



TERRITOIRES AVENIR
L'IMMOBILIER AU CŒUR DES RÉGIONS

Reporting trimestriel

**SCI Territoires
Avenir**

4^{ème} trimestre 2024
Valable du 01/10/2024 au 31/12/2024



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 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.

Le mot du gérant

Chers associés et partenaires,

L'année 2024 a été exceptionnelle pour Territoires Avenir à plusieurs titres. Côté collecte d'abord, car à rebours des tendances du marché nous avons collecté plus de 126 M€ dont presque 27 M€ au dernier trimestre. Cette collecte est le signe que notre stratégie différenciante a su convaincre les épargnants. En investissant à contre-courant, uniquement dans des actifs diversifiés dont nous maîtrisons la gestion sur l'ensemble des territoires français, nous avons pu saisir les opportunités d'un marché immobilier en crise. Cette collecte est précieuse car elle nous permet d'investir dans une période où les taux de rendements des actifs sont plus hauts et les valorisations au plus bas, renforçant ainsi le socle de performance de votre SCI.

Cette collecte ainsi que la stratégie de gestion mise en place depuis deux ans nous ont permis de délivrer en 2024 une performance solide de 4,58%. C'est encore plus significatif dans un marché immobilier qui a continué à voir ses valeurs baisser en 2024 et dans un marché de l'épargne immobilière en unité de compte où beaucoup d'acteurs ont vu leur valeur baisser.

La collecte et notre stratégie opportuniste nous ont permis de sélectionner des acquisitions avec un fort potentiel de création de valeur. Ainsi, en 2024, nous avons pu acheter 6 actifs représentant 98 M€ dont 44 M€ au 4^e trimestre dans des secteurs aussi variés que la logistique, le bureau ou la santé. Avec une capitalisation de 450 M€, nous avons constitué un portefeuille solide et particulièrement diversifié loué à 41 locataires assurant ainsi un taux d'occupation financier de 100%.

Les deux dernières acquisitions du trimestre sont à l'image de cette diversification avec d'un côté l'acquisition d'un portefeuille logistique loué à des locataires solides dans des emplacements de premier choix et de l'autre, l'acquisition d'une clinique à Tourcoing louée au premier opérateur français qui marque notre volonté d'accompagnement du développement des territoires français.

Notre vision du marché pour 2025 reste celle d'une année de convalescence. Les valeurs devraient rester stables et nous n'envisageons pas de reprise significative du marché avant la fin de l'année. Dans ce contexte exigeant, c'est notre expertise à sélectionner les meilleurs investissements qui permettra à Territoires Avenir d'asseoir sa performance à long terme. Nous continuerons à nous focaliser sur le secteur de la logistique qui présente une opportunité forte de croissance de loyer à moyen terme et sur le résidentiel afin de constituer une poche d'investissement minoritaire sur un secteur dont le cycle est souvent en décalage de celui de l'immobilier commercial, apportant ainsi une diversification intéressante de notre risque.

Dans ce contexte particulier nous pensons que Territoires Avenir est particulièrement bien disposé pour bénéficier de la reprise du marché que nous espérons pour 2026. Dans cette année de transition notre objectif 2025 est de vous délivrer une performance non garantie d'au moins 4,5%.

Nous vous remercions pour votre confiance et votre soutien continu.



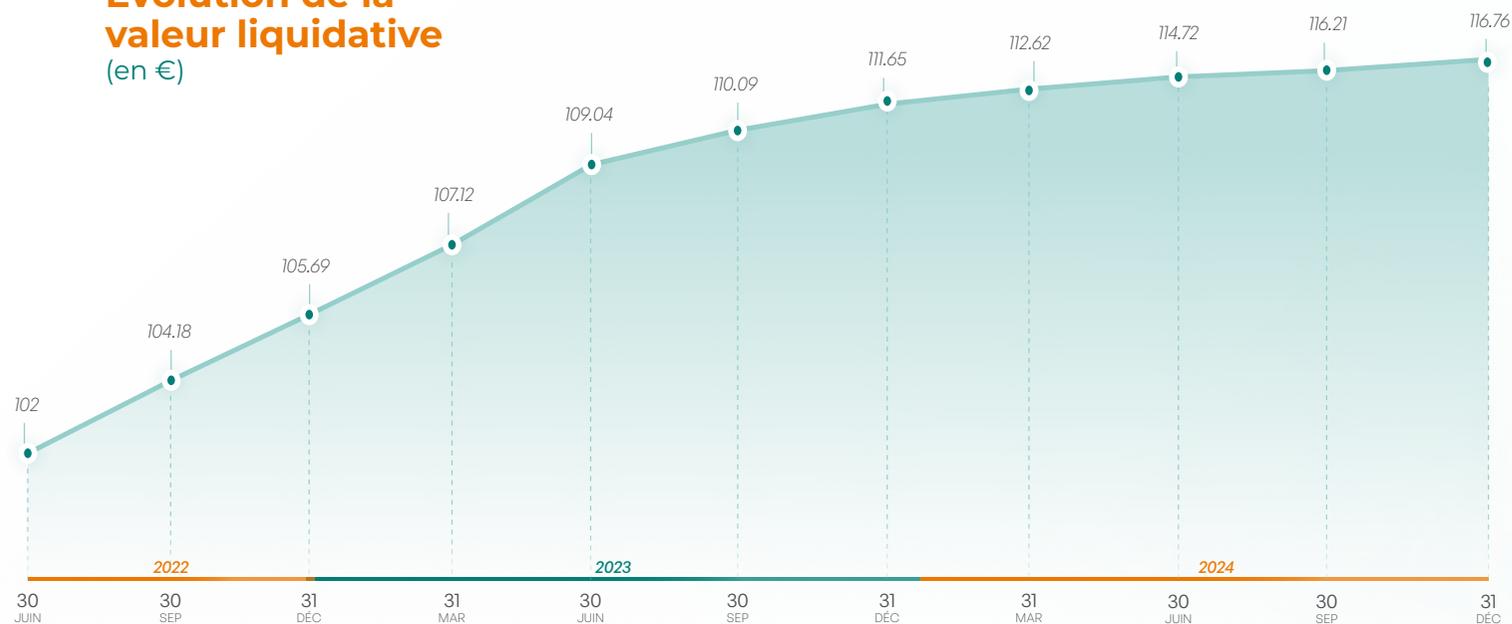
Abdelkader
GUENNIoui

Responsable Fund
Management
Arkéa REIM

Les performances

au 31.12.2024

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



Performance 2024

4.58%*

Performances*

1 an glissant **+4.64%**

depuis le lancement **+14.47%**
(09.06.2022)

annualisée depuis le lancement **+5.45%**
(09.06.2022)

Performance calendaire*

2024 **4.58%**

2023 **5.64%**

*Les performances s'entendent hors frais applicables au contrat d'assurance vie ou de capitalisation. Données arrêtées au 26/12/2024.



Messagerie à Sainte-Savine

L'essentiel du trimestre

Performances

Le chiffre clé
du trimestre

126.4M€ Collecte depuis le
début de l'année

26.7M€

Collecte sur le trimestre*

44.2M€

Valeur des biens actés
sur le trimestre

438M€

Valeur des actifs sous-gestion**

451M€

ANR de la SCI

*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

11.20%

Loan to value

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

Allocation du portefeuille

au 31.12.2024



- 84% Poche immobilière
- 4% Frais et droits d'acquisition
- 12% Trésorerie disponible réelle*

* : Trésorerie incluant la dette et les engagements VEFA jusqu'au T2 2026 : 59.8M€

Carte des actifs

38

Nombre d'actifs

- 2% Éducation
- 2% Hospitalité
- 4% Commerce
- 5% Santé
- 8% Activités
- 13% Résidentiel
- 31% Bureaux
- 35% Logistique

Portefeuille immobilier



Répartition typologique (En valeur d'expertise HD)

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs

Acquisition du trimestre

Portefeuille Citadium

Le portefeuille Citadium désigne un ensemble de deux immeubles à usage de messageries d'une surface totale de 17 295 m² situés au Plessis-Pâté (92) et à Dourges (92).

Les actifs bénéficient d'une localisation stratégique sur la dorsale logistique française au coeur de marchés reconnus et dynamiques.

Les deux actifs sont 100% loués à Geodis, un acteur de premier plan dans les activités de transport et de logistique, pour une durée ferme de 5,5 ans.



Le Plessis-Pâté (92) & Dourges (62)

Type d'actifs	Messageries
Date d'acquisition	04.12.2024
Prix d'acquisition AEM	22 800 000 €
Surface	17 295 m ²
Locataire	Geodis
WALB	5.5 ans



Photo non contractuelle

Acquisition du trimestre

Clinique de la Victoire

L'actif désigne une clinique d'une surface totale de 6 870 m² située à proximité du centre-ville de Tourcoing (59). La clinique bénéficie d'une excellente accessibilité grâce aux transports (tramway, métro et bus) et aux principaux axes routiers (A22, M770).

La clinique est louée à un locataire principal, le Groupe Ramsay Santé (leader européen de l'hospitalisation privée) ainsi qu'à des Radiologues et Chirurgiens, pour une durée ferme de 7,2 ans.



Tourcoing (59)

Type d'actif Santé

Date d'acquisition 30.12.2024

Prix d'acquisition AEM 21 400 000 €

Surface 6 870 m²

Locataire Ramsay Santé

WALB 7.2 ans



Photo non contractuelle - Tourcoing

Portefeuille immobilier

Situation locative



41

Nombre de locataires*



100%

Taux de recouvrement



100%

TOF**



7 ans

WALB***



8.1 ans

WALT****

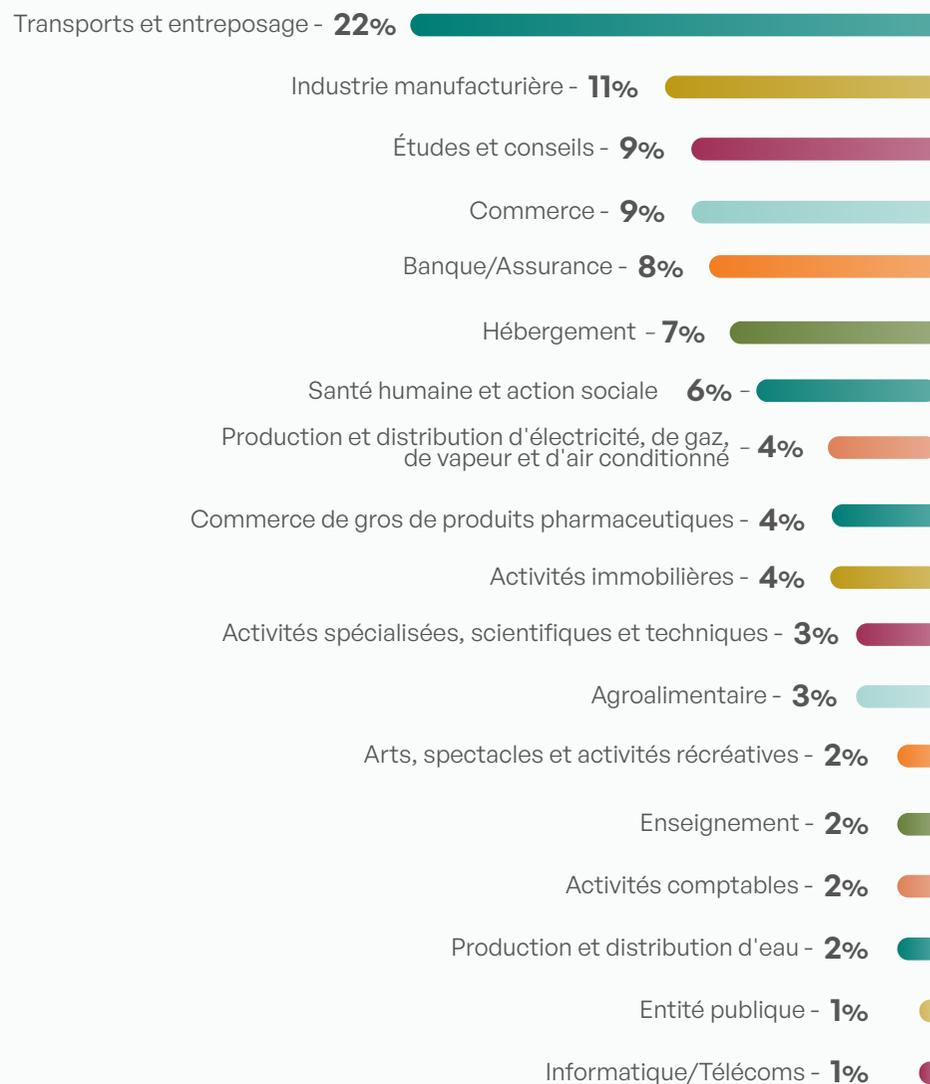
* Hors résidentiel

** 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

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

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

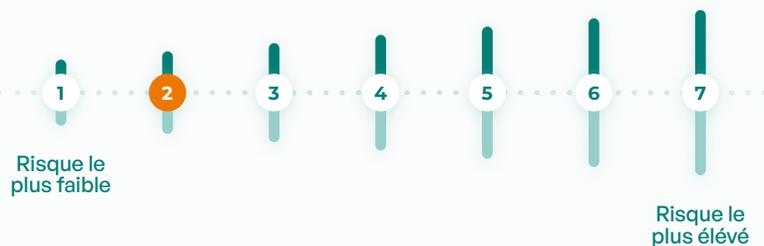
Date de création du véhicule	Mars 2022
Durée de placement recommandée	10 ans
Code ISIN	FR001400A217
Code LEI	969500X6J3QFR2VU7J96
Éligibilité	Assurance-vie
Forme juridique	SCI à Capital Variable
Type de part	Capitalisation
Valeur de souscription	VL + droits d'entrée
Valorisation	Hebdomadaire
Dépositaire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

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 et/ou à la fiscalité et aux prélèvements sociaux applicables.

www.arkea-reim.com

