



MOMENTIME
L'IMMOBILIER AU MOMENT OPPORTUN

Bulletin d'information

SCPI
MomenTime

3^{ème} trimestre 2025
Valable du 01/07/2025 au 30/09/2025



■ ■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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 systématiquement couvert 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 avons le plaisir de vous retrouver pour notre troisième bulletin d'informations concernant votre SCPI MomenTime. Neuf mois se sont écoulés depuis sa création, marquant un lancement prometteur et illustrant votre confiance. Au cours de ce trimestre, la collecte s'est élevée à 7 M€, portant le volume total à près de 36 M€ depuis le lancement.

Cette collecte a permis à votre SCPI de saisir une opportunité de marché située à Cardiff, au Pays de Galles, pour un montant total de 6,8 M€, offrant un rendement supérieur à 9%¹. Cet immeuble de bureaux porte à 3 le nombre d'actifs détenus depuis le lancement de la SCPI, pour un rendement immobilier moyen de 7,3%¹.

La stratégie de diversification et d'opportunisme mise en place dès la création du fonds se poursuit ainsi trimestre après trimestre. Cette approche permet à MomenTime de saisir avec flexibilité des actifs offrant des rendements attractifs dans les emplacements les plus pertinents.

D'un point de vue géographique, le portefeuille reste majoritairement investi au Royaume-Uni (71% - dont l'Angleterre à 52% et le Pays de Galles à 19%), contre 29% en France. Sur le plan typologique, la SCPI maintient un équilibre entre bureaux et commerces. À terme, la part des actifs situés en France devrait se stabiliser autour de 20% (30% maximum), afin de refléter pleinement la vocation internationale de la SCPI.

Dans la continuité de la stratégie adoptée et de la première distribution intervenue juillet, votre SCPI vous distribuera un dividende de 4€ par part en jouissance, portant le dividende cumulé en 2025 à 14€. L'objectif de distribution cible en 2025 a été réhaussé à 8,5%, non garanti².

Nous vous remercions une nouvelle fois pour la confiance que vous nous témoignez et pour l'intérêt que vous portez à la SCPI MomenTime.

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.

Les performances futures sont soumises à l'impôt, lequel dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et est susceptible de changer à l'avenir.

La question au gérant

Les variations de change en Europe ne risquent-elles pas d'éroder la performance de Mumentime ?



**Abdelkader
GUENNIoui**

Directeur du Fund
Management
Arkéa REIM

La SCPI Mumentime n'a pas recours à une couverture systématique du risque de change. Ce choix s'inscrit dans la logique de sa stratégie d'investissement à long terme, majoritairement orientée vers des actifs situés hors zone euro.

La diversification géographique contribue à diluer le risque de change dans la durée, d'autant que la SCPI investit progressivement, à différents points de la courbe de change, ce qui en atténue naturellement les effets. Par ailleurs, la majorité des pays européens bénéficient d'accords de stabilité de leur monnaie vis-à-vis de l'euro. Au sein des principaux marchés cibles de la SCPI, seuls le Royaume-Uni et la Suisse s'en distinguent réellement.

Dans ce contexte, une couverture systématique apparaîtrait à la fois coûteuse et imparfaite :

- coûteuse car elle impliquerait la mise en place d'instruments financiers liés aux marchés des taux
- imparfaite car la maturité de ces instruments ne coïnciderait pas toujours avec celle des investissements, créant ainsi de nouvelles expositions au marché des changes.

Une telle couverture réduirait donc le rendement global sans éliminer totalement le risque.

Mumentime privilégie ainsi une approche pragmatique : assumer une exposition maîtrisée au change pour maximiser la performance intrinsèque des actifs, dans une perspective de long terme.

Rappel de la stratégie

Performance et engagement : les piliers de MomenTime



Un taux de distribution cible 2025
réhaussé à 8.5 %* (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

** 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.*

Les performances futures sont soumises à l'impôt, lequel dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et est susceptible de changer à l'avenir.

Photo non contractuelle

Chiffres clés

L'essentiel du trimestre (au 30/09/2025)

4 €/part

Dividende brut
de fiscalité au
titre du T3¹



75

Nouveaux associés



7 M€

Collecte nette



8 M€

Investissements



38 M€

Capitalisation



3.3 M€

Trésorerie disponible



11.06%

Taux d'endettement²



1

Acquisition ce trimestre

¹Dividende au sens de l'ASPIM

²Taux d'endettement (cf. Définitions & Lexique p.17)



Retail Park à Cannock (Royaume-Uni)

Performances



Prochain versement prévisionnel
des potentiels dividendes

Janvier 2026

Dividende brut de
fiscalité étrangère

4€/part

Dividende au titre du T3

3.32€/part

Revenu foncier net de fiscalité
étrangère dont 0,07€/part de
revenu financier brut de PFU
versé à l'Associé

0.68€/part

Impôts étrangers prélevés
à la source, payés par la SCPI
MomenTime et déductibles
en France

2025

8.5 %

Taux de distribution
cible 2025 non garanti ¹

6 %

TRI cible 10 ans non garanti
brut de fiscalité ²

T4

—

T3

4.00 €

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. Les performances futures sont soumises à l'impôt, lequel dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et est susceptible de changer à l'avenir.

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

Marché des parts

Vie de la société

3^{ème} trimestre 2025

Nombre de parts
en début de trimestre

153 899

Parts souscrites
sur le trimestre

34 971

Retrait
en nombre de part

0

Nombre de parts
en fin de trimestre

188 870

Nombre de part
en attente de retrait

0

Associés

714

Part d'investisseurs
institutionnels dans la capitalisation

0 %

Photo non contractuelle

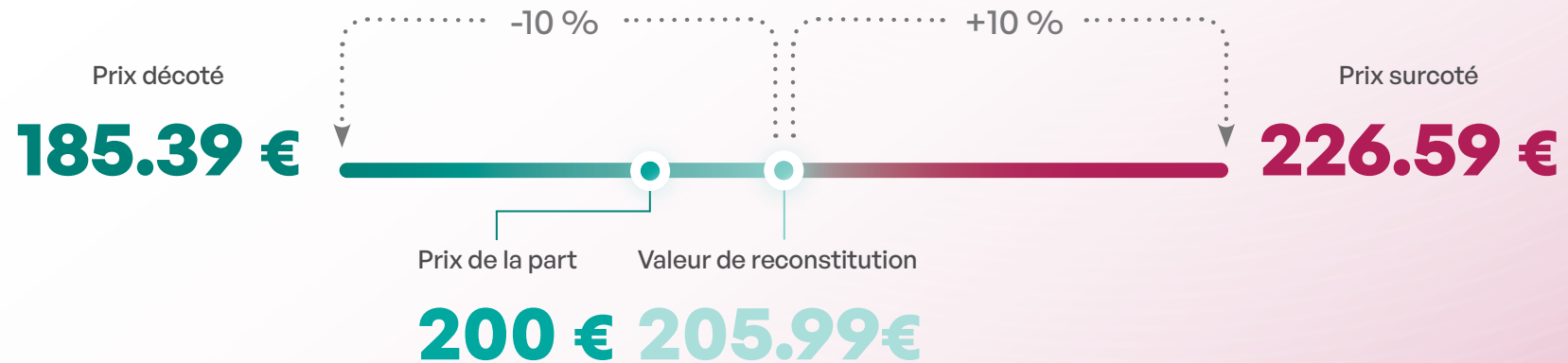
Prix de la part

Au 30/09/2025

Valeur de réalisation

170.35 €

Tunnel de valeur de reconstitution



Valeur de retrait

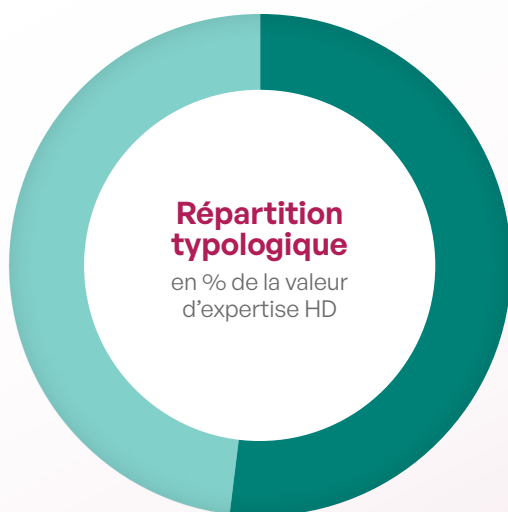
180 €

Patrimoine

Au 30/09/2025

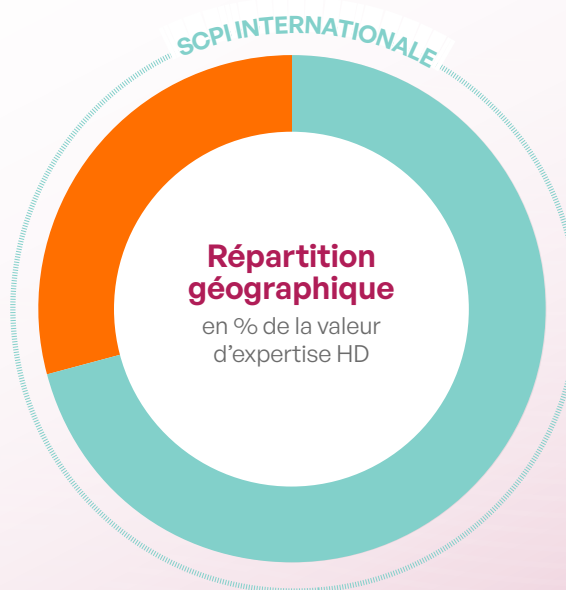
Nombre d'actifs
en portefeuille

3



52 %
Commerces

48 %
Bureaux



71 %
Royaume-Uni

29 %
France

Acquisition du trimestre

Nombre
d'actif acquis

1

Volume de l'acquisition

7.8 M€

Rendement acte en mains
de l'acquisition du T3

>9.5 %**

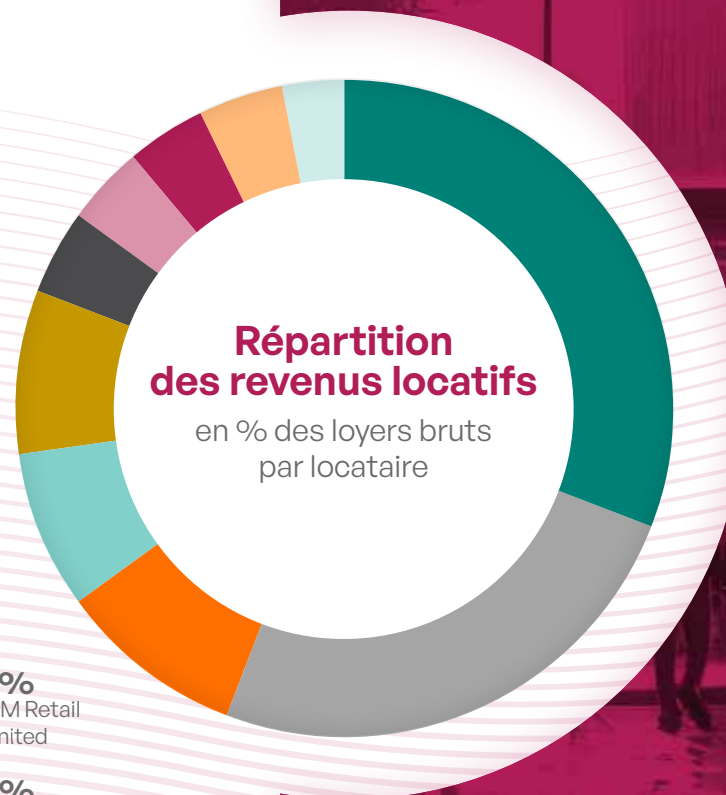
* Taux d'endettement
(cf. Définitions & Lexique p.17)

** 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.

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

Activité locative

Au 30/09/2025



31 %
Enedis

8 %
Dunelm (Soft Furnishings) Limited

4 %
Poundland Limited

4 %
Leonard F. Jollye (BrookmansPark) Limited

25 %
Credit Safe

8 %
CurrysGroup Limited

4 %
Iceland Foods Limited

3 %
Queensway Coffee Houses

9 %
B&M Retail Limited

4 %
Halfords Limited

Taux de recouvrement

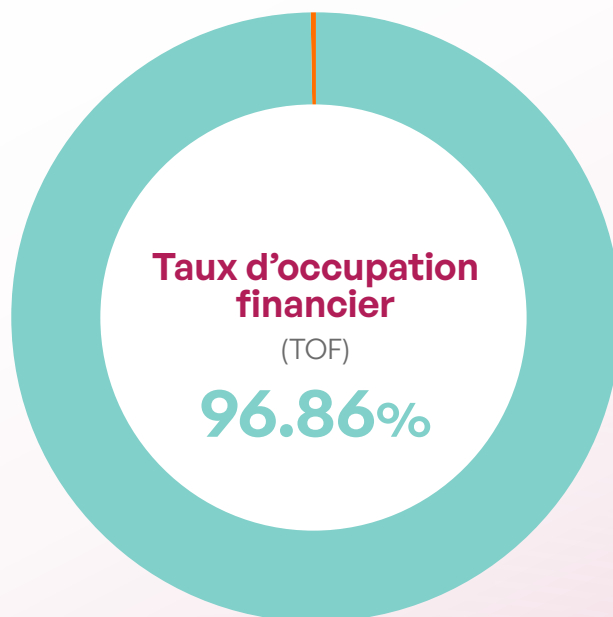
100 %

Nombre de locataires

11

Activité locative

Au 30/09/2025



96.86 %

Locaux occupés

3.14 %

Locaux vacants
en recherche de locataire



TOP¹

97.5 %



WALB²

6.6 ans



WALT³

8.6 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.17)

Acquisition du 3^{ème} trimestre 2025

Cardiff (Royaume-Uni)

Situé à Cardiff Gate, cet ensemble immobilier de bureaux bénéficie d'une excellente accessibilité, à proximité immédiate de l'autoroute M4, facilitant les déplacements depuis l'ensemble de la région, notamment Swansea et Bristol.

Composé d'un bâtiment de deux niveaux et d'un parking de 191 places, cet actif est intégralement loué au siège social britannique de Creditsafe Business Solutions Ltd, un locataire solide et reconnu, dont la notation D&B est 4A1 et le chiffre d'affaires a atteint 73 millions de livres sterling en 2023. Présent sur le site depuis 2001, le locataire bénéficie d'un bail ferme de 9,5 ans (WALB) et d'une durée résiduelle totale de 14,5 ans (WALT), illustrant un engagement durable sur le site.

Le bâtiment, construit en 2001, a été conçu dans une optique de performance énergétique, avec des panneaux solaires, un éclairage LED et un certificat de performance énergétique EPC B48, renforçant son attractivité pour le locataire et sa durabilité.



Type d'actif

Bureaux



Date d'acquisition

31/07/2025



Prix AEM

7.8 M€



Surface

~ 4 600 m²



Loyer annuel brut

0.8 M€



WALB*

9.5 ans

* WALB : Weighted Average Lease Break
(cf. Définitions & Lexique p.17)



Bonne desserte



Bureaux modulables et flexibles



Chiffres clés

Du trimestre (au 30/09/2025)



Prochain versement prévisionnel
des potentiels dividendes

JANV. 2026



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

8.5 %*



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.*

Les performances futures sont soumises à l'impôt, lequel dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et est susceptible de changer à l'avenir.

Objectifs de la SCPI

En matière ISR



MomenTime labellisée

ISR

1 Maintenir et renforcer le potentiel écologique des sites

2 Favoriser les mobilités alternatives à la voiture thermique

3 Renforcer la résilience des actifs au changement climatique

- 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

- 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

- 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 d'endettement (Aspim)

Rapport entre l'endettement (capital restant dû) augmenté des engagements immobiliers et l'actif net (valeur de réalisation) augmenté de l'endettement (capital restant dû) et des engagements immobiliers.

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 retrait

Correspond au prix de souscription minoré des commissions de souscription HT de 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 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

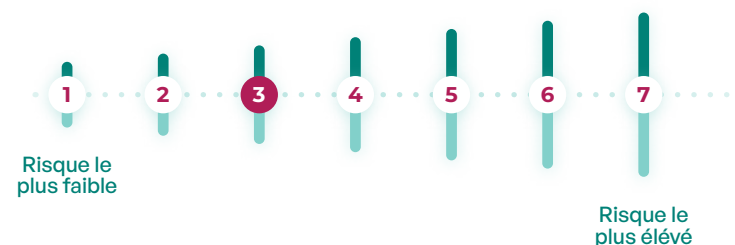
Informations générales

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 demander 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

