TERRITOIRES AVENIR
L'IMMOBILIER AU CŒUR DES RÉGIONS

Reporting trimestriel

SCI Territoires Avenir



3ème trimestre 2026
Valable du 01/07/2026 au 30/09/2026

ARKEA REIM

investissement socialement responsable ISR
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,

Malgré un environnement immobilier toujours complexe, marqué par les incertitudes économiques et des conditions de financement contraignantes, la SCI Territoires Avenir affiche une performance positive de +1,9 % depuis le début de l'année et de +3,5 % sur un an glissant au 30 septembre 2026, témoignant de sa résilience dans un contexte de marché exigeant.[1] Cette dynamique s'inscrit alors même que les valeurs d'expertise ont enregistré un recul de 0,30 % à périmètre constant au premier semestre 2026, pesant sur l'évolution de la valeur liquidative.

Le portefeuille conserve des fondamentaux solides : 56 actifs, un taux d'occupation physique supérieur à 99 % et une durée résiduelle moyenne ferme des baux de 5,4 ans. Après plus de 68 M€ collectés en 2025, la collecte dépasse 15 M€ depuis janvier 2026. La trésorerie disponible et un endettement maîtrisé, avec une LTV[2] inférieure à 14 %, permettent de poursuivre des investissements sélectifs, à un rythme adapté à la collecte.

Deux nouvelles acquisitions sont prévues en octobre, illustrant notre stratégie d'investissement alliant création de valeur et rendement courant.

La première porte sur un hôtel particulier situé dans le 16ème arrondissement de Paris, un actif rare acquis à un prix décoté, qui fera l'objet d'un important programme de travaux en vue de son repositionnement en un bien d'exception. Le permis de construire étant obtenu et purgé de tout recours, cette opération présente un potentiel significatif de création de valeur. La seconde concerne un immeuble de bureaux multilocataire situé à Saint-Herblain, acquis avec un rendement supérieur à 9 %, permettant de renforcer le rendement courant du portefeuille tout en offrant des perspectives de revalorisation à moyen terme.

Le maintien du label ISR accompagne la poursuite des actions ESG présentées en page 11. Notre stratégie privilégie la diversification, la pérennité des revenus et la valorisation du patrimoine, avec un objectif de performance annuelle à long terme de 4 %, non garanti.[3]

Florian de Saint Priest
Fund Manager - Arkéa REIM

Au cours du trimestre, la SCI a investi dans les FIA Serendip Hospitality Club 1 et Serendip Retail Club 2, deux véhicules gérés par Arkéa REIM. Ces opérations ne privilégient pas les intérêts d'investisseurs d'un fonds au détriment de ceux d'un autre fonds ; l'intérêt de Territoires Avenir est justifié par la diversification sectorielle de ces actifs, le placement de trésorerie à long terme ainsi qu'un objectif de rendement attractif démontré par le Fund Management. Ces investissements sont donc en ligne avec les objectifs de gestion de Territoires Avenir.

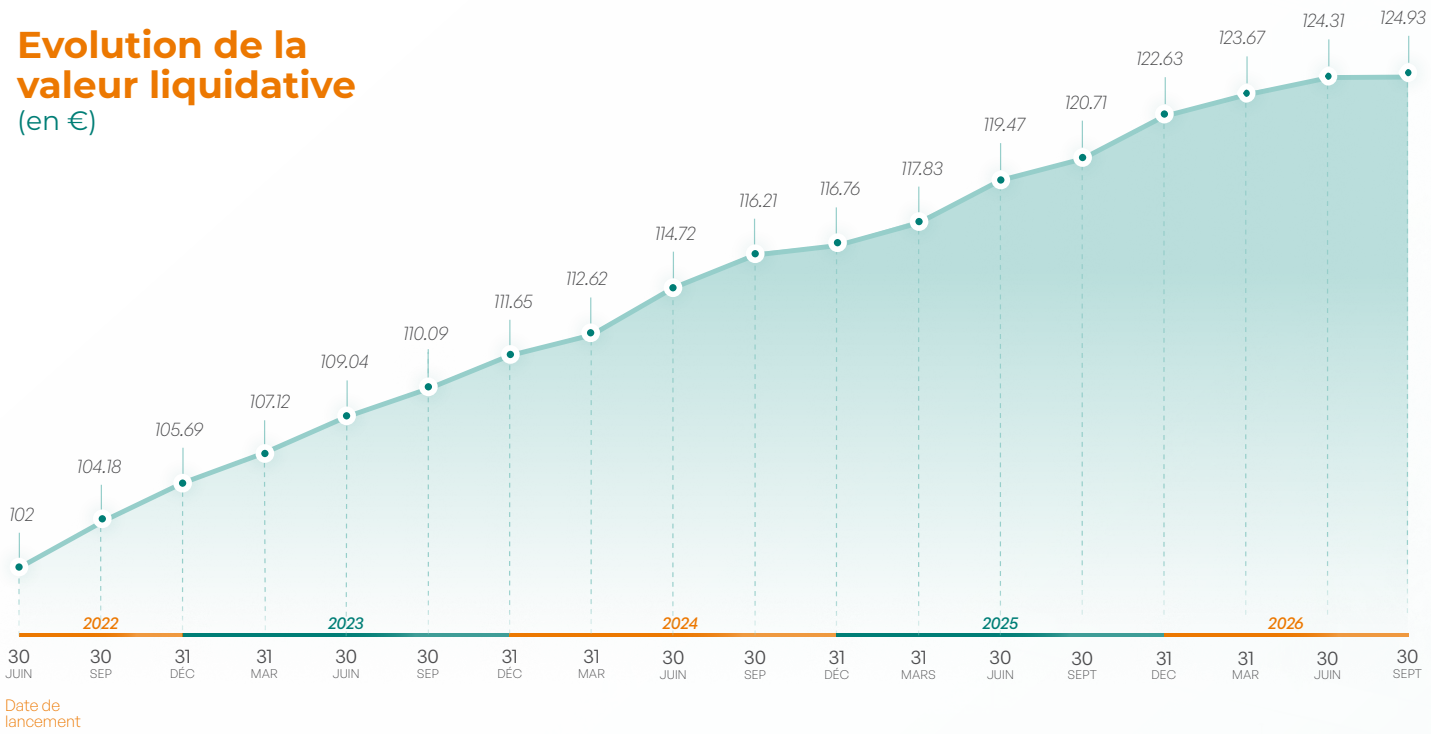
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures
[1] Les performances s'entendent hors frais applicables au contrat d'assurance vie ou de capitalisation.
[2] LTV : Loan To Value, endettement (cf Défnitions & Lexique p.11)
[3] L'objectif de PGA est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion et n'est pas garanti. Il ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance. Les performances futures sont soumises à l'impôt, lequel dépend de la situation personnelle de chaque investisseur.
Données arrêtées au 30/09/2026.
Source : Arkéa REIM

Les performances

Au 30/09/2026

Evolution de la valeur liquidative

(en €)



Date de lancement

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

YTD au 30/09/2026

1.88%*

Performances*

1 an glissant	+3.53%
depuis le lancement (07/06/2022)	+22.48%
annualisée depuis le lancement (07/06/2022)	+4.84%

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 24/09/2026.



Entrepôts à Gondreville (54)

L'essentiel du trimestre

Le chiffre clé du trimestre

16.1 M€

Collecte nette depuis le début de l'année

-0.5 M€

Collecte nette sur le trimestre[1]

619 M€

Valeur des actifs sous-gestion[2]

570 M€

ANR[3] de la SCI

13.34 %

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 Défnitions & Lexique p.11)

Allocation du portefeuille

Au 30/09/2026



92 % Immobilier en direct

4 % Frais et droits d'acquisition

4 % Trésorerie disponible réelle*

* Trésorerie incluant la dette et les engagements VEFA jusqu'au T3 2027 : 44.2 M€

Carte des actifs

56 Nombre d'actifs*

Portefeuille immobilier

1% Éducation

2% Hospitalité

3% Santé

9% Activités

11% Commerce

21% Bureaux

23% Résidentiel

30% Logistique



Répartition typologique
(En valeur d'expertise HD)

*Dont trois participations dans des véhicules immobiliers (OPPCI/SAS) gérés par Arkéa REIM

Gestion locative des actifs immobiliers

Actualités du T3 2026

Metz (57)

Achèvement des travaux :

Les travaux engagés au T1 2026 se sont achevés en juillet pour un budget total d'environ 2.4 M€ HT. Ils portaient sur la rénovation des installations CVC*, l'installation d'une GTB** et la réfection de l'étanchéité de la toiture.

Un suivi rapproché des travaux a été assuré tout au long de l'été, en coordination étroite avec les locataires et les entreprises intervenantes.

Ces travaux modernisent les équipements techniques de l'immeuble et poursuivent sa mise en conformité avec le décret BACS.



Bureaux à Metz (57)

Argenteuil (95)

Livraison du bâtiment B et poursuite de la commercialisation :

Acquis en Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), cet ensemble immobilier a été livré en deux phases. Le bâtiment B, correspondant à la seconde phase, a été livré le 30 septembre 2026, conformément au calendrier initial. Aucune réserve majeure n'a été relevée. Les travaux de finition restants seront traités dans les deux mois suivant la livraison.

La commercialisation se poursuit avec les trois agents mandatés : BNPP RE, JLL et Arthur Loyd. Une entreprise s'est montrée intéressée par environ 1 000 m^2, et trois visites ont été réalisées au cours du trimestre.

Les commercialisateurs ont également identifié plusieurs entreprises à la recherche de locaux de 400 à 1 000 m^2, notamment dans les secteurs de l'alimentaire et des services.


Parc d'activités à Argenteuil (95)

Nice et Antibes (06)

Programme de travaux et revalorisation locative :

La seconde phase de rénovation, lancée en juillet sur 11 appartements, a démarré en priorité sur 8 logements niçois. Les premières réceptions sont attendues début T4 2026. Les 3 appartements d'Antibes seront rénovés début 2027.

La commercialisation des appartements déjà rénovés se poursuit. Les loyers de signature se situent en moyenne près de 50 % au-dessus des loyers en place, ce qui confirme la création de valeur du programme.


Résidence à Antibes (06)

*CVC : Chauffage, Ventillation et Climatisation
**GTB : Gestion Technique du Bâtiment

Portefeuille immobilier

Situation locative

46
Nombre de locataires[1]

100%
Taux de recouvrement

98.8%
TOF[2]

99.3%
TOP[3]

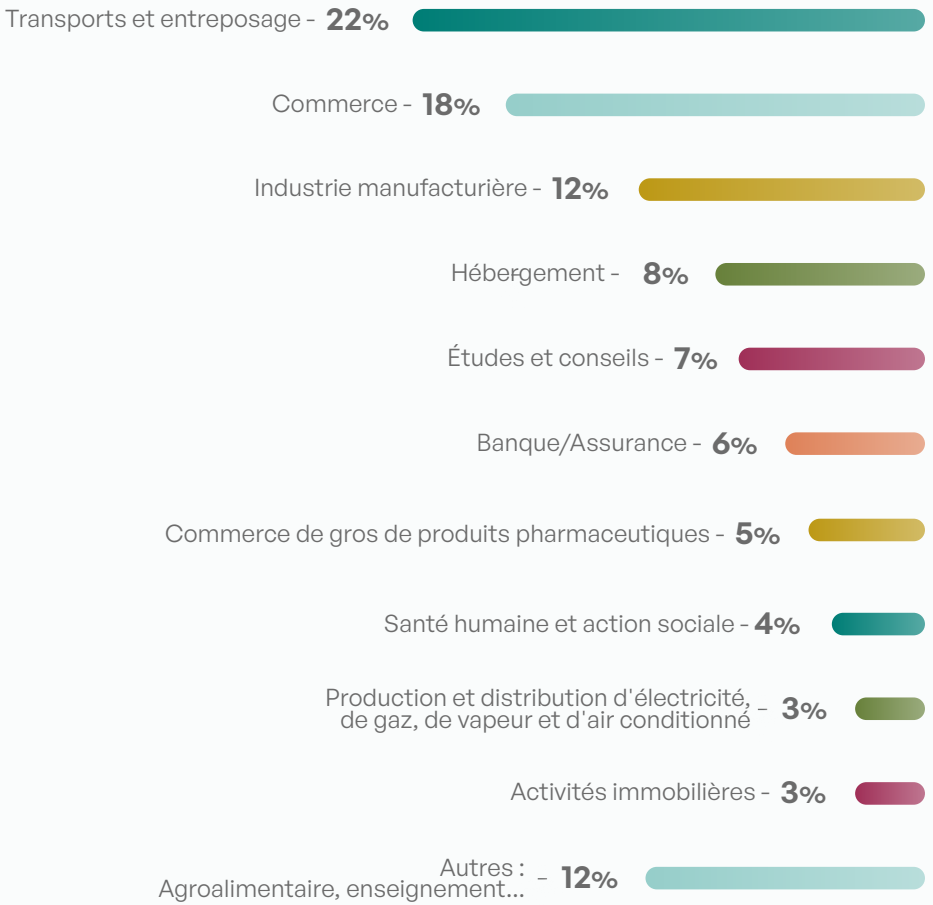
5.4 ans
WALB[4]

6.6 ans
WALT[5]

[1] Hors résidentiel et locataires des trois participations
[2] TOF : Taux d'occupation financier
[3] TOP : taux d'occupation physique
[4] WALB : durée moyenne résiduelle ferme des baux signés
[5] WALT : durée moyenne résiduelle totale des baux signés

Répartition des revenus locatifs par secteur d'activités des locataires

Principaux secteurs



Objectifs de la SCI

En matière ISR

Territoires Avenir labelisée

ISR

Territoires Avenir a passé avec succès l'audit annuel de suivi. Son label ISR est donc maintenu pour une année supplémentaire

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

L'intégralité des objectifs ISR de la SCI Territoires Avenir sont téléchargeables librement sur le site www.arkea-reim.com

Démarche ESG

Actualités du T3 2026

1

Biodiversité



Plantation de haies pour accueillir la faune locale

Conformément à l'objectif ISR, visant à améliorer la capacité d'accueil de la biodiversité sur 50 % de ses actifs, 150 mètres linéaires de haie ont été plantés sur la parcelle d'Heudebouville - Ecoparc 1. En partenariat avec l'Agence Nationale de la Biodiversité et du Développement Durable de Normandie, des essences d'arbre locales ont été sélectionnées pour être particulièrement adaptées, résilientes et demandant peu d'entretien.

Ce premier déploiement a ensuite ouvert la voie à la généralisation sur l'ensemble des actifs Ecoparc.

Objectif : Permette à la faune locale de s'épanouir dans une zone partiellement artificialisée mais en bordure de forêt et à proximité de la Seine.

Montant de l'opération : 6 500 €

2

Décret BACS* et GTB**



Photo non contractuelle

Mieux piloter les bâtiments pour réduire les consommations

Afin de mieux piloter les bâtiments et ainsi réduire leurs consommations d'énergie, 9 études de faisabilité ont été réalisées au cours du trimestre précédent. Il en résulte que 7 projets ont été validés et que la phase de Dossier de Consultation des Entreprises est lancée. Pour trois immeubles de bureaux, une GTB** de classe B est envisagée, avec un objectif moyen de 15 % d'économies d'énergie, tout en préservant le confort des occupants.

Calendrier : L'objectif est de réceptionner l'ensemble de ces équipements d'ici la fin du S1 2027.

Montant de l'opération : 730 000 €

*Décret BACS (Building Automation and Control Systems) impose l'installation d'un système d'automatisation et de contrôle pour piloter le chauffage, la climatisation et la ventilation dans les bâtiments tertiaires
**GTB : Gestion Technique du Bâtiment

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

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

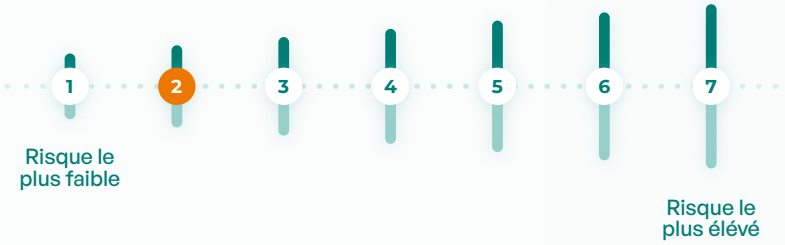
Date de création du véhicule	Mars 2022
Durée de placement recommandée	10 ans
Code ISIN	FR001400A217
Code LEI	969500X6J3QFR2VU7J96
Eligibilité	Assurance-vie
Forme juridique	SCI à Capital Variable
Type de part	Capitalisation
Valeur de souscription	VL + droits d'entrée
Valorisation	Hebdomadaire
Dépositaire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

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



ARKEA REIM