



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

# Reporting mensuel

**SCI Territoires  
Avenir**

Avril 2024

Valable du 01/04/2024 au 30/04/2024



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 :

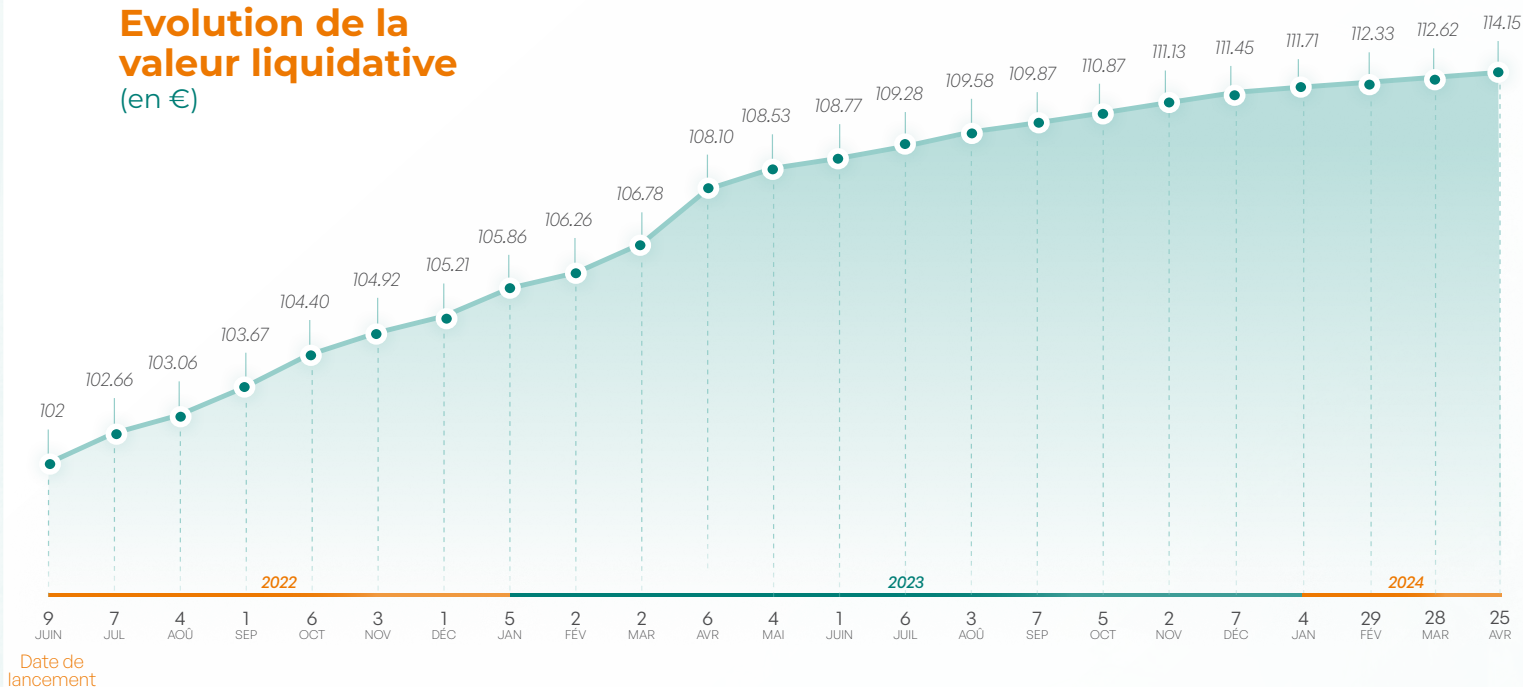
[info@arkea-reim.com](mailto:info@arkea-reim.com)

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

# Les performances

au 30.04.2024

## Evolution de la valeur liquidative (en €)



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



Performance depuis le 01/01/2024

**+2.24%\***

## Performances\*

<b>2023</b>	<b>+5.64%</b>
<b>1 an glissant</b>	<b>+5.34%</b>
<b>depuis le lancement</b> (09.06.2022)	<b>+11.91%</b>
<b>annualisée depuis le lancement</b> (09.06.2022)	<b>+6.13%</b>

\*Les performances s'entendent hors frais applicables au contrat d'assurance vie ou de capitalisation.



Bureaux à Saint-Herblain

# L'essentiel du mois

Performances

Le chiffre clé du mois

**54.8M€** Collecte depuis le début d'année

**1**

**Nouvelle acquisition**  
Bureau à Toulouse (Blagnac - 31)

**14.3M€**

Collecte sur le mois

**382M€**

Valeur des actifs sous-gestion\*

**372M€**

ANR de la SCI

**13.29%**

Endettement

\*Pour les actifs en 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 30/04/2024



- 82% Immobilier en direct
- 4% Frais et droits d'acquisition
- 14% Trésorerie disponible réelle\*

\* : Trésorerie incluant la dette et les engagements VEFA jusqu'au T3 2025 : 63,7M€

Carte des actifs

34

Nombre d'actifs

# Portefeuille immobilier

2% Éducation

3% Hospitalité

5% Commerce

10% Activités

16% Résidentiel

30% Bureaux

34% Logistique



Répartition typologique  
(En valeur d'expertise HD)

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs

# Portefeuille immobilier

## Situation locative



**28**

Nombre de locataires



**100%**

Taux de recouvrement



**100%**

TOF\*



**7.7 ans**

WALB\*\*



**8.5 ans**

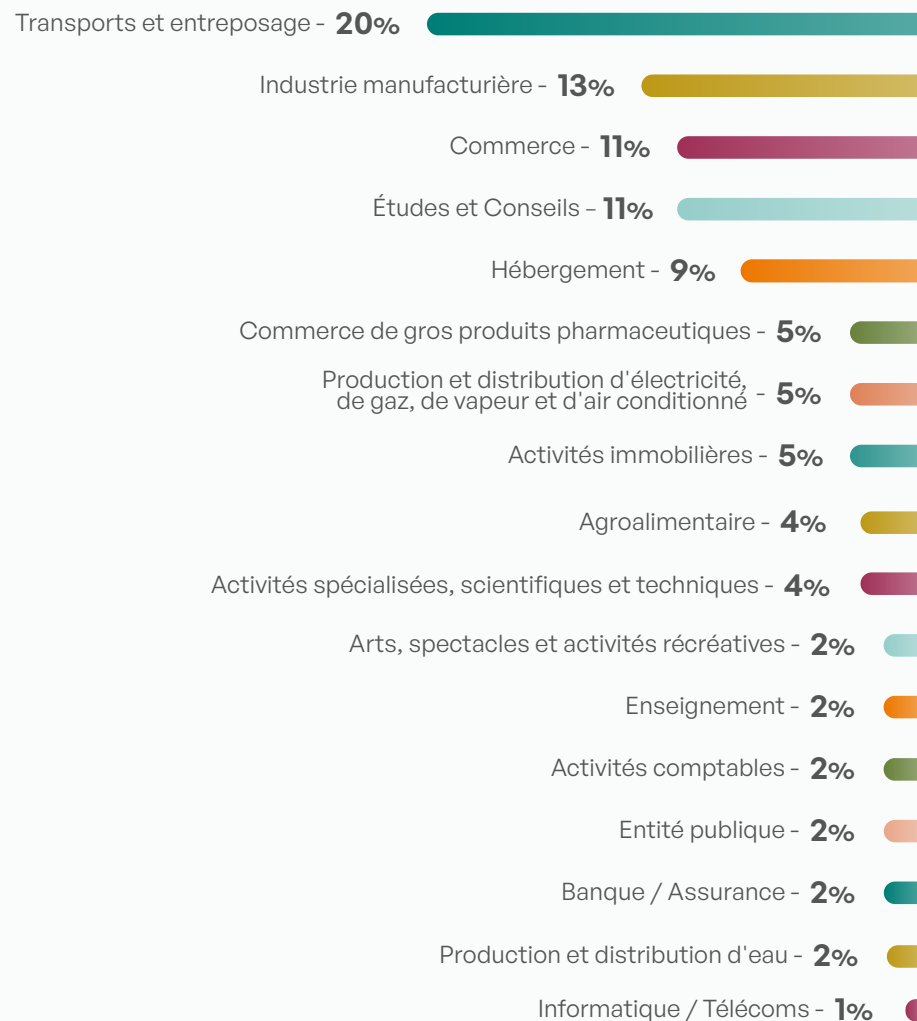
WALT\*\*\*

\* 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

### Endettement

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

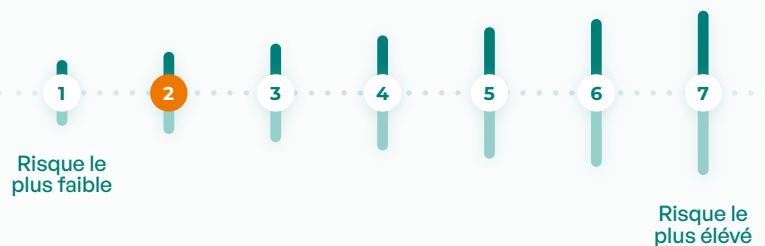
Date de création du véhicule	Mars 2022
Durée de placement recommandée	10 ans
Code ISIN	FR001400A217
Code LEI	969500X6J3QFR2VU7J96
Eligibilité	Assurance-vie
Forme juridique	SCI à Capital Variable
Type de part	Capitalisation
Valeur de souscription	VL + droits d'entrée
Valorisation	Hebdomadaire
Dépositaire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

