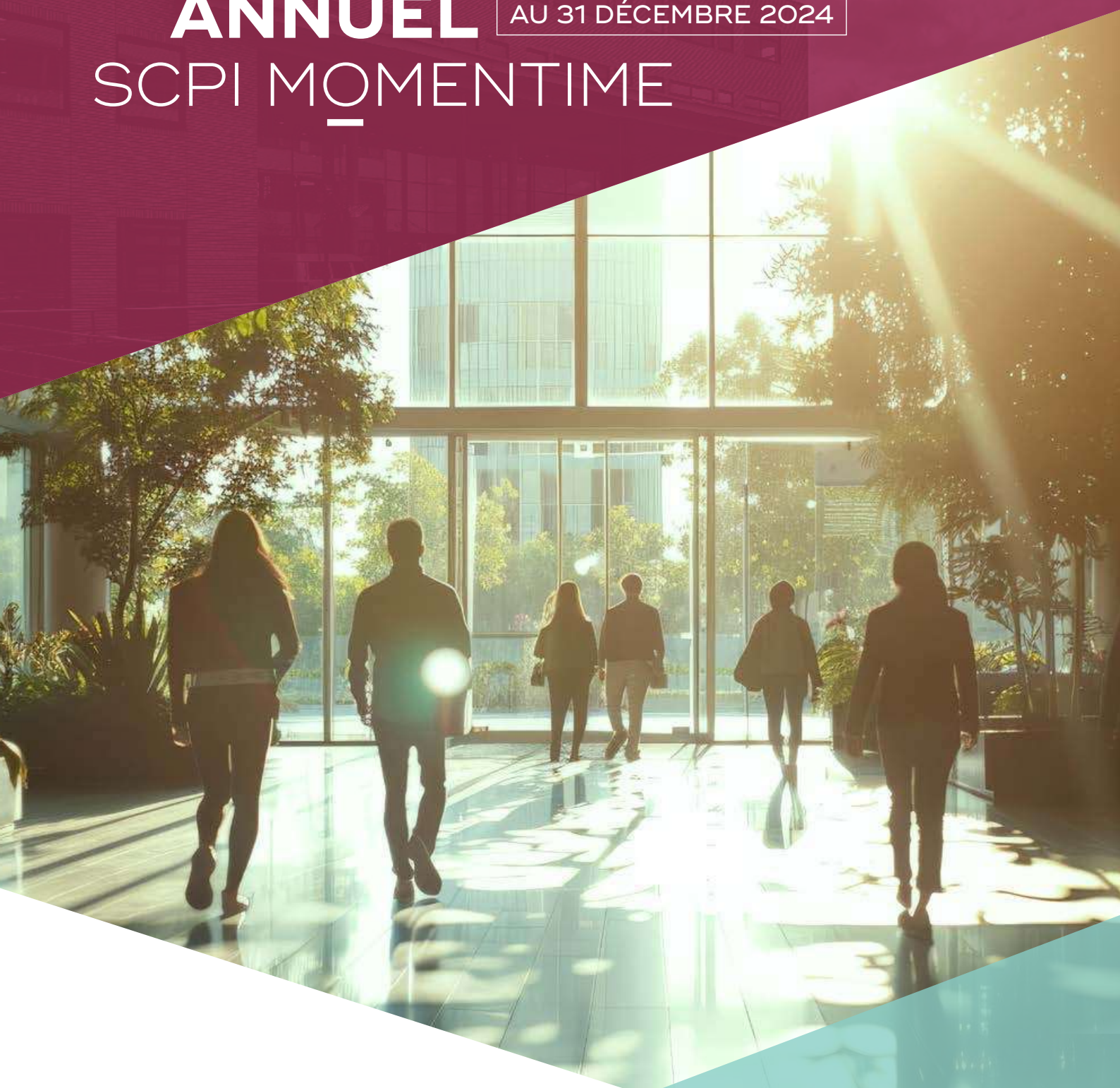


# RAPPORT ANNUEL

AU 31 DÉCEMBRE 2024

## SCPI MOMENTIME



**MOMENTIME**

L'IMMOBILIER AU MOMENT OPPORTUN



REPUBLIQUE FRANCAISE

Portail-SCPI.fr



Fortuny



# SOMMAIRE

## Fiche d'identité

### TYPE DE SCPI

Société civile de placement immobilier à capital variable

### SIÈGE SOCIAL

72 rue Pierre Charron – 75008 Paris

### DATE DE CRÉATION

15/10/2024

### NUMÉRO D'IMMATRICULATION AU RCS

Paris 933 877 219

### CAPITAL SOCIAL INITIAL

8 595 150 €

### CAPITAL MAXIMAL STATUTAIRE

au 31/12/2024 : capital max de 30 millions  
cf statut

### VISA AMF

n° 24-26 en date du 15/10/2024

## 04 Édito

04 Mot du directeur général

06 Société de gestion

09 Gouvernance

## 10 Point marché

## 20 MomenTime

20 Stratégie d'investissement

23 Stratégie extra-financière

## 26 Rapport de gestion 2024

26 Événements significatifs sur l'exercice

27 Capital et marché des parts de la SCPI

28 Évolution et évaluation du patrimoine de la SCPI

32 Performances

## 38 Cap sur 2025

## 40 Rapport sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques

## 46 Rapport du commissaire aux comptes

## 53 Rapport du conseil de surveillance

## 56 Ordre du jour de l'Assemblée Générale

## 57 Texte des résolutions de l'Assemblée Générale ordinaire annuelle

## 62 Comptes annuels

## 67 Annexes





# ÉDITO

## MOT DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

Yann Videcoq

Chers Associés,

Nous sommes heureux de vous présenter le tout premier rapport annuel de la SCPI MomenTime, et surtout de vous compter parmi ses premiers souscripteurs. Nous vous remercions sincèrement pour la confiance que vous nous avez accordée à l'occasion de son lancement.

MomenTime est une SCPI innovante, dont l'ambition est d'investir majoritairement en dehors de la zone euro, tout en conservant une exposition minoritaire au marché français. Sa stratégie repose sur une large diversification typologique (bureaux, logistique, commerce, hospitalité, entre autres) et géographique, pour construire un portefeuille résilient, capable de s'adapter aux cycles immobiliers.

Dans un environnement marqué par une reconfiguration des marchés,

cette approche nous permet de rester agiles dans nos décisions d'investissement, en saisissant des opportunités offrant des rendements attractifs et en construisant une performance solide sur le long terme.

La création de MomenTime est née d'un constat simple : il existe des opportunités significatives hors de la zone euro, mais aussi de plus en plus en France où le marché a connu une forte décompression. MomenTime a ainsi vocation à élargir les horizons, en investissant dans les bons actifs, aux bons endroits, et au bon moment. Il s'agit de rester le plus opportuniste possible pour saisir les meilleures opportunités d'un marché immobilier en pleine convalescence.

L'année 2025 marque le lancement officiel de MomenTime, constituée en octobre et ouverte à la commercialisation depuis le 2 janvier 2025. Depuis, près de

# MŌMENTIME

25 M€ ont été collectés, permettant l'acquisition d'un premier actif au Royaume-Uni, ainsi que la signature d'une promesse pour un deuxième actif localisé en France, dont l'acquisition a été finalisée en avril. Ces investissements ont été réalisés à un taux de rendement immobilier moyen de 7,5%\* témoignant de la pertinence de notre stratégie dans un contexte de marché favorable à la recherche de performance.

Au-delà du rendement, MomenTime se distingue par sa capacité à proposer un produit neuf, sans stock existant, composé d'actifs récents, alignés avec les nouveaux usages et tendances du marché.

MomenTime a par ailleurs obtenu la labellisation ISR avant son lancement commercial, renforçant l'engagement d'Arkéa REIM à intégrer pleinement les enjeux extra-financiers dans sa gestion.

La décarbonation, la préservation de la biodiversité et la mise en œuvre de plans d'actions environnementaux seront des leviers de création de valeur à long terme pour nos associés. La conviction d'Arkéa REIM est que la prise en compte des critères extra-financiers contribuera à une meilleure attractivité locative des immeubles, préservant ainsi la liquidité des actifs et la performance financière du fonds à moyen et long terme.

Notre priorité pour 2025 est de poser les fondations d'un portefeuille solide et diversifié, qui servira de socle à une stratégie d'investissement ambitieuse dans les années à venir. Notre objectif : faire de MomenTime la SCPI de référence hors zone euro.

\* Le taux de rendement des actifs n'est pas garanti et ne reflète pas la performance globale de la SCPI qui dépend notamment de l'ensemble des actifs et des charges supportées par la SCPI.



## SOCIÉTÉ DE GESTION

**Arkéa REIM**

*Saisir les opportunités  
immobilières  
d'un monde  
en transition.*



**Arkéa REIM gère des fonds immobiliers dédiés ou ouverts pour une clientèle professionnelle et non professionnelle. Elle gère près de 2,7 Md€ d'actifs sous gestion répartis sur deux SCI, Silver Avenir et Territoires Avenir, ainsi que deux SCPI, Transitions Europe et MomenTime et compte une trentaine de collaborateurs au 31/12/2024.**

## Les chiffres clés de la Société de Gestion

Agréée en mars 2022, Arkéa REIM a connu un démarrage rapide et convaincant grâce au soutien du Crédit Mutuel Arkéa. Adossée au Crédit Mutuel Arkéa, groupe bancaire de premier plan, nous bénéficions de la solidité d'une banque de référence, de son réseau de distribution et de ses compétences. Nous nous appuyons sur les différentes expertises du groupe en termes d'immobilier (Arkéa Real Estate) et de distribution de produits d'épargne pour vous proposer des produits d'épargne immobiliers performants en phase avec le marché.

Nous souhaitons être agile dans notre management et répondre avant tout aux transitions et enjeux immobiliers de demain (transitions sociétale, économique, innovation stratégique et environnementale). En investissant dans un parc immobilier adapté à ces transitions sur des territoires à fort potentiel de croissance, nous contribuons à renforcer le dynamisme de nos régions.

Pour répondre aux défis d'aujourd'hui et plus encore de demain, notre volonté a été de créer une Société de Gestion soucieuse des principes d'investissement socialement responsable (ISR). Notre objectif est de vous offrir des produits d'épargne immobilière performants tant d'un point de vue financier qu'extra-financier et de mettre

en place au sein de notre portefeuille des mesures concrètes ayant un impact visible sur les performances extra-financières de nos actifs. Ainsi, l'ensemble de nos fonds ouverts intègrent la prise en compte des critères ESG et sont classés Article 8 SFDR.

**ESG**  
de conviction

**2022**  
Agrément AMF

**31**  
collaborateurs au service de l'épargne

**2,7 Mds€**  
encours sous gestion fin 2024

**700 M€**  
investissements 2024

**640 M€**  
collecte 2024

NOUVEAU

**4**

fonds ouverts sous gestion

**SILVER AVENIR**  
UNE AUTRE VISION DU VIAGER

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

**TRANSITIONS EUROPE**  
L'IMMOBILIER DES NOUVEAUX USAGES

**MOMENTIME**  
L'IMMOBILIER AU MOMENT OPPORTUN

Données Arkéa REIM au 31/12/2024 – Collecte et investissements à compter du 01/01/2024

## GOUVERNANCE

### Gérant et Société de Gestion

➤ ARKÉA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

• Société par actions simplifiée au capital de 1.000.000 €

• **Siège social :**

72 rue Pierre Charron – 75008 Paris  
RCS Paris 894 009 687

• **Président :** François DELTOUR

• **Directeur Général :** Yann VIDECOQ

• **Directrice Générale Déléguée :** Camille HUREL

• **RCCI :** Jérôme DIAS BELCHIOR

### Conseil de Surveillance

➤ Les sept membres sont :

• Marc GENDRONNEAU (Vice-Président)  
• Michel MALGRAS  
• DVH – OPTIS GESTION SA (Président)

• Nadyne MALGRAS  
• ARKEA IMMOBILIER CONSEIL  
• FEDERAL FINANCE  
• SURAVENIR

### Commissaire aux comptes

➤ Titulaire : KPMG S.A

### Expert immobilier

➤ Jones Lang LaSalle Expertises, 40-42 rue La Boétie 75008 Paris

### Dépositaire

➤ CACEIS BANK, 89-91 rue Gabriel Péri 92120 Montrouge

### Évaluateur Interne Indépendant

➤ Monsieur Ludovic MARTIN, 72 rue Pierre Charron 75008 Paris



# 1

## POINT MARCHÉ

### 1. Contexte économique général

L'année 2024 s'est déroulée dans un contexte économique marqué par des signes de stabilisation progressive, bien que les incertitudes restent nombreuses. En dépit du repli de l'inflation, cette dernière a continué de peser sur l'activité économique, limitant ainsi la reprise en Europe et freinant la consommation et les investissements. En Europe, la croissance économique a atteint 0,8% en 2024, confirmant une dynamique modérée dans un environnement toujours incertain. La consommation des ménages est restée contrainte par la hausse prolongée des prix et les effets des précédentes hausses des taux directeurs impactant le coût des crédits. Ces conditions ont particulièrement pesé sur les secteurs les plus dépendants au financement, comme l'immobilier et l'industrie. Aux États-Unis, l'économie a montré davantage de résilience, soutenue par un marché du travail dynamique et une consommation qui, bien que ralentie, s'est montrée plus solide qu'en Europe. Les tensions géopolitiques ont par ailleurs continué d'alimenter l'incertitude mondiale. Le conflit en Ukraine et les tensions persistantes au Moyen-Orient ont maintenu une pression sur les marchés de l'énergie, bien que les effets les plus marquants sur les prix semblent s'être atténués grâce à la diversification des approvisionnements européens.

Face à la persistance de l'inflation et à la faiblesse de la croissance, les prin-

cipales banques centrales ont amorcé en 2024 un assouplissement progressif de leur politique monétaire. La BCE a procédé à quatre baisses consécutives de ses taux d'intérêt de 25 points de base au cours de l'année 2024. Initialement fixé à 4%, le taux directeur a été réduit une première fois en juin pour atteindre 3,75%. Une seconde baisse est intervenue en septembre, abaissant ce taux à 3,50%. En octobre, une nouvelle réduction a porté le taux à 3,25% avant qu'une quatrième baisse en décembre ne l'établisse à 3,00%.

Cet ajustement vise à soutenir la croissance économique en allégeant les coûts de financement pour les ménages et les entreprises. La Fed a elle initié une baisse de ses taux directeurs de 50 points de base en septembre 2024, marquant ainsi un virage prudent dans sa politique monétaire après plusieurs trimestres de resserrement. Cette réduction a été suivie d'une nouvelle baisse de 25 points de base en décembre 2024, portant les taux à 4,50%.

De son côté, la Banque d'Angleterre a également engagé une réduction de son taux directeur de 25 points de base en août 2024, l'abaissant à 5%, dans le but d'atténuer les tensions économiques sans raviver les pressions inflationnistes. Cette orientation s'est confirmée en novembre 2024, avec une nouvelle baisse de 25 points de base, ramenant le taux directeur à 4,75%.

### Perspectives économiques 2025 :

Les perspectives économiques pour 2025 restent incertaines en Europe, bien que des signes d'amélioration commencent à se dessiner. La baisse progressive de l'inflation amorcée en 2024 devrait se poursuivre, mais ses effets sur l'économie réelle restent encore partiels. En effet, malgré cette décrue, la consommation des ménages demeure contenue, les comportements prudents persistants face à un pouvoir d'achat affaibli au cours des dernières années. La baisse des taux directeurs engagée par la BCE en 2024 devrait progressivement alléger les coûts du crédit en 2025, offrant un soutien modéré aux entreprises et aux ménages. Cependant, cette détente monétaire met du temps à se traduire concrètement par une reprise franche de l'activité économique. Ainsi, la croissance économique dans la zone euro est attendue à 0,9% en 2025 selon Eurostat, traduisant une amélioration modérée mais encore fragile.

Les tensions géopolitiques qui continuent de peser sur les perspectives économiques mondiales, maintiennent une volatilité sur les marchés de l'énergie et freinent les échanges commerciaux, accentuant les difficultés de certains secteurs. Par ailleurs, les incertitudes liées aux chaînes d'approvisionnement et aux politiques commerciales internationales

pourraient ralentir le retour à une dynamique économique plus stable.

Dans ce contexte, les décisions des banques centrales, et notamment l'évolution future des taux d'intérêt, seront cruciales pour soutenir durablement la reprise sans relancer les tensions inflationnistes. Néanmoins, certains signaux encourageants apparaissent à l'instar de la baisse amorcée des taux directeurs qui devrait progressivement se répercuter sur les secteurs les plus sensibles au coût du crédit, notamment l'immobilier et les investissements industriels. Cette amélioration pourrait également favoriser une stabilisation progressive des valorisations immobilières, après plusieurs trimestres marqués par des ajustements à la baisse. L'année 2025 pourrait représenter une période d'opportunités pour les investisseurs immobiliers, avec des rendements encore attractifs avant une reprise plus marquée des prix. La stabilisation des conditions de financement et les perspectives d'une amélioration graduelle de l'environnement économique offrent des conditions favorables pour capter des opportunités d'investissement à des niveaux de valorisation intéressants.







Photo non contractuelle

## 2. Le marché de l'immobilier en Europe

L'année 2024 marque une étape de transition pour les marchés immobiliers européens, après deux années consécutives en baisse. Le volume d'investissement en immobilier d'entreprise s'est élevé à environ 157 milliards d'euros en 2024, en progression de 21% par rapport à 2023, traduisant un regain progressif de confiance de la part des acteurs du marché. Cette reprise reste néanmoins sélective, tant sur le plan sectoriel que géographique, et s'inscrit dans un contexte économique encore incertain, bien que stabilisé par l'inflexion amorcée des politiques monétaires à l'échelle européenne. Le maintien de taux d'intérêt réels élevés continue de peser sur certaines décisions d'allocation, en particulier pour les investisseurs les plus prudents. Toutefois, la fin du cycle de hausse des taux, accompagnée d'un début de détente du coût de la dette, a permis un réajustement des prix, favorisant un retour progressif des transactions. L'environnement reste marqué par une forte sélectivité, où la qualité des emplace-

ments, la durabilité des actifs et la pérennité des revenus locatifs constituent des critères déterminants dans l'arbitrage des investisseurs.

Sur le segment des bureaux, les volumes d'investissement ont légèrement progressé (+2%), mais l'activité demeure contrainte par les mutations structurelles du marché. La demande des utilisateurs continue de se recentrer sur les actifs prime, modernes et conformes aux normes environnementales, tandis que les actifs obsolètes peinent à trouver preneur, limitant leur revalorisation. Dans ce contexte, les écarts de performance entre actifs s'accroissent, traduisant une polarisation durable du marché tertiaire.

Le marché logistique a, quant à lui, confirmé sa résilience. Après une correction en 2023, les volumes d'investissement ont connu une hausse de 23%, soutenus par la réactivation des portefeuilles et une demande toujours robuste pour les actifs sécurisant des flux de revenus locatifs. Malgré un léger ralentissement de l'activité des utilisateurs dans certains marchés,

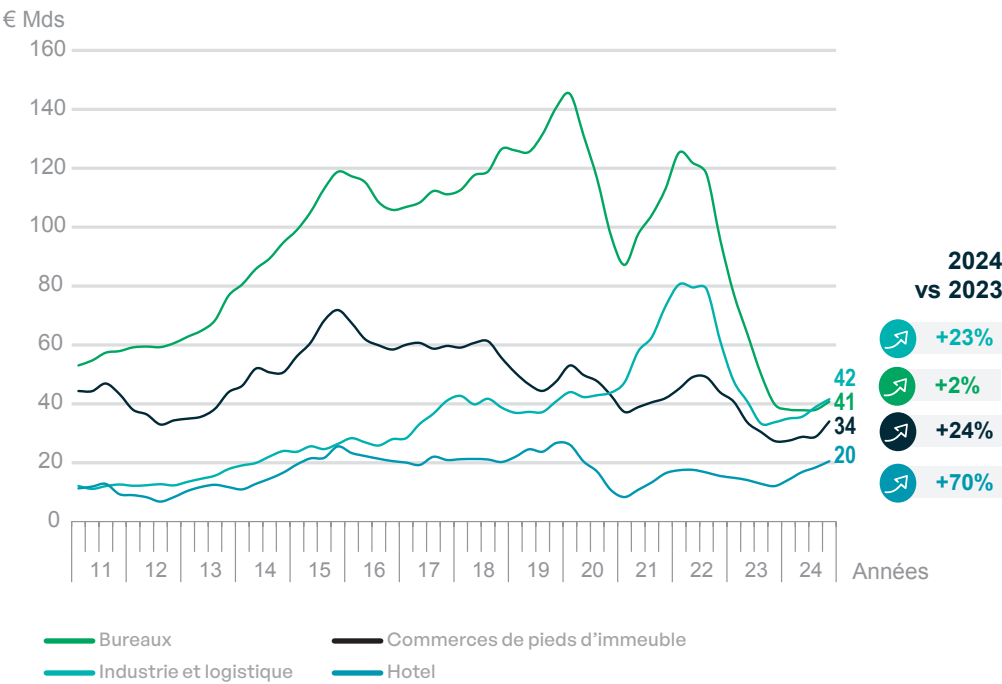
les fondamentaux restent solides, portés par une offre rare et des taux de vacance historiquement bas. Les loyers logistiques prime poursuivent leur progression, avec une croissance moyenne estimée à +2% en 2024.

Le secteur du commerce a enregistré un net regain d'intérêt, avec une hausse de 24% des volumes investis, traduisant une revalorisation progressive de cette classe d'actifs longtemps perçue comme risquée. Le retour de la consommation, soutenue par la désinflation et la reprise du tourisme international, a favorisé les actifs bien situés, notamment les retail parks et les commerces de centre-ville. Les valeurs locatives sur les emplacements prime affichent une légère reprise, et les perspectives restent orientées à la hausse sur les marchés les plus dynamiques.

Enfin, l'hôtellerie s'est imposée comme l'un des segments les plus performants de l'année, avec une croissance de 70% des volumes investis, pour atteindre environ 20 milliards d'euros. Le retour des flux touristiques, le dynamisme du segment haut de gamme et l'amélioration générale des performances opérationnelles ont soutenu cette reprise. La capacité du secteur à générer des revenus indexés à l'inflation, alliée à sa résilience démontrée, conforte l'intérêt croissant des investisseurs pour ce segment dans une logique de diversification.

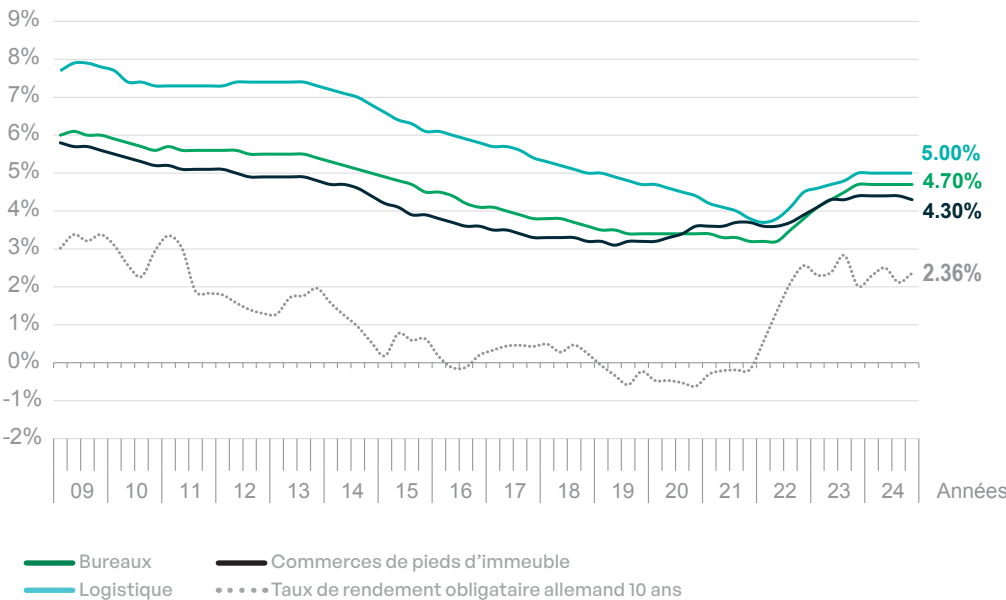
Dans l'ensemble, l'année 2024 s'inscrit comme le point de départ d'un nouveau cycle de marché, fondé sur une logique d'investissement davantage tournée vers les fondamentaux locatifs, la qualité intrinsèque des actifs et la capacité à générer de la performance dans un environnement de taux durablement plus élevé.

### Évolution des volumes d'investissement en immobilier commercial (en Mds€)



Source : BNP Paribas Real Estate

### Taux de rendement prime moyen en Europe (basé sur 15 marchés)



Source : BNP Paribas Real Estate



3. Marché des bureaux

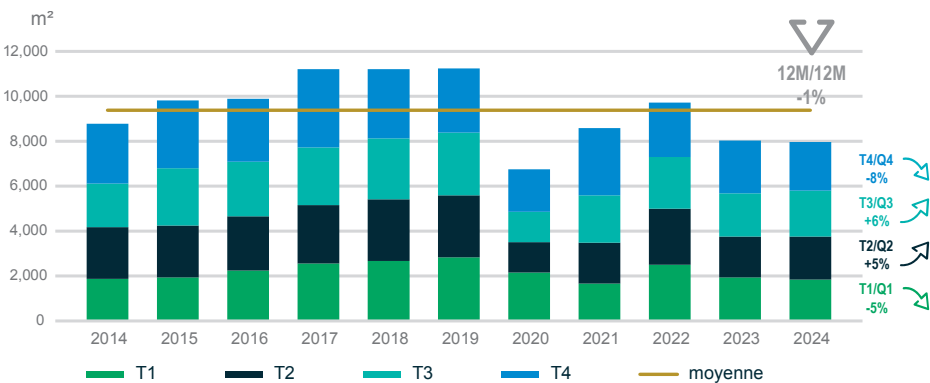
En 2024, le marché des bureaux a montré des signes de stabilisation après une année 2023 marquée par une forte contraction, principalement due à une conjoncture économique défavorable et à une demande en forte baisse. La demande placée s'est établie à 7,96 millions de mètres carrés sur les dix-huit principaux marchés européens, un niveau équivalent à celui de 2023 mais toujours inférieur de 15% à la moyenne historique. Cette stagnation reflète les effets conjugués d'une conjoncture économique incertaine et des changements structurels dans les besoins des entreprises, qui privilégient désormais des espaces différents, flexible et optimisés.

En Allemagne, les six principaux marchés ont fait preuve de résilience avec une hausse moyenne de la demande placée de +4%, portée notamment par Munich qui a enregistré une progression notable de +30%, soutenue par plusieurs grandes transactions supérieures à 10 000 m².

Berlin a également connu une hausse de +7%, tandis que Francfort a progressé légèrement de +1%. À l'inverse, le marché parisien a reculé de -7%, principalement en raison du ralentissement des grandes transactions. D'autres marchés européens ont affiché des dynamiques variées : Madrid s'est distinguée avec une hausse de +19%, tandis que Milan a enregistré une baisse marquée de -16%. Des hausses plus modérées ont été observées à Bruxelles (+6%) et Amsterdam (+2%).

Les taux de vacance ont poursuivi leur hausse en 2024, atteignant 8,80%, soit +70 points de base par rapport à 2023. Cette augmentation s'explique par un déséquilibre croissant entre l'offre et la demande, avec une hausse marquée des surfaces vacantes en périphérie et dans les immeubles secondaires. À l'inverse, les quartiers centraux restent prisés avec des taux de vacance plus faibles, atteignant 2,9% à Munich, 3,5% à Paris, et 3,7% à Madrid et Milan.

Demande placée sur les principaux marchés de bureaux Européens\*



\* Berlin, Cologne, Düsseldorf, Francfort, Hambourg, Munich, Lyon, Paris Centre, Londres Centre, Bruxelles, Barcelone, Madrid, Dublin, Milan, Rome, Luxembourg, Amsterdam, and Varsovie

Photo non contractuelle

4. Marché de la logistique

Le marché de la logistique en Europe a conservé des fondamentaux solides en 2024, malgré une baisse de -9% de la demande placée par rapport à 2023. Cette contraction s'inscrit dans un contexte économique incertain et de croissance modérée dans les principales économies européennes. Toutefois, les taux de vacance maintenus à des niveaux faibles, avec une moyenne européenne autour de 6,00%, et la rareté des nouveaux développements ont continué de soutenir les valeurs locatives, qui ont progressé de +2% sur un an, bien que de façon plus modérée qu'au cours des années précédentes.

En France, le taux de vacance est resté maîtrisé à 4,80%, tandis que certaines villes comme Lille et Orléans ont bénéficié de volumes de transactions solides grâce à des opérations de grande envergure. La logistique continue de tirer profit de l'essor du commerce en ligne, représentant désormais à 15% des ventes du commerce de détail en Europe, ce qui renforce les besoins en espaces de stockage, tant pour les plateformes classiques que pour les infrastructures urbaines dédiées aux livraisons du dernier kilomètre.

Sur le marché des investissements, les volumes en logistique ont atteint 42 milliards d'euros, enregistrant une hausse de +23% par rapport à 2023. Après une forte décompression ces deux dernières années, les taux de rendement prime ont amorcé leur stabilisation, avec toutefois quelques fluctuations limitées selon les localisations. Ce rééquilibrage s'inscrit dans un contexte de modération des pressions inflationnistes et de stabilisation des rendements obligataires, laissant présager une dynamique plus apaisée pour les mois à venir.

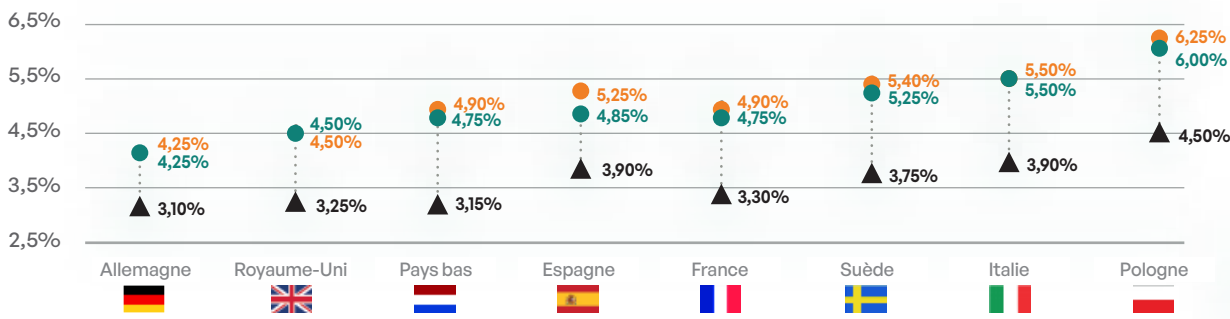
En 2024, les taux de rendement prime sur le marché logistique en Europe se sont globalement stabilisés après deux années de forte hausse. En Allemagne et au Royaume-Uni, ils se sont maintenus à 4,25% et 4,50%. En revanche, la France a enregistré une légère hausse de 40 points de base, portant son taux à 4,90% tandis qu'en Pologne, une augmentation plus marquée de 155 points de base a conduit à un taux de 6,25%, cette dernière enregistrant le niveau le plus élevé. Cette stabilisation s'explique en partie par l'amorce de la baisse des taux directeurs, bien que les incertitudes économiques persistent et continuent de peser sur les anticipations du marché.

En 2024, les valeurs locatives primes ont poursuivi leur progression sur les principaux marchés européens :

	€/m² (2023)	€/m² (2024)
Paris	1 067	1 200
Lyon	340	360
Amsterdam	535	642
Francfort	588	595
Munich	588	588
Milan	690	720
Rome	530	575
Madrid	480	504
Barcelone	342	348
Dublin	673	673

Source : BNP Paribas Real Estate

Taux de rendement prime net - Logistique grade A pour des baux ferme de 5 à 15 ans



Source : BNP Paribas Real Estate



## 5. Marché des commerces

Le marché des commerces en Europe a démontré une certaine résilience en 2024, marquant une reprise significative après une année 2023 difficile. La forte hausse des coûts de financement et une baisse de la consommation liée à l'inflation, ont conduit les investisseurs à adopter une posture plus prudente en 2023. En 2024, les investissements dans les actifs de commerces ont progressé de

24% sur un an, atteignant 34 milliards d'euros, représentant ainsi 20% des volumes d'investissement total. Cette dynamique a été particulièrement marquée au quatrième trimestre, avec une augmentation notable de 65% par rapport au trimestre précédent, traduisant un regain d'intérêt pour ces actifs. Cette reprise s'explique notamment par la capacité des enseignes commerciales à résister aux pressions économiques, par la stabilité des flux de loyers et par l'attrait croissant pour des emplacements stratégiques.

loyers prime peuvent atteindre jusqu'à 800 €/m<sup>2</sup>/an à Londres, 450 €/m<sup>2</sup> à Paris et 350 €/m<sup>2</sup> à Berlin, avec une tendance haussière. En parallèle, le marché de l'investissement a atteint environ 6,5 milliards d'euros en 2024, en hausse de près de 18%, avec des rendements prime situés entre 4,25% et 5,00% selon les localisations. Le retour du Royaume-Uni dans le programme Horizon Europe, un fonds transfrontalier de recherche et d'innovation de l'UE doté de 95,5 Mds €, renforce les perspectives de coopération scientifique et contribue à la montée en puissance de nouveaux projets immobiliers, tant en développement qu'en redéploiement d'actifs existants.

lumes d'investissement 2024 en Europe, d'autre pays ont connu une forte croissance des investissements en santé à l'instar de la Suisse (+1 039% sur un an), du Portugal (+600%) et de l'Allemagne (+413%).

Les taux rendement prime des actifs de santé se sont stabilisés sur les trois derniers trimestres 2024. Ces derniers varient de 4,60% à 6,25% selon les pays.

Les marchés les plus matures – Allemagne, France, Royaume-Uni – concentrent la majorité des volumes, tandis que l'Europe du Sud offre un potentiel de développement significatif.

L'immobilier de santé s'affirme ainsi comme un pilier stratégique dans les portefeuilles diversifiés, combinant performance locative, stabilité à long terme et utilité sociale.

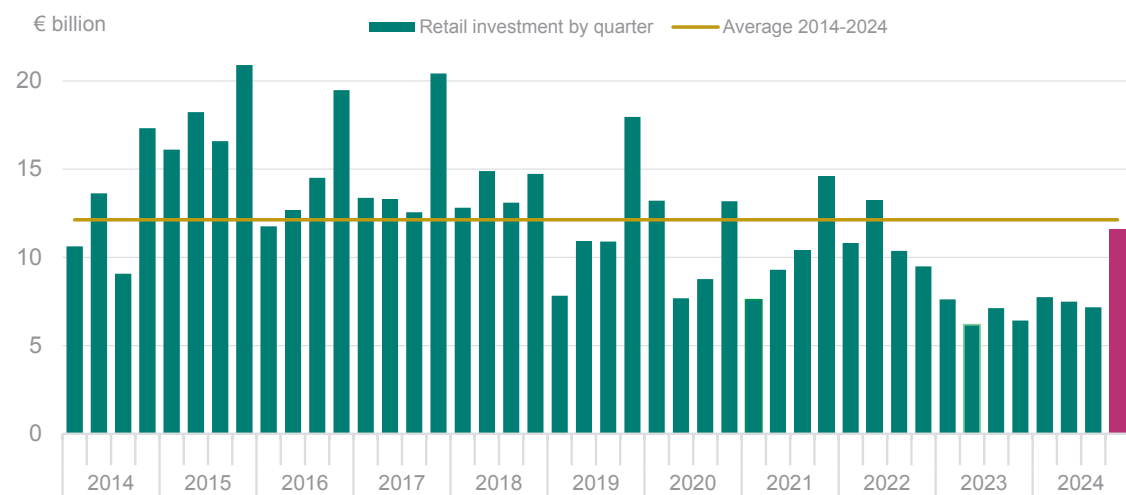
Le secteur hôtelier a quant à lui enregistré un rebond important en 2024, avec une hausse de 70% des volumes investis en Europe pour atteindre près de 20 milliards d'euros. Cette reprise s'appuie sur le retour des flux touristiques, notamment en Europe du Sud, la solidité du segment haut de gamme et des performances opérationnelles en amélioration dans les grandes métropoles. En 2025, la tendance devrait se confirmer, portée par une demande soutenue et une offre maîtrisée. L'hôtellerie séduit de plus en plus d'investisseurs en raison de revenus indexés à l'inflation, et de potentiel de rendement qui en fait un actif pertinent dans une stratégie de diversification pour les investisseurs institutionnels.

Dans ce contexte, le Life Science constitue un vecteur de diversification pertinent pour les investisseurs institutionnels à la recherche de résilience et de visibilité à long terme. La compréhension fine des écosystèmes locaux, combinée à une approche sélective et adaptée aux besoins opérationnels des utilisateurs, sera essentielle pour capter la croissance de ce marché en transformation.

Le marché européen de l'immobilier de santé connaît une dynamique soutenue, portée par des fondamentaux démographiques solides. D'après Oxford Economics et l'OCDE, d'ici 2035, plus de 20% de la population européenne aura plus de 65 ans. Ce vieillissement de la population alimente une demande structurelle pour des actifs de santé : EHPAD, cliniques, soins de suite et de réadaptation (SSR) ou résidences seniors.

En 2024, les volumes d'investissement dans le secteur ont atteint 7,8 milliards d'euros à l'échelle européenne, témoignant d'un intérêt croissant des investisseurs institutionnels pour cette classe d'actifs résiliente. Le Royaume-Uni a compté pour près de 57% des vo-

### Volumes d'investissement en immobilier de commerce



Les dynamiques d'investissement ont cependant varié selon les pays. En Allemagne, les investisseurs ont alloué presque autant de capitaux aux commerces (24%) qu'aux bureaux et à la logistique (26% chacun), témoignant d'un intérêt équilibré pour ces différents segments. En France, le commerce s'est imposé comme le deuxième secteur le plus représenté avec 21% des investissements, à des volumes similaires à la logistique. Au Royaume-Uni, la part des in-

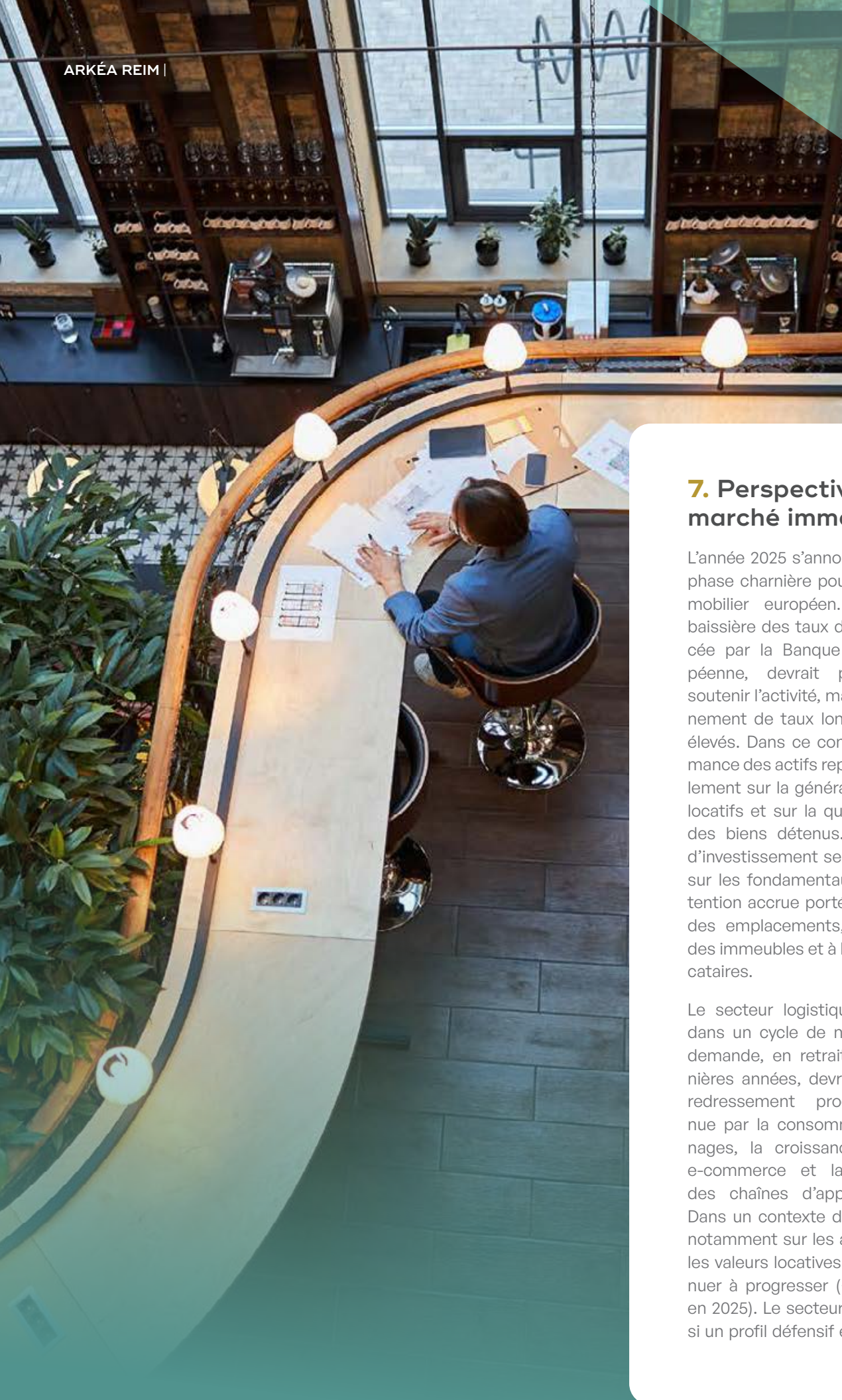
vestissements dans les actifs de commerces a atteint 15% du total des investissements, son niveau le plus élevé depuis 2017, illustrant le retour de la confiance des investisseurs pour ce secteur. Les retail parks et les centres commerciaux bien positionnés ont notamment bénéficié de cette dynamique positive, attirant les capitaux en raison de leurs performances solides et de leur capacité à s'adapter aux nouvelles tendances de consommation.

## 6. Typologies Alternatives (Santé, Life Science, Hôtellerie)

Le secteur du Life Science s'impose comme une composante incontournable de l'investissement immobilier en Europe, porté par le vieillissement démographique, l'accélération de l'innovation médicale et un fort soutien public. En 2024, malgré un contexte économique encore incertain, l'industrie a poursuivi sa croissance, soutenue par des avancées thérapeutiques majeures et un regain d'intérêt des investisseurs pour les actifs alternatifs. Le nombre d'entreprises actives dans les Life Sciences a progressé de plus de 13% en Europe ces cinq dernières années, avec une concentration marquée dans des marchés matures comme le Royaume-Uni, l'Allemagne et la France.

Cette dynamique se traduit par une demande soutenue en immobilier technique, en particulier en laboratoires et espaces modulables. Dans les principaux clusters européens, les taux de vacance pour les laboratoires demeurent historiquement bas, inférieurs à 4%, tandis que l'offre peine à répondre aux besoins spécifiques du secteur. Les





## 7. Perspectives du marché immobilier

L'année 2025 s'annonce comme une phase charnière pour le marché immobilier européen. La trajectoire baissière des taux directeurs, amorcée par la Banque Centrale Européenne, devrait progressivement soutenir l'activité, malgré un environnement de taux longs durablement élevés. Dans ce contexte, la performance des actifs reposera essentiellement sur la génération de revenus locatifs et sur la qualité intrinsèque des biens détenus. Les stratégies d'investissement se recentrent ainsi sur les fondamentaux, avec une attention accrue portée à la résilience des emplacements, à la durabilité des immeubles et à la solidité des locataires.

Le secteur logistique aborde 2025 dans un cycle de normalisation. La demande, en retrait ces deux dernières années, devrait connaître un redressement progressif, soutenue par la consommation des ménages, la croissance continue du e-commerce et la réorganisation des chaînes d'approvisionnement. Dans un contexte d'offre restreinte, notamment sur les actifs de qualité, les valeurs locatives devraient continuer à progresser (+2,2% attendus en 2025). Le secteur conservera ainsi un profil défensif et générateur de



Photo non contractuelle

performance, avec des rendements stables et un potentiel de revalorisation ciblé sur certains marchés.

Le commerce entre progressivement dans un nouveau cycle, porté par l'amélioration du pouvoir d'achat des ménages. En 2025, les actifs prime, notamment le luxe et le commerce de proximité bien positionné, devraient bénéficier d'un regain d'intérêt locatif et d'une demande soutenue des investisseurs. Les loyers devraient enregistrer une hausse modérée sur les emplacements stratégiques (+1,8% pour les actifs de pieds d'immeuble et +1,5% pour les centres commerciaux). Les retail parks et les artères commerciales emblématiques offrent aujourd'hui les meilleures perspectives de rendement à moyen terme.

Le marché des bureaux demeure contrasté. La demande se concentre sur les immeubles récents, bien situés et conformes aux standards environnementaux, tandis que le parc secondaire fait face à une vacance structurelle croissante. Dans ce contexte, les loyers prime devraient progresser de manière soutenue en 2025 (+3,4% attendus), dans un environnement de rareté de l'offre neuve. Le taux de vacance moyen en Europe pourrait culminer autour de 9,5%, avant un retour progressif à l'équilibre sur les marchés les plus tendus. Les actifs prime devraient ainsi conserver un fort potentiel locatif, tout en exigeant une gestion proactive pour pérenniser leur attractivité.



# 2. MOMENTIME

« Notre volonté est de créer une SCPI diversifiée et internationale venant compléter notre gamme de produits. »

## STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

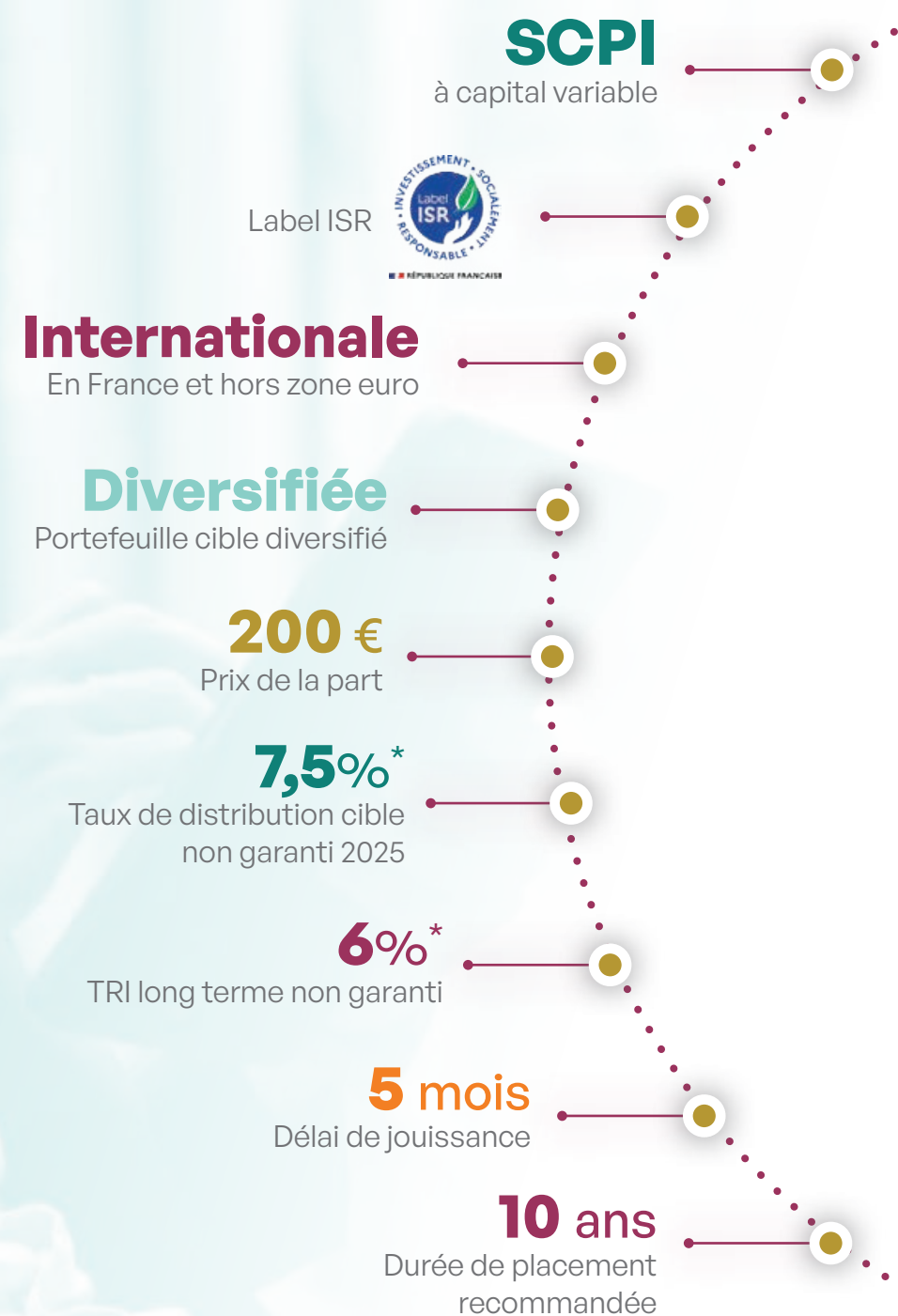
La SCPI MomenTime est pensée pour sélectionner chaque opportunité pour acquérir le bon actif, au bon endroit, au bon moment, avec une stratégie agile, diversifiée et sans frontière.

Conçue pour être complémentaire à Transitions Europe, MomenTime vient enrichir la gamme de produits d'Arkéa REIM en investissant là où Transitions Europe ne va pas : en France et hors Zone Euro. Elle est diversifiée et opportuniste, en se positionnant sur toutes les classes d'actifs (logistique, activité, santé, éducation, life science, bureaux, nouvelles formes d'hébergements gérés...).

Cette nouvelle SCPI se lance à un moment de marché opportun. Les pays comme la France ou encore le Royaume-Uni ont connu une décom-

pression des taux plus tardive et les opportunités y sont encore très intéressantes. Le TRI cible long terme et le taux de distribution cible long terme sont de ~6%\* (non garanti), et l'objectif de distribution cible est de 7,5%\* pour 2025 (non garanti).

Conformément à l'article L.214-101 du Code monétaire et financier, il est rappelé que la SCPI a été autorisée par l'assemblée générale constitutive du 27 septembre 2024 à contracter des emprunts, assumer des dettes, procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite de 40% de la somme des dernières valeurs d'expertise des actifs détenus par la SCPI augmentée du montant des acquisitions hors droits intervenues depuis lors.



Indicateur synthétique de risque

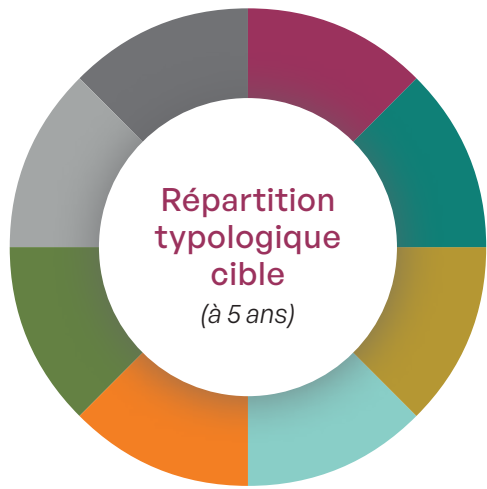


\*Le TRI et l'objectif de performance sont fondés sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion et ne sont pas garantis. Ils ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

Photo non contractuelle



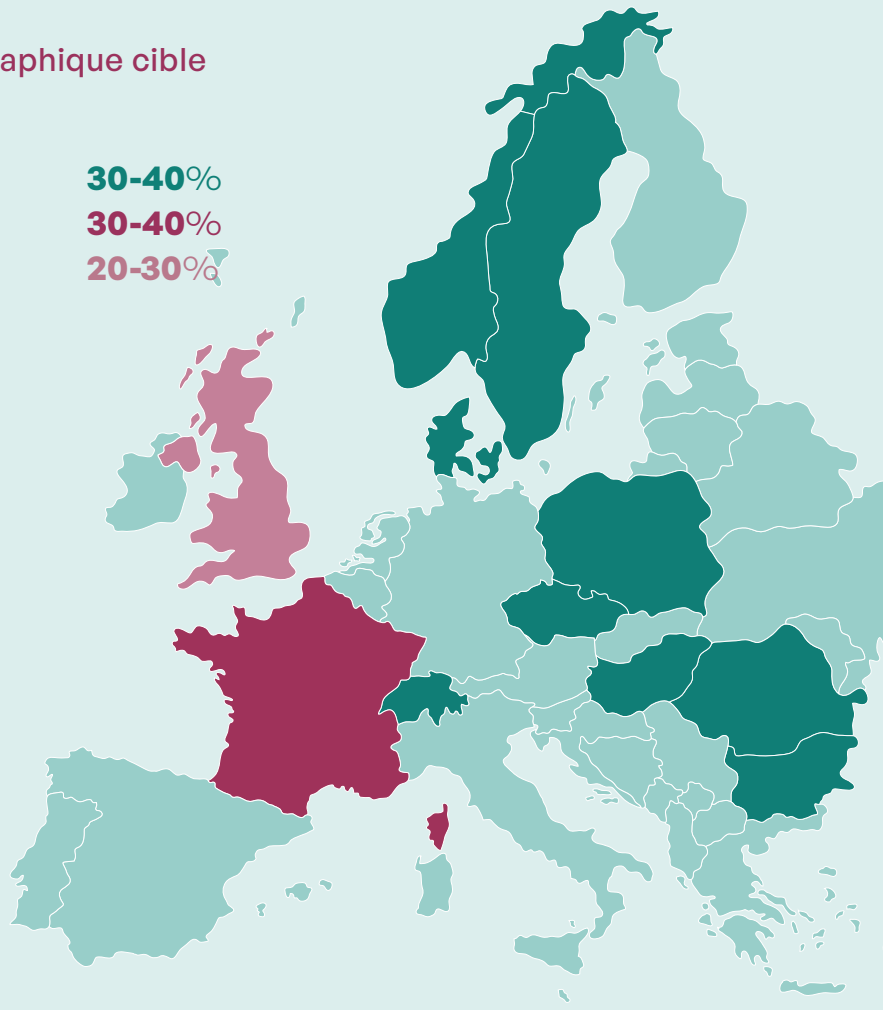
Investir dans les territoires européens



- **Éducation**  
École, Centre de formation, Espace culturel
- **Bureaux**
- **Résidentiel**  
Résidences étudiantes, Résidences service sénior
- **Hospitalité**
- **Logistique**  
Quais de messagerie, Entrepôt, Logistique, Data Centers
- **Retail**  
Activité, Commerce
- **Life Sciences**
- **Santé**  
Centre de soins, Infrastructure de santé, Clinique

Répartition géographique cible (à 5 ans)

- Hors zone euro 30-40%
- France 30-40%
- Royaume-Uni 20-30%



STRATÉGIE EXTRA-FINANCIÈRE

Les stratégies d'investissement et de gestion des actifs immobiliers de la SCPI MomenTime intègrent une approche ESG conforme à la labellisation ISR immobilier de la SCPI.

L'approche ESG mise en œuvre est une approche de progression continue, dite « Best-in-Progress » consistant à améliorer sur le long terme la performance financière et extra-financière des actifs immobiliers.

MomenTime promeut les caractéristiques environnementales et/ou sociales ci-dessous :

- > Suivi des consommations énergétique et émissions carbone
- > Mesure des performances
- > Certifications environnementales
- > Recours aux énergies renouvelables (ENR)

- > Émission des gaz à effet de serre (GES)
- > Biodiversité
- > Ressources et déchets
- > Eau
- > Santé et sécurité des occupants
- > Confort et bien-être
- > Mobilité
- > Accessibilité

La méthodologie d'analyse repose sur la notation de l'ensemble des actifs à travers la grille d'évaluation ESG.

Cette grille intègre 41 critères répartis selon les piliers E, S, et G. et a été créée en respectant les exigences du référentiel du label ISR notamment en ce qui concerne les pondérations respectives de chaque pilier :

Les critères ont été choisis en fonction des objectifs ISR de la SCPI MomenTime. Chaque actif est ainsi noté de 0 à 100.

50 %

E (Environnement)  
26 critères

20 %

S (Société)  
8 critères

30 %

G (Gouvernance)  
14 critères

« La conviction d'Arkéa REIM

est que la prise en compte des critères extra-financiers contribuera à une meilleure attractivité locative des immeubles, préservant ainsi la liquidité des actifs et la performance financière du fonds à moyen et long terme. »



## Les objectifs ISR

#1

**Maintenir et renforcer le potentiel écologique des sites**

- En commanditant auprès d'écologues des études et des plans de gestion pour les actifs dotés d'espaces verts afin de mesurer l'état initial, de mettre en place des mesures pertinentes et en phase avec l'écosystème dans lequel s'inscrit l'actif.
- En suivant l'évolution du potentiel écologique dans le temps.
- En mesurant le coefficient de biotope de surface.

Afin d'endiguer l'érosion de la biodiversité, d'autres actions sont visées, elles ont des impacts indirects sur cette dernière, comme les émissions de GES, le déploiement des ENR et la préservation de l'eau.

#2

**Favoriser les mobilités alternatives à la voiture thermique**

- En équipant les bâtiments de dispositifs favorables à l'usage des mobilités douces.
- En favorisant des actifs à proximité d'options de transports en commun.
- En favorisant la mobilité électrique au moyen de l'installation de bornes de recharge.

#3

**Renforcer la résilience des actifs au changement climatique**

- En réalisant une analyse d'exposition des actifs face aux risques physiques liés au changement climatique.
- En mettant en œuvre des travaux d'adaptation aux risques avérés identifiés par l'analyse initiale.
- En mettant en place des actions de lutte contre les vagues et îlots de chaleur.





# 3

## RAPPORT DE GESTION 2024

### ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS SUR L'EXERCICE

La SCPI a été constituée le 27/09/2024 et immatriculée le 10/10/2024. Elle a obtenu son visa AMF SCPI n°24-26, le 15/10/2024.

Il s'agit du premier exercice social de la SCPI.

L'exercice a eu une durée exceptionnelle de 2 mois et 21 jours et couvre la période du 10/10/2024 au 31/12/2024.

Au cours de l'exercice clos le 31/12/2024, il a été réalisé les opérations suivantes :

- La SCPI a collecté, le 25/09/2024, 10 072 440 euros auprès de sept associés fondateurs à concurrence d'un montant nominal pour une part de 100 euros et une prime d'émission de 80 euros soit un total de 180 euros par part.
- Obtention du label ISR : MomenTime a obtenu au cours de l'exercice et avant le début de sa commercialisation, le label ISR délivré par l'AFNOR en date du 17-12-2024.

Aucun problème particulier n'a été rencontré par la SCPI dans le cadre de son activité ou de sa gestion.

#### 1. Distributions prévisionnelles sur l'année 2025

Les distributions des acomptes sur dividendes auront lieu à la fin du mois suivant chaque trimestre civil. La SCPI distribuera son premier dividende brut de fiscalité étrangère à la fin du deuxième trimestre 2025. En effet, les premières parts souscrites par les fondateurs entreront en jouissance à partir du mois d'avril 2025.

L'objectif long terme du taux de rentabilité interne (TRI) est de 6% comprenant et intégrant un taux de distribution annuel de la SCPI compris entre 5,50 et 6,00% pour un horizon de placement recommandé de 10 ans. Cet objectif de gestion est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion au lancement de la Société. Il n'est pas garanti et pourra évoluer dans le temps, à la hausse comme à la baisse, en fonction des conditions de marché.

Pour l'exercice 2025, l'objectif de distribution annuel au sens de l'ASPIM est de 7,5%. Cet objectif pourra être révisé à la hausse ou à la baisse en fonction de divers facteurs, notamment la collecte de fonds, les conditions d'acquisition et de financement, le timing des acquisitions et la rémunération de notre trésorerie.

### CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS DE LA SCPI

Au cours de l'exercice clos le 31/12/2024, 55 958 parts sociales ont été souscrites.

Montant des souscriptions de la période	10 072 440 €
Nombre de parts souscrites sur la période	55 958 parts
Montant du nominal des souscriptions	5 595 800 €
Prime d'émission	4 476 640 €
Nombre de retraits sur la période	0 part
Nombre de parts en attente de retrait	0 part

Pour rappel, le capital social maximum statuaire, qui constitue le plafond au-dessus duquel les souscriptions ne pourront être reçues, est fixé à 30.000.000 €, divisé en 300.000 parts sociales de 100 €.

L'objectif de performance 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.





ÉVOLUTION ET ÉVALUATION  
DU PATRIMOINE DE LA SCPI

1. Acquisitions/  
Cessions de titres

Au cours de l'exercice :

Néant.

Après la clôture l'exercice :

Néant.

2. Les acquisitions  
et cessions  
d'immeubles

Endettement

La SCPI n'a pas eu recours à la dette au cours de son premier exercice.

Cessions

Aucune vente n'a été réalisée au cours de ce premier exercice de la SCPI.

Acquisitions

Au cours de l'exercice

Aucune acquisition n'a été réalisée au cours de ce premier exercice de la SCPI.

Après la clôture de l'exercice

Après la clôture de l'exercice, deux acquisitions ont été réalisées. La première, est un Retail Park au Royaume-Uni et la deuxième est un actif de bureau situé à Nancy.

3. Expertise

Au 31/12/2024, la SCPI MomenTime n'avait pas encore réalisé sa première acquisition.

Fin 2024, le marché français et les marchés hors Zone Euro traversaient une période de turbulences, menant

de fait à une décompression généralisée des taux de rendement.

Ces nouveaux niveaux de taux représentent ainsi des opportunités d'investissement très attractives pour votre SCPI.

Les valeurs d'expertises des prochaines acquisitions intégreront pleinement ces nouveaux niveaux de prix.

4. Situation Locative

1. Travaux d'entretien et remise en état :

Aucun actif n'a été acquis au cours du premier exercice ainsi aucuns travaux d'entretien, ni de remise en état n'ont été effectués sur le patrimoine.

2. Les baux :

Aucun actif n'a été acquis au cours de premier exercice ainsi aucune négociation de bail commercial n'a eu lieu.

3. Les recettes locatives (loyers facturés et encaissés)

Aucune recette locative n'a été perçue par la SCPI lors de ce premier exercice dans la mesure où aucun actif a été acquis au cours de ce premier exercice.

4. Vacances du patrimoine immobilier et taux d'occupation physique  
Néant

5. Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements de baux  
Néant

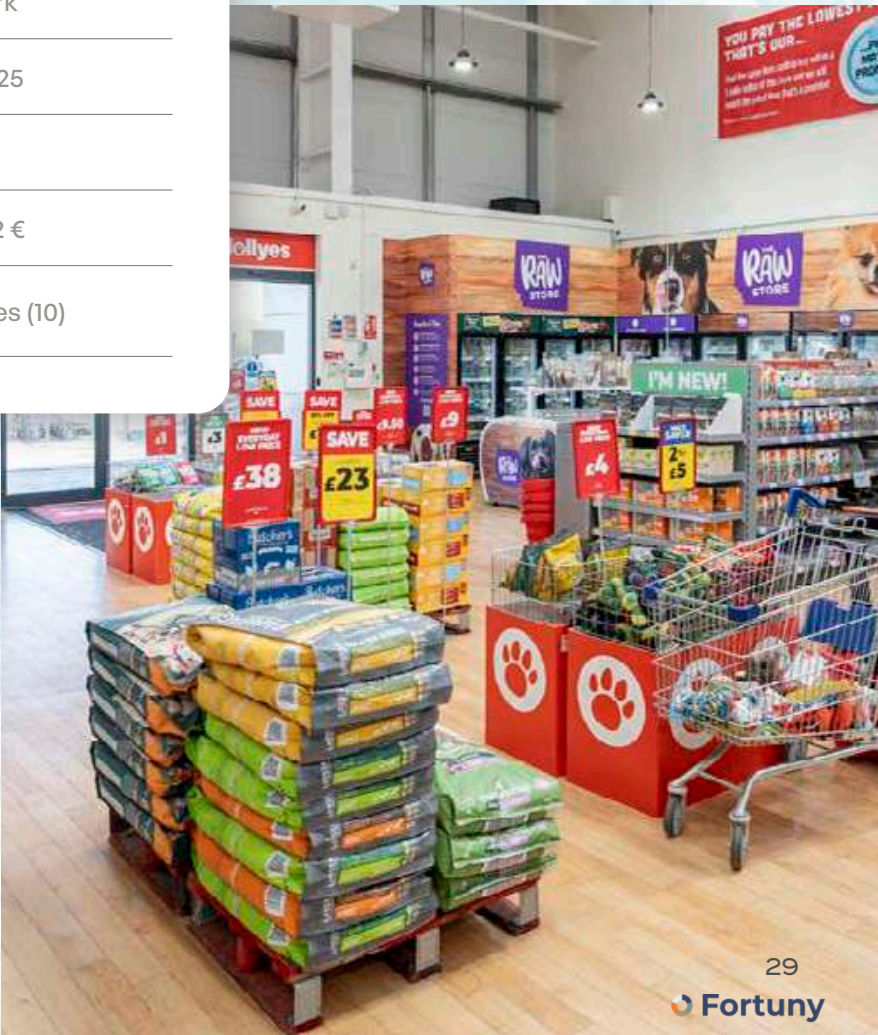
6. Litiges et contentieux  
Néant

Cannock  
(Royaume-Uni)

Le 20 février 2025, la SCPI MomenTime a réalisé sa première acquisition. Le Linkway Retail Park, situé à Cannock, dans les Midlands au Royaume-Uni, pour un montant de 19 922 002 €. Cet actif commercial de 9 888 m<sup>2</sup>, bénéficie d'un taux d'occupation de 100%, assurant ainsi des revenus locatifs stables à la SCPI. Idéalement situé à proximité immédiate de l'autoroute M6, ce retail park s'inscrit au cœur d'une zone commerciale dynamique, avec une zone de chalandise d'environ 2,4 millions d'habitants à moins de 30 minutes. Il accueille 10 enseignes de premier plan, dont B&M, Curry's, Poundland, McDonald's et Starbucks, certaines présentes depuis plus de 30 ans, témoignant de l'attractivité et de la stabilité du site. Avec cette première acquisition, la SCPI MomenTime réalise une opération solide, misant sur un actif bien implanté et générant des revenus locatifs sécurisés.



Localisation	Cannock, Royaume-Uni
Surface	9 888 m <sup>2</sup>
Typologie	Retail Park
Date d'acquisition	20/02/2025
Date d'achèvement	1989
Prix d'achat HD HT	19 922 002 €
Locataires	Multilocataires (10)





# Nancy (France)

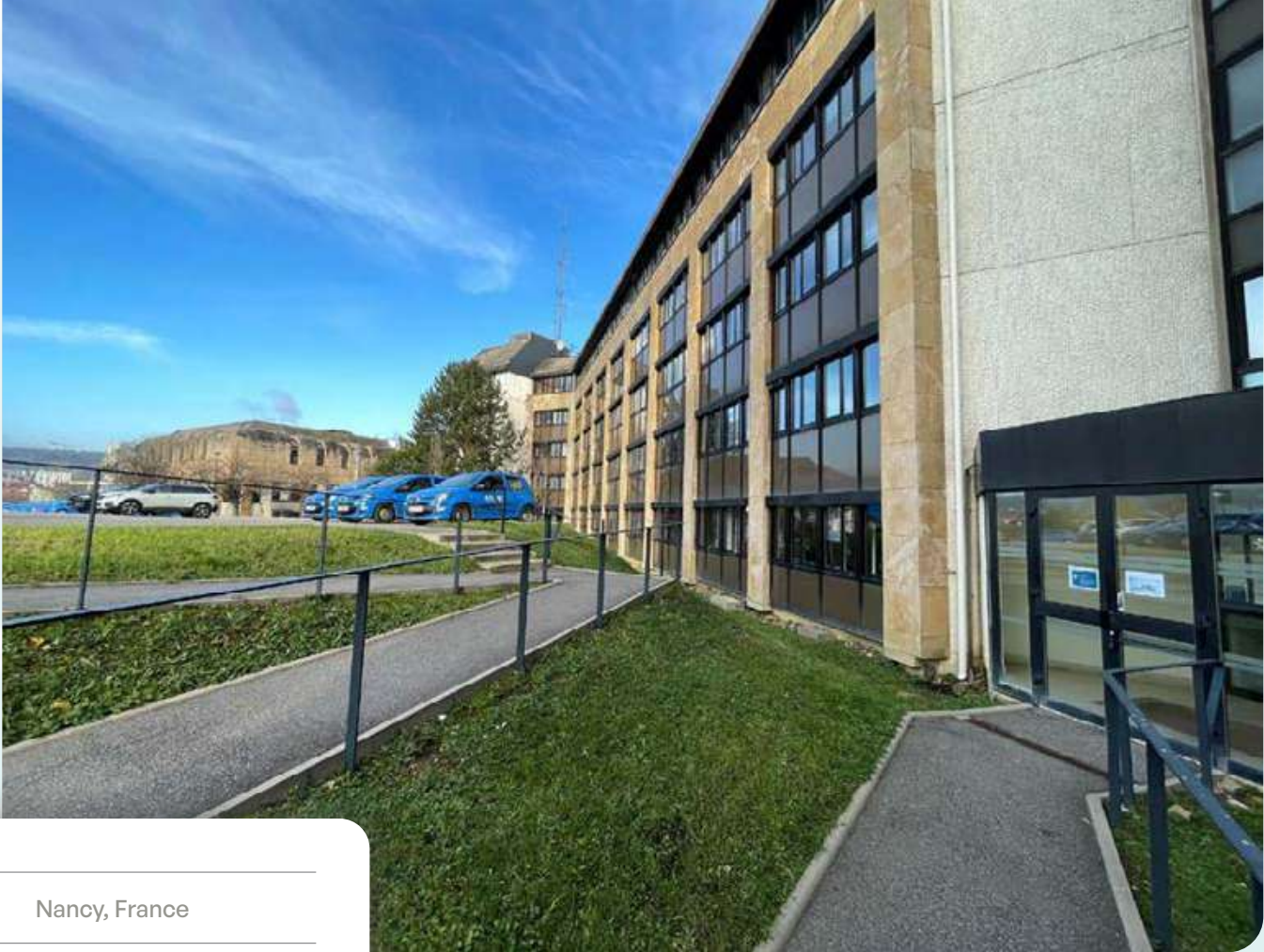
Le 16 avril 2025, la SCPI MomenTime a réalisé sa deuxième acquisition avec l'acquisition d'un ensemble immobilier de bureaux à Nancy, pour un montant de 10 001 667 €. Cet actif, d'une superficie de 8 817 m<sup>2</sup> est entièrement loué à Enedis, pour une durée ferme de 9 ans, acteur de premier plan dans le secteur de l'énergie. Il permet à la SCPI de bénéficier d'une base de revenu pérenne pour les prochaines années.

Situé à 10 minutes en voiture du centre de Nancy, dans la banlieue ouest, le site accueille le siège régional d'Enedis. Il bénéficie d'une excellente accessibilité, grâce à la proximité des grands axes autoroutiers et de la gare de Nancy, accessible en 10 minutes, qui relie la ville à Paris en à peine 1h30. Grâce à ses loyers de bureaux compétitifs et à ses projets urbains innovants, Nancy constitue un environnement

attractif et durable pour les entreprises.

Cette opération s'inscrit dans la stratégie de développement de la SCPI et contribue à renforcer la solidité de sa base locative.

Localisation	Nancy, France
Surface	8 817 m <sup>2</sup>
Typologie	Bureaux
Date d'acquisition	16/04/2025
Date d'achèvement	1987
Prix d'achat HD HT	10 001 667 €
Locataire	Enedis





PERFORMANCES

1. Valeurs de la SCPI au 31/12/2024

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier :



> **Valeur de retrait :** correspond au prix de souscription minoré des commissions de souscription HT de la SCPI.

> **Prix de souscription :** prix de souscription d'une part.

> **Valeur de réalisation :** la valeur de réalisation d'une SCPI correspond à la valeur vénale du patrimoine immobilier à laquelle on additionne la valeur nette des actifs financiers détenus par la SCPI. À noter que la valeur vénale des immeubles correspond à la valeur d'expertise établie par un organisme indépendant.

> **Valeur de Reconstitution :** la valeur de reconstitution d'une SCPI est le montant théorique nécessaire pour reconstruire son patrimoine, incluant la valeur des biens, les frais d'acquisition, la trésorerie et les dettes éventuelles. Elle sert de référence pour évaluer si le prix de souscription reflète bien la valeur réelle du patrimoine.

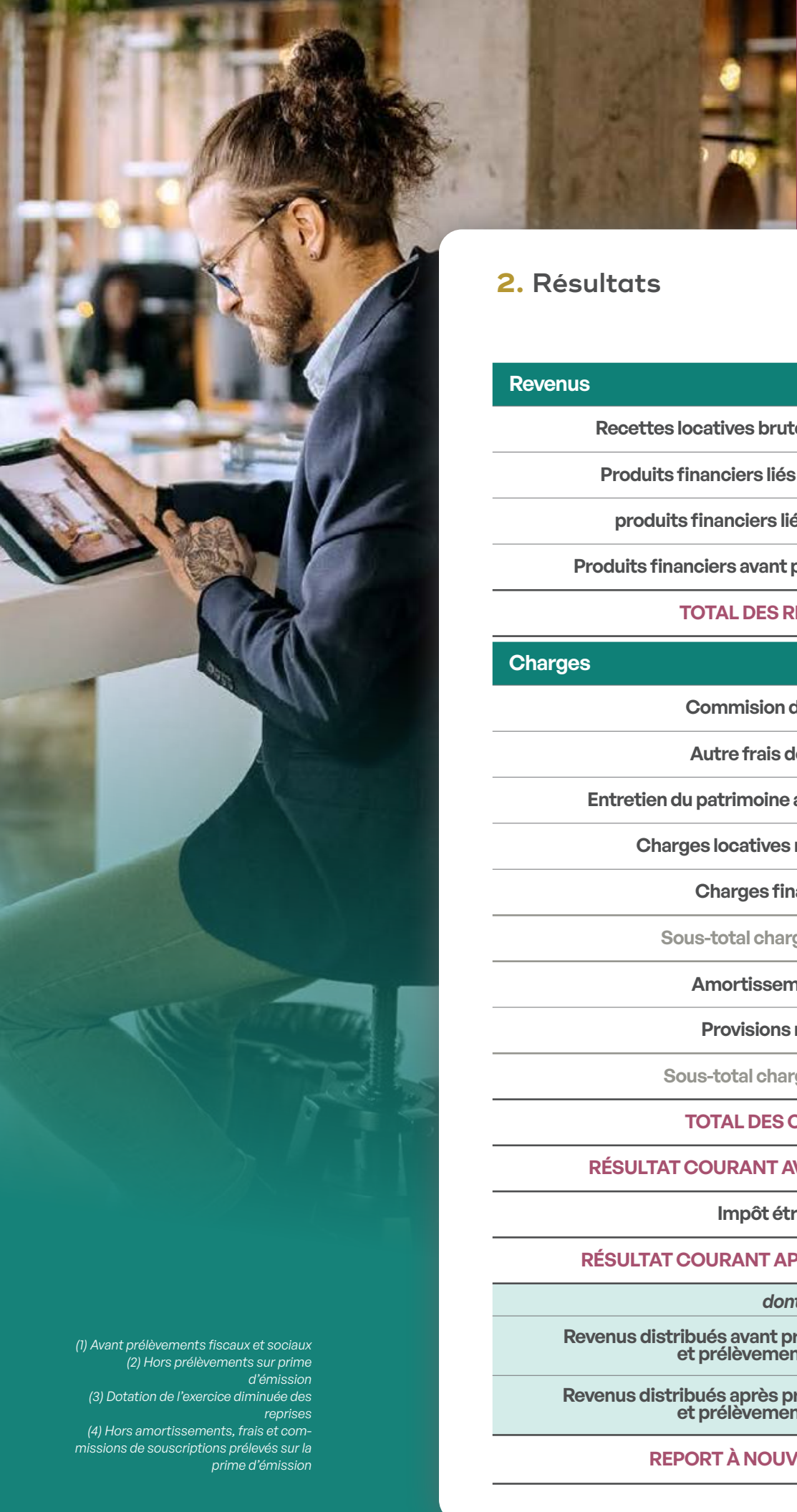
NB : la valeur de reconstitution globale de 10 017 000,20 €. En effet, les frais liés à la garantie bancaire liée à la constitution de la SCPI, d'un montant global de 65 000 €, n'ont pas été intégrés dans la valeur de reconstitution, Etant donné qu'aucun actif immobilier n'a été acquis au 31/12/2024, nous considérons que la valeur de reconstitution est à 180 €/part. Au 31/03/2025, nous avons calculé pour la première fois la valeur de reconstitution du fonds qui s'établit à 199,56 €/part.

> **Report à Nouveau par part :** correspond au bénéfice 2024 de la SCPI MomenTime ni distribué ni mis en réserve divisé par le nombre de part.

> **Taux de Distribution :** l'objectif de MomenTime est de délivrer sur le long terme un taux de distribution compris entre 5,50% et 6,00%. Cet objectif de gestion est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion au lancement de la Société. Il n'est pas garanti et pourra évoluer dans le temps, à la hausse comme à la baisse, en fonction des conditions de marché.

> **Taux de rendement interne (TRI) :** Il mesure la rentabilité de l'investissement sur la durée de placement recommandée. Il tient compte des dividendes distribués, de l'évolution de la valeur de part sur la période, ainsi que des frais de souscription et de gestion supportés par l'investisseur.

1. L'objectif de performance 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.



(1) Avant prélèvements fiscaux et sociaux  
(2) Hors prélèvements sur prime d'émission  
(3) Dotation de l'exercice diminuée des reprises  
(4) Hors amortissements, frais et commissions de souscriptions prélevés sur la prime d'émission

2. Résultats

	En € / part	En % des revenus
Revenus		
Recettes locatives brutes et produits divers	- €	0%
Produits financiers liés aux participations <sup>(1)</sup>	- €	0%
produits financiers liés aux placements	0,68 €	100%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	- €	0%
TOTAL DES REVENUS <sup>(2)</sup>	0,68 €	100%
Charges		
Commision de gestion	0,07 €	14%
Autre frais de gestion	0,43 €	86%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	- €	0%
Charges locatives non récupérées	- €	0%
Charges financières	0	0%
Sous-total charges externes	0,50 €	100%
Amortissement net <sup>(3)</sup>	- €	0%
Provisions nettes <sup>(4)</sup>	- €	0%
Sous-total charges internes	- €	0%
TOTAL DES CHARGES	0,50 €	100%
RÉSULTAT COURANT AV. IMPOT ÉTRANGER	0,18 €	100%
Impôt étranger	- €	0%
RÉSULTAT COURANT APR. IMPOT ÉTRANGER	0,18 €	100%
dont		
Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	- €	0%
Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	- €	0%
REPORT À NOUVEAU ANNUEL	0,18 €	100%

Nombre de parts au 31/12/2024 55 958



### 3. Constatation du montant du capital social de la SCPI à la clôture de l'exercice

Il est rappelé qu'à la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le capital social de la SCPI s'élève à 5 595 800 €. Au 31 décembre 2024, aucune part n'est en attente de cession.

### 4. Frais supportés par la SCPI

Les rémunérations versées par la SCPI à la Société de Gestion sont conformes aux dispositions de l'article 18 des statuts telles qu'approuvées par l'Assemblée Générale constitutive du 27 septembre 2024. Enfin, il y a lieu de préciser que l'Assemblée Générale constitutive du 27 septembre 2024 a fixé la rémunération à allouer globalement aux membres du Conseil de surveillance à 10 000 euros pour l'année 2025.

Pour rappel, conformément à la note d'information, les charges réglées directement par la SCPI sont :

- le prix et les frais, droits, honoraires, commissions d'agents liés à l'acquisition des biens ;
- les frais d'entretien et les travaux d'aménagement ou de réparation des immeubles ;
- les frais et honoraires d'architecte ou de bureau d'études se rapportant aux travaux sur les immeubles ;
- la rémunération et les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance ;
- les honoraires du Commissaire aux Comptes et les frais des révisions comptables ;

- les frais et honoraires de l'expert externe en évaluation ;
- les frais et honoraires du dépositaire ;
- les frais engendrés par la tenue des Conseils de Surveillance et assemblées générales, ainsi que les frais d'expédition de tous les documents ;
- les frais d'impression et d'expédition de tout document d'information obligatoire ;
- les frais de tenue de comptabilité, de gestion comptable et de secrétariat juridique ;
- les frais de contentieux et de procédure, honoraires d'huissier et d'avocat ;
- les frais de property management, c'est-à-dire les frais relatifs à la gestion locative, la gestion administrative, la gestion budgétaire et la gestion technique de la Société ;
- les assurances ;
- les impôts, droits et taxes divers ;
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustibles et, en général, toutes les charges d'immeubles, honoraires de syndic, de gestionnaire technique et gérant d'immeuble ;
- les honoraires à verser aux agents au titre de la (re)location des immeubles vacants ;
- les frais afférents à la garantie en cas de souscription inférieure à 15% du capital social maximal au cours de la première année suivant l'ouverture des souscriptions au public ;
- les honoraires d'avocat ;
- la contribution versée à l'AMF et la cotisation de l'ASPIM ;
- toutes autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la Société.

Aucune rétrocession n'a été effectuée à Arkea Real Estate en 2024.

Dans le tableau ci-après :

- **les autres frais d'acquisition et de cession** sont, le cas échéant, constitués des frais d'enregistrement, des frais d'actes notariés, des frais et études liés aux acquisitions et aux cessions hors commissions perçues par la Société de Gestion
- **les frais généraux** incluent principalement :
  - les honoraires du commissaire aux comptes ;

- les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier ; les honoraires des experts comptables ;
- les rémunérations et frais du dépositaire ;
- les frais entraînés par la tenue des conseils et assemblées générales, ainsi que les frais d'expédition des documents ;
- les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associés : bulletins d'information et rapport annuel.

Frais supportés en € (HT)	31/12/2024
Commission de souscription	0,00
Commission de gestion	3 825,28
Commission sur arbitrages	0,00
Commission de cession de parts	0,00
Commission de suivi et de pilotage des travaux	0,00
Rémunération de la société de gestion	3 825,28
Autres frais d'acquisitions et de cessions	0,00
Frais liés aux acquisitions et cession de l'exercice	0,00
Honoraires du Commissaire aux Comptes	6 500,00
Autres honoraires	17 780,00
Autres frais	65 587,40
Frais généraux	89 867,40
TOTAL DES FRAIS	93 692,68



5. Délais de paiement (article L. 441-14 al.1 du code du commerce)

	Article D.441-6 I – 1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D.441-6 I – 2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total	
(A) Tranches de retard de paiement													
Nombre de factures concernées	0		1			1	0						0
Montant total des factures concernées TTC	N/A	N/A	631,08	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A							
Pourcentage du chiffre d'affaire de l'exercice TTC							N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées													
Nombre des factures exclues	N/A						N/A						
Montant total des factures exclues	N/A						N/A						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)													
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels						Délais contractuels						
	Délais légaux : 45 jours						Délais légaux : -						





## 4

CAP SUR  
2025

L'année 2025 marque une étape clé pour MomenTime, avec la construction progressive d'un socle de portefeuille solide, condition essentielle pour déployer sereinement notre stratégie d'investissement. Nous visons une exposition majoritaire hors de la zone euro afin d'offrir à nos Associés une performance durable à long terme.

Après une première acquisition d'un retail park situé au nord de Birmingham, loué à une dizaine de locataires. MomenTime a également acquis un second actif de bureaux à Nancy, occupé par Enedis dans le cadre d'un bail ferme de 9 ans.

Ces deux opérations nous permettent de bénéficier, dès cette première phase de constitution, de flux locatifs sécurisés sur près de 6 ans auprès de 11 contreparties solides. Cette stabilité constitue un socle de revenus distribuables pour les années à venir.

L'acquisition du bien situé à Nancy s'accompagne d'un crédit relais, mis en place pour optimiser la performance financière à court terme. Celui-ci sera progressivement remboursé au fil de la collecte à venir.

Au cours des prochains trimestres, nos efforts de sourcing se concentreront principalement sur des actifs

**Notre ambition** est d'avoir une capitalisation d'ici la fin de l'année qui avoisine les 50 millions d'euros et de pouvoir offrir aux associés un taux de distribution pour 2025 de plus de 7,5%. *(non garanti)*

situés hors de France, notamment au Royaume-Uni et dans les pays nordiques, afin d'élargir davantage notre exposition géographique et capter les meilleures opportunités du marché.

Dans le cadre de la labellisation ISR obtenue par MomenTime, nous mettrons en œuvre nos plans d'actions extra-financiers afin d'améliorer la qualité environnementale et sociale des actifs détenus, en ligne avec notre engagement en faveur d'une performance responsable.

Enfin, la première distribution interviendra fin juillet 2025, au titre de l'arrêté des comptes semestriel au 30 juin, sous réserve de la date de jouissance des premières parts.



Photo non contractuelle





# 5. RAPPORT SUR LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

## 1. Dispositif de contrôle interne, de conformité et de gestion des risques

### • Dispositif de contrôle permanent et de conformité

Conformément aux dispositions réglementaires qui lui sont applicables, Arkéa REIM s'est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité piloté par la Direction de la Conformité et dirigée par le Responsable Conformité et Contrôle Interne (RCCI). Son rattachement fonctionnel à la Directrice Générale Déléguée lui assure une indépendance nécessaire à l'exercice de ses fonctions.

Le dispositif de contrôle permanent et de conformité est couvert par le dispositif global de contrôle interne d'Arkéa REIM. La Direction de la Conformité contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques et procédures mise en place. Elle formule des recommandations à la

suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi.

Le dispositif de contrôle permanent au sein d'Arkéa REIM s'articule autour :

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
- du respect de l'intérêt des porteurs ;
- de la prévention et de la gestion des conflits d'intérêts ;
- de l'organisation du processus de gestion depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du suivi des prestations externalisées ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

Le dispositif de contrôle permanent commence par des contrôles de premier niveau. Ils sont assurés par les fonctions opérationnelles métiers, responsables de l'application des procédures. Ils utilisent divers outils tels que des checklists et des supports annexés aux procédures, ainsi que des logiciels internes et des données fournies par le marché immobilier. Ces contrôles opérationnels sont effectués préalablement ou simultanément à l'exécution des opérations, notamment avant chaque décision d'investissement concernant les actifs immobiliers. Ils contribuent à l'identification et à la remontée des dysfonctionnements en participant au Comité conformité, contrôle permanent & risques opérationnels.

Le dispositif de contrôle permanent intègre ensuite les contrôles de second niveau, réalisés par la Direction de la Conformité, avec l'assistance du Cabinet CID Consulting, sur la base d'un plan de contrôle adapté aux activités de ARKEA REIM, validé et régulièrement mis à jour. Ce plan de contrôle,

Le dispositif de  
contrôle permanent  
inclus 2 niveaux de  
contrôles assurés par  
les fonctions opérationnelles métiers puis  
par la Direction de la  
Conformité







construit sur la base de la cartographie des risques opérationnels et de non-conformité auxquels Arkéa REIM est exposé, permet de s'assurer que les procédures opérationnelles sont respectées et que les contrôles de premier niveau ont été correctement exécutés. Des tests par échantillonnage sont, ainsi, régulièrement conduits pour vérifier l'efficacité du dispositif mis en place et identifier toute anomalie. La remontée des rapports de contrôle et le suivi des recommandations issues de ces rapports se font par l'intermédiaire du Comité conformité, contrôle permanent & risques opérationnels. Un rapport de contrôle interne est également remis à la direction générale de façon semestrielle.

#### • Dispositif de contrôle périodique

L'exercice du contrôle périodique des activités d'Arkéa REIM est confié à la Direction de l'Inspection Générale et du Contrôle Périodique (DIGCP) du groupe Crédit Mutuel Arkéa, en accord avec les termes de la convention de délégation signée le 6 janvier 2022.

Cette démarche est alignée avec les exigences de l'Arrêté du 3 novembre 2014, qui définit le cadre du contrôle interne pour les entités bancaires, de services de paiement et de services d'investissement sous la supervision de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution. La DIGCP est chargée de la mise en œuvre du contrôle périodique au sein du groupe, incluant toutes les entités, dont Arkéa REIM.

Le dispositif de contrôle périodique est intégré au système de contrôle interne de Crédit Mutuel Arkéa et est défini par une charte spécifique, révisée en 2023, qui précise les rôles et responsabilités de la direction dans ce domaine.

La fonction d'audit interne, conforme à l'article 17 de l'Arrêté du 3 novembre 2014, est directement rattachée à la Directrice Générale du groupe et fonctionnellement au Président, sans aucune attribution de tâches opérationnelles. Cette structure assure son indépendance, lui permettant d'accéder à toutes les informations nécessaires et de disposer des ressources adéquates pour mener à bien ses missions.

Les équipes de la DIGCP s'appuient sur un ensemble de procédures spécifiques à leurs activités de contrôle périodique. Ces procédures sont régulièrement révisées pour rester à jour et pertinentes.



#### • Dispositif de gestion des risques

Le dispositif de gestion des risques d'Arkéa REIM repose sur une structure organisée autour de responsabilités clairement définies. Le contrôle des risques est orchestré par deux directions :

- la Direction de la Conformité, sous la responsabilité du RCCI, chargée de la gestion des risques opérationnels et de non-conformité;
- la Direction des risques et de la Modélisation, sous la responsabilité du Responsable des Risques et de la Modélisation, en charge de la gestion des risques financiers et extra-financiers de chaque FIA.

Ces fonctions, bien qu'indépendantes dans leur fonctionnement, travaillent en étroite collaboration pour assurer une couverture complète des risques auxquels la société et les FIA sont exposés.

Ainsi, la Direction de la Conformité, en tant que responsable de la gestion des risques opérationnels et de non-conformité, s'assure de l'identification, l'évaluation et la mitigation des risques sus-

ceptibles d'affecter l'activité d'Arkéa REIM. Sa mission englobe la surveillance régulière des processus internes pour s'assurer de leur conformité avec les réglementations en vigueur et les standards définis au sein d'Arkéa REIM. En parallèle, la Direction des Risques et de la Modélisation se concentre sur l'analyse et la gestion des risques financiers et extra-financiers inhérents à chaque Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) géré par Arkéa REIM. Elle s'assure de la mise en place et du suivi des indicateurs de risque de chacun des FIA concernant les risques de marché, le risque de contrepartie et le risque de crédit. Elle met également en œuvre des stress tests pour évaluer la résilience des FIA face à différents scénarios de marché et de liquidité. Les résultats sont examinés et discutés au sein du Comité des Risques pour identifier les éventuelles mesures d'ajustement nécessaires.



## 2. Responsabilité professionnelle de la société de gestion

Conformément aux stipulations du IV de l'article 317-2 du RGAMF, afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion des fonds qu'elle gère, Arkéa REIM dispose d'une assurance responsabilité civile professionnelle.

## 3. Rémunération du personnel de la société de gestion

Arkéa REIM veille au respect d'une politique de rémunération, source de valorisation et de motivation pour ses équipes et s'assure qu'à niveau de poste et de responsabilité équivalent, les rémunérations soient attribuées avec équité.

La Politique est déterminée de manière à éviter les situations de conflits d'intérêts. Elle promeut une gestion saine et efficace du risque et n'encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec le profil de risque du FIA ou avec l'intérêt des clients.

Conformément à la réglementation, Arkéa REIM a élaboré et mis en œuvre une politique de rémunération de ses collaborateurs (salariés et dirigeants effectifs) qui permet d'aligner les intérêts des investisseurs, de la société, des actionnaires et des salariés, en conformité avec la réglementation, la raison d'être du Crédit Mutuel Arkéa et une finance responsable qu'Arkéa REIM promeut.

Cette politique vise à :

- favoriser une gestion saine et efficiente des risques et à prévenir une prise de risque excessive ainsi que les conflits d'intérêt;
- attirer, motiver et retenir des profils reconnus comme performants et compétents dans les domaines d'activité d'Arkéa REIM, en cohérence avec les pratiques de marché dans le secteur de la gestion d'actifs.

Pour être motivante et reconnaissante, la politique de rémunération est axée sur l'appréciation équitable et objective des performances individuelles et/ou collectives.

Arkéa REIM porte une attention particulière à la question de l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes et veille, notamment, à prévenir les écarts de rémunération. Les objectifs d'Arkéa REIM en la matière sont de promouvoir dans la durée l'égalité professionnelle et réaliser les conditions d'une véritable égalité dans toutes les étapes de la vie professionnelle.

Par ailleurs, Arkéa REIM intègre les risques en matière de durabilité au sein de sa politique de rémunération en cohérence avec la démarche du Crédit Mutuel Arkéa. Ainsi, la prise en compte des thématiques ESG et la maîtrise du risque de durabilité font partie des indicateurs clés de performance.

Les activités d'Arkéa REIM sont la gestion collective de FIA Immobiliers au sens de la Directive AIFM, destinés à des investisseurs professionnels et à des investisseurs non professionnels.

Compte tenu de la taille d'Arkéa REIM et de son organisation interne, la politique de rémunération s'applique à l'ensemble des collaborateurs (salariés et Direction Générale).

Un équilibre approprié est établi entre les composantes fixe et variable de la rémunération globale. Elle valorise l'expérience et les responsabilités exercées dans l'exercice d'un poste, ainsi que le rôle et le poids de la fonction dans l'organisation.

La composante fixe représente une part prépondérante de la rémunération globale pour ne pas inciter à une prise de risque excessive des collaborateurs et qu'une politique souple puisse être appliquée en matière de composante variable (bonus) de la rémunération, notamment la possibilité de ne payer aucune composante variable.

Au cours de l'année 2024, la rémunération totale des salariés d'Arkéa REIM a atteint 2 122 784 € en rémunérations fixes et 806 500 € en rémunérations variables, pour un nombre de 31 collaborateurs.

Les rémunérations des cadres supérieurs et des membres du personnel d'Arkéa REIM dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risques de la SCPI ont été, pour l'année 2024, respectivement de 1 861 000 € pour les cadres supérieurs et de 305 000 € pour les membres du personnel.



## 6.

Assemblée  
générale  
d'approbation  
des comptes de  
l'exercice clos  
le 31 décembre 2024.  
MOMENTIME :  
72 rue Pierre Charron  
75008 Paris

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

À l'Assemblée Générale de la société MomenTime,

## Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société MomenTime relatifs à l'exercice de 2 mois et 21 jours clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## Fondement de l'opinion

### > Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

### > Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commis-

saire aux comptes, sur la période du 10 octobre 2024 à la date d'émission de notre rapport.

## Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

## Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

## Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la so-



ciété à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

### Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'er-

reurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

➤ il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détec-

tion d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

➤ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

➤ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

➤ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes

annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

➤ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

**Paris La Défense, KPMG SA**  
**Nicolas Duval Arnould, Associé**



## Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

### Assemblée générale d'appro- bation des comptes de l'exer- cice clos le 31 décembre 2024

À l'assemblée générale de la société MomenTime,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### Conventions soumises à l'approbation de l'Assem- blée Générale

#### ➤ Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

### Conventions déjà approuvées pas l'Assemblée Générale

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale constitutive, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion Arkéa REIM :

Conformément à l'article 18 des statuts, votre S.C.P.I. verse à la société de gestion, Arkéa REIM, les rémunérations suivantes :

#### ➤ Commission de souscription

La société de gestion perçoit une commission d'un montant égal à 10% HT maximum (à augmenter de la TVA au taux en vigueur), du prix de souscription des parts, nominal plus prime d'émission.

Cette commission a pour objet de rémunérer la prospection des capitaux et assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la S.C.P.I.

Aucune commission de souscription n'a été comptabilisée au cours de l'exercice.

#### ➤ Commission de gestion

La commission perçue par la société de gestion s'élève à 10,0% HT maximum (à augmenter de la TVA au taux en vigueur) de la totalité des produits locatifs encaissés hors taxes et hors charges refacturées aux locataires et des produits financiers nets et assimilés perçus par la S.C.P.I.

En cas de détention par la S.C.P.I. de parts ou actions de sociétés détenant principalement des immeubles ou des droits réels portant sur des immeubles, l'assiette de la commission de gestion définie à l'alinéa précédent inclut également le montant des produits locatifs encaissés hors taxes et hors charges refacturées aux loca-

taires et des produits financiers nets et assimilés perçus par les sociétés détenues par la S.C.P.I. Le montant de ces revenus est calculé au prorata de la participation détenue par la S.C.P.I.

Cette commission est payée au fur et à mesure de l'encaissement des produits visés à l'alinéa précédent.

Sont couverts par cette commission les frais relatifs à la gestion de la société et à la gestion locative du patrimoine, notamment :

- gestion administrative et financière de la S.C.P.I. (fund management immobilier), à savoir l'établissement et la conduite de la stratégie d'investissement, la gestion des emplois ressources, la mise en place et le suivi des financements des actifs ainsi que l'ensemble des prestations liées aux obligations d'information de l'AMF et des associés, notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et de tous les documents d'information périodique ;

- gestion des actifs immobiliers (asset management immobilier), à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des actifs immobiliers ainsi que l'élaboration de la stratégie de gestion des actifs immobiliers, notamment l'établissement du plan de travaux à cinq ans et de sa mise à jour ;

- tenue du registre, à savoir les prestations liées à la distribution des revenus, la tenue informatique du fichier des associés ainsi que les prestations de bureau et de secrétariat.



Photo non contractuelle

La société de gestion pourra avoir recours à un prestataire pour assurer les missions d'asset management immobilier. Dans le cas d'un tel recours la société de gestion sera redevable de la rémunération du prestataire.

La société de gestion pourra rétrocéder une partie de la commission de gestion qu'elle aura perçue de la S.C.P.I. aux distributeurs au titre des prestations de services fournies aux souscripteurs des parts de la S.C.P.I. dans la durée, dans la mesure où ces prestations contribuent à l'amélioration du service rendu aux souscripteurs dans le temps.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges, une commission de gestion de €3 825.



➤ Commission sur arbitrage

La société de gestion reçoit une rémunération d'un montant calculé au taux maximal de 2% (à augmenter de la TVA au taux en vigueur), sur le prix de vente, net vendeur de chaque immeuble cédé par la S.C.P.I. Cette commission est payée après signature de l'acte notarié de cession de l'immeuble concerné.

Cette commission a notamment pour objet de :

- rémunérer la constitution d'un dossier de vente en intégrant le régime juridique de détention notamment propriété indépendante ou copropriété,
- l'établissement de la documentation juridique relative aux actifs cédés,
- la commande et l'analyse des différents diagnostics réglementaires,
- la recherche d'un acquéreur,
- la négociation et la signature des promesses et actes notariés,
- et assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la cession d'un immeuble dépendant du patrimoine immobilier de la S.C.P.I.

Aucune commission sur arbitrage n'a été comptabilisée.

➤ Commission de cession de parts

Lorsque l'intervention de la société de gestion est sollicitée par le vendeur, celle-ci percevra auprès de l'acquéreur une commission de cession.

Lorsqu'un transfert ou une cession de parts intervient sans l'intermédiaire de la société de gestion, celle-ci percevra des frais de dossier forfaitaires de 500 € HT (à augmenter de la TVA au taux en vigueur) quel que soit le nombre de parts transférées ou cédées.

Aucune commission de cession de parts n'a été comptabilisée.

➤ Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux

La société de gestion percevra une commission de suivi et pilotage des travaux réalisés sur le patrimoine immobilier de la S.C.P.I., et percevra dans ce cas une commission d'un montant maximum de 5% HT du montant des travaux effectivement réalisés (à augmenter de la TVA au taux en vigueur).

La société de gestion pourra avoir recours à un prestataire pour assurer la mission de suivi et de pilotage des travaux. Dans le cas d'un tel recours la société de gestion sera redevable de la rémunération du prestataire.

Aucune commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux n'a été comptabilisée.

**Paris La Défense, KPMG SA**  
**Nicolas Duval Arnould, Associé**

Photo non contractuelle

# 7

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

### 1. Conseil de surveillance

La gestion de la SCPI est contrôlée par le Conseil de surveillance élu par l'assemblée constitutive de la SCPI.

**Pour rappel, le conseil de surveillance a pour mission :**

- d'assister la Société de Gestion ;
  - d'opérer à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. À cette fin, il peut se faire communiquer tout document utile au siège de la SCPI ;
  - de présenter chaque année à l'Assemblée Générale ordinaire un rapport sur la gestion de la SCPI.
- De plus et conformément aux dispositions de l'article 422-199 du RGAMF, le conseil de surveillance :
- émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés de la SCPI ;

➤ s'abstient de tout acte de gestion ; en cas de défaillance de la Société de Gestion, il convoque sans délai une Assemblée Générale, devant pourvoir à son remplacement.

Un règlement intérieur du conseil de surveillance a été adopté pour préciser et compléter les droits et obligations des membres du conseil de surveillance ainsi que la composition, la mission et le fonctionnement du conseil de surveillance.

Actuellement, le conseil de surveillance est composé de huit (8) membres nommés par l'assemblée constitutive de la SCPI.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés parmi les associés de la SCPI.

Conformément aux dispositions de l'article 422- 200 du RG AMF, le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet.



## 2. Conventions réglementées de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier

Le Conseil de surveillance confirme dans son rapport qu'il n'a été passé au cours de l'exercice écoulé, aucune convention nouvelle visée par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

## 3. Actes conclus avant l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés

Conformément aux dispositions de l'article 1843 du Code civil, la collectivité des associés peut décider de reprendre au compte de la SCPI tous les actes et engagements souscrits en son nom par les associés fondateurs préalablement à son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

## 4. Rapport général du Conseil de surveillance

Chers Associés,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2024, conformément aux statuts de notre société et aux dispositions qui régissent les SCPI.

Au cours de l'année, la Société de Gestion nous a régulièrement tenus informés de sa gestion et nous a communiqué les explications utiles nous permettant de suivre l'activité de notre SCPI et d'assurer ainsi notre mission dans de bonnes conditions. Lors de nos réunions, outre les comptes audités par le Commissaire aux Comptes, nous avons pu examiner les conditions du lancement de notre nouvelle SCPI. Cela nous a permis de débattre sur les sujets relatifs à la mission qui nous est dévolue, avec la vigilance nécessaire à l'appréciation du travail accompli par la Société de Gestion.

Au 31 décembre 2024, le capital social de MomenTime s'élève à 5 595 800 € pour une capitalisation de 10 072 440 €. Il s'agit de la collecte initiale auprès des membres Fondateurs. Aucun investissement n'était réalisé à cette même date.

Aucune demande de retrait n'est en instance et aucune part n'est en jouissance à la fin de ce premier exercice.

Notre rapport restera donc très succinct. Le faible résultat comptable vous est proposé en report à nouveau. C'est donc à partir de 2025 que

notre SCPI prendra son envol sur la trajectoire que la Société de Gestion nous a tracé avec beaucoup de convictions.

Au début de cette nouvelle année, de bons investissements ont été formalisés et laissent présager de belles perspectives quant aux résultats futurs. La Société de Gestion nous en a déjà donné les contours. De plus elle demande à l'Assemblée Générale d'augmenter le capital social à 2 000 000 000 € pour faire face à la collecte qui démarre.

Le Conseil de Surveillance remercie les équipes de gestion pour la conduite de notre SCPI au cours de son démarrage et pour le partage des informations la concernant. Il remercie également le Commissaire aux comptes pour les investigations qu'il mène et les commentaires dont il nous fait part. Après avoir pris connaissance des rapports du Commissaire aux comptes et notamment, du rapport spécial décrivant les conventions visées à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier soumises au vote de l'Assemblée Générale, le Conseil de Surveillance émet un avis favorable à l'approbation des comptes de l'exercice et à l'adoption des résolutions qui vous sont soumises.

Tous les documents qui vous sont présentés ont été examinés par le Conseil de Surveillance, qui n'a pas d'autres observations à formuler.

Votre Conseil de Surveillance invite donc les associés à approuver l'ensemble des résolutions proposées à l'Assemblée Générale.

Si vous ne pouvez assister à l'Assemblée Générale, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance, soit en donnant procuration. Cela évitera les frais de convocation d'une seconde Assemblée Générale à la charge de notre SCPI.

**Pour le Conseil de Surveillance, Son Président, la SARL DVH Optis Gestion représentée par M. Damien VANHOUTTE**

## 5. Rapport sur les conventions réglementées visées à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier

La Société de Gestion a informé le Conseil de surveillance des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier conclues au cours de l'exercice clos le 31/12/2024. Les montants des contreparties financières afférentes à ces conventions font l'objet d'un contrôle de notre part et sont détaillés dans le rapport du Commissaire aux comptes auquel nous vous prions de bien vouloir vous reporter.

Le Conseil de surveillance vous recommande d'adopter la résolution portant sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.



## 8.

ORDRE DU JOUR  
DE L'ASSEMBLÉE  
GÉNÉRALEDate et  
mode de  
consultation

Nous vous proposons  
de convoquer  
l'assemblée le  
26 juin 2024 à 11 h, au  
siège social.

Préparation de  
l'Assemblée Générale

Nous vous proposons de convoquer l'Assemblée Générale sur l'ordre du jour suivant :

## À titre ordinaire :

1. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2024 et quitus à la Gérance et au Conseil de Surveillance;
2. Affectation des résultats de l'exercice;
3. Conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier;
4. Approbation des valeurs de la SCPI à la clôture de l'exercice.

## À titre extraordinaire :

5. Modification du capital social maximal;
6. Modification corrélative de l'article 6.3 « Capital social maximal » des Statuts;
7. Modification de l'article 20 « Assemblées Générales » des Statuts;
8. Modification de l'article 24 « Comptes sociaux » des Statuts.

## À titre mixte :

9. Pouvoirs pour formalités.

## 9.

TEXTE DES  
RÉSOLUTIONS  
DE L'ASSEMBLÉE  
GÉNÉRALE  
ORDINAIRE  
ANNUELLE

du 26 juin 2024

1. Approbation des comptes de  
l'exercice clos le 31/12/2024 et quitus à la  
Gérance et au Conseil de Surveillance

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport de gestion de la Gérance relatif à l'exercice clos le 31/12/2024, du rapport général du Conseil de Surveillance et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes annuels de cet exercice, tels qu'ils lui ont été présentés ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

En conséquence, l'assemblée générale donne à la Gérance et aux membres du Conseil de Surveillance quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour l'exercice écoulé.

**Auteur de la résolution :** la Gérance

**Motif(s) :** Il s'agit d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31/12/2024 préparés et arrêtés par la Gérance et de donner aux dirigeants quitus de l'exécution de leur mandat pour l'exercice écoulé.

2. Affectation du résultat  
de l'exercice

L'assemblée générale constate que :

- le résultat de l'exercice clos le 31/12/2024 est de 10 086,10 €,
- le report à nouveau au 31/12/2024 est de 0 €,

En conséquence, l'assemblée générale décide d'affecter au compte « report à nouveau », le résultat de l'exercice de 10 086,10 €. Le report à nouveau s'élève donc à 10 086,10 €.

**Auteur de la résolution :** la Gérance

**Motif(s) :** Nous vous proposons d'affecter le résultat de l'exercice en report à nouveau. Ce dernier pourra être distribué ultérieurement.



**3. Conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier**

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports spéciaux du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes, mentionnant l'absence de conventions relevant de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, en prend acte.

**Auteur de la résolution :** la Gérance  
**Motif(s) :** conformément à la loi, l'assemblée générale de la SCPI doit approuver, en s'appuyant sur les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes, toute convention intervenant entre la SCPI et la société de gestion, ou tout associé de la société de gestion. En l'absence de telle convention conclue au cours de l'exercice, il vous est demandé d'en prendre acte.

**4. Approbation des valeurs de la SCPI à la clôture de l'exercice**

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport de gestion de la Gérance relatif à l'exercice clos le 31/12/2024, du rapport général du Conseil de Surveillance et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, approuve les valeurs de la SCPI au 31/12/2024 suivantes :

- la valeur comptable de la SCPI : 10 017 000,20 € ;
- la valeur de réalisation : 10 017 000,20 € ;
- la valeur de reconstitution : 10 017 000,20 €

**Auteur de la résolution :** conformément aux statuts, les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI doivent être approuvées par l'assemblée générale des associés.

**5. Modification du Capital social maximal**

L'assemblée générale, sur proposition de la Société de Gestion, décide de relever le montant du capital social maximal de la Société de trente millions d'euros (30.000.000 €) à deux milliards d'euros (2.000.000.000 €).

**Auteur de la résolution :** la Gérance  
**Motif(s) :** Cette modification permet d'augmenter le capital social maximum et de recevoir des souscriptions dans la limite de deux milliards d'euros.

**6. Modification Corrélatrice de l'Article 6.3 « Capital social maximal » des Statuts**

En conséquence de la résolution qui précède, l'assemblée générale

décide de modifier l'article 6.3 « Capital social maximal » des Statuts comme suit :

« 6.3 Capital social maximal

*Le montant du capital social maximal autorisé est fixé à deux milliards d'euros (2.000.000.000 €), hors prime d'émission. Le capital social maximal constitue le plafond au-delà duquel les souscriptions ne pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximal. »*

**7. Modification de l'Article 20 « Assemblée Générale » des Statuts**

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport de gestion de la Gérance, décide de modifier l'article 20 « Assemblées Générales » des Statuts comme suit :

« Article 20 - Assemblées Générales

*Les assemblées générales représentent l'universalité des associés. Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à la part qu'il détient dans le capital social.*

*Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne, ou par un mandataire de leur choix obligatoirement associé;*

*tout associé peut voter par correspondance, dans les conditions prévues par les dispositions des articles R.214-141 à R.214-143 du CMF (et tout article les modifiant ou les complétant). Ces articles définissent les conditions offrant à un associé la possibilité d'exprimer sur chaque résolution un vote favorable ou défavorable à son adoption ou sa volonté de s'abstenir de voter en précisant que toute abstention exprimée ou résultant de l'absence d'indication de vote sera assimilée à un vote défavorable à l'adoption de la résolution.*

*Le formulaire de vote par correspondance comporte :*

1. l'indication de la date avant laquelle, conformément aux statuts, il doit être reçu par la Société pour qu'il en soit tenu compte;
2. l'identité complète de l'associé avec et le nombre de parts dont il est titulaire avec signature de l'associé;
3. la mention qu'il peut être donné procuration pour voter au nom du signataire à un mandataire désigné dans les conditions de l'article L. 214-104.

*Les assemblées se tiennent sous la présidence du représentant légal de la Société de Gestion. La réglementation concernant la désignation du bureau, la tenue de la feuille de présence, la rédaction et la signature des procès-verbaux est celle prévue aux articles L.214-103 à L.214-108 et R.214-141 à R.214-149 du CMF.*

Les modalités de convocation sont celles figurant aux articles R.214-136 à R.214-140 du CMF à savoir principalement :

- sur initiative de la Société de Gestion, du commissaire aux comptes, du conseil de surveillance en observant un délai minimal entre l'envoi de la convocation et la tenue de l'assemblée générale;
- après accomplissement de diverses formalités de publicité légale;
- possibilité pour un ou plusieurs associés d'inscrire une résolution à l'ordre du jour de l'assemblée générale dans les conditions définies ci-dessous;
- convocation par courrier électronique, pour les associés dont la Société de Gestion aura recueilli au préalable l'accord écrit. Cette demande devra être réalisée au plus tard vingt (20) jours avant la date de la prochaine assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante. Les associés concernés devront transmettre leur adresse électronique, et sa mise à jour le cas échéant.

*Les associés sont réunis par la Société de Gestion en assemblée générale ordinaire au moins une fois par an pour l'approbation des comptes de l'exercice, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice. Ils peuvent être convoqués par la Société de Gestion en assemblée générale ordinaire, extraordinaire ou mixte, chaque fois que la Société de Gestion le juge utile ou qu'une disposition légale le nécessite.*





Aucun quorum n'est requis.

Les décisions sont prises à la majorité des associés présents ou représentés et des votes par correspondance. Cependant, pour l'élection des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les votes par correspondance et les voix des associés présents.

Des projets de résolution peuvent être proposés lors des assemblées générales par des associés représentant au moins la fraction du capital déterminée dans les conditions de l'article R.214-138 du CMF.

À ce titre, lorsque le capital de la Société est supérieur à 760 000 euros, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- de 4% pour les 760 000 premiers euros;
- 2,5% pour la tranche de capital comprise entre 760 000 € et 7 600 000 €;
- de 1% pour la tranche comprise entre 7 600 000 € et 15 200 000 €;
- de 0,5% pour le surplus du capital.

Il s'agit d'un barème de sorte qu'il convient d'additionner le montant de chacune des tranches pour déterminer le capital à représenter. Les demandes d'inscription des projets de résolution présentées dans

ces conditions doivent être adressées au siège de la Société par lettre recommandée avec demande d'acquit de réception dans un délai de vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation. »

**Auteur de la résolution :** la Gérance  
**Motif(s) :** Cette modification statutaire permet de supprimer les règles de quorum.

## 8. Modification de l'Article 24 « Compte Sociaux » des Statuts

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport de gestion de la Gérance, décide de modifier l'article 24 « Comptes sociaux » des Statuts comme suit :

« Article 24 – Comptes Sociaux  
À la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion dresse un inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Elle dresse également l'état du patrimoine, l'analyse de la variation des capitaux propres, le compte de résultat et l'annexe.

Elle établit un rapport de gestion écrit sur la situation de la Société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible ainsi que les événements importants intervenus entre la date de

la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi.

La Société de Gestion mentionne, dans un état annexe au rapport de gestion :

1. La valeur comptable qui est égale au prix d'acquisition des immeubles, hors TVA ou droits d'enregistrement et hors frais de notaire, augmenté des commissions de commercialisation payées aux agents immobiliers et de la valeur nette des autres actifs de la Société.
2. La valeur de réalisation qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société.
3. La valeur de reconstitution de la Société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

Même en cas d'absence ou d'insuffisance de bénéfice, il est constitué des provisions et procédé éventuellement aux amortissements nécessaires pour que le bilan soit sincère.

Pourront être prélevés sur la prime d'émission les frais d'augmentation de capital, les frais d'établissement, les commissions de souscription, les frais de recherche des capitaux, les frais de recherche et d'acquisition d'immeubles, notamment la TVA non récupérable, les droits d'enregistrement ainsi que les frais de notaire. La Société de Gestion est tenue d'appliquer le plan comptable général et

le plan spécifique aux sociétés civiles de placement immobilier. »

**Auteur de la résolution :** Cette modification permet la mise en conformité avec l'article L214-109 du Code monétaire et financier tel que modifié par l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024.

## 9. Pouvoirs pour formalités

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal en vue de l'accomplissement de toutes formalités de publicité et de dépôt consécutives aux résolutions qui précèdent.



10

COMPTES  
ANNUELS

SUR L'ANNÉE 2024

ÉTAT DU  
PATRIMOINE

31/12/2024

Valeurs  
bilantielles

Valeurs  
estimées

Placements immobiliers

Immobilisations locatives

Terrains et constructions locatives	-	-
Immobilisations en cours	-	-

Provisions liées aux placements immobiliers

Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locative	-	-
Gros entretiens	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-

Titres financiers contrôlés

Immobilisations financières contrôlées	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-

TOTAL I (Placements immobiliers)

-

-

Immobilisations financières

Immobilisations financières non contrôlées	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-

TOTAL II (Immobilisations financières)

-

-

31/12/2024

Valeurs  
bilantielles

Valeurs  
estimées

Actifs d'exploitation

Autres actifs et passifs d'exploitation

Actifs immobilisés	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participation	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation	-	-

Créances

Locataires et comptes rattachés	-	-
Autres créances	7 238,53	7 238,53
Provision pour dépréciation des créances	-	-

Valeurs de placement et disponibilités

Valeurs mobilières de placement	-	-
Fonds de remboursement	-	-
Autres disponibilités	10 044 119,08	10 044 119,08

TOTAL III (Actifs d'exploitation)

10 051 357,61

10 051 357,61

Passifs d'exploitation

Provision pour risques et charges

Dettes

Dettes financières	-	-
Dettes d'exploitation	- 34 357,41	- 34 357,41
Dettes diverses	-	-

TOTAL IV (Passifs d'exploitation)

- 34 357,41

- 34 357,41

Comptes de régularisation

Comptes de régularisation actif et passif

Charges constatées d'avance	-	-
Produits constatés d'avance	-	-
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	-	-

TOTAL V (comptes de régularisation)

-

-

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)

10 017 000,20

-

VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE

-

10 017 000,20



TABLEAU DE  
VARIATION DES  
CAPITAUX PROPRES

	Situation d'ouverture 10/10/2024	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture 31/12/2024
<b>Capital</b>	-	-	5 595 800,00	5 595 800,00
Capital souscrit	-	-	5 595 800,00	5 595 800,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
<b>Prime d'émission et de fusion</b>	-	-	4 411 114,10	4 411 114,10
Primes d'émission	-	-	4 476 640,00	4 476 640,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission	-	-	- 65 525,90	- 65 525,90
<b>•Écarts de réévaluation</b>	-	-	0,00	0,00
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	-	-	-	-
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>	-	-	-	-
<b>Réserves</b>	-	-	-	-
<b>Report à nouveau</b>	-	-	-	-
<b>Résultat de l'exercice</b>	-	-	10 086,10	10 086,10
<b>Résultat N-1 non encore affecté</b>	-	-	-	-
<b>Acompte sur dividende</b>	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	-	-	10 017 000,20	10 017 000,20

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

31/12/2024

Produits immobiliers		
Loyers	+	-
Charges refacturées	+	-
Produits annexes	+	-
Reprises de provisions	+	-
Transferts de charges immobilières	+	-
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS		-
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	-
Travaux de gros entretiens	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	-	-
Dépréciations des titres de participations contrôlés	-	-
TOTAL II CHARGES IMMOBILIÈRES		-
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)		-
Produits d'exploitation		
Reprise d'amortissement d'exploitation	+	-
Reprise de provision d'exploitation	+	-
Transferts de charges d'exploitation	+	65 525,90
Reprises de provisions pour créances douteuses	+	-
Produits divers de gestion courante	+	-
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION		65 525,90
Charges d'exploitation de la société		
Commissions de la société de gestion	-	3 825,28
Charges d'exploitation de la société	-	89 867,40
Diverses charges d'exploitation	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	-
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION		93 692,68
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)		-28 166,78



COMPTE DE RÉSULTAT  
DE L'EXERCICE

		31/12/2024
Produits financiers		
Produits des participations non contrôlées	+	-
Produits d'intérêts des comptes courants	+	-
Produits des participations contrôlées	+	-
Autres produits financiers	+	38 252,88
Reprises de provision sur charges financières	+	-
TOTAL I PRODUITS FINANCIERS		38 252,88
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
TOTAL II CHARGES FINANCIÈRES		-
RÉSULTAT FINANCIER C = I-II		38 252,88
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	+	-
Reprise de provisions exceptionnelles	+	-
TOTAL I PRODUITS EXCEPTIONNELS		-
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL II CHARGES EXCEPTIONNELLES		-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = I-II		-
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)		10 086,10

11

ANNEXES

1. Informations  
générales

Désignation de la société :  
SCPI MomenTime

L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes établis conformément :

- Aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan comptable général, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices;
- Aux règles spécifiques applicables aux Sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) visées au 2° de l'article L.214-1 et aux articles L.214-86 à 214-120 du Code monétaire et financier et aux adaptations prévues par le règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016 homologué par arrêté du 7 juillet 2016.

Selon les dispositions de l'article 121-1 du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016, les états financiers annuels des SCPI sont constitués par :

- L'état du patrimoine;
- Le tableau de variation des capitaux propres;
- L'état des engagements hors bilan;
- Le compte de résultat;
- L'annexe.

Conformément à la note d'information, la société de gestion s'appuie sur l'expertise d'Arkea Reim tant pour l'identification des opportunités d'investissement en Europe que des missions d'acquisitions et d'asset management portant sur ces investissements.



## 2. Faits caractéristiques

### Capital et prélèvement sur prime d'émission :

La société a commencé ses activités le 27 septembre 2024 et a été immatriculée au RCS de Paris le 10 octobre 2024 sous le numéro SIREN 933 877 219.

Le prix de souscription de la part sur l'exercice 2024 est de 200 euros, comprenant 100 euros de capital nominal et 100 euros de prime d'émission.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, 55 958 parts sociales ont été souscrites, portant ainsi le capital social à 5 595 800 euros.

La commission de souscription, les droits d'enregistrement, les frais de notaire ainsi que les frais accessoires s'élèvent à 65 525,90 euros et ont été imputés sur la prime d'émission

## 3. Évènements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date d'établissement du présent rapport

### Acquisitions

En février 2025, la SCPI MOMENTIME a acquis son premier actif à Cannock, au nord de Birmingham, au Royaume-Uni, pour un montant de 21 217 227 € (hors TVA).

Cet actif est un Retail Park loué à dix enseignes de premier plan, parmi lesquelles B&M, Curry's, Poundland, McDonald's et Starbucks.

En avril 2025, la SCPI a réalisé sa deuxième acquisition, un actif de bureau, pour un montant de 10 001 667 € (hors TVA).

Cette ensemble immobilier composé de 4 bâtiments est loué à Enedis.

## 4. Méthodes comptables et règles d'évaluation

### Immobilisations locatives

#### Principales règles d'évaluation des immobilisations locatives :

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne « valeur bilantielle », pour sa valeur d'acquisition et n'est pas amorti.

Les travaux modifiant la consistance ou l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble sont comptabilisés en immobilisations. Ces opérations correspondent généralement à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration. En cas de renouvellement ou de remplacement d'un élément, le coût de l'élément initial est sorti de l'actif et comptabilisé dans le compte de réserves des plus ou moins-values réalisées, tandis que le coût du nouvel élément est inscrit à l'actif.

Toutes les acquisitions, terrains compris, sont comptabilisées. La valeur estimée des immobilisations locatives correspond à la somme des valeurs vénale des immeubles hors droits. Ces valeurs sont déterminées par la Société de Gestion à partir des expertises annuelles hors droits réalisées par l'expert indépendant en évaluations immobilières désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI.

Les expertises sont effectuées après une visite quinquennale des actifs, donnant lieu à un rapport complet, puis actualisées bi-annuellement pendant quatre ans.

#### Provision pour gros entretien :

Afin de permettre à la Société de disposer des moyens nécessaires pour réaliser les dépenses importantes requises pour maintenir les immeubles en bon état, le règlement relatif aux règles comptables n°2016-03 du 15 avril 2016 stipule que les SCPI doivent comptabiliser des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien. La provision correspond à l'évaluation, immeuble par immeuble, des dépenses futures sur un horizon de cinq ans, ayant pour seul objectif de maintenir le parc immobilier en l'état.

La SCPI n'étant pas détentrice d'actifs immobiliers à la clôture de l'exercice 2024, aucune provision pour gros entretien n'a été constituée.

La valeur de reconstitution, définie par les mêmes articles, est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine ainsi que des commissions de souscription.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine détenu directement a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI. Cette valorisation pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les vo-

lumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par les experts et arrêtées par la Société de Gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

#### Créances et dettes :

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

#### Prélèvements sur prime d'émission :

Conformément aux dispositions statutaires, sont prélevés sur la prime d'émission :

- Les frais engagés lors des acquisitions, tels que les frais et honoraires d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics, ainsi que les frais de publicité légale;
- Les frais engagés par la SCPI pour sa constitution, ainsi que les frais directement payés par la SCPI pour les augmentations de capital;
- Les frais et droits grevant le prix d'acquisition des immeubles, tels que les droits d'enregistrement, honoraires et émoluments de notaire;
- Les commissions de souscription.



4. Tableau récapitulatif des placements immobiliers

Néant

5. Situation des investissements

Néant

6. Tableau de variation de l’actif immobilisé

Néant

7. Détail des autres actifs d’exploitation

Néant

8. Variations de placements et disponibilités

Néant

9. Détail des autres passifs d’exploitation

Néant

10. Immobilisations financières contrôlées et non contrôlées

Néant

11. Détail des autres actifs à caractère immobilier

Néant

12. Détail des autres actifs d’exploitation

	(en €)				
Décomposition des postes du bilan	Situation d'ouverture au 10/10/2024	Situation de clôture 31/12/2024	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus 5 ans
Créances locataires et comptes rattachés					
Créances locataires	-	-	-	-	-
Locataires douteux	-	-	-	-	-
Dépréciation des créances locataires	-	-	-	-	-
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-	-	-	-
État et autres collectivités	-	5 738,53	5 738,53	-	-
Syndic	-	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs et avoirs à recevoir	-	-	-	-	-
Autres débiteurs	-	1 500,00	1 500,00	-	-
Charges constatées d'avance	-	-	-	-	-
TOTAL	-	7 238,53	7 238,53	-	-

La créance de l’État se compose comme suit :

- 117,48 € de TVA déductible ;
- 5 621,05 € de TVA sur factures non parvenues.

Le solde des autres débiteurs correspond à 1 500 € de créances des relevés de notaire.



13. Variations de placements et disponibilités

	(en €)			
	Situation d'ouverture au 10/10/2024	Variation		Situation de clôture 31/12/2024
		+	-	
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	-	10 044 119,08	-	10 044 119,08
TOTAL	-	10 044 119,08	-	10 044 119,08

14. Détail des provisions

Néant

15. Détail des passifs d'exploitation

Décomposition des postes du bilan	(en €)				
	Situation d'ouverture au 10/10/2024	Situation de clôture 31/12/2024	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus 5 ans
Emprunts	-	-	-	-	-
Concours bancaires courants	-	-	-	-	-
TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	-	-	-	-	-
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIES REÇUS	-	-	-	-	-
Locataires créditeurs et avoirs à établir	-	-	-	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	-	34 357,41	34 357,41	-	-
Dettes sur immobilisations	-	-	-	-	-
États et autres collectivités	-	-	-	-	-
Dettes aux associés	-	-	-	-	-
Autres créditeurs	-	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-	-
TOTAL DES AUTRES DETTES	-	34 357,41	34 357,41	-	-
TOTAL	-	34 357,41	34 357,41	-	-

Les dettes fournisseurs se présentent comme suit :

- 631,08 € de solde fournisseurs ;
- 33 726,33 € de factures non parvenues.

16. Détail des emprunts

Néant



17. Capitaux propres

Principaux éléments constitutifs des capitaux propres

	(en €)				
	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
		Résultat	Distribution		
Capital	5 595 800,00	-	-	-	5 595 800,00
Prime d'émission	4 476 640,00	-	-	-	4 476 640,00
Prime de fusion	-	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-	-	-	65 525,90	-65 525,90
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-	-
Plus ou moins-value réalisée sur cession d'immeuble	-	-	-	-	-
Distribution de plus ou moins-value réalisée sur cession d'immeubles	-	-	-	-	-
Report à nouveau	-	-	-	-	-
Acomptes sur dividendes	-	-	-	-	-
Résultat et distribution	-	-	-	-	-
Résultat	10 086,10	-	-	-	10 086,10
TOTAL	10 082 526,10	-	-	65 525,90	10 017 000,20

Capital souscrit

	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	fin d'exercice
Titres	-	55 958	-	55 958
Valeur nominale (en €)	-	100,00	-	100,00
Capital social (en €)	-	5 595 800,00	-	5 595 800,00

	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	fin d'exercice
Titres	-	55 958	-	55 958
Valeur nominale (en €)	-	100,00	-	100,00
Capital social (en €)	-	5 595 800,00	-	5 595 800,00

Lors de sa création, 55 958 parts ont été souscrites à une valeur nominale de 100 € chacune, assorties d’une prime d’émission de 80 €, portant ainsi le capital social à 5 595 800 € et la prime d’émission, avant imputation, à 4 476 640 € à la clôture.

Affectation du résultat de l'exercice précédent

Néant

Variation des fonds de remboursement

Néant

Détail des résultats sur cession d'actifs

Néant

18. Résultat de l'activité immobilière

Néant



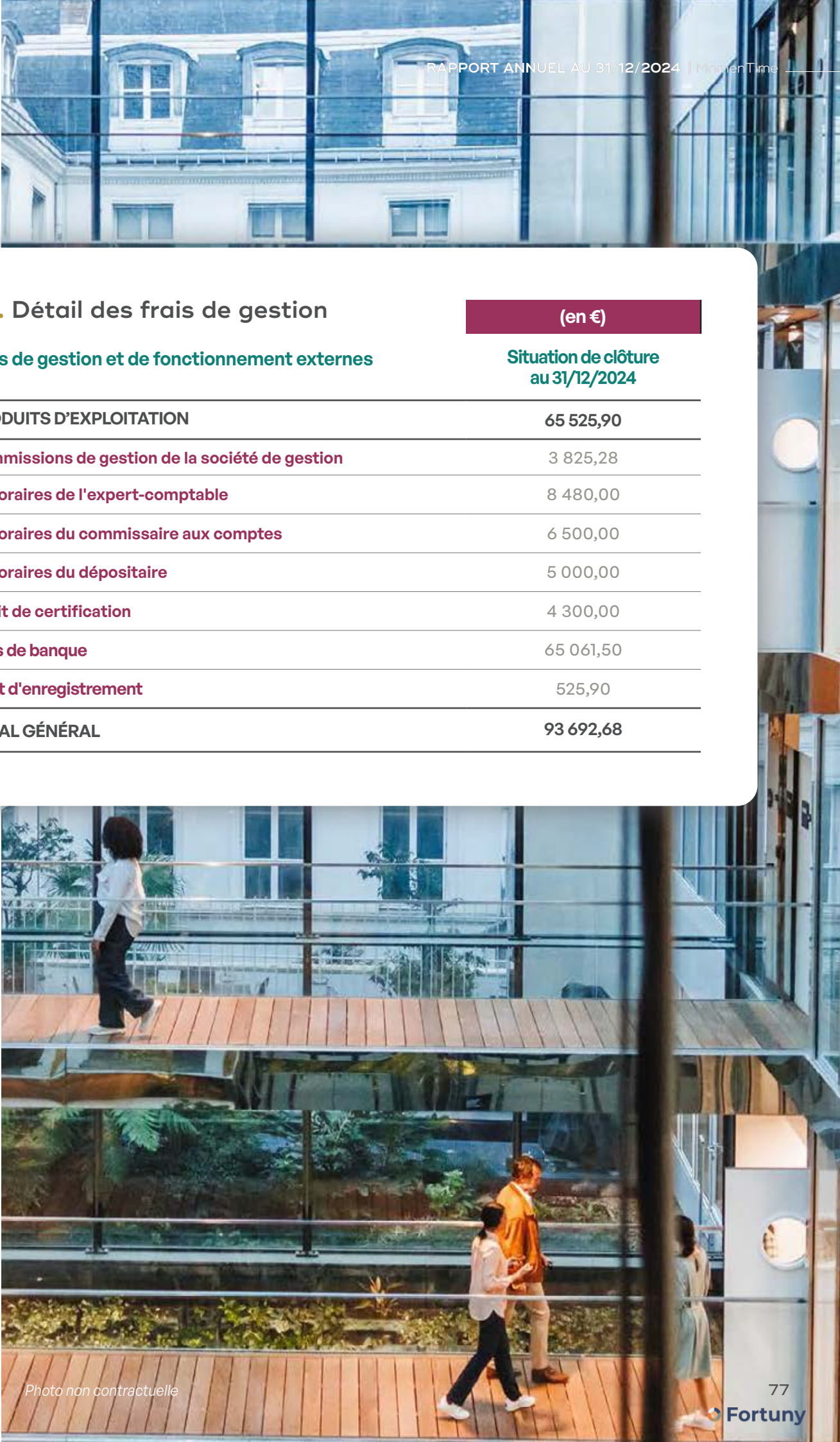
19. Résultat d'exploitation

	(en €)
Compte de résultat de l'exercice - Résultat d'exploitation	Situation de clôture au 31/12/2024
PRODUITS D'EXPLOITATION	65 525,90
Reprise d'amortissement d'exploitation	65 525,90
Reprise de provision d'exploitation	-
Transferts de charges d'exploitation	-
> Frais engagés par la SCPI pour sa constitution	65 525,90
Reprises de provisions pour créances douteuses	65 525,90
Produits divers de gestion courante	-
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	93 692,68
Commissions de la société de gestion	3 825,28
Charges d'exploitation de la société	89 867,40
> Frais engagés par la SCPI pour sa constitution	65 525,90
> Frais de gestion	24 341,50
Diverses charges d'exploitation	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-
Dépréciation des créances douteuses	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	- 28 166,78

La commission perçue par la Société de Gestion s'élève à 10% HT maximum (soit 12% TTC) de la totalité des produits locatifs exigibles encaissés hors taxes et hors charges refacturées aux locataires et des produits financiers nets et assimilés courus et perçus par la Société.

20. Détail des frais de gestion

	(en €)
Frais de gestion et de fonctionnement externes	Situation de clôture au 31/12/2024
PRODUITS D'EXPLOITATION	65 525,90
Commissions de gestion de la société de gestion	3 825,28
Honoraires de l'expert-comptable	8 480,00
Honoraires du commissaire aux comptes	6 500,00
Honoraires du dépositaire	5 000,00
Audit de certification	4 300,00
Frais de banque	65 061,50
Droit d'enregistrement	525,90
TOTAL GÉNÉRAL	93 692,68





21. Résultat financier

	(en €)
Compte de résultat de l'exercice - Résultat financier	Situation de clôture au 31/12/2024
PRODUITS FINANCIERS	38 252,88
Dividendes des participations non contrôlées	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-
Autres produits financiers	38 252,88
Intérêts reçus KEREA CROISSANCE	38 252,88
Reprises de provision sur charges financières	-
CHARGES FINANCIÈRES	-
Charges d'intérêts des emprunts	-
Charges d'intérêts des comptes courants	
Autres charges financières	
Dépréciations	
RÉSULTAT FINANCIER	38 252,88

22. Résultat exceptionnel

Néant

23. Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Liste des transactions effectuées entre la Société de Gestion qui gère la SCPI et cette dernière

Tiers concerné	Nature de la relation	Montant des transactions
ARKEA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT	Commissions de gestion de la société de gestion	3 825,28

Liste des transactions effectuées entre les sociétés gérées par la même Société de Gestion que celle de la SCPI et cette dernière

Néant

24. Engagements Hors-Bilan



Néant





“

## VOS CONTACTS

 [www.arka-reim.com](http://www.arka-reim.com)  
 09 69 32 88 32

 Arkéa REIM

”