MOMENTIME
L'IMMOBILIER AU MOMENT OPPORTUN

Bulletin d'information

SCPI MomenTime

1er semestre 2026
Valable du 01/01/2026 au 30/06/2026

ARKEA REIM

investissement socialement responsable ISR
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.

investissement socialement ISR responsable

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

Risque de taux
La SCPI peut être exposée aux variations des taux d'intérêt lorsque sa dette est à taux variable. En cas de hausse des taux non intégralement couverte, le coût de la dette augmente, ce qui peut réduire le résultat et, en cas de hausse marquée, affecter négativement le levier financier et la valeur de réalisation.

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

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 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,

Le premier semestre 2026 confirme la montée en puissance de votre SCPI MomenTime. Un peu plus d'un an après son lancement, la SCPI poursuit son développement à un rythme soutenu et bénéficie d'une dynamique commerciale en nette accélération. Cette progression témoigne de l'intérêt croissant des épargnants et des partenaires distributeurs pour une stratégie d'investissement internationale, opportuniste et diversifiée.

Depuis le début de l'année, MomenTime a enregistré une collecte nette de 9,9 M€, portée notamment par l'ouverture de nouveaux réseaux de distribution et un mois de juin particulièrement soutenu avec 2,6 M€ collectés.

Cette collecte nous a permis de saisir une opportunité particulièrement intéressante pour MomenTime. Il s'agit de l'acquisition d'un commerce situé au cœur de Worcester, Royaume-Uni, intégralement loué à TK Maxx, à un taux de rendement immobilier supérieur à 8 %[1]. D'autre part, une plateforme logistique en Pologne, représentant un investissement d'environ 12 M€, est désormais sous exclusivité et viendra poursuivre la diversification du patrimoine dans les prochains mois.

Le contexte de marché continue d'offrir des opportunités attractives aux investisseurs capables d'agir avec réactivité, en particulier sur des opérations de taille intermédiaire où la concurrence demeure plus limitée. Cette configuration correspond pleinement au stade de développement de MomenTime et nous permet de rester particulièrement sélectifs dans le choix de nos investissements. Notre ambition n'est pas uniquement d'accompagner la croissance de la SCPI, mais de constituer progressivement un patrimoine diversifié, résilient et capable de délivrer une performance durable dans le temps.

L'assemblée générale de la SCPI s'est tenue le 23 juin dernier. Nous remercions l'ensemble des associés ayant participé aux votes et aux échanges. Elles ont été l'occasion de revenir sur les réalisations de l'exercice 2025, de présenter les perspectives de développement de la SCPI et d'échanger avec nos associés sur les ambitions du fonds. Nous vous rappelons que le rapport annuel 2025 ainsi que le rapport extra-financier sont disponibles en téléchargement sur notre site internet.

Merci à tous pour votre confiance et soyez certains que toutes les équipes d'Arkéa REIM sont mobilisées pour poursuivre le développement de MomenTime avec la même exigence et la même discipline. Nous vous souhaitons un très bel été !

Adrien Mehio
Fund Manager - Arkéa REIM

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.
L'investissement en parts de SCPI présente un risque de perte en capital et sa liquidité n'est pas garantie. Les appréciations formulées dans cet éditorial ainsi que les perspectives évoquées reflètent l'analyse de la Société de Gestion à la date de rédaction et sont susceptibles d'évoluer. Les opérations en cours d'étude ou sous exclusivité ne préjugent pas de leur réalisation définitive. Pour l'ensemble des risques, veuillez consulter la note d'information et le DIC disponibles sur www.arkea-reim.com et vous rapprocher de votre conseiller habituel avant toute décision d'investissement.
[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.

La question au gérant

Quels sont aujourd'hui les principaux axes de développement géographique de MomenTime ?

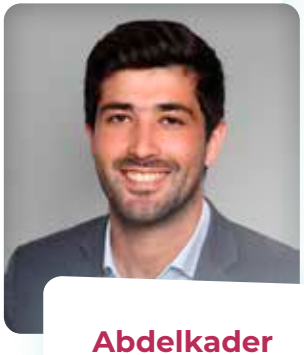
Nous poursuivons l'élargissement géographique du patrimoine de MomenTime, conformément à la stratégie de diversification et aux principaux marchés identifiés lors du lancement de la SCPI.

Après ses premières acquisitions au Royaume-Uni et en France, la SCPI s'apprête désormais à réaliser un premier investissement en Pologne. Nous sommes récemment entrés en exclusivité sur une plateforme logistique qui, si elle se concrétise, constituera notre première acquisition dans le pays. Ce marché nous paraît particulièrement attractif grâce à son dynamisme économique, à la qualité de ses infrastructures logistiques et aux niveaux de rendement qu'il est encore possible d'y obtenir.

Nous préparons également les prochaines étapes du développement de la SCPI. Nous avons ainsi confirmé la possibilité d'investir en Finlande et en Norvège, où nous avons identifié plusieurs opportunités répondant à nos critères d'investissement et déjà formulé des offres. Ces pays présentent des fondamentaux économiques solides et nous permettraient de poursuivre la diversification géographique du patrimoine.

Enfin, nous continuons d'étudier de nouveaux marchés, à l'image du Danemark, qui bénéficie d'une économie solide et d'un marché immobilier présentant des opportunités intéressantes. L'analyse approfondie du cadre réglementaire et fiscal a toutefois mis en évidence des contraintes liées à la qualification de la SCPI, qui ne permettent pas d'y investir dans des conditions satisfaisantes. Malgré l'intérêt de ce marché, nous ne sommes donc pas en mesure de nous y positionner à ce stade.

Cette approche illustre notre philosophie de gestion : construire progressivement un patrimoine européen diversifié, en ouvrant de nouveaux marchés lorsque les conditions sont réunies, tout en conservant une discipline d'investissement exigeante afin de préserver les intérêts de nos associés.



Abdelkader GUENNIOUI

Directeur du Fund Management
Arkéa REIM

Chiffres clés

L'essentiel du semestre (au 30/06/2026)

9.05 € Dividende brut de fiscalité au titre du S1[1]

335
Nouveaux associés

9.9 M€
Collecte nette sur le semestre

5.2 M€
Investissements

48.8 M€
Capitalisation

7 M€
Trésorerie disponible

8.37 %
Taux d'endettement[2]

12.1 M€
Volume global de l'actif sous exclusivité

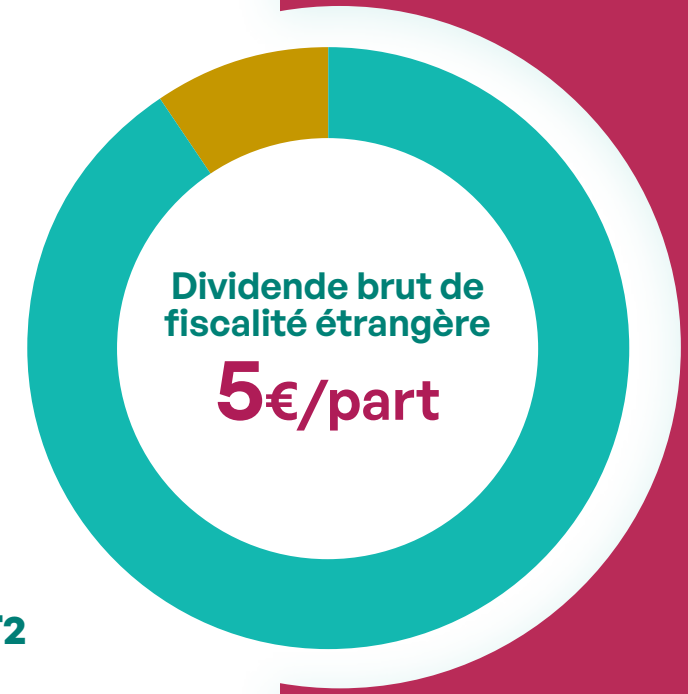
[1] *Dividende au sens de l'ASPIM*
[2] *Taux d'endettement (cf. Définitions & Lexique p.17)*



Bureaux à Cardiff (Royaume-Uni)

Performances

Prochain versement prévisionnel des potentiels dividendes
Octobre 2026



Dividende au titre du T2

4.47€/part
Revenu foncier net de fiscalité étrangère dont 0.08€/part de revenu financier brut de PFU versé à l'Associé

0.53€/part
Impôts étrangers prélevés à la source, payés par la SCPI MomenTime et déductibles en France

Risque de perte en capital et liquidité non garantie

	2025	2026
	9.25 % PGA[1] — **6 %** PGA cible long terme non garantie	**16 €** Objectif de distribution cible 2026 non garanti[1]
T4	4.50 €	–
T3	4.00 €	–
S1	10.00 €	5.00 €
		4.05 €

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] *PGA : Performance Globale Annuelle (cf. Définitions & Lexique p.17)*
Les objectifs de PGA et de distribution 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.
Les performances futures sont soumises à l'impôt, lequel dépend de la situation personnelle de chaque investisseur.

Marché des parts

Vie de la société



1er semestre 2026

Nombre de parts
en début de semestre

204 158

Parts souscrites
sur le semestre

49 181

Retrait
en nombre de part

94

Nombre de parts
en fin de semestre

253 245

Nombre de part
en attente de retrait

0

Part d'investisseurs
institutionnels
dans la capitalisation

0 %

Associés

1 150

Ticket moyen par associé

26 273 €

Photo non contractuelle

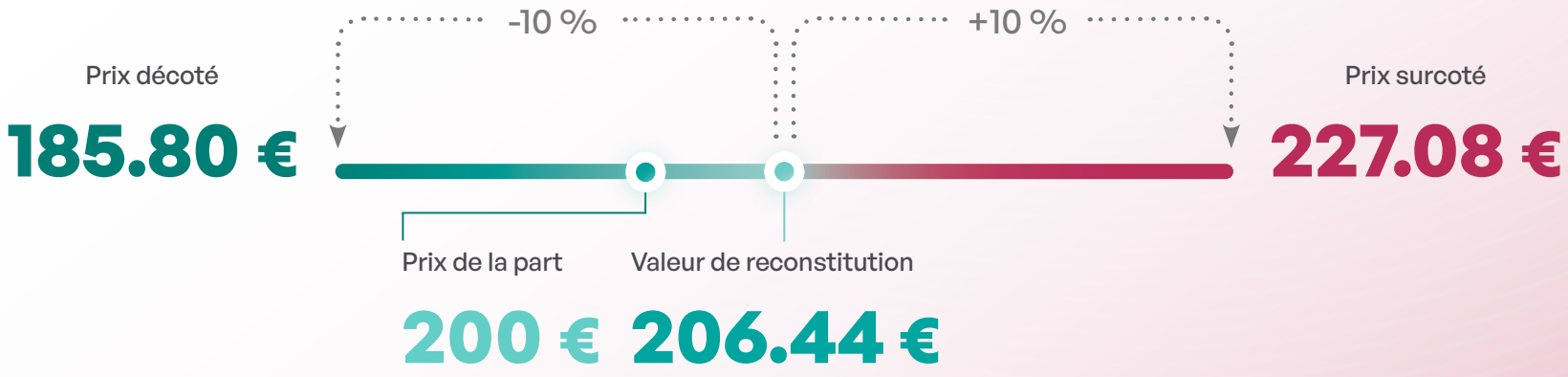
Prix de la part

Au 30/06/2026

Valeur de réalisation

172.97 €

Tunnel de valeur de reconstitution



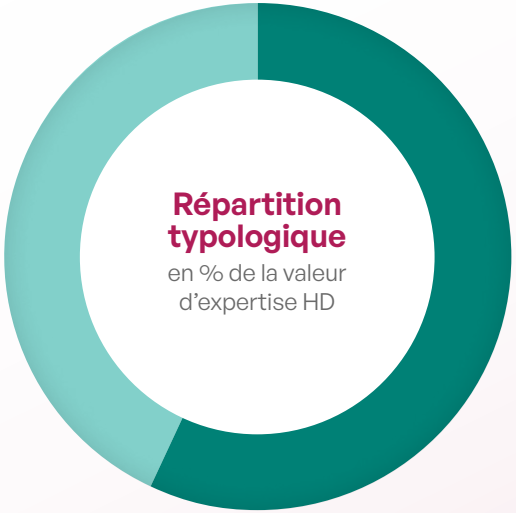
Valeur de retrait

180 €

Patrimoine

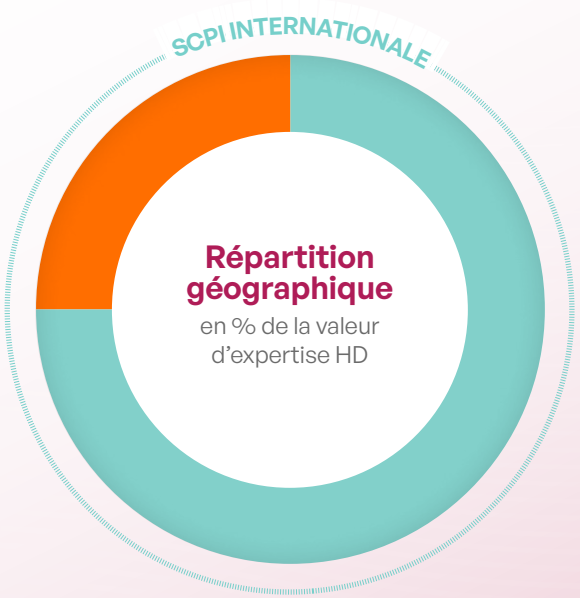
Au 30/06/2026

Nombre d'actifs en portefeuille **4**



57 % Commerces

43 % Bureaux



75 % Royaume-Uni

25 % France

Acquisition du semestre

Nombre d'immeuble acquis

1

Montant de l'acquisition

5.2 M€

Rendement acte-en-main de l'acquisition du S1

>8.14 %*

Actif sous exclusivité

1

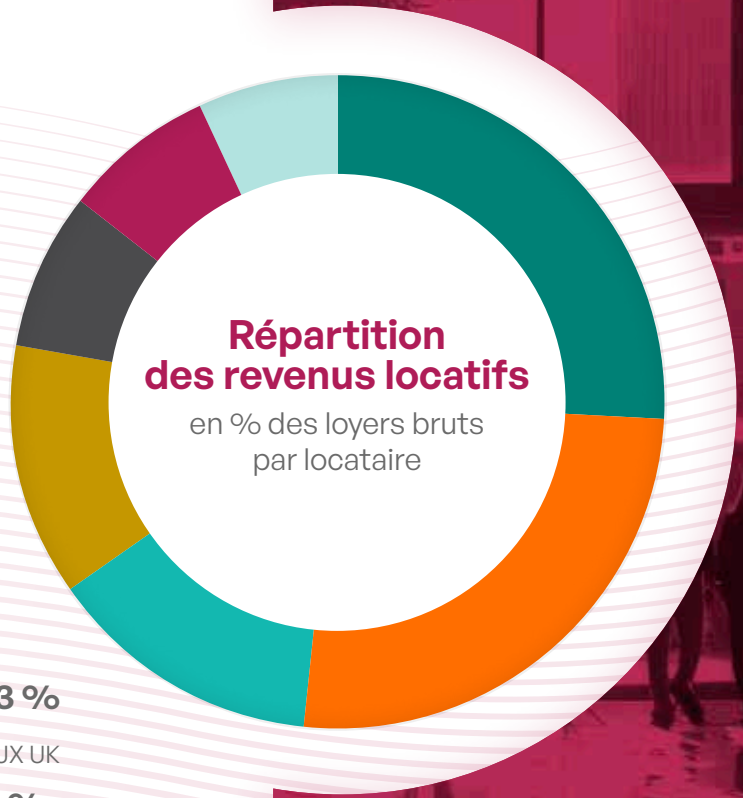
Volume global de l'actif sous exclusivité

12.1 M€

** 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.*

Activité locative

Au 30/06/2026



Répartition des revenus locatifs

en % des loyers bruts par locataire

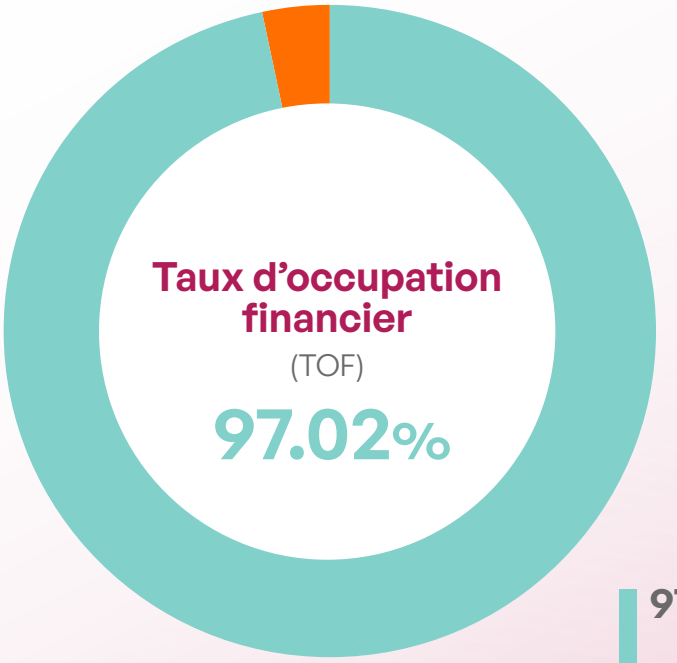
- **27 %** Enedis
- **23 %** CreditSafe
- **13 %** TJX UK
- **8 %** B&M Retail Limited
- **8 %** Dunelm (Soft Furnishings) Limited
- **7 %** CurrysGroup Limited
- **14 %** Autres

Taux de recouvrement[1]	Nombre de locataires
100 %	**12**

[1] *Taux de recouvrement (cf. Définitions & Lexique p.17)*

Activité locative

Au 30/06/2026



97.02 %
Locaux occupés

2.98 %
Locaux vacants
en recherche de locataire

TOP[1]

97.9 %

WALB[2]

6.7 ans

WALT[3]

8.1 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)

Portefeuille immobilier

Au 30/06/2026

Carte des actifs

4 Nombre d'actifs



Commerce

Bureaux

Acquisition du 1er semestre 2026

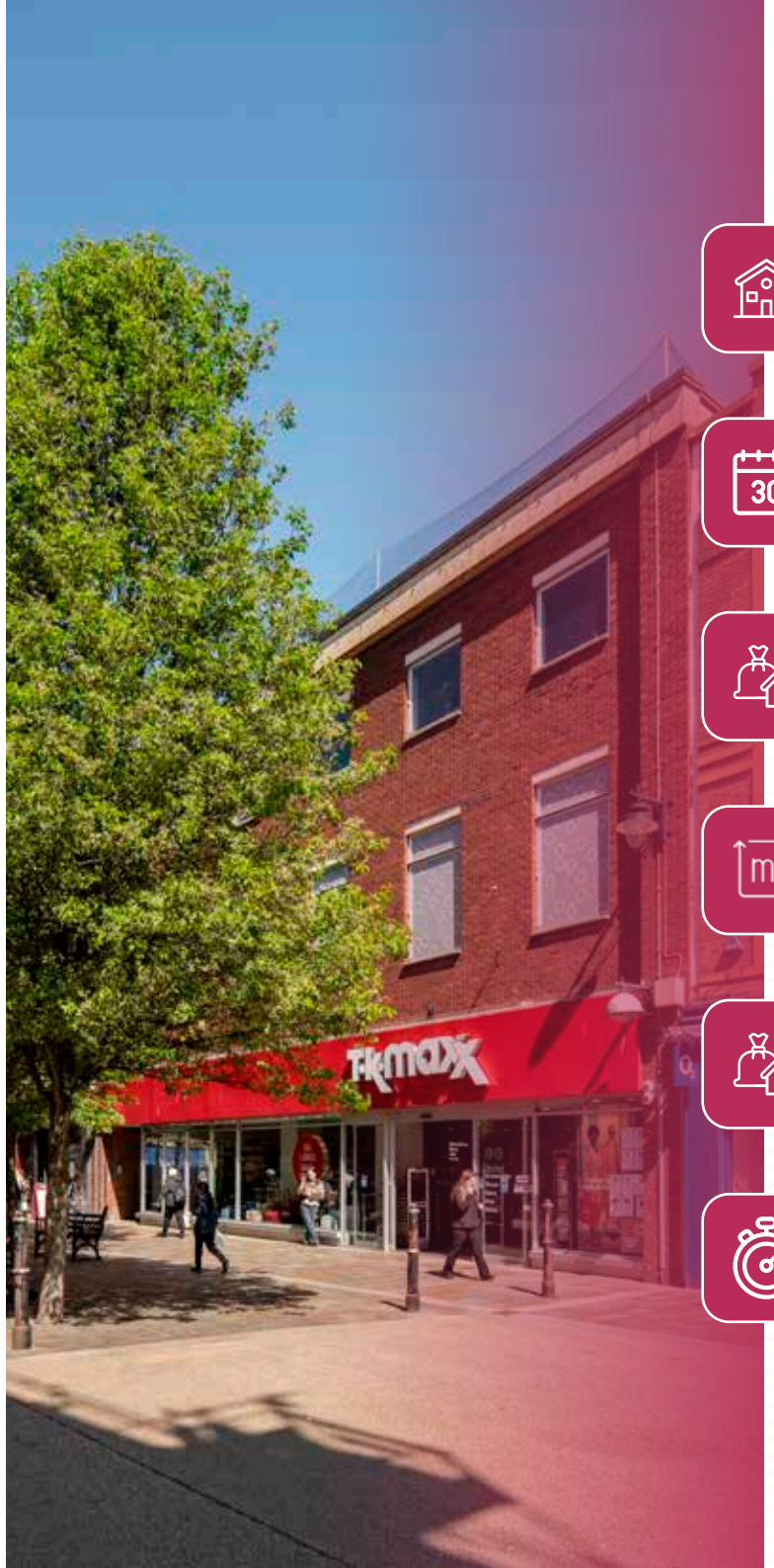
Worcester (Royaume-Uni)

Actif de commerce de pied d'immeuble situé à Worcester au Royaume-Uni, d'une surface de 4 617 m^2, cet actif est intégralement loué à TK Maxx, garantissant un taux d'occupation de 100 %.

Idéalement positionné au cœur du centre-ville, le bien bénéficie d'une excellente visibilité et d'un fort flux piéton, au sein d'une zone de chalandise dynamique d'environ 225 000 habitants.

Loué à la même enseigne depuis 2009, l'actif offre une visibilité locative longue avec un locataire solide.

Rénové en 2017 et noté EPC C, l'actif ne nécessite pas de travaux à court terme.



Type d'actif
Commerce

Date d'acquisition
25/03/2026

Prix AEM
5.2 M€

Surface
4 617 m²

Loyer annuel brut
0.4 M€

WALB*
9.15 ans

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



Zone piétonne





Emplacement stratégique



Rapport extra-financier 2025

Disponible en ligne

Retrouvez le bilan des mesures prises sur le patrimoine :

Performance Environnementale

Mise en place de systèmes de gestion technique des bâtiments (GTB) pour optimiser l'efficacité énergétique et installation de panneaux photovoltaïques

Biodiversité

Mise en place d'études d'écologues pour évaluer et améliorer l'impact de nos actifs sur les écosystèmes locaux

Mobilité Durable

Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques et installation d'infrastructures pour vélos et trottinettes

Engagement des Parties Prenantes

Formations des locataires sur l'utilisation efficace des bâtiments pour les engager dans notre démarche ESG



Consultez le rapport extra-financier de MomenTime :

Rendez-vous sur le site www.arkea-reim.com dans l'onglet Investir > SCPI MomenTime > Documents

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 metant 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

Pillier E
50 %

Pillier S
20 %

Pillier 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.

Performance Globale Annuelle (PGA)

Ce nouvel indicateur de performance mesure la performance annuelle d'une SCPI en tenant compte à la fois des distributions perçues sur l'année et de la variation du prix de souscription par rapport à l'année précédente.

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 recouvrement

Le taux de recouvrement mesure la part des loyers HT HC effectivement encaissés par rapport aux loyers HT HC facturés, calculée sur une période glissante de 18 mois. Un loyer est considéré comme impayé à l'issue de la deuxième échéance d'exigibilité non réglée. En fonction de l'ancienneté de l'impayé, une provision pour créances douteuses est constituée à hauteur de 50 % du montant impayé après deux échéances impayées, puis de 100 % après trois échéances impayées.

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 1er 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 pondéréees baux signés jusqu'à leurs termes.

Caractéristiques générales

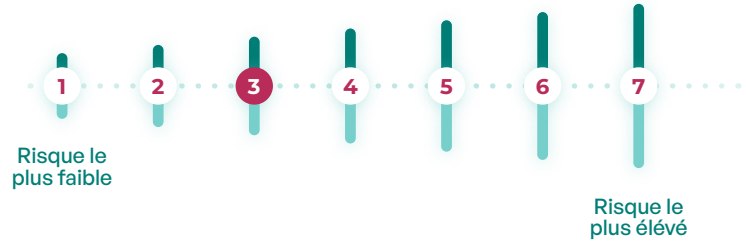
Informations générales

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	1er jour du 6ème 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
Valeur IFI résidents fiscaux	146.36 €/part au 31/12/2025
Valeur IFI non résidents fiscaux	19.62 €/part au 31/12/2025

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 : 100 € et de la prime d'émission : 100 €, 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, sous réserve de la validation du dossier de souscription par la Société de Gestion et 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 dispose de deux possibilités :

- La vente de gré à gré, consistant à trouver lui-même un acquéreur pour ses parts, sans intervention de la Société de Gestion ;
- La demande de retrait, adressée à la Société de Gestion, qui sera prise en compte selon les conditions prévues par la réglementation et la liquidité disponible de la SCPI.

Les retraits ne sont pas garantis et leur réalisation dépend notamment de l'existence de nouvelles souscriptions ou de la capacité de la SCPI à assurer la liquidité dans l'intérêt des associés. En cas de retrait effectif, l'associé cesse de bénéficier de ses droits à acompte sur dividende à compter du premier jour du mois au cours duquel le retrait est enregistré sur le registre des retraits.
Pour plus d'informations, il convient de 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

ARKEA REIM