



MOMENTIME
L'IMMOBILIER AU MOMENT OPPORTUN

Bulletin d'information

**SCPI
MomenTime**

1^{er} semestre 2025
Valable du 01/01/2025 au 30/06/2025



Avertissements & risques

Pour plus d'informations sur les investissements et risques : www.arkea-reim.com

MomenTime

La SCPI MomenTime est un fonds d'investissement alternatif (FIA) de droit français.

Constituée sous forme de SCPI ayant son siège social au 72, rue Pierre Charron - 75008 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro SIREN 933 877 219. La SCPI MomenTime a obtenu le visa de l'AMF n° 24-26 le 15/10/2024.



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

Risque immobilier

Une baisse de la valeur des actifs immobiliers est susceptible d'entraîner une baisse de la valeur des parts.

Risque lié à la gestion discrétionnaire

La performance de la SCPI peut être inférieure à l'objectif de gestion en raison d'investissements moins performants qu'anticipé.

Risque de perte en capital

Le capital investi dans la SCPI n'est pas garanti.

Risque de liquidité

La SCPI ne garantit pas la vente des parts ni le retrait. Le paiement de la valeur de retrait intervient sous réserve qu'il existe des demandes de souscription compensant la demande de retrait. Le délai de revente des biens immobiliers dépend des marchés immobiliers.

Risque de change

L'impact des fluctuations des devises d'investissement par rapport à l'euro peut influencer la valeur des actifs à la hausse ou à la baisse. Ce risque n'est pas systématique pour les investissements hors Zone Euro, qui peuvent représenter jusqu'à 80 % du patrimoine immobilier.

Risque de contrepartie

Lié à la défaillance des locataires ou des prestataires de travaux.

Risque financier

Lié au taux (inflation, taux d'intérêt, taux de change) et à l'endettement.

Risque de durabilité

Événement ou situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

Durée de placement recommandée

10 ans minimum

L'investisseur est invité à se référer à la note d'information de la SCPI MomenTime et au document d'informations clés avant de prendre toute décision finale d'investissement.

Les informations légales concernant la SCPI MomenTime, sont disponibles auprès de la Société de Gestion, Arkéa REIM.

Par courrier :

72, rue Pierre Charron - 75008 Paris

Par email :

info@arkea-reim.com

Sur le site internet :

www.arkea-reim.com

Édito

Chers Associés,

Nous sommes ravis de vous présenter le premier bulletin semestriel d'information dédié à votre SCPI MomenTime. Nous tenons à vous remercier à nouveau pour la confiance accordée dans ce nouveau véhicule d'épargne. Cette confiance s'est traduite, dès ce premier semestre d'activité, par une collecte mensuelle en progression constante. Sur l'ensemble du premier semestre 2025, la SCPI a ainsi enregistré une collecte d'environ 19 M€, pour un objectif annuel de collecte en 2025 de 50 M€. Au terme de ce semestre, la capitalisation de MomenTime s'élève à plus de 30 M€.

Au cours de ce premier semestre de lancement, deux actifs ont été acquis pour un volume total d'environ 33 M€, à un taux de rendement net en mains moyen de 7,30 %¹, assortis de durées fermes résiduelles moyenne (WALB) supérieures à 5,9 ans. Ces investissements permettent de sécuriser des revenus récurrents sur le long terme au bénéfice de nos associés.

Le portefeuille de la SCPI comprend désormais un actif commercial situé à Cannock, au Royaume-Uni, ainsi qu'un immeuble de bureaux implanté à Nancy. A la fin du premier semestre 2025, nous sommes en exclusivité sur un actif immobilier, 100 % loué à Credit Safe sur une durée ferme de près de 10 ans, pour un volume d'environ 8 M€ à un taux de rendement de 9,50 %¹. Cette exclusivité devrait se concrétiser au cours du 3^{ème} trimestre 2025 et permettrait ainsi d'assurer une bonne mutualisation des risques des capitaux investis pour nos associés.

La stratégie de double diversification de la SCPI se poursuit activement. Sur le plan géographique, la SCPI envisage d'élargir son exposition à de nouveaux marchés, notamment à Cardiff, capitale du Pays de Galles. D'un point de vue typologique, la stratégie d'investissement s'oriente vers des classes d'actifs variées telles que l'hospitalité, la logistique ou encore les locaux d'activités, dans une logique de complémentarité et de résilience du portefeuille.

La stratégie adoptée depuis la création de la SCPI, nous permet d'effectuer une première distribution, fiscalité étrangère incluse, au titre du S1 2025 de 10€ par part soit 7,47€ par part nets de fiscalité étrangère. Les revenus générés sur la période ont permis de constituer une réserve de résultat non distribuée offrant ainsi une marge de manœuvre pour sécuriser les distributions futures.

L'objectif pour le second semestre 2025 est de poursuivre la dynamique engagée en consolidant le portefeuille, en diversifiant davantage le patrimoine immobilier et en saisissant les opportunités de marché les plus pertinentes. Au regard des résultats encourageants enregistrés au cours du premier semestre, nous avons décidé de relever l'objectif de distribution non garanti pour l'année 2025 à 7,75 %².

¹ 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.

² 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.

Comment évaluez-vous l'opportunité que représente aujourd'hui le Royaume-Uni pour la SCPI MomenTime et quelle est votre approche sur ce marché ?



**Abdelkader
GUENNIQUI**

Directeur du Fund
Management
Arkéa REIM

MomenTime a été conçue pour repousser les frontières d'investissement, en capitalisant sur des marchés immobiliers à fort potentiel, souvent en décalage de cycle avec la zone euro. Cette approche internationale, majoritairement orientée hors zone euro mais adossée à un socle raisonné en France, nous permet d'élargir notre champ d'opportunités et de nous positionner sur des marchés tels que le Royaume-Uni.

Le Royaume-Uni présente aujourd'hui de nombreux atouts qui en font un marché stratégique pour la SCPI MomenTime :

- Une profondeur de marché exceptionnelle : avec plus de 60 Mds € investis en 2024, soit près de 30 % des volumes européens, le marché britannique est l'un des plus profonds et dynamiques d'Europe.
- Une économie résiliente, capable d'absorber les chocs, avec une demande locative soutenue, aussi bien à Londres que dans les métropoles régionales comme Manchester, Birmingham ou Cardiff.
- Des rendements attractifs : nous avons concrétisé notre première acquisition pour MomenTime au nord de Birmingham, un retail park loué à une dizaine d'enseignes nationales sur la base d'un taux de rendement AEM de 8 %¹. Une deuxième opération est en exclusivité à Cardiff, au Pays de Galles, avec un taux de rendement de 9.50 %¹.
- Des prix ajustés depuis le Brexit, offrant aujourd'hui des fenêtres d'investissement particulièrement intéressantes, même sur des actifs prime, dont les rendements dépassent fréquemment les 6 %.

Le Royaume-Uni s'impose ainsi comme l'un des marchés immobiliers les plus attractifs du moment et donc comme un des marchés les plus intéressants actuellement pour notre SCPI. Pour MomenTime, cette zone géographique est en parfaite adéquation avec sa stratégie opportuniste, agile et diversifiée. Notre ambition est de continuer à y déployer des capitaux, sur des actifs générateurs de revenus situés dans des localisations clés.

Source : Savills

¹ 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.

Rappel de la stratégie

Performance et engagement : les piliers de MomenTime



Un taux de distribution cible 2025
réhaussé à 7.75 %* (non garanti)



Un objectif de distribution annuel à long terme compris
entre 5.5 % et 6 %* (non garanti) , ainsi qu'un objectif de
taux de rendement interne (TRI) cible non garanti de 6 %



Une approche opportuniste,
avec un ciblage des actifs en bas de cycle
pour maximiser le potentiel de performance



Une SCPI labellisée ISR intégrant des critères ESG
rigoureux pour allier performance financière
et extra-financière

Photo non contractuelle

** L'objectif de distribution et le TRI cible 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. Ce produit présente un risque de perte en capital et sa liquidité n'est pas garantie.*

La vision du gérant

Une SCPI internationale diversifiée

Pensée pour enrichir notre gamme et s'inscrire en complémentarité avec Transitions Europe, **MomenTime** se distingue par :

- **Une stratégie internationale inédite** : une des seules SCPI à investir exclusivement hors Zone Euro, tout en conservant un ancrage français (environ 30 % du portefeuille). Cette approche permet de bénéficier à la fois de marchés en pleine croissance (Royaume-Uni, Suisse, pays nordiques, pays baltes...) et d'un marché français en phase de correction.
- **Une diversification sectorielle poussée, couvrant des actifs stratégiques** : bureau nouvelle génération, logistique, santé, éducation et life sciences.



Chiffres clés

L'essentiel du semestre (au 30/06/2025)

10 €/part

Dividende brut de fiscalité au titre du SI¹



97

Nouveaux associés



19 M€

Collecte nette



33 M€

Investissements



31 M€

Capitalisation



99.7 %

TOF²



2

Acquisitions ce semestre

¹Dividende au sens de l'ASPIM

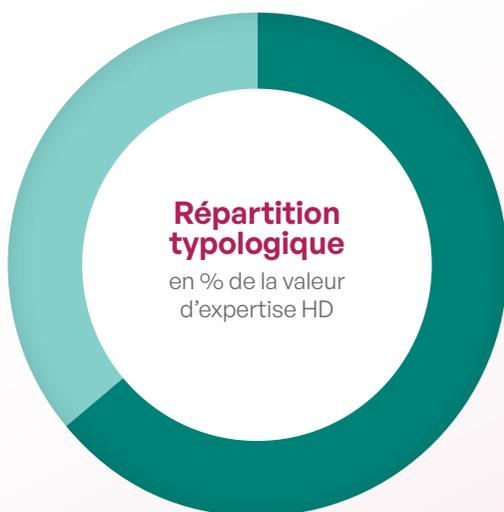
²TOF : Taux d'Occupation Financier (cf. Définitions & Lexique p.21)

Patrimoine

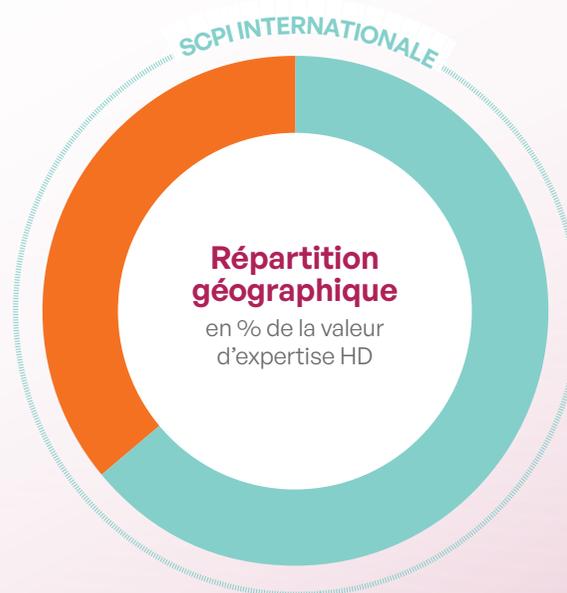
Au 30/06/2025

Nombre d'actifs
en portefeuille

2



64 % Commerces
36 % Bureaux



64 % Royaume-Uni
36 % France

Les investissements déjà réalisés ne constituent pas une promesse quant aux investissements futurs.

*Méthodologie ASPIM rapport entre le montant du capital restant dû des emprunts contractés par la SCPI et l'actif brut du fonds, correspondant à la valeur de réalisation.

** 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.

Taux d'endettement*

13.33 %

Acquisitions du semestre

Nombre
d'actifs acquis

2

Volume des acquisitions

32.9 M€

Rendement acte en mains
des acquisitions du S1

>7.30 %**

Actif sous exclusivité

1

Volume global de l'actif
sous exclusivité

8.3 M€

Performances



Prochain versement prévisionnel
des potentiels dividendes

Octobre 2025

2025

> 7.75 %

Taux de distribution
cible 2025 non garanti ¹

6 %

TRI cible 10 ans non garanti
brut de fiscalité ²

Dividende brut de
fiscalité étrangère

10€/part

Dividende au titre du S1

6.01€/part

Revenu foncier net de fiscalité
étrangère versé à l'Associé

2.53€/part

Impôt étranger prélevé
à la source, payé par la SCPI
MomenTime et
déductible en France

1.46€/part

Revenu financier brut de PFU³
versé à l'Associé

T4

—

T3

—

S1

10 €

Dividende brut de fiscalité étrangère

/part en €

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

¹ Les objectifs de distribution et le TRI 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. Ce produit présente un risque de perte en capital et sa liquidité n'est pas garantie.

² TRI calculé en intégrant les revenus bruts distribués, pour une souscription à 200 € et une cession après 10 ans.

³ PFU : Prélèvement Forfaitaire Unique

Activité locative

Au 30/06/2025



39 %
Enedis

10 %
CurrysGroup Limited

5 %
Iceland Foods Limited

4 %
Tapi Carpets & Floors Limited

12 %
B&M Retail Limited

5 %
Halfords Limited

5 %
Leonard F. Jollye (BrookmansPark) Limited

4 %
Queensway Coffee Houses

11 %
Dunelm (Soft Furnishings) Limited

5 %
Poundland Limited

Taux de recouvrement

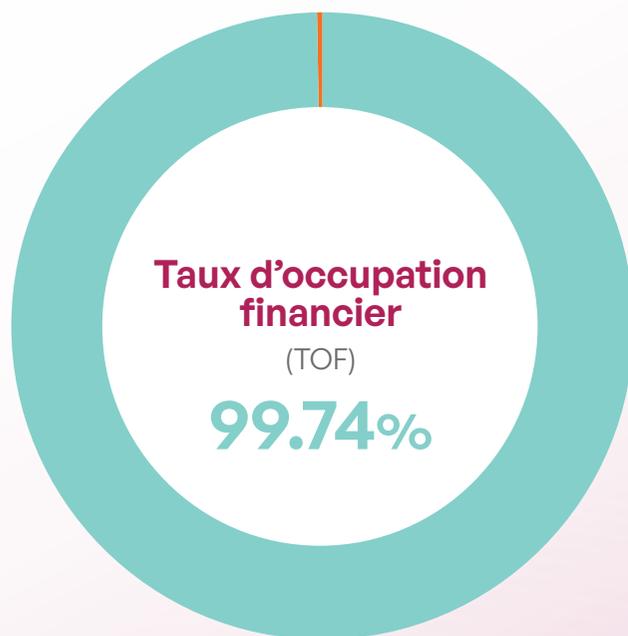
100 %

Nombre de locataires

11

Activité locative

Au 30/06/2025



99.74 %

Locaux occupés

0.26 %

Locaux vacants
en recherche de locataire



TOP¹

99.8 %



WALB²

5.9 ans



WALT³

7.2 ans

¹ Taux d'Occupation Physique

² Durée moyenne résiduelle ferme des baux signés

³ Durée moyenne résiduelle totale des baux signés

(cf-Définitions & Lexique p.21)

Marché des parts

Vie de la société

1^{er} semestre 2025

Nombre de parts
en début de semestre

55 958

Parts souscrites
sur le semestre

97 941

Retrait
en nombre de part

0

Nombre de parts
en fin de semestre

153 899

Nombre de part
en attente de retrait

0

Associés

639

Part d'investisseurs
institutionnels dans la capitalisation

0 %

Photo non contractuelle

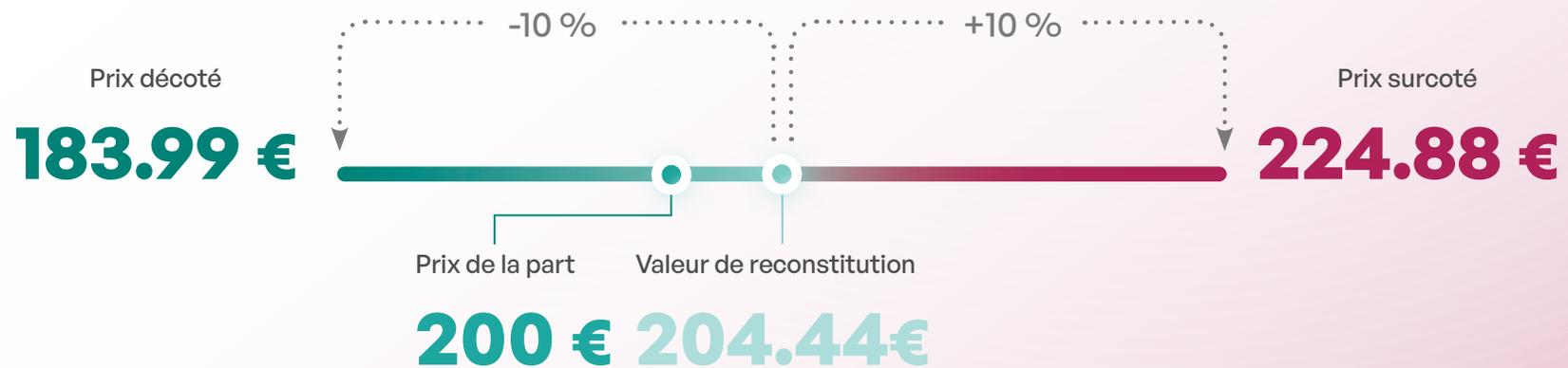
Prix de la part

Au 30/06/2025

Valeur de réalisation

168.94 €

Tunnel de valeur de reconstitution



Valeur de retrait

180 €

Chiffres clés

Du semestre (au 30/06/2025)



Prochain versement prévisionnel des potentiels dividendes

OCT. 2025



Durée de détention recommandée

10 ANS



Objectif de taux de rendement interne (TRI) cible non garanti

6 %*



Objectif de distribution annuel non garanti

5.5 % - 6 %*



Objectif de distribution cible 2025

> 7.75 %*



Délai de jouissance

5 MOIS

1^{er} jour du 6^{ème} mois suivant la souscription



Prix de souscription

200 €



Prix de retrait

180 €

** TRI cible et l'objectif de distribution sont fondés sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion et ne sont pas garantis. Il ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance. Ce produit présente un risque de perte en capital et sa liquidité n'est pas garantie.*

Acquisitions du 1^{er} semestre 2025

Cannock (Royaume-Uni)

Retail Park idéalement situé au coeur d'une zone dynamique captant 2.4 millions d'habitants à moins de 30 minutes aux alentours. Cet actif est loué à des locataires de premier plan : B&M, Curry's, Poundland, McDonald's ou encore Starbucks, des enseignes réputées, présentes depuis plus de 30 ans pour certaines d'entre elles.



Type d'actif

Parc d'activités



Date d'acquisition

20/02/2025



Prix AEM

21.2 M€



Surface

~ 10 000 m²



Loyer annuel brut

1.5 M€



WALB*

4.2 ans

* WALB : Weighted Average Lease Break
(cf. Définitions & Lexique p.21)



Retail Park

Un retail park, ou en français « parc d'activités commerciales », est un ensemble de magasins regroupés sur un même site, souvent en périphérie des villes.

Acquisitions du 1^{er} semestre 2025

Nancy (France)

Situé à Villers-lès-Nancy, cet ensemble immobilier de bureaux et d'activité bénéficie d'une excellente accessibilité, avec un réseau autoroutier dense et la gare de Nancy à seulement 10 minutes en voiture. Via le TGV, Nancy se situe à 1h30 seulement de Paris.

Composé de 4 bâtiments pour une surface totale de plus de 8 800m², cet actif est intégralement loué au siège social d'Enedis, un locataire de confiance bénéficiant d'une belle réputation. Présent sur le site depuis sa livraison en 1988, l'entreprise est locataire de l'ensemble immobilier dans le cadre d'un bail de 10 ans fermes, renouvelé le 1^{er} janvier 2024.

Depuis 2014, les différents bâtiments ont fait l'objet de multiples rénovations, réalisées par le locataire illustrant à nouveau son ancrage durable au site.



Type d'actif
Bureaux et activité



Date d'acquisition
16/04/2025



Prix AEM
11.7 M€



Surface
~ 9 000 m²



Loyer annuel brut
1 M€



WALB*
8.5 ans

* WALB : Weighted Average Lease Break
(cf. Définitions & Lexique p.21)



Objectifs de la SCPI

En matière ISR



MomenTime labellisée

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 surfacique harmonisé, après projet
- 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 oeuvre des travaux d'adaptation aux risques avérés identifiés par l'analyse initiale. Et en particulier, en mettant en place des actions de lutte contre les vagues et îlots de chaleur

Une analyse globale

- Grille d'analyse ESG incluant 41 critères
- Définition et déploiement de plan d'actions sur-mesure pour chaque actif

Pilier E
50 %

Pilier S
20 %

Pilier G
30 %

Définitions & lexique

Capitalisation

Représente la taille de la SCPI, elle est calculée en multipliant le nombre de parts en circulation avec le prix de souscription.

Délai de Jouissance

Le Délai de Jouissance correspond au décalage existant entre la date de souscription et la date d'entrée en jouissance des parts souscrites.

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.

Taux de distribution (Aspim)

Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'Associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n. Prix au 01/01/2024 : 200€.

TOF (Aspim)

Le Taux d'Occupation Financier se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

TOP (Aspim)

Le Taux d'Occupation Physique se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

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. A noter que la valeur vénale des immeubles correspond à la valeur d'expertise établie par un organisme indépendant.

Valeur de retrait

Correspond au prix de souscription minoré des commissions de souscription HT de la SCPI.

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.

WALB

Weighted Average Lease Break (WALB) correspond à la durée moyenne pondérée (flux locatifs) des baux signés jusqu'aux prochaines échéances de sortie des locataires. Cet indicateur permet de calculer le nombre d'années où les flux locatifs sont contractuellement sécurisés.

WALT

Weighted Average Lease Term (WALT) correspond à la durée moyenne pondérée des baux signés jusqu'à leurs termes.

Caractéristiques générales

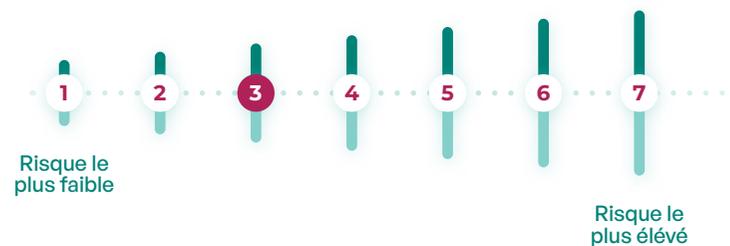
Informations générales

Société de gestion	Arkéa Real Estate Investment Management GP-20228 du 23/03/2022
Code ISIN	FR001400TMJ5
Forme juridique	SCPI à Capital Variable
Dépositaire	CACEIS Bank
Date de lancement commercial	02/01/2025
Durée de placement recommandé	10 ans
Prix de souscription	200 €
Prix de retrait	180 €
Minimum de souscription	Première souscription : 5 parts Souscription ultérieure : 1 part
Délai de jouissance	1 ^{er} jour du 6 ^{ème} mois
Fréquence de distribution potentielle	Trimestrielle

Frais

Commission de souscription	10 % HT max. du montant de la souscription
Commission de gestion	10 % HT max. des loyers encaissés
Commission sur travaux	5 % HT max. du montant des travaux réalisés
Commission de cession	2 % HT max. de la valeur de cession des actifs immobiliers

Indicateur de risque



Informations utiles

Rappel des conditions de souscription et de cession ou retrait des parts

Conditions de souscription

Le prix d'une part est composé du nominal : 150 € et de la prime d'émission : 50 €, elle-même incluant la commission de souscription de 10 % HT (augmentée du taux TVA en vigueur). Le prix total est égal à 200 € selon les conditions en vigueur. L'enregistrement de la souscription sera effective après le paiement du prix de souscription.

Dossier de souscription

Le dossier de souscription remis à chaque souscripteur comporte le bulletin de souscription dont une copie est à conserver par le souscripteur ; la Note d'Information visée par l'AMF ; les Statuts de la SCPI ; le Document d'information clé ; le dernier bulletin périodique d'information et le Rapport Annuel du dernier exercice social. Dans les 15 jours suivant l'enregistrement de votre dossier complet de souscription un accusé de réception de votre souscription (montant investi, nombre de parts, date d'entrée en jouissance) vous est envoyé.

Retrait des parts

L'associé qui souhaite vendre tout ou partie de ses parts peut soit : les vendre de gré à gré (pour ce faire, il doit trouver lui-même une contrepartie pour acquérir ses parts. Cette cession de gré à gré est faite sans intervention de la Société de Gestion) ; en demandant le remboursement (pour ce faire, il doit émettre une demande de retrait à adresser à la Société de Gestion). En cas de retrait, l'associé qui se retire cesse de bénéficier de ses droits à acompte sur dividende à compter du premier jour du mois au cours duquel le retrait a été enregistré sur le registre des retraits. Pour plus d'information, se référer à la Note d'information de la SCPI.

RENDEZ VOUS

sur arkea-reim.com

*Pour retrouver toutes les informations sur
MomenTime*

ARKEA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT est une société par actions simplifiée au capital social de 1 000 000 euros. Siège social : 72, rue Pierre Charron-75008 PARIS. Immatriculation au RCS, numéro 894 009 687 R.C.S. Paris. Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-20228 le 23 mars 2022. Société Civile de Placement Immobilier à capital variable faisant offre au public. Au capital social minimum de 8 595 150 € et au capital social maximum de 2 000 000 000 €.

Immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 933 877 219.

Visa AMF : visa SCPI n° 22-17 en date du 20/09/2022.

Siège social : 72 rue Pierre Charron-75008 Paris.

Objet social : acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif dans les conditions fixées aux articles L. 214-114 et suivants du Code monétaire et financier.

Contact :

09 69 32 88 32

info@arkea-reim.com

