variable
Type de part	Capitalisation
Valeur de souscription	VL + droits d'entrée
Valorisation	Hebdomadaire
Dépositaire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

