



MOMENTIME
L'IMMOBILIER AU MOMENT OPPORTUN

Bulletin d'information

**SCPI
MomenTime**

1^{er} trimestre 2025
Valable du 01/01/2025 au 31/03/2025



Avertissements & risques

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,

Il y a à peine trois mois, nous lançons MomenTime, notre nouvelle SCPI internationale conçue pour chercher à capter les opportunités d'investissement les plus attractives, au bon endroit et au bon moment. Aujourd'hui, nous sommes heureux de vous faire part de ce premier reporting et de vous partager les premiers succès de cette SCPI.

Avec déjà 25 M€ collectés, la dynamique est bien engagée et nous a permis de concrétiser nos premières acquisitions. Le premier investissement a été réalisé au Royaume-Uni avec l'acquisition d'un retail park dans une zone commerciale établie située au Royaume-Uni, au nord de Birmingham. Cet actif offre une rentabilité locative attractive supérieure à 7 %* et une bonne mutualisation du risque locatif avec 10 locataires.

Parallèlement, MomenTime a signé une promesse pour l'acquisition en France d'immeuble mixte activité/bureaux à Nancy, loué pour une durée ferme de neuf ans à Enedis, garantissant ainsi une excellente visibilité locative sur le long terme et un taux de rendement immobilier attractif* pour la SCPI. Cette acquisition sera finalisée au 2^{ème} trimestre. Le choix de cette acquisition nous a semblé particulièrement

pertinent pour le début de MomenTime grâce à la qualité de son locataire. En effet, dans un contexte économique morose, nous sommes particulièrement vigilants à la solidité financière des locataires.

Au cours des trois prochains trimestres, notre objectif sera de poursuivre l'acquisition de biens en parfaite adéquation avec notre stratégie d'investissement. Nous visons ainsi à constituer une base de portefeuille solide, permettant de sécuriser des revenus distribuables sur le long terme et d'assurer une performance durable pour nos investisseurs. L'année 2025 s'annonce particulièrement riche en opportunités, tant à l'échelle internationale qu'en France, et nous sommes convaincus que MomenTime saura pleinement en tirer parti.

Dans l'objectif d'atteindre un taux de distribution supérieur à 7,5 %, les premières distributions devraient intervenir fin juillet, soit au titre du résultat comptable du premier semestre 2025.

Nous vous remercions pour votre confiance et vous donnons rendez-vous très prochainement pour suivre ensemble la suite de cette belle aventure.

* 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
de 7.5 %* (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

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

Un positionnement unique pour une SCPI complémentaire à Transitions Europe

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.



Allocation cible

MomenTime

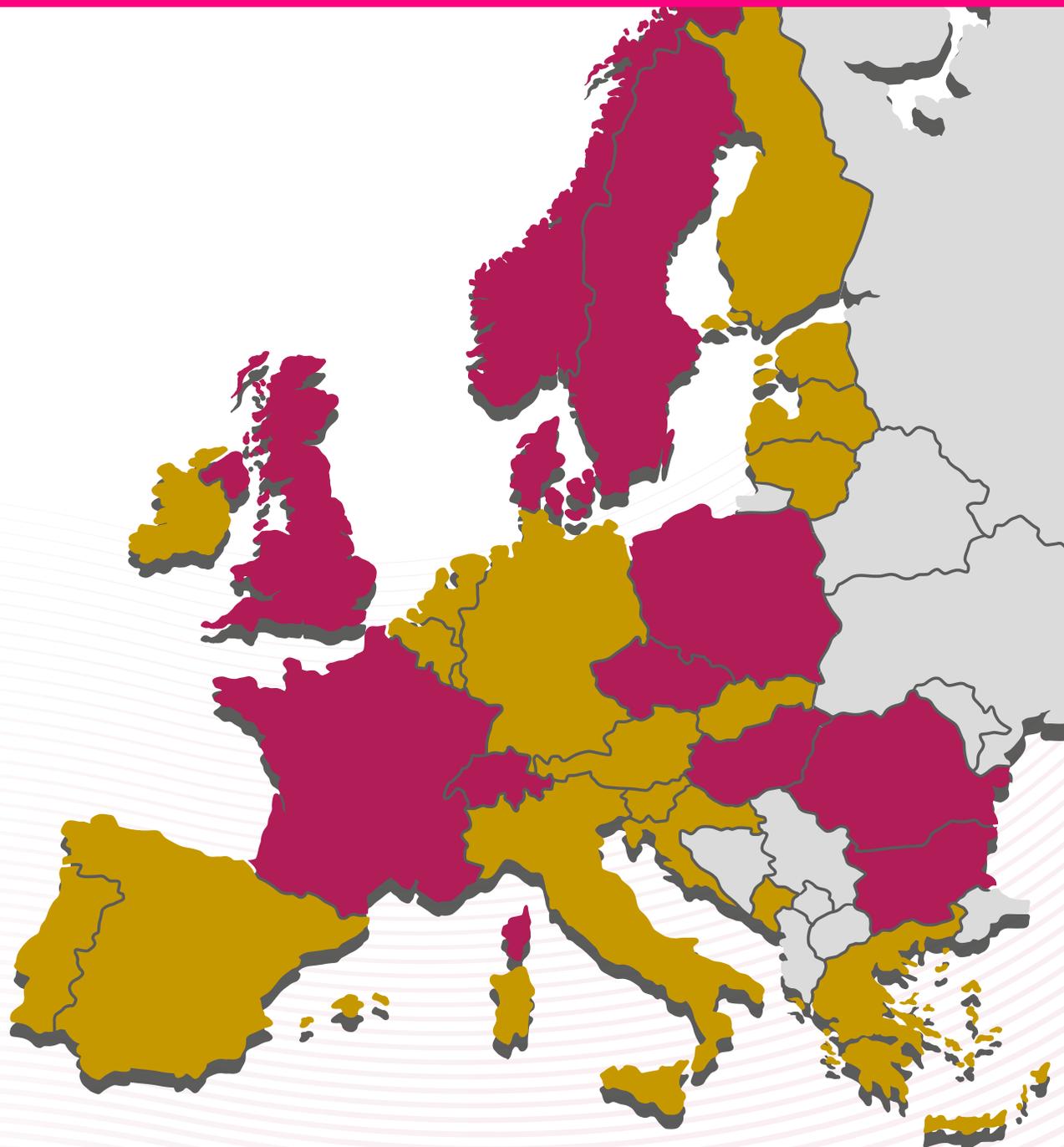
Investir
au moment opportun

MOMENTIME

SCPI INTERNATIONALE
Hors Zone Euro & en France

TRANSITIONS EUROPE

SCPI 100 % EUROPÉENNE
Zone Euro, hors France



Chiffres clés

L'essentiel du trimestre (au 31/03/2025)

Aucune part en jouissance
et pas de dividende versé
sur le trimestre



535

Nouveaux associés



16 M€

Collecte nette



21.2 M€

Investissements



27.9 M€

Capitalisation



100 %

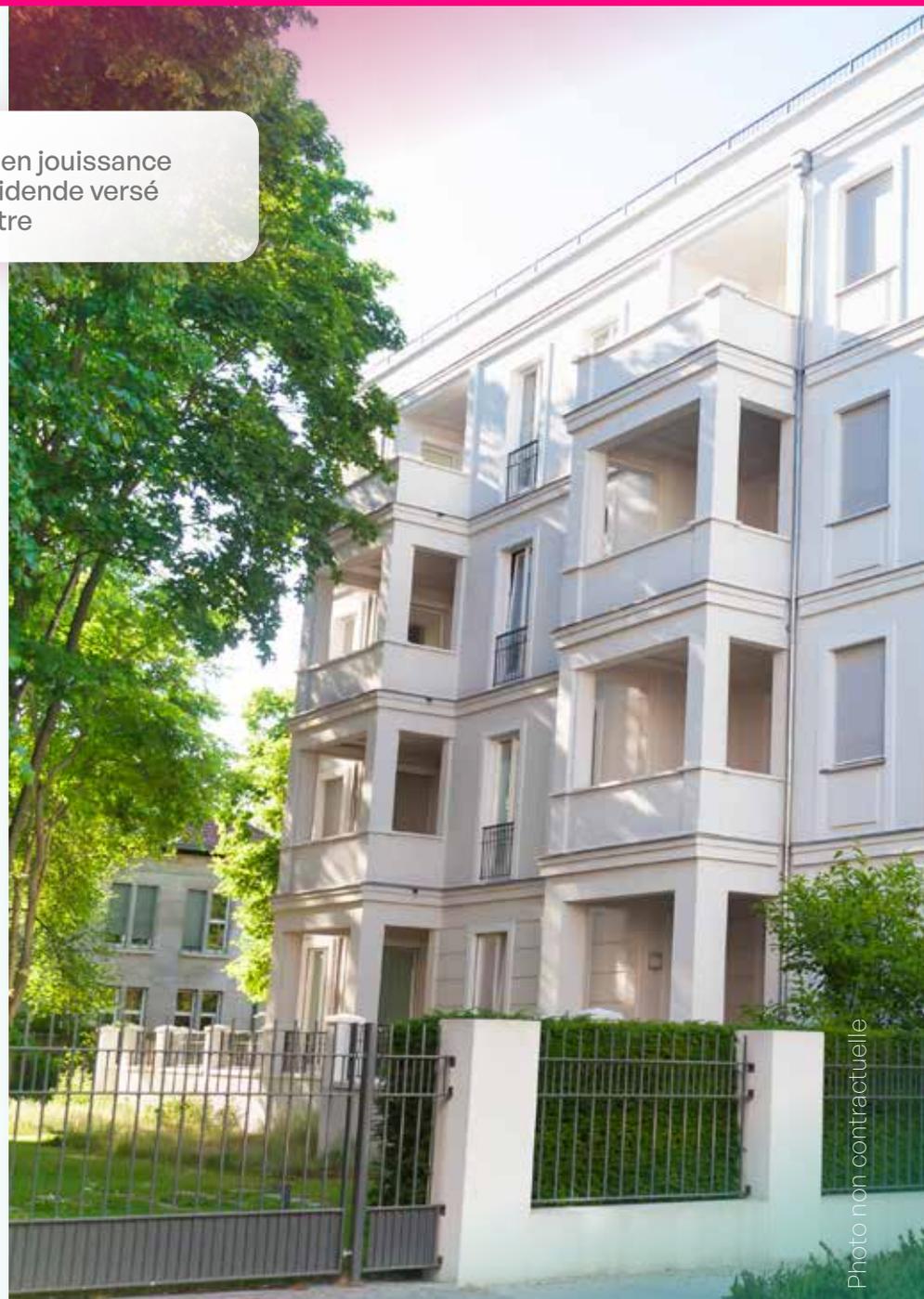
TOF*



1

Acquisition ce trimestre

*TOF : Taux d'Occupation Financier (cf. Définitions & Lexique p.18)



Patrimoine

Au 31/03/2025

Nombre d'actif
en portefeuille

1



100 %
Retail Park



100 %
Royaume-Uni

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*

0 %

Acquisition du trimestre

Nombre
d'immeuble acquis

1

Montant de l'acquisition

21.2 M€

Rendement actes-en-mains
de l'acquisition du T1

>6.90 %**

Actif sous exclusivité

1

Volume global de l'actif sous
exclusivité

11.6 M€

Activité locative

Au 31/03/2025



19 %
B&M Retail
Limited

18 %
CurrysGroup
Limited

18 %
Dunelm (Soft Furnishings)
Limited

8 %
Poundland
Limited

8 %
Halfords
Limited

8 %
Iceland Foods
Limited

7 %
Tapi Carpets &
Floors Limited

7 %
Queensway
Coffee Houses

7 %
Leonard F. Jollye
(BrookmansPark) Limited

Taux de recouvrement

100 %

Nombre de locataires

10

Activité locative

Au 31/03/2025



100 %
Locaux occupés



TOP¹

100 %



WALB²

4.1 ans



WALT³

5.6 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.18)

Marché des parts

Vie de la société

1^{er} trimestre 2025

Nombre de parts
en début de trimestre

55 958

Parts souscrites
sur le trimestre

83 391

Retrait
en nombre de parts

0

Nombre de parts
en fin de trimestre

139 349

Nombre de part
en attente de retrait

0

Associés

542

Nombre d'investisseur
institutionnel

0

Prix de la part

Au 31/03/2025

Valeur de réalisation

170.37 €

Tunnel de valeur de reconstitution



Valeur de retrait

180 €

Chiffres clés

Du trimestre (au 31/03/2025)



Prochain versement prévisionnel des potentiels dividendes

2025 JUILL.



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 %*



Délai de jouissance

5 MOIS

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



Prix de souscription

200 €



Prix de retrait

180 €



Label

ISR

* 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.

Acquisition du 1^{er} trimestre 2025

Cannock (Royaume-Uni)

Retail Park idéalement situé au coeur d'une zone dynamique de 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€

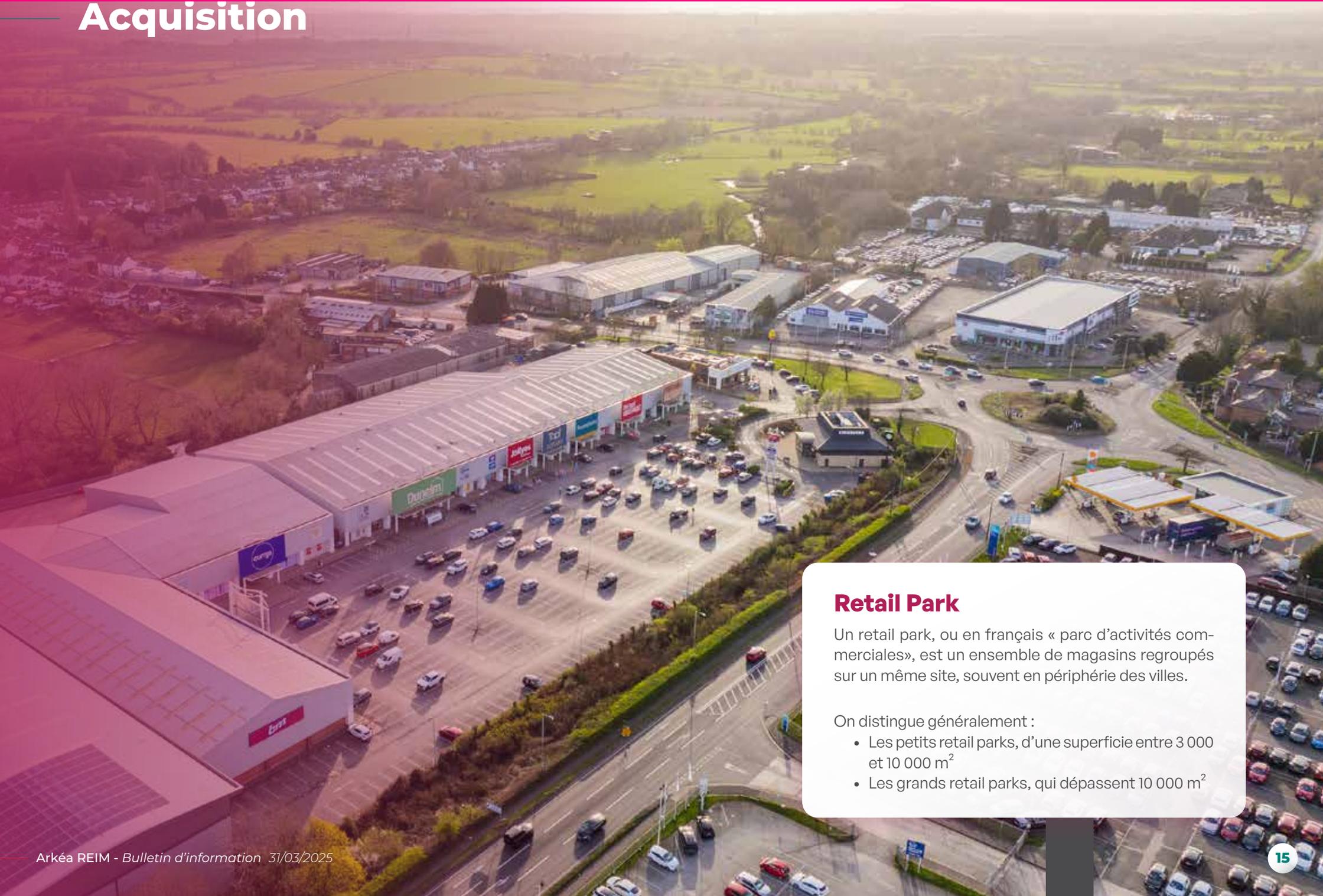


WALB*

4.2 ans

* WALB : Weighted Average Lease Break
(cf. Définitions & Lexique p.18)

Acquisition



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.

On distingue généralement :

- Les petits retail parks, d'une superficie entre 3 000 et 10 000 m²
- Les grands retail parks, qui dépassent 10 000 m²

Acquisition



Retail Park de Cannock

L'acquisition de Cannock, ce Retail Park acquis au Nord de Birmingham présente de nombreux atouts :

- Une zone de chalandise importante (10 enseignes) et en croissance ;
- Une bonne durée résiduelle moyenne des baux ;
- Des locataires globalement solides ;
- Un bon diagnostic de performance énergétique (EPC) classé B ou A ;
- Facilité d'accès grâce à la proximité de l'autoroute M6.

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 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

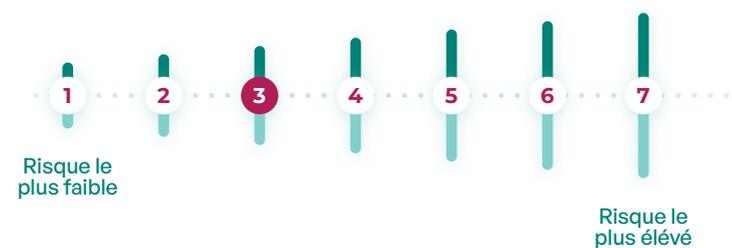
Informations générales

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