



TERRITOIRES AVENIR
L'IMMOBILIER AU CŒUR DES RÉGIONS

Reporting trimestriel

**SCI Territoires
Avenir**

2^{ème} trimestre 2026
Valable du 01/04/2026 au 30/06/2026



■ RÉPUBLIQUE 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.

Sauf exception mentionnée, l'ensemble des données chiffrées proviennent de source interne.

Risque lié au marché immobilier

L'évolution des prix immobiliers 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'Informations, 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'Informations 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.

Édito

Chers Associés, chers Partenaires,

Dans un environnement immobilier qui demeure marqué par la prudence des investisseurs ainsi que par un contexte économique et géopolitique toujours incertain, Territoires Avenir poursuit son développement. La guerre en Iran et la remontée des taux directeurs qui devrait se poursuivre tout au long de l'année de 2026 impacte Territoires Avenir de façon très limitée avec une quasi stagnation des valeurs d'expertise à périmètre constant au deuxième trimestre (-0,1%). Le premier semestre 2026 confirme la pertinence de notre stratégie, fondée sur une sélection rigoureuse des actifs, une diversification du portefeuille et une gestion de long terme.

À fin juin 2026, la SCI enregistre une performance de +1,37 %, soit +4,10 % sur un an glissant¹, principalement portée par le rendement courant du portefeuille. Ces résultats, dans un environnement tourmenté, témoignent de la résilience de notre modèle et de la qualité des actifs que nous détenons.

La diversification constitue plus que jamais un facteur clé de performance. Avec 53 actifs immobiliers répartis sur 8 secteurs d'activité, Territoires Avenir bénéficie d'une exposition équilibrée, lui permettant de mieux traverser les cycles de marché tout en saisissant des opportunités d'investissement créatrices de valeur. Cette capacité est renforcée par une situation financière solide, avec plus de 33 M€ de trésorerie disponible à fin juin 2026 et une collecte qui demeure positive depuis le début de l'année.

La confiance des investisseurs reste également au rendez-vous, avec une collecte de plus de 16 M€ depuis le début de l'année 2026. Cette dynamique commerciale confirme l'intérêt des épargnants pour une stratégie d'investissement sélective et durable.

Cette stratégie se traduit concrètement par des opérations ciblées répondant aux besoins des territoires et de leurs utilisateurs. Elle s'est notamment illustrée, au cours du trimestre, par l'acquisition du premier parc d'activités de la SCI Territoires Avenir.

Localisé à Argenteuil, pour un montant d'environ 23 M€, cet investissement illustre pleinement notre stratégie : associer des actifs offrant des flux locatifs sécurisés à court terme à un fort potentiel de création de valeur à moyen terme, notamment grâce à une gestion active des surfaces et à leur commercialisation.

Pour la suite de l'année, les perspectives de Territoires Avenir demeurent favorables et nous permettent d'aborder les prochains mois avec confiance. Dans un marché où la sélectivité est plus que jamais essentielle, nous poursuivrons notre stratégie avec la même exigence.

Florian de Saint Priest

Fund Manager - Arkéa REIM

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

¹Les performances s'entendent hors frais applicables au contrat d'assurance vie ou de capitalisation. Données arrêtées au 30/06/2026.

Source : Arkéa REIM

Réforme des SCI en assurance-vie

Comprendre les évolutions du décret du 30 avril 2026

Le décret du 30 avril 2026, fait évoluer le régime d'éligibilité des « Autres FIA » en unités de compte au sein des contrats d'assurance-vie et des plans d'épargne retraite (PER).

Pour les SCI déjà référencées et gérées par Arkéa REIM, l'impact est limité.

Objectifs du décret :

- Harmoniser le cadre réglementaire des « Autres FIA » éligibles en unités de compte
- Renforcer la protection des investisseurs et améliorer la transparence des produits
- Favoriser une convergence avec les standards européens

Ce qui change

Le régime réglementaire de référence avec des règles précises sur les actifs éligibles, les quotas et les ratios d'investissement.

Régimes envisagés :

○ **FPS-ELTIF (option privilégiée)**

Application des articles 9 à 16 du règlement (UE) 2015/76

○ **OPCI**

Application des règles applicables aux fonds immobiliers réglementés

Ce qui ne change pas

- La structure juridique des SCI
- Le régime fiscal des véhicules
- La méthode de valorisation des actifs
- La commercialisation des SCI déjà référencées
- La stratégie d'investissement et de gestion

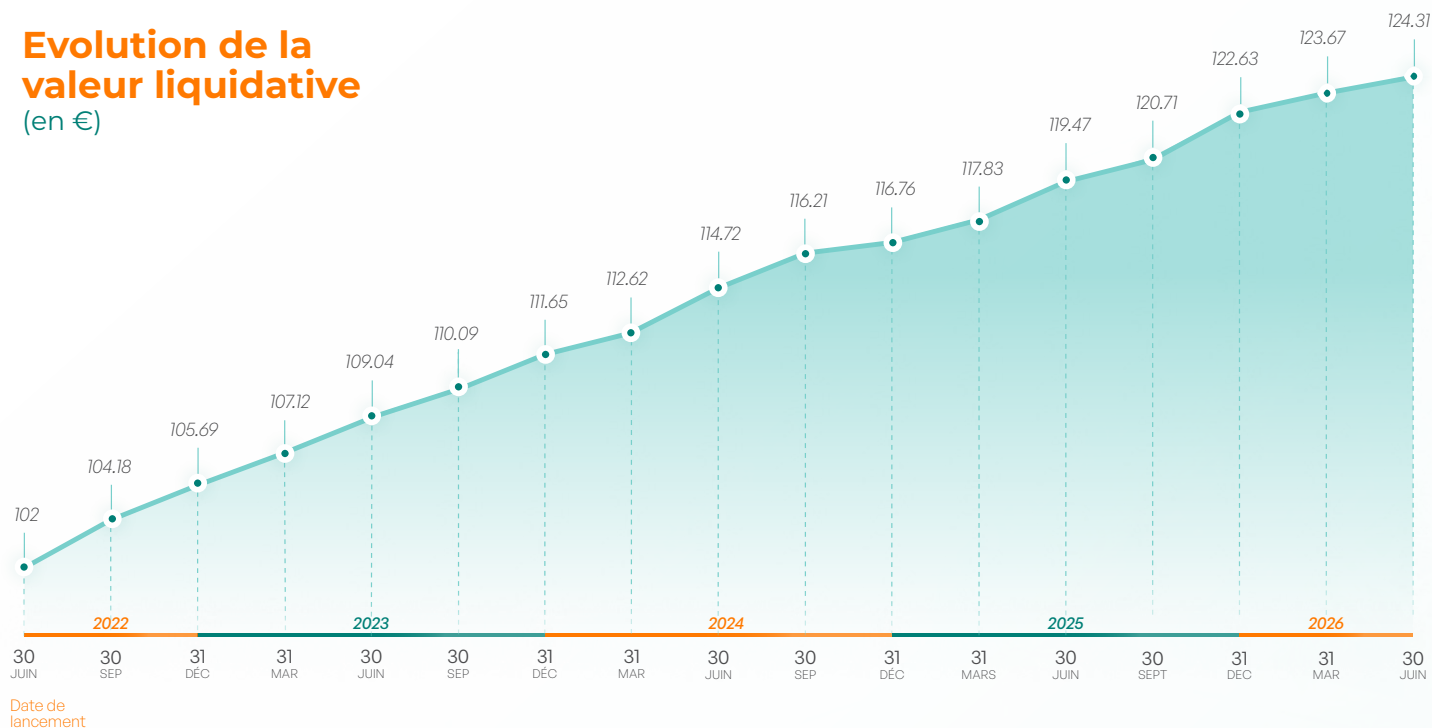
Calendrier d'application

- **30 avril 2026**
Publication du décret
- **30 juin 2027**
Choix du régime réglementaire applicable et transmission des statuts modifiés à l'AMF et aux assureurs
- **1^{er} janvier 2029**
Mise en conformité définitive

Les performances

Au 30/06/2026

Evolution de la valeur liquidative (en €)



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



YTD au 30/06/2026

1.37%*

Performances*

1 an glissant +4.10%

depuis le lancement +21.87%
(07/06/2022)

annualisée depuis le lancement +5.01%
(07/06/2022)

Performances calendaires*

2025 5.03%

2024 4.58%

2023 5.64%

Volatilité

Volatilité 3 ans 1.21%

* YTD : Year To Date, performance depuis le début de l'année. Les performances s'entendent hors frais applicables au contrat d'assurance vie ou de capitalisation. Données arrêtées au 25/06/2026.

L'essentiel du trimestre

Le chiffre clé du trimestre

16.6 M€

Collecte nette depuis le début de l'année

1.7 M€

Collecte nette sur le trimestre¹

599 M€

Valeur des actifs sous-gestion²

23.3 M€

Valeur des biens actés sur le trimestre
dont 9 M€ décaissés au T2 2026

568 M€

ANR³ de la SCI

11.97 %

Endettement

Risque de perte en capital et liquidité non garantie

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

¹ Correspond à la collecte de l'année indiquée dans les bulletins de souscriptions à cours inconnu nette des retraits réceptionnés à la date du reporting

² Pour les actifs sous VEFA, nous prenons en compte la valeur des actifs à livraison

³ ANR : Actif Net Réévalué (cf Définitions & Lexique p.13)

Entrepôts à Bernolsheim (67)

Allocation du portefeuille

Au 30/06/2026



90 %
Immobilier
en direct

5 %
Frais et droits
d'acquisition

5 %
Trésorerie
disponible réelle*

* Trésorerie incluant la dette et les engagements VEFA jusqu'au T2 2027 : 30.3 M€

Carte des actifs

53

Nombre
d'actifs

1%
Éducation

2%
Hospitalité

3%
Santé

7%
Activités

11%
Commerce

21%
Bureaux

24%
Résidentiel

31%
Logistique

Répartition typologique (En valeur d'expertise HD)

Portefeuille immobilier



Acquisition du trimestre

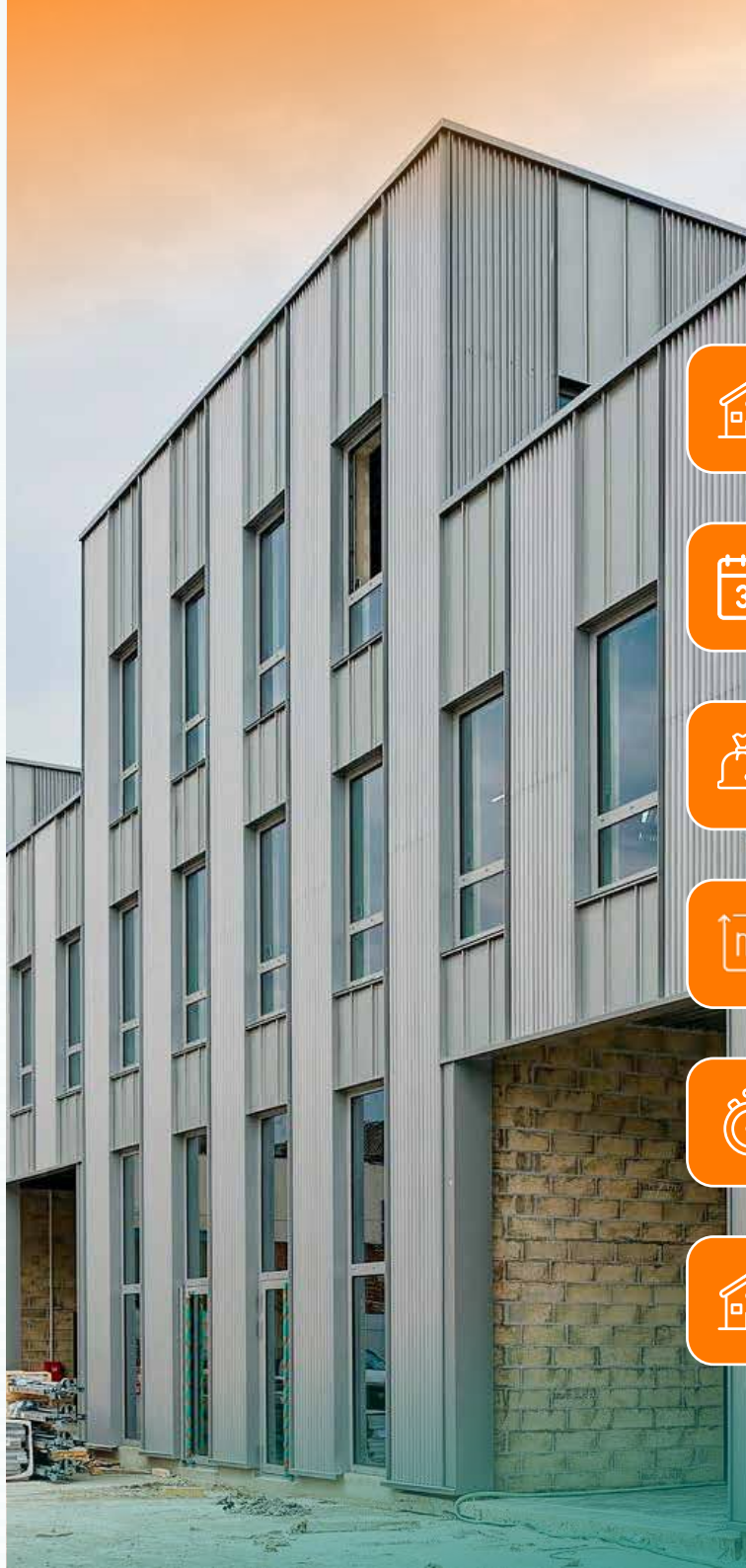
Parc d'activités (Argenteuil - 95)

Ce parc d'activités bénéficie d'une localisation stratégique au cœur du réseau autoroutier francilien (A15/A86), à seulement 20 et 30 minutes de Paris et des aéroports de Paris-Le Bourget et Paris-Charles-de-Gaulle. Il est également desservi par la gare d'Argenteuil, accessible en moins de quatre minutes à pied.

L'ensemble immobilier développe 8 682 m² répartis sur deux bâtiments offrant des prestations de qualité, avec notamment une hauteur libre de 7,5 mètres, une forte divisibilité et 70 places de stationnement.

Le bâtiment A, acquis le 9 juin 2026 et livré en 2025, est intégralement loué à OTIS dans le cadre d'un bail ferme de neuf ans.

Le bâtiment B, dont la livraison est prévue en septembre 2026, fait actuellement l'objet d'une commercialisation. Son acquisition interviendra à sa livraison, conformément au calendrier de l'opération.



Type d'actif

Parc d'activités



Date d'acquisition

09/06/2025



Prix AEM

23.3 M€



Surface

~ 3 400 m² pour le bâtiment A
~ 5 300 m² pour le bâtiment B



WALB¹

7.8 ans



Locataire

OTIS

¹ WALB : durée moyenne résiduelle
ferme des baux signés
(cf Définitions & Lexique p.13)



Gestion locative des actifs immobiliers

Actualités du T2 2026

Metz (57)

Avancée des travaux :



Les travaux engagés au T1 2026 se sont poursuivis conformément au planning sur les trois volets du programme : remplacement du réseau CVC, installation d'une GTB et réfection de la toiture. Les travaux de toiture se sont achevés fin juin. La réception définitive est prévue fin juillet 2026, permettant la mise en conformité de l'immeuble avec le décret BACS et la modernisation des équipements CVC.

Nice et Antibes (06)

Programme de travaux et revalorisation locative :



La commercialisation des 11 appartements rénovés s'est poursuivie au T2 2026 avec 8 relocations réalisées.

Les loyers de signature affichent une hausse moyenne d'environ 50 %, confirmant la création de valeur du programme de rénovation.

Une seconde phase de travaux a été engagée fin juin sur 11 appartements, avec des rénovations prévues au S2 2026 à Nice puis début 2027 à Antibes.



Bureaux à Metz (57)



Résidence à Antibes (06)

Argenteuil (95)

Acquisition et lancement de la commercialisation :



Le parc d'activités a été acquis le 9 juin 2026. Il comprend un bâtiment A de 3 368 m² entièrement loué à OTIS et un bâtiment B en VEFA de 5 314 m², dont la livraison est prévue fin septembre 2026.

La commercialisation du bâtiment B a été lancée avec trois agents.



Parc d'activités à Argenteuil (95)

Portefeuille immobilier

Situation locative



46

Nombre de locataires*



100%

Taux de recouvrement



98.75%

TOF**



99.38%

TOP***



5.6 ans

WALB****



6.8 ans

WALT*****

* Hors résidentiel

** TOF : Taux d'occupation financier

*** TOP : taux d'occupation physique

**** 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

Principaux secteurs

Transports et entreposage - **22%**

Commerce - **18%**

Industrie manufacturière - **10%**

Hébergement - **9%**

Études et conseils - **7%**

Banque/Assurance - **6%**

Santé humaine et action sociale - **5%**

Commerce de gros de produits pharmaceutiques - **5%**

Production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné - **3%**

Activités immobilières - **3%**

Autres : - **12%**
Agroalimentaire, enseignement...

Objectifs de la SCI

En matière ISR



Territoires Avenir labelisée

ISR

Intégrer la biodiversité comme levier de valorisation

Nous engageons un **plan d'amélioration de la biodiversité** sur plus de 50% des actifs présentant des espaces verts en s'appuyant sur une **analyse de type CBSH** (Coefficient de Biotope par Surface Hors oeuvre brute)

1

Déployer des infrastructures de mobilité durable

Plus de 50% des actifs (en valeur) seront équipés pour **soutenir la transition vers une mobilité bas carbone**, à travers :

- **des bornes de recharge électrique** installées sur plus de 5% des parkings accessibles,
- **des abris vélos sécurisés**,
- une sélection privilégiée **d'actifs bien connectés aux réseaux de transport en commun** (minimum 3 stations dans un rayon de 500 m).

Une approche concrète de la décarbonation intégrée dans la stratégie d'exploitation

2

Renforcer la résilience physique des actifs

L'ensemble du portefeuille fera l'objet d'une **analyse systématique des risques liés au changement climatique**, projetés sur les différents scénarii publiés par le GIEC.

Les actifs exposés feront l'objet d'études d'adaptation d'ici 2030, afin de **sécuriser leur performance opérationnelle** dans la durée

3

Définitions & lexique

ANR (Actif Net Réévalué)

L'Actif Net Réévalué (ANR) correspond à la somme de la valeur des actifs composant le fonds retraits 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

Taux d'Occupation Physique

Le Taux d'Occupation Physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCI

Taux de recouvrement

Le taux de recouvrement est un indicateur qui mesure la part des loyers théoriquement dûs corrigés des impayés par rapport aux loyers théoriquement dûs. Un impayé correspond à un loyer dont le retard d'encaissement est de plus de trois mois suivant la fin du trimestre dû

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

VEFA

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

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

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 (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

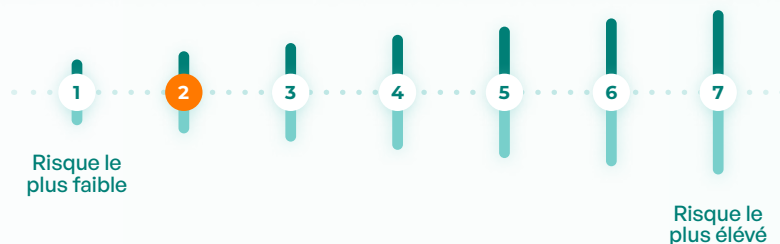
Date de création du véhicule	Mars 2022
Durée de placement recommandée	10 ans
Code ISIN	FR001400A217
Code LEI	969500X6J3QFR2VU7J96
Eligibilité	Assurance-vie
Forme juridique	SCI à Capital Variable
Type de part	Capitalisation
Valeur de souscription	VL + droits d'entrée
Valorisation	Hebdomadaire
Dépositaire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

Commissaire aux comptes	Mazars
Expert Immobilier	JLL Expertises
Délégataire de la gestion comptable	Denjean & Associés
Facteurs de risques	Risques immobiliers et financiers Liste des risques non exhaustive, se référer au Document d'Informations 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
Valeur IFI résidents fiscaux	117.04 €/part au 31/12/2025
Valeur IFI non résidents fiscaux	115.85 €/part au 31/12/2025

Profil de risque



RENDEZ VOUS

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

*Pour retrouver toutes les informations
sur Territoires Avenir*

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.

www.arkea-reim.com

