Reporting Trimestriel

SÉLECTION VIE

3ème trimestre 2026

Valable du 01/07/2026 au 30/09/2026

ARKEA REIM

investissement socialement responsable ISR

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



AVERTISSEMENTS & RISQUES

Présentation SCI Sélection Vie

Sélection Vie est une société civile à capital variable lancée en 2023 et reprise sous-gestion par Arkéa REIM en mai 2026.

Sélection Vie permet aux épargnants d'investir, via leur contrat d'assurance-vie, dans un portefeuille immobilier diversifié composé à au moins 90 % (en actif brut) de biens situés en France et dans l'Union européenne (ou l'ayant été), avec une perspective de rendement et de valorisation sur le long terme.

Sélection Vie est un FIA constitué sous la forme de société civile à capital variable de type « Autres FIA » réservée aux investisseurs professionnels au sens de la Directive MIF II. Ce fonds est déclaré, mais non agrée, par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Ses règles de fonctionnement sont fixées dans les Statuts et la notice d'information.

Un fonds labellisé Investissement Socialement Responsable.

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

Risques de liquidité
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 de 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
8 ans

Les informations légales concernant la SCI SELECTION VIE, 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.

EDITO

Le mot du Fund Manager d'Arkéa Reim

Nous avons le plaisir de vous adresser le premier reporting trimestriel de la SC Sélection Vie établi par Arkéa REIM, qui a repris la gestion du fonds en mai 2026. Cette transition s'inscrit dans la continuité : nous conservons la stratégie d'investissement initiale, fondée sur une sélection d'actifs immobiliers en France et en Europe et sur l'intégration de critères extra-financiers.

Dans un environnement immobilier qui demeure marqué par la prudence des investisseurs ainsi que par un contexte économique et géopolitique toujours incertain, nous allons piloter Sélection Vie avec prudence tout en poursuivant la gestion active de son portefeuille.

Au troisième trimestre 2026, la SC enregistre une performance de - 9,42 %, portant la performance depuis sa création (janvier 2023) à - 8,04 %. Cette baisse résulte principalement de l'ajustement des valeurs d'expertise, établies dans un contexte de marché antérieur, un effet amplifié par le niveau d'endettement de la SCI et par l'exposition du portefeuille à des secteurs géographiques sous tension (Saint-Denis, périphérie Lyonnaise). Nous avons mis en place en juillet 2026 des mécanismes de plafonnement des rachats (« gates ») afin d'encadrer les demandes de retrait.

Si la société de gestion s'attache, depuis la reprise de la gestion, à restaurer les fondamentaux du fonds, ses marges de manœuvre à court terme restent limitées. Dans un environnement macroéconomique qui se dégrade, marqué par la remontée des taux longs (OAT 10 ans autour de 5 %), les valeurs immobilières pourraient rester sous pression dans les prochains trimestres, et la visibilité sur l'évolution de la performance demeure réduite.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Le portefeuille reste composé de deux actifs détenus en direct (Les Ateliers de la Plaine à Saint-Denis et Dock Ouest à Lyon) ainsi que de deux participations, FPS Keys Users et FIR 10 – Réalités.

À Saint-Denis, le renouvellement anticipé du bail de NORDEX, qui occupe 57 % des Ateliers de la Plaine, est en cours de négociation: nous travaillons à l'amélioration de l'état locatif et à la performance extra financière de l'actif. À Lyon, le Dock Ouest reste intégralement loué : les nouveaux gestionnaires ont engagé un plan d'amélioration du service, tandis que des audits énergétiques sont en cours. Enfin, La participation FIR 10 demeure dépréciée à 100%, reflétant les difficultés de ce véhicule de co-investissement avec le promoteur Réalités.

Arkéa REIM poursuivra son engagement dans la stratégie ISR du fonds, en appliquant la même rigueur dans le suivi et le déploiement des actions ESG que pour les autres produits labellisés de la société de gestion. Cette continuité s'est notamment traduite par la réussite de l'audit annuel de suivi du label ISR, réalisé début octobre 2026, confirmant le maintien des engagements du fonds en matière d'investissement responsable.

Pour la suite, Arkéa REIM s'engage à assurer une gestion de proximité et transparente de Sélection Vie, dans la continuité de la stratégie mise en œuvre depuis la création du fonds.

Florian de Saint Priest
Fund Manager d'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 privilégié)
  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
- **1er janvier 2029**
  Mise en conformité définitive



PORTEFEUILLE ET ALLOCATION AU 30/09/2026

Principaux investissements

Investissement	Typologie	Mode de détention	Localisation	Date d'acquisition	Coût d'acquisition AEM	Valorisation HD au 30/09/2026
Les Ateliers de la Plaine	Bureaux	Immobilier en direct (via SCI)	Saint-Denis (93), France	31/03/23	14, 7 M€	12,4 M€
Dock Ouest	Dominante hôtellerie	Immobilier en direct (via SCI)	Lyon (69), France	21/07/23	10,1 M€	8,5 M€
FPS Keys Users	Mixte	Participation dans un fonds externe	France/ Europe	20/02/23	10,0 M€	10,3 M€
FIR 10 – Réalités	Résidentiel	Participation dans un fonds externe	n.d.	12/12/23	2,0 M €	Dépréciée à 100%

Carte des actifs



Détenu en direct
Participations

Répartition par investissement



67 % Actifs en direct

33 % Participations

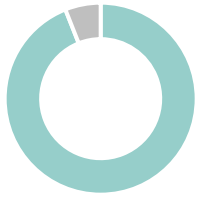
Répartition typologique



66 % Bureaux

34 % Hôtellerie

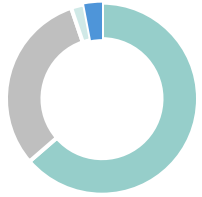
Répartition géographique



95 % France

5 % Italie

Actifs sous gestion



64 % Immobilier en direct

31 % Participations

3 % Frais et droits d'acquisition

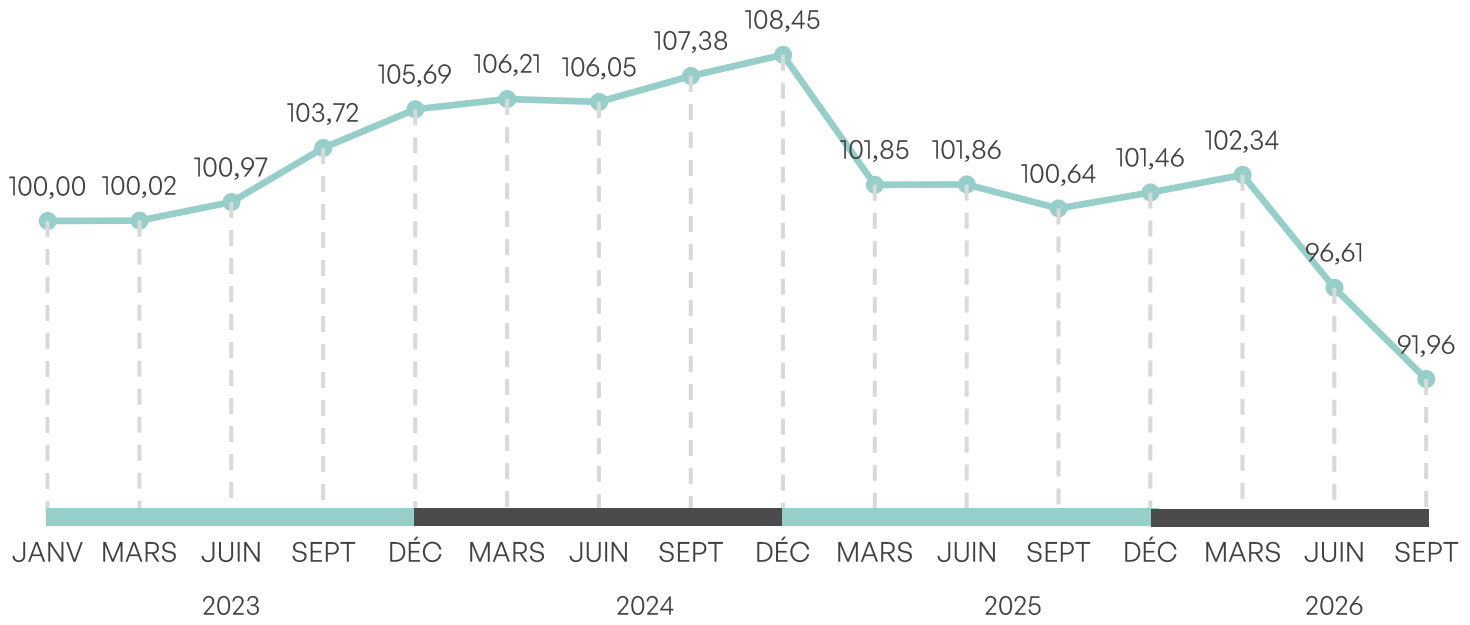
2% Trésorerie disponible

L'allocation inclut l'exposition indirecte : via FPS KEYS USERS
Quote-part SELECTION VIE de 50 % appliquée aux actifs de Keys Users

LES PERFORMANCES

Au 30/09/2026

Évolution de la valeur liquidative (en €)



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.

YTD au 30/09/26

-9.42%*

Performances*

1 an glissant	-8,62 %
Depuis le lancement (Janv. 2023)	-8,04 %
Annualisée depuis le lancement	-2,78 %

Performances calendaires*

2023	5,69 %
2024	2,61 %
2025	- 6,45 %

Volatilité

Volatilité 3 ans	5,91 %

* 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 30/09/2026.

LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER (ACTIFS EN DIRECT)

Situation locative

2
Nombre d'actifs en direct

8
Nombre de locataires

83 %
Taux de recouvrement

90 %
TOF*

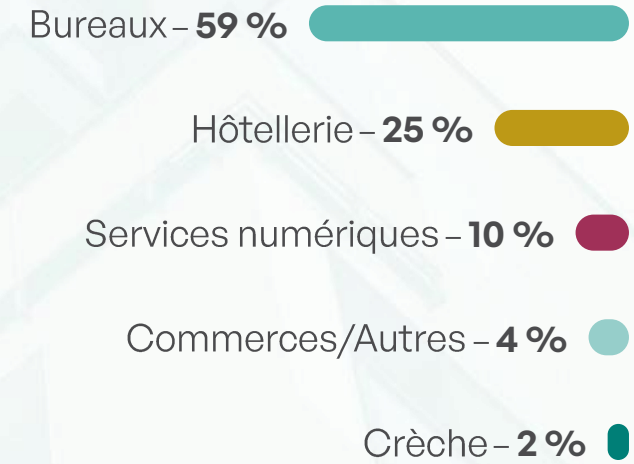
87 %
TOP**

6 864 m² + 93 places de parking
Surface totale

2,5 ans
WALB***

4,7 ans
WALT****

Répartition des revenus locatifs par typologie de locataire (30/09/2026)



* 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
Cf. Définitions & Lexique p.14

L'ESENTIEL DU TRIMESTRE

Au 30/09/2026

21 M€
Valeur des actifs gérés en direct (Keystone et Dock-Ouest)

31 M€
Valeur brute des actifs sous gestion
(actifs en direct + participations, *hors trésorerie*)

20 M€
[1] ANR de la SCI

9 M€
Dette immobilière (Keystone et Dock-Ouest)

44 %
Endettement (Keystone et Dock-Ouest)



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] ANR : Actif Net Réévalué (cf. Définitions & Lexique p.14)

FOCUS SUR LES ACTIFS EN DIRECT

LES ATELIERS DE LA PLAINE | Saint-Denis (93)



CHIFFRES CLÉS AU 30/09/2026

Typologie : bureaux
Superficie : 4 293 m²
Date d'acquisition : mars 2023
Nombre de locataires : 3
Taux de recouvrement : 100 %
Expertise au T2 2026 : 12 440 000 €

TOP[1] : 79 %
TOF[2] : 85 %
WALT[3] : 4 ans
WALB[4] : 1 an
Note ESG : 66/100

[1] TOP : Taux d'Occupation Physique
[2] TOF : taux d'occupation financier
[3] WALT : durée moyenne résiduelle totale des baux signés
[4] WALB : durée moyenne résiduelle ferme des baux signés
Cf. Définitions & Lexique page 14

DESCRIPTION

- **Localisation :** au nord de Paris, au cœur du quartier de la Plaine à Saint-Denis (93).
- **Description de l'actif :** ensemble immobilier de bureaux de 4 293 m², composé de deux bâtiments de style industriel ayant fait l'objet d'une restructuration en 2016. L'immeuble bénéficie d'une toiture en partie végétalisée permettant de préserver la biodiversité.
- **Accessibilité :** l'actif est bien desservi par les transports en commun grâce à la présence du métro ligne 12, du RER B et D, ainsi que de nombreuses lignes de bus à moins de 15 min à pied. L'arrivée de la nouvelle gare « Saint-Denis Pleyel » avec 4 lignes automatiques permet de compléter l'offre de transport.
- **Marché :** le marché de Saint-Denis traverse une période particulièrement difficile, avec une vacance élevée, une demande locative atone et un marché de l'investissement quasiment à l'arrêt, ce qui pèse à la fois sur la commercialisation et sur la valorisation de l'actif. Dans ce contexte, aucune amélioration significative de la valorisation de l'actif n'est anticipée à court terme.

LOCATAIRES

- **NORDEX :** Concepteur et fabricant d'éoliennes de grande puissance
- **SWECO BELGIUM :** Bureaux d'ingénieurs et architectes
- **KABO :** Production de films et de programmes pour la télévision

FOCUS SUR LES ACTIFS EN DIRECT

DOCK OUEST | Lyon (69)



CHIFFRES CLÉS AU 30/09/2026

Typologie : Hôtellerie (majoritairement)
Superficie : 2 571 m²
Date d'acquisition : mars 2023
Nombre de locataires : 5
Taux de recouvrement: 58 %
Expertise au T2 2026 : 8 540 000 €

TOP[1] : 100 %
TOF[2] : 100 %
WALT[2] : 5.7 ans
WALB[4] : 4.6 ans
Note ESG : 61/100

[1] TOP : Taux d'Occupation Physique
[2] TOF : taux d'occupation financier
[3] WALT : durée moyenne résiduelle totale des baux signés
[4] WALB : durée moyenne résiduelle ferme des baux signés
Cf. Définitions & Lexique page 14

DESCRIPTION

- **Localisation :** dans le 9ème arrondissement de Lyon, au cœur du quartier de Vaise. L'actif bénéficie d'un cadre agréable à proximité immédiate des bords de Saône.
- **Description de l'actif :** actif mixte de 2 571 m² à Lyon, livré en 2011. L'immeuble est réparti sur 4 niveaux (R+4) et dispose de 30 places de parking et d'un parc à vélos. Il bénéficie d'espaces extérieurs comprenant une terrasse, un jardin, un rooftop et des balcons privatifs.
- **Accessibilité :** immeuble situé à moins d'un kilomètre du boulevard périphérique nord, avec un accès rapide au centre-ville de Lyon en 20 min en voiture.
- **Mixité d'usage :** l'immeuble comprend des commerces et une crèche en pied d'immeuble, des bureaux au 1er étage et une résidence de tourisme 3* sur les 3 derniers étages.
- **Marché :** l'actif est aujourd'hui intégralement loué, mais il est situé dans un marché lyonnais du 9e arrondissement où l'offre de bureaux reste abondante et où la demande se reporte vers les secteurs plus centraux. Cette situation, combinée à la configuration mixte de l'immeuble (hôtel, bureaux, crèche), pourrait laisser anticiper des difficultés potentielles de relocation en cas de départ d'un locataire, avec des délais de commercialisation pouvant être longs et des conditions économiques en retrait.

LOCATAIRES

- **ADONIS BLONVILLE :** Hôtel
- **MEYER :** Coiffeur
- **NOS PETITES ETOILES :** Crèche
- **PROJETS LYS :** Services numériques
- **WOKO VAISE :** Restaurant

GESTION LOCATIVE DES ACTIFS IMMOBILIERS

Actualités du T3 2026

LES ATELIERS DE LA PLAINE | Saint-Denis (93)

RENÉGOCIATION LOCATIVE

- Une renégociation est en cours avec le locataire principal de l'immeuble en vue du renouvellement anticipé de son bail.
- Une proposition lui a été présentée fin septembre et est actuellement à l'étude par ses instances de décision.
- **NORDEX** reprendrait à bail **1 971 m²** sur les 4 293 m², soit environ **46 %** de la surface totale de l'immeuble.

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

- Un diagnostic de conformité au **décret BACS** a été réalisé et l'installation d'une **GTB** est nécessaire.
- Ces travaux seront intégrés au plan pluriannuel de travaux afin d'assurer une conformité au décret BACS de l'immeuble.

DOCK OUEST | Lyon (69)

SITUATION LOCATIVE

- L'actif est intégralement loué, avec un **taux d'occupation de 100 %**.
- Depuis la reprise sous gestion, les nouveaux gestionnaires ont rencontré l'ensemble des locataires afin d'établir une relation de proximité et de recueillir leurs attentes.
- Un plan d'amélioration de la gestion courante a été engagé à la suite de ces échanges, avec pour objectif de renforcer la qualité de service et la satisfaction des occupants.

PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

- Un diagnostic de conformité au **décret BACS** a été lancé afin d'identifier les actions à mener sur les systèmes d'automatisation et de contrôle du bâtiment.
- L'actif fait par ailleurs l'objet d'une notation via une grille ISR dédiée, et l'**audit de suivi du label** est programmé début octobre.

FOCUS SUR LES PARTICIPATIONS (via KEYS USERS)

Sélection Vie : participation indirecte dans le FPS Keys Users

LE FONDS FPS KEYS USERS

- Fonds professionnel spécialisé créé en **mars 2023**, réservé aux investisseurs professionnels
- Géré depuis **mars 2026** par **Atland Voisin** (groupe Atland)
- Investit dans des actifs **« murs et fonds »** centrés sur l'utilisateur : **hôtellerie, coworking et coliving**, en France et en Europe

LA PARTICIPATION DE SELECTION VIE

9 991 000 € AEM*

9 700 parts sur 20 949 acquises en 2023

≈ 50 %

des parts du fonds au 30/06/2026

LES ACTIFS SOUS-JACENTS DU FPS KEYS USERS

Actif	Typologie	Description	Situation au 30/06/2026
BAF G4, Bordeaux	Bureaux / coworking	Immeuble de 5 177 m^2, livré en 2017 dans le quartier des Bassins à Flot	Loué à 100 % (Wojo, OVH et trois autres locataires) Expertise de 14,2 M€
Jo&Joe, Rome	Hôtellerie	Hôtel lifestyle de 210 lits dans un ancien monastère du centre de Rome, géré par Ennismore (groupe Accor)	Valorisation de 3,14 M€


BAF G4, Bordeaux


Jo&Joe, Rome

* AEM : : acte en main, frais et droits de notaire inclus

OBJECTIFS DE LA SC

En matière ISR

Sélection Vie labelisée
ISR

Labellisée ISR dès son lancement en 2023, Sélection Vie intègre des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) à l'ensemble de sa stratégie de gestion.

Évaluer chaque actif sur des critères ESG

- **Analyse ESG** sur chaque investissement, direct et indirect
- **Notes ESG** :
  66/100 (Les Ateliers de la Plaine),
  61/100 (Dock Ouest)
- **FPS Keys Users (fonds externe)** : fonds labellisé ESG avec sociétés sélectionnées sur critères ESG. (Rappel répartition: 67 % d'actifs directs et 33 % pour FPS Keys Users)

1

Réduire les consommations

- **Énergie :** suivi des consommations, conforme au dispositif Éco-Énergie Tertiaire
- **Audits énergétiques :** intégration progressive des actions d'amélioration de la performance, dans le cadre du décret tertiaire
- **Eau :** suivi des consommations et installation d'équipements hydro-économes

2

Renforcer la gouvernance ESG

- **Property et Facility Managers :** clause ESG, participation à la collecte des données et à la mise en œuvre des actions
- **Locataires :** sensibilisation et annexes environnementales intégrées aux baux
- **Résilience climatique :** analyse des risques climatiques, puis audit d'adaptation

3

DÉFINITIONS & LEXIQUE

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

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

Stock de frais et droits d'acquisition
Correspond aux 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 dus corrigés des impayés par rapport aux loyers théoriquement dus. 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

Valeur des actifs immobiliers sous gestion
Correspond à la valeur des actifs immobiliers actuellement en portefeuille calculée 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

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Informations générales

Informations générales

Date de création du véhicule	Octobre 2022
Durée de placement recommandée	8 ans
Code ISIN	FR001400DFQ8
Code LEI	96950023UY23F0GBLB29
Éligibilité	Assurance-vie
Forme juridique	SC à Capital Variable
Type de part	Capitalisation
Valeur de souscription	VL + droits d'entrée
Valorisation	Hebdomadaire
Dépositaire	CACEIS Bank

Profil de risque

1 2 **3** 4 5 6 7

Risque le plus faible — Risque le plus élevé

Acteurs et risques

Commissaire aux comptes	PwC Audit
Expert Immobilier	BNP Real Estate
Délégataire de la gestion comptable	Mazars
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 % maximum acquis à la Société 1 % maximum non acquis à la Société
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, OPCI, autres FIA (SCI, SAS...) et foncières cotées
Commission de cession	1,50 % HT maximum de la valeur HD de cession des actifs immobiliers
Commission de rachat	5 % maximum appliquée à la VL des parts dont le rachat est demandé, activable en cas de stress de marché
Valeur IFI résidents fiscaux	30.21 €/part au 31/12/2025
Valeur IFI non-résidents fiscaux	30.21 €/part au 31/12/2025

RENDEZ VOUS

sur arkea-reim.com

Pour retrouver toutes les informations sur Sélection Vie



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.