

TERRITOIRES AVENIR

PRÉSENTATION PRODUIT

ARKEA REIM

Mai 2022

Produit présentant un risque de perte en capital.





SOMMAIRE

- 01 ARKEA REIM
- 02 SCI TERRITOIRES AVENIR
- 03 CONTACTS



01

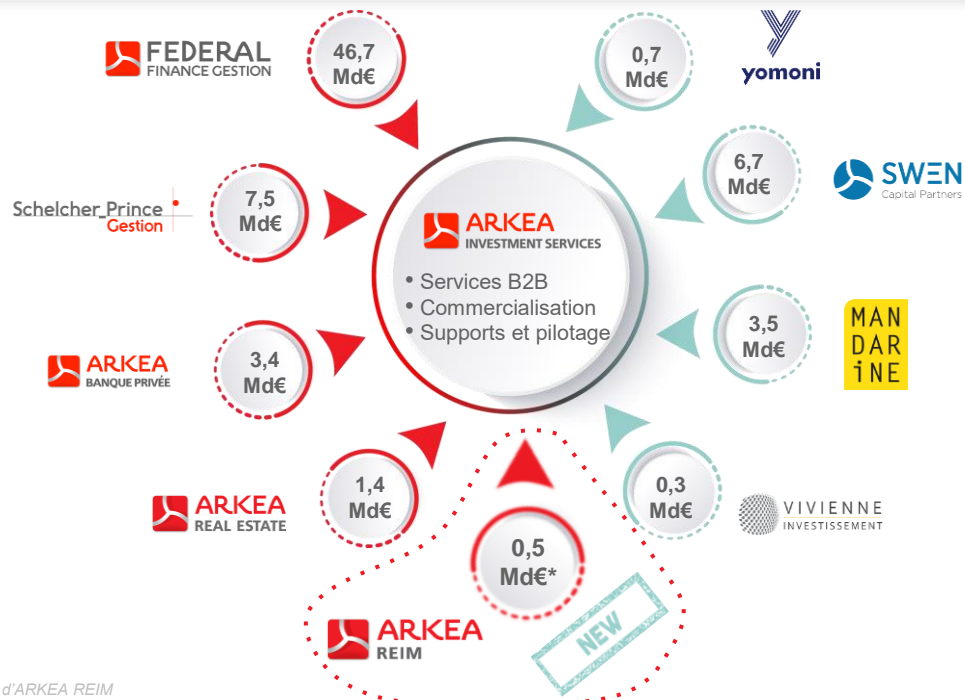
ARKEA REIM

ARKEA REIM

ARKEA REIM, AFFILIÉE À ARKEA INVESTMENT SERVICES



Arkea Investment Services regroupe l'ensemble des spécialistes en gestion d'actifs et banque privée du groupe Crédit Mutuel Arkéa. Fort d'un écosystème de boutiques expertes, nous créons des solutions pour protéger et valoriser les placements de nos clients, afin de leur permettre d'avoir confiance dans la réalisation de leurs projets.



Données au 31 décembre 2021

* vision cible post transfert du fonds Silver Avenir au sein d'ARKEA REIM

ARKEA REIM

L'ÉQUIPE DIRIGEANTE



Sébastien Barbe
Président

Président du Directoire | Arkéa IS & Federal Finance Gestion
(depuis nov. 2017)

CEO | Schelcher Prince Gestion
(depuis mars 2011)

Gérant | Rothschild & Cie Gestion
(sept. 99 - mars 2011)

Gestionnaire Obligataire | Amundi Asset Management
(déc. 95 - sept. 99)

Ecole Nationale Supérieure d'Informatique et de Mathématiques Appliquées de Grenoble 91-94



Yann Videoq
Directeur Général
20 ans d'expérience

Directeur du Fund Management | PERIAL
(dec. 2018 - 2021)

Directeur des Fonds Institutionnels | PERIAL
(févr. 2017 - nov. 2018)

Business Development Manager Europe | GE Capital Real Estate
(2012 - déc. 2015)

Fund Manager | LaSalle Investment Management
(2011 - 2012)

Responsable Acquisition | LaSalle Investment Management
(dec. 2005 - dec. 2010)

Consultant Immobilier | Ernst & Young
(2001 - 2005)

Université Paris Dauphine / Sciences Po Grenoble & DEA Economie 2000-01



Camille Hurel
DGD
Secrétaire Générale
25 ans d'expérience

General Counsel | DTZ Investors
(juin. 2014 - juin 2021)

Senior Associate Real Estate Department | Herbert Smith Freehills Paris
(nov. 2005 - mai. 2014)

Conseil | Caisse des dépôts et consignations, service juridique
(janv. 2012 - sept. 2012)

Avocate | Lefèvre Pelletier & associés
(oct. 2003 - nov. 2005)

Avocate | Lacourte Balas & associés
(99 - 2003)

Diplômée de Droit, Saint Peter's College, Oxford & DESS Université Paris 2 Panthéon-Assas 95-97

“

ARKEA REIM souhaite **accompagner les transitions immobilières** qui se dessinent sur nos territoires, en **France et en Europe** au service de nos clients.

”

ARKEA REIM

PHILOSOPHIE DE GESTION & VISION DES TRANSITIONS IMMOBILIÈRES

4 TRANSITIONS



Transition économique
(d'une société de détention vers
une société d'usage)



*Transition d'innovation
technologique*
(numériques, médicales...)



Transition sociétale
(changement des modes de vie)



Transition environnementale
(réchauffement climatique...)

DIVERSIFICATION



Multisectorielle
(Bureau, Commerce, Data
centers, Résidentiel)



Géographique
(Ile de France, Régions, Europe)



Locataires
(Des locataires sélectionnés
pour leur solidité)

DÉMARCHE D'ENGAGEMENT

Méthodologie **ESG interne**
(intégrée au processus de gestion)

Label **ISR**



Processus de labellisation ISR en cours

ARKEA REIM

L'INTÉGRATION ESG, UNE APPROCHE DE CONVICTION

Développement Durable

Une méthodologie ESG à la pointe du marché...

...reconnue & récompensée



Notre méthodologie

Combine **approche normative** (*garantir des standards min. de performance*) & **approche best in progress** (*accompagner la transformation du parc immobilier vers une économie bas carbone*)



Grille d'analyse propriétaire

Intègre **+ de 40 critères** : permet une vision précise de l'impact de notre patrimoine immobilier sur l'environnement et la société



Intégration complète

Chaque équipe d'ARKEA REIM intègre dans ses décisions une **analyse extra financière** permettant une **intégration complète de nos convictions au processus interne** de notre société



Reconnaissance externe

Labels publics récompensant la **société de gestion ARKEA REIM** et ses **produits**



* Label et signature en cours

ARKEA REIM

UNE GAMME COMPLÉMENTAIRE DISPONIBLE DÈS 2022

SCI SILVER AVENIR

Août 2020

Permettre le **maintien à domicile des seniors** ayant besoin de compléments de ressources pour financer leur retraite et/ou leur dépendance grâce au **viager sans rente**



SILVER AVENIR
UNE AUTRE VISION DU VIAGER



538 M€
actifs sous gestion

New

SCI TERRITOIRES AVENIR

T2 2022

Participer au **dynamisme des territoires** en investissant dans l'immobilier **résilient & durable**



TERRITOIRES AVENIR
L'IMMOBILIER AU CŒUR DES RÉGIONS

New

SCPI TRANSITIONS AVENIR

S2 2022

Accompagner le développement de l'**immobilier de demain** en finançant l'**innovation** et en prenant part aux **nouveaux usages**



TRANSITIONS AVENIR
L'IMMOBILIER DES NOUVEAUX USAGES

DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE

2022 / 2023

* Processus de labellisation en cours

Données au 15 mars 2022

ARKEA RE / ARKEA REIM

ARKEA REIM, ACCOMPAGNÉE PAR ARKEA REAL ESTATE | ARKEA RE EN BREF



Arkéa RE, un acteur incontournable pour le sourcing de biens immobiliers

Société **spécialiste** des activités **d'investissement, asset & property management immobiliers** pour le compte de **tiers**

2014

Création

30

Collaborateurs au service de...

... 3

Grands métiers

Investment Management, Asset Management & Project Management

Arkéa RE intervient sur **toutes les stratégies d'investissement** (développement, reconversion, détention...) et sur l'**ensemble des classes d'actifs immobiliers** (commerces, bureaux, résidentiel, logistique...).

Caractéristiques générales*



1,4 Mds € d'AUM au 31/12/21

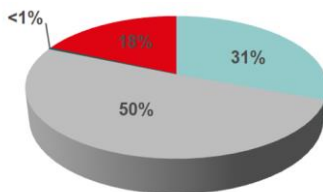


≈ 500 actifs et 1,3 M de m² de surfaces bâties



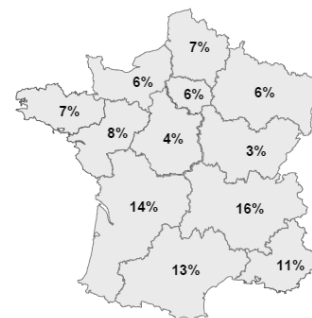
116 locataires

Répartition par classe d'actifs*



■ Commerces ■ Bureaux / Activités
■ Résidentiel ■ Logistique

Répartition géographique*



02

SCI TERRITOIRES
AVENIR

La SCI de la dynamique des territoires

TERRITOIRES AVENIR



TERRITOIRES AVENIR
L'IMMOBILIER AU CŒUR DES RÉGIONS



La crise que nous venons de vivre a joué un rôle d'**accélérateur de l'attractivité des territoires les plus dynamiques**. Nous souhaitons **capitaliser sur cette transformation** pour **construire un portefeuille diversifié et résilient** donnant accès aux investisseurs au **meilleur de l'immobilier de nos territoires**, en **France** et en **Europe**.



La **SCI Territoires Avenir** est une SCI à capital variable **labellisée ISR** qui a pour ambition d'investir principalement dans un portefeuille d'actifs immobiliers diversifiés détenus en direct.

Elle est **dédiée aux assureurs vie** pour une distribution en unité de compte ainsi qu'aux **investisseurs professionnels**.

Elle a pour objectif de bénéficier du dynamisme **du développement des régions françaises et européennes** pour délivrer une **performance cible annuelle de 4 %** (hors frais du contrat d'assurance-vie et hors prélèvements fiscaux et sociaux).

4 %

Performance cible annuelle nette
(hors frais du contrat d'assurance-vie et hors
prélèvements fiscaux et sociaux)

Territoires Européens

Marchés ciblés

Capitalisation

Type de part

2/7

Indice de risque (SRI)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

* Processus de labellisation en cours.

Au coeur du développement des territoires

TERRITOIRES AVENIR

Un territoire pour ARKEA REIM c'est quoi ?

- Une unité territoriale s'organisant autour d'une ou plusieurs métropoles régionales
- Un bassin d'emploi d'au moins 200 000 habitants
- Une brique fondamentale du dynamisme économique européen

Participer au développement des territoires ?

- Investir dans les territoires en croissance démographique
- Développer l'offre économiques disponibles sur le territoire :
 - Infrastructures de santé, École, Résidence Senior et Étudiantes, Crèches, Bureaux, Coworking, Coliving, Logistique, Commerces de Centre Ville...
- Intégrer dans l'analyse ESG des critères d'inclusions aux territoires et de développement du territoire

Bassin d'emploi

Développement économique

Croissance démographique

Inclusion

Capitaliser sur le dynamisme des territoires européens

TERRITOIRES AVENIR

Les villes et les métropoles au cœur de la nouvelle politique régionale de l'Union Européenne

- La stratégie « Europe 2020 » vise une croissance intelligente, durable et inclusive pour le territoire des métropoles
- 11 objectifs :
 1. Renforcer la **recherche**, le **développement technologique** et l'innovation ;
 2. Renforcer l'accessibilité, l'usage et la qualité des **technologies de l'information** et de la communication ;
 3. Renforcer la **compétitivité des PME** et celle des secteurs agricoles, de la pêche et de l'aquaculture ;
 4. Soutenir la mutation vers une économie à **faible teneur en carbone** dans tous les secteurs ;
 5. Promouvoir l'**adaptation au changement climatique**, ainsi que la prévention et la gestion des risques ;
 6. Protéger l'environnement et promouvoir l'efficacité des ressources ;
 7. Promouvoir le **transport durable** et supprimer les goulets d'étranglement dans le réseau-clé d'infrastructures ;
 8. Promouvoir l'emploi et soutenir la **mobilité du travail** ;
 9. Promouvoir l'**inclusion sociale** et combattre la pauvreté ;
 10. Investir dans l'**éducation**, les compétences et la formation tout au long de la vie ;
 11. Renforcer la capacité institutionnelle et une **administration publique efficace**.

Périurbanisation

Migrations géographiques

Loyers modérés

Attractivité des métropoles

Le développement des territoires en France : Une dynamique à l'oeuvre depuis 20 ans

TERRITOIRES AVENIR

	2000	2020	EVOLUTIONS
Population française	60,2 M	67,0 M	+ 11 %
Population dans les 6 plus grandes aires urbaines régionales*	7,6 M	8,9 M	+ 17 %

*Lyon, Aix-Marseille, Toulouse, Bordeaux, Lille & Nice

x 2,2

Augmentation du nombre de Lignes à Grande Vitesse en France
entre 2000 et 2020

x 3,6

Coût à l'acquisition de l'immobilier résidentiel à Paris
entre 2000 et 2020

x 200 000

Quantité débit théorique de l'internet haut débit
entre 2000 et 2020

Le développement des territoires : Renforcement depuis la crise de la Covid-19

TERRITOIRES AVENIR

La crise sanitaire a accéléré des tendances déjà existantes qui contribuent à l'attractivité des territoires :

Augmentation du télétravail

Le développement du télétravail bénéficie au développement des **grandes aires urbaines régionales.**

Déménagement & effet post - Covid

Les restrictions liées au contexte sanitaire ont enclenché des réflexions sur l'importance de la **qualité de vie. Phénomène de déménagement marqué vers l'arc atlantique en France**

Les startups s'implantent dans les métropoles régionales

+ 26 %

de levées de fonds réalisées par les startups en région en 2019 (459 opérations) contre + 7 % en IDF (356 opérations)

Le développement des territoires : Un environnement immobilier favorable

TERRITOIRES AVENIR

- Une **croissance démographique** positive
- Une **croissance économique** supérieure à la moyenne nationale
- Un **coût de l'immobilier mesuré** par rapport aux aires urbaines majeures :
autant **pour les entreprises** (loyer bureau prime* de 200 €/m² à Rennes contre 900 €/m² à Paris)
que **pour les salariés** (prix moyen du m² résidentiel de 5 500 € à Lyon contre 10 770 € à Paris)
- Des **forts potentiels de croissance de loyer**
- Les **territoires concentrent de nombreux atouts**
 - expertises sectorielles
 - infrastructures de communication et de transport performantes
 - qualité de vie
- Développement des **nouveaux usages immobiliers** dans les territoires

* Valeur haute des dernières transactions.

Les territoires seront les lieux de création de valeur immobilière de demain, du fait d'une pression démographique et d'une demande accrue des entreprises

Profiter du potentiel de croissance des territoires

TERRITOIRES AVENIR

Pays	Ville	Loyer bureau prime '21	Evolution	Taux bureau prime '21	Evolution
FRANCE	Aix-Marseille	300 €	→	4,20%	↘
	Bordeaux	215 €	↗	4,30%	↘
	Grenoble	180 €	↗	5,50%	→
	Lille	240 €	↗	4,15%	→
	Lyon	340 €	↗	3,50%	↘
	Montpellier	185 €	↗	5,20%*	→
	Nantes	205 €	→	4,50%	↘
	Paris	930 €	↗	2,70%	↘
	Rennes	205 €	→	4,75%*	↘
	Strasbourg	195 €	↗	5,45%	↘
ALLEMAGNE	Toulouse	195 €	↗	4,50%	→
	Berlin	474 €	→	2,60%	↘
	Cologne	312 €	→	3,20%	↘
	Düsseldorf	342 €	→	3,00%	↘
	Francfort	540 €	→	2,40%	↘
	Hambourg	372 €	↗	2,70%	↘
	Leipzig	192 €	↗	3,60%	↘
	Munich	480 €	↘	2,60%	↘
	Nüremberg	198 €	→	3,60%	↘

Pays	Ville	Loyer bureau prime '21	Evolution	Taux bureau prime '21	Evolution
BELGIQUE	Anvers	165 €	→	4,50%	↘
	Bruxelles	314 €	→	4,75%	↗
	Amsterdam	445 €	↗	3,10%	↘
PAYS-BAS	Rotterdam	336 €	↘	4,20%	↘
	Utrecht	285 €	→	4,30%*	↘
ESPAGNE	Barcelone	336 €	→	4,20%	↘
	Madrid	420 €	→	3,10%	↘
PORTUGAL	Lisbonne	282 €	↗	3,75%	↘
	Porto	216 €	↗	5,75%	↘
ITALIE	Milan	600 €	→	3,30%	↘
	Rome	430 €	↗	3,80%	↘

Les Territoires Européens :
des opportunités de
croissance de loyers à saisir

Les meilleurs actifs dans les territoires aux plus forts potentiels

TERRITOIRES AVENIR

Identifier les aires de dynamisme économique en Europe

Analyse des **indicateurs macroéconomiques**
(*démographie, PIB, capital humain, infrastructures de transport et de communication*)

Etudier les marchés immobiliers porteurs de ces zones

Analyse des **indicateurs de marché** (*demande placée, offre disponible, croissance des loyers, volume de transactions, politiques locales*) pour chaque classe d'actifs

Sélectionner les actifs performants et liquides

Analyse **détaillée des actifs cibles**
(*zone, fondamentaux immobiliers, qualité environnementale, réversibilité, potentiel d'extension, satisfaction des utilisateurs, valeur locative, état locatif*)



Constituer un portefeuille d'actifs européens diversifiés et résilients pouvant répondre aux évolutions des besoins des utilisateurs

Choisir des territoires attractifs avec un potentiel de croissance durable

TERRITOIRES AVENIR

Aires métropolitaines cibles pour la constitution du portefeuille



3 axes pour déterminer l'attractivité des villes



Croissance de la productivité



Connectivité



Capital humain



Territoire d'investissement privilégié



Cible d'investissement prioritaire



Cible d'investissement secondaire



Aire urbaine à monitorer



> 1 million d'habitants



Entre 500 000 et 1 million d'habitants



Entre 250 000 et 500 000 habitants

L'ESG au coeur de l'ADN d'ARKEA REIM

TERRITOIRES AVENIR

Méthodologie de sélection ESG

Une analyse globale

- **Grille d'analyse ESG** incluant plus de **40 critères**
- **Outils d'analyse extra financière interne**
- **Définition** et déploiement de **plan d'actions sur mesure** pour chaque actif
- Une **analyse intégrée** dans toutes les équipes d'ARKEA REIM

Process d'analyse ESG

1. Pré-analyse

- Première évaluation avant l'exclusivité
- Identification des principaux risques ESG
- Élimination si éléments bloquants (*construction, consommation etc.*)

2. Analyse ESG détaillée

- Analyse selon la grille ESG ARKEA REIM
- Note seuil pour investissement dans la SCI
- Définition du plan d'action ESG pour les 5 prochaines années

3. Amélioration de la note ESG

- Déploiement des plans d'action



Processus de labellisation ISR en cours

Les objectifs extra-financiers de la SCI

TERRITOIRES AVENIR



La conviction d'ARKEA REIM est que la prise en compte de ces critères extra-financiers contribuera à une meilleure attractivité locative des immeubles, préservant ainsi la liquidité des actifs et la performance financière du fonds à moyen et long terme.



ACTEUR DU DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES

Participer à la dynamique de développement des territoires en contribuant par ses investissements immobiliers, au développement d'activités :

- Soit en **sous-offre** sur le territoire ou n'ayant pas d'équivalent dans les environs,
- Soit participant directement à la vie du territoire (**école, résidence séniors, laboratoires, crèches, établissements de santé...**).

CONTRIBUER AU BIEN-ÊTRE DES OCCUPANTS

Investir en priorité dans des actifs qui privilégieront le **confort acoustique** des occupants et leur offriront une **qualité de l'air** optimale.

Favoriser les **nouvelles formes de mobilités** (*électriques, douces, alternatives*) en offrant aux locataires des installations dédiées (*bornes de recharge, emplacements dédiés, lieux de stationnement sécurisés...*).

MINIMISER L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL DES ACTIFS

Investir dans des immeubles vertueux ou de les faire devenir vertueux, par exemple par le biais de **certifications environnementales**.

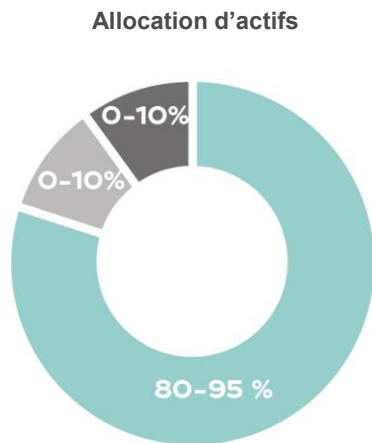
S'engager sur le **respect de la biodiversité**. Dans tous les cas où l'actif bénéficiera d'un espace vert une **étude d'un écologue** sera diligentée afin de mesurer l'impact de l'actif sur la biodiversité et d'évaluer les mesures appropriées à mettre en œuvre.

Processus de labellisation ISR en cours

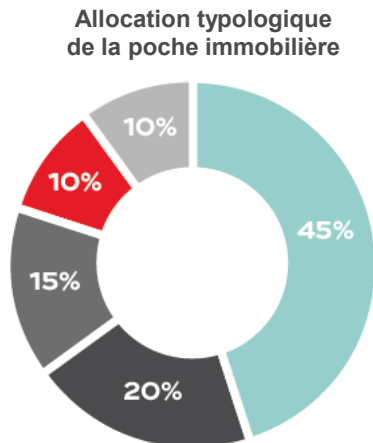
L'intégralité des objectifs ISR de la SCI Territoires Avenir sont téléchargeables librement sur le site www.arkea-reim.com

Une allocation stratégique cible diversifiée

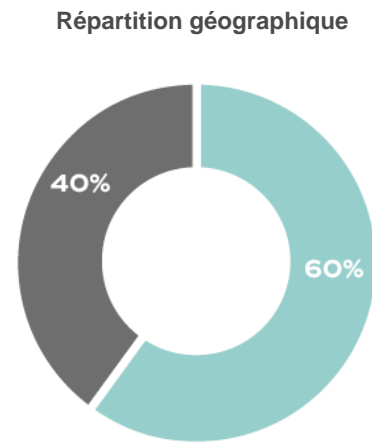
TERRITOIRES AVENIR



- Actifs immobiliers
- Poche de liquidité
- Poche financière



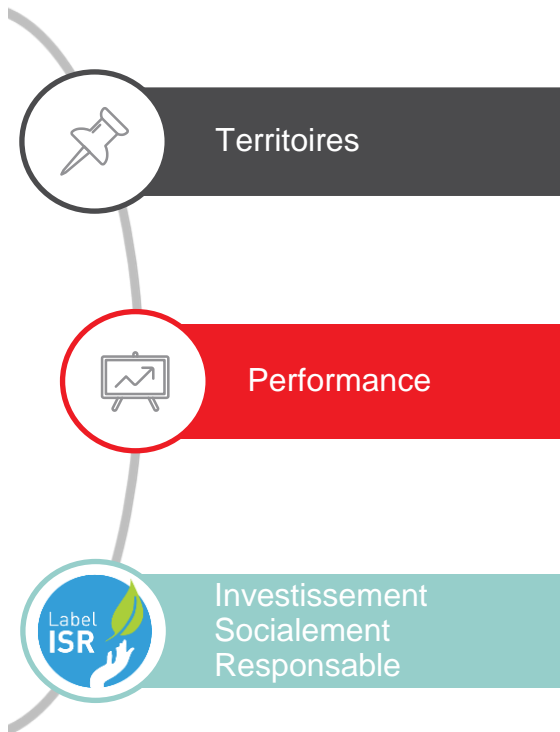
- Bureau
- Hébergement / Hospitalité
- Activités / Logistiques
- Commerce
- Santé



- Régions françaises
- Régions européennes

La SCI ISR du développement des territoires

TERRITOIRES AVENIR



- Les territoires les plus dynamiques de **France** et d'**Europe**
- Les **actifs les plus résilients** à long terme
- **Typologie d'actifs diversifiés** pour pouvoir **bénéficier** du **meilleur de chaque territoire**

- Un objectif de performance de **4 % par an**
- Un positionnement **coeur de portefeuille** immobilier
- Une **faible volatilité**
- Détention des biens immobiliers **en direct**

- **Label ISR***
- **Intégration** des critères **ESG** dans le processus de gestion
- Être acteur du **développement des territoires** européens
- Contribuer au **bien être** des occupants
- Minimiser l'impact environnemental des actifs



***Des opportunités d'investissements au coeur du
développement des territoires***

Opportunité d'investissement 1

TERRITOIRES AVENIR

Sous promesse

Laboratoires et Bureaux à Aix en Provence



Pourquoi c'est l'Avenir ?

- **Secteur très dynamique** : 1 420 entreprises et 27 106 emplois.
- **Excellente accessibilité** : à 5 min des autoroutes A7/A8/A51 et à 8 min de la gare TGV
- **Loué à 100% à Bureau Veritas**, société spécialisée dans les essais, l'inspection et la certification.

 **7 500 employés**
en France

 **+5 Md€ de**
CA en 2019

 **1 500 bureaux**
dans 140 pays

- Livraison prévue **T2 2022**
- Immeuble labellisé

 **Excellent**  **Very Good** 

Informations clés

Type de projet	Laboratoires et bureaux
Prix HT HD	10 500 000 €, soit 3 375 €/m ²
Taux de rendement AEM	~ 4,50 %
Surface	3 110 m ²
Loyer annuel	502 400 € HT HC, soit 145 €/m ²
Durée ferme du bail	12 ans
Charges et fiscalité	A la charge du locataire
CAPEX	Actif sous garantie décennale – aucuns travaux à la charge du bailleur à prévoir pour les 10 prochaines années

Opportunité complémentaire

- L'immeuble fait partie d'un ensemble d'immobilier composé de 2 bâtiments. Le second, d'une surface de 4 344 m² et livré fin 2022, est vacant à ce jour.
- L'opportunité réside en la possibilité de mettre la main sur ce deuxième bâtiment sous réserve qu'il soit également loué au loyer de Bureau Veritas et affiche une **WALB blended > 6 ans**. Une offre sera donc remise en ce sens.





Opportunité d'investissement 1 - Explications

TERRITOIRES AVENIR

Un actif neuf qui valorise le territoire et s'inscrit dans la transition écologique

- Un ensemble immobilier **dédié aux utilisateurs** : 380 m² d'espaces extérieurs avec vue sur un espace boisé protégé, des services dédiées
- Un projet au cœur des **enjeux environnementaux** : labels HQE Performant et BREEAM Very Good
- Une excellente accessibilité par les **transports en commun** : 3 lignes de bus à proximité immédiate, gare TGV à 8 min

Un actif qui participe à la dynamique économique du Pôle d'Activités d'Aix-en-Provence (PAAP)

- Une extension de la zone historique d'Aix-Les-Milles vers la **ZAC de l'Enfant**
  10 hectares en cours de développement  10 000 m² de bureaux loués  6 immeubles de 1600 m² déjà vendus/loués
- **Un renforcement du développement économique** d'une zone déjà bien établie : industrie (Thalès), administration (Inspection du travail), nouvelle économie (Monext)
- **Un ancrage de l'activité** sur la zone sur le long-terme : bail de 12 ans ferme

Un locataire au service de la société et des autres

- Une entreprise de services « **Business to Business to Society** »
- Un cœur de métier : supporter les entreprises dans le respect de leurs obligations normatives en matière de **qualité, de santé, de sécurité, de protection de l'environnement ou encore de responsabilité sociale**
- Un impact **positif pour les commerces et services de la zone** avec l'apport de plus de 200 emplois à valeur ajoutée

Opportunité d'investissement 2

TERRITOIRES AVENIR

En exclusivité

Ecole en VEFA au centre ville de Bordeaux



Pourquoi c'est l'avenir ?

- **Localisation de choix** dans le quartier des Chartrons au cœur de Bordeaux
- **Excellente accessibilité** : à 15 min à pied de la Place des Quinconces et 20 min en transports de la gare Saint Jean à Bordeaux
- **Loué à 100 %** à COD Formation, Groupe FORMASUP, établissement d'enseignement supérieur fondé en 2001.



5 écoles



5 000 entreprises
partenaires



14 diplômes



6 000 diplômés
depuis 2001

Informations clés

Type d'actif	Ecole en VEFA
Prix HT HD	10 000 000 €, soit 6 514€/m²
Taux de rendement AEM	3,60 %
Surface	1 535 m²
Loyer annuel	368 400 € HT HC, soit 240€/m²
Durée ferme du bail	6 ans
Régime de détention	Pleine propriété
CAPEX	Actif sous garantie décennale – aucuns travaux à la charge du bailleur à prévoir pour les 10 prochaines années

Informations complémentaires

- Livraison prévue au T2 2022
- Ancienne imprimerie réhabilitée et surélevée pour une activité d'enseignement et à usage exclusif de bureaux et de formation.
- Immeuble classé ERP 3
- **Labélisations complémentaires** en cours d'études

Opportunité d'investissement 2 - Explications

TERRITOIRES AVENIR

Un actif participant au développement des nombreuses formations de qualité qu'offrent la ville de Bordeaux

- Une ville regroupant **plus de 100 000 étudiants** et **classée 6ème** dans le palmarès des plus grandes places étudiantes de France
- Bordeaux offre un **large choix d'orientations universitaires** (2 universités, une école national de magistrature, des écoles de commerce et d'ingénieurs,...)
- Bordeaux est une **ville cosmopolite, créative, innovante et dynamique en matière d'emploi** qui attire de nombreux **étudiants et jeunes actifs**
- Le bâtiment est **au service des étudiants** et **favorise les nouveaux modes d'enseignement supérieur**

Un locataire stimulant l'environnement et son quartier

- **1400 étudiants** viennent **dynamiser** les commerces et services à proximité
- L'école fait partie de l'**association Campus Chartrons** qui regroupe
 10 000 étudiants  33 écoles implantées dans ce quartier de Bordeaux
- L'association a pour objectif de **féderer les écoles afin d'améliorer les conditions d'accueil et de vie quotidienne des étudiants** dans le quartier

Un actif répondant au redéveloppement du quartier Chartrons, autrefois haut lieu des négociants de vin étrangers

- L'actif est une **réhabilitation d'une ancienne imprimerie**, *labellisations complémentaires en cours d'étude*
- **Au bord de la Garonne**, les rues du quartier des Chartrons font **cohabiter de fastueuses demeures d'anciens marchands avec des entrepôts viticoles rénovés**
- L'actif s'appuie sur une **localisation centrale au cœur de Bordeaux** et bénéficiant d'une **très bonne accessibilité** : tramway (2 min), quai de la Garonne (10 min), bus

Opportunité d'investissement 3

TERRITOIRES AVENIR

En exclusivité

Résidence Services Seniors en VEFA au coeur de ville de Nancy



Pourquoi c'est l'avenir ?

- **Localisation de choix** au coeur de la ville de Nancy, dans un environnement calme et paisible, à seulement 2km à pied de la place Stanislas
- **Excellente accessibilité** : à 4 min à pied de la ligne 1 du tramway, à 10 min à pied de la gare de Nancy et à 12 min en voiture de l'aéroport de Nancy
- **Loué à 100 % en BEFA** au Groupe Résidences Services Séniors Villa Medicis



30 ans
d'expérience



9
résidences
ouvertes



6
résidences
à venir

Informations clés

Type de projet	Résidence Services Séniors en VEFA
Prix HT HD	18 700 000€, soit 3 722 €/m ²
Taux de rendement AEM	4,21 %
Surface	5 024 m ² dont 4 107 m ² SHAB
Loyer annuel	800 000 € HT HC
Durée ferme du bail	12 ans
Charges et fiscalité	À la charge du locataire sauf celles prévues par l'article 606
Régime de détention	Pleine propriété

Information complémentaire

- Projet développé par le promoteur immobilier **SEGER** (plus de 6 000 logements premium livrés depuis 1977)
- **90 appartements** du T1 au T3 répartis dans 3 bâtiments
- **Rémunération des fonds propres investis à 4% annuel** pendant la durée des travaux
- **Permis de construire obtenu et purgé**
- **Livraison estimée au T2 2024**



Opportunité d'investissement 3 - Explications

TERRITOIRES AVENIR

Un actif qui participe à la mixité intergénérationnelle au sein de la ville

- Un actif qui **renforce l'offre à destination des seniors** en centre-ville de Nancy
- Un actif qui **s'inscrit parfaitement dans la politique de la ville** (par exemple avec le développement d'un service municipal d'aide aux personnes âgées)
- Un actif **offrant des prestations de qualité** (restaurant, blanchisserie, conciergerie, activités...) qui **répondent à la demande des utilisateurs seniors**

Un actif qui répond aux enjeux environnementaux actuels

- Une **excellente localisation à proximité** des commerces, parcs, restaurants, services... **favorisant le déplacement à pied**
- Un actif qui s'appuie sur des **modes de circulation doux** : transport en commun à 2 minutes à pied (bus et tramway)
- Un **bâtiment certifié RT 2012**, *labellisations complémentaires en cours d'étude*

Des résidents qui stimulent l'environnement serviciel tout autour

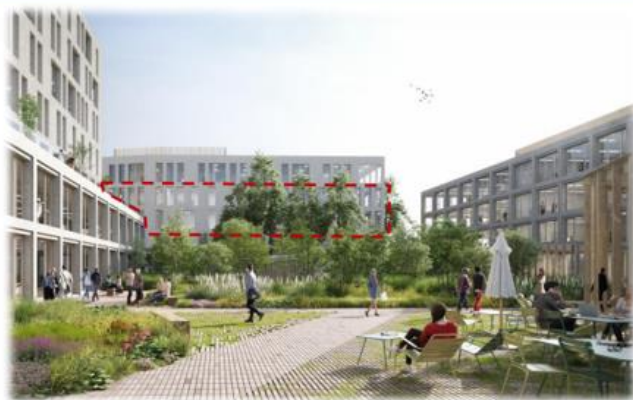
- Des résidents seniors qui profitent de l'**offre servicielle en plein développement de la zone**, notamment avec le Pôle Grand Nancy Thermal
- Un **impact positif pour les commerces et services du centre ville de Nancy** avec l'**arrivée d'une centaine de seniors** avec un **fort pouvoir d'achat**
- Un **ancrage de l'activité sur la zone sur le long-terme** : bail de 12 ans ferme

Opportunité d'investissement 4

TERRITOIRES AVENIR

Sous promesse

Bureaux à Saint Herblain



Pourquoi c'est l'avenir ?

- Deux plateaux de bureaux au sein d'un campus tertiaire neuf et offrant des prestations haut de gamme
- Une localisation prime, au sein du premier parc tertiaire de la périphérie nantaise, à moins de 30 minutes du centre de Nantes et de la gare TGV par Chronobus
- Des locaux loués à 100% à Docaposte, filiale numérique du groupe La Poste, et leader français des solutions numériques de confiance



Informations clés

Type d'actif	Bureaux
Etat	Neuf, livraison T4 2021
Prix HT HD	5 385 000 €
Taux de rendement AEM	4,80 %
Surface	1 633 m ²
Loyer annuel (HT HC)	263 022 €
Loyer métrique (HT HC)	160 €/m ² bureaux
Durée ferme	9 ans

Informations complémentaires

- Des bâtiments construits autour d'un jardin commun, bénéficiant d'une offre de restauration éco responsable par le prestataire Midi et demi (produits locaux en circuit court)



- Immeuble labellisé BREEAM Very Good



Opportunité d'investissement 4 - Explications

TERRITOIRES AVENIR

La ZAC Armor, une zone qui contribue fortement au dynamisme économique de la métropole nantaise

- Un parc de **plus de 100 000 m² de bureaux**
- Une **offre culturelle renforcée avec le Zénith de Nantes** d'une capacité de 9000 spectateurs
- Une **offre commerciale importante** grâce au **plus grand centre commercial de la façade atlantique**, Atlantis, accueillant les plus grandes enseignes nationales et internationales

Un ensemble immobilier favorisant la qualité de vie au travail et s'appuyant sur des services partagés

- Un **campus tertiaire de 15 000 m²** développé autour d'un **jardin partagé**
- Une **offre de restauration proposée par une entreprise locale** qui s'inscrit dans une **démarche RSE**, Midi et demi
- Une **desserte en transport en commun assurée** par le Chronobus, desservant la ZAC Armor et le Zénith de Nantes depuis 2018

Un locataire acteur de la transition digitale

- Une **filiale du Groupe La Poste** opérant ses propres infrastructures **Tiers de confiance « Made in France »**
- Des **solutions innovantes au service du secteur public**, de la santé ou des PME/ entrepreneurs
- Un **acteur de grandes transformations digitales** (*KYC, blockchain, certification*) mais aussi **d'innovations du quotidien** (*coffre-fort numérique Digiposte*)

Opportunité d'investissement 5

TERRITOIRES AVENIR

En exclusivité

Activités à Montpellier



Pourquoi c'est l'avenir ?

- Ensemble mixte composé d'un bâtiment d'activités (3 768 m² dont 1750 de salle blanche ISO 8), d'un bâtiment de bureaux (1 290 m²), et de 120 emplacements de stationnement
- Localisation stratégique : intégré à la ZAC du Sablon, principale zone industrielle à l'Est de la métropole de Montpellier – investissements publics de 9 M€ en 2015 pour augmenter l'attractivité de la zone (aménagement voirie, rattachement parcelles)
- Excellente desserte : principale voie de la ZAC du Sablon – à 5 minutes des autoroutes A9 et A709 – réseau de bus – à 15 km de l'aéroport et des 2 gares TGV (Saint-Roch et Sud de France)
- Loué à 100% à Lateral, sous-traitant d'Airbus et Eurocopter, qui a recentralisé ses activités sur 2 sites de production (Toulouse et Montpellier-Vendargues)
- Restructuration lourde en 2019 de 2,8 M€ → pérennité du locataire à long terme

creditsafe

81

Informations clés

Type d'actif	Activité
Restructuration	2019
Prix HTHD	5 920 000 €
Taux de rendement AEM	5,60%
Surface	5 066 m ²
Occupation	100%
Loyer annuel (HT HC)	355 000 €
Loyer métrique (HT HC)	70 €/m ²
WALB au 01/01/2022	9 ans

Informations complémentaires

- Immeuble divisible
- Grand foncier aménagé de nombreux parkings
- Le RDC des bureaux est sous-loué au groupe SPIE
- En 2019, 2,8 M€ ont été investis par le propriétaire pour la réalisation de travaux pre-neurs (notamment salle blanche)

Opportunité d'investissement 5 - Explications

TERRITOIRES AVENIR




Un ensemble immobilier
aménagé pour les besoins de
l'utilisateur

- Un **programme de travaux de 2,8 M€ en 2019** pour répondre aux spécificités de Latelec et confirmant l'engagement long terme du locataire (bail de 12 ans ferme signé en 2020)
- Une **bonne localisation** à l'échelle de l'agglomération montpelliéraine, bénéficiant d'une **excellente desserte** : arrêt de bus à 200 mètres, accès direct aux principaux axes autoroutiers

Un locataire au cœur de
l'activité industrielle française
à forte valeur ajoutée

- Latelec, filiale de Latécoère spécialisée dans le câblage aéronautique, **maintient ses emplois industriels à haute valeur ajoutée en France**, en cohérence avec le plan « France 2030 » de compétitivité industrielle et technologique (30 Mds € déployés sur 5 ans)
- Sous-traitant d'Airbus ou Dassault, l'activité de Latelec est confortée au travers de l'acquisition par Jazeera Airways de 28 avions A320 en 2021 pour un montant de 3,3 Mds €

Un actif qui s'inscrit dans le
dynamisme de la ZAC de
Salaison

- L'ensemble immobilier est intégré à une zone industrielle déjà bien établie :
 25 hectares  483 entreprises, x2 par rapport à 2015  15 aides publiques pour favoriser l'implantation d'entreprises
- Impact positif sur le territoire : arrivée de plus de 200 salariés sur le site Latelec

Opportunité d'investissement 6

TERRITOIRES AVENIR

Sous promesse

Bureaux à La Rochelle



Points forts

- Secteur très dynamique : 7 500 emplois, 250 entreprises dont notamment Metro, SPIE, Volvo Trucks
- Excellente accessibilité : à proximité d'un réseau de bus permettant une liaison régulière vers La Rochelle et à 10 min de La Rochelle en voiture
- Loué à 100% à Enedis, filiale d'EDF chargée de la gestion et de l'aménagement de 95 % du réseau de distribution d'électricité en France



38 700 employés
en France



14,2 Mds€
en 2020



3 962 M€
d'investissements
en 2020



37 M
de clients

Informations clés

Type de projet	Bureaux neufs à l'achèvement
Prix HT HD	7 260 000 € soit 2 759 €/m ²
Taux de rendement AEM	5,62 %
Surface SDP	2 631 m ²
Loyer annuel	414 860€ HT HC, soit 158 €/m ²
Durée ferme du bail	9 ans
Régime de détention	Pleine propriété
Charges prévisionnelles	12 €/m ² /an

Information complémentaire

- Permis de construire obtenu en juin 2021. Livraison prévue au T2 2023
- Opportunité complémentaire : Acquisition de l'immeuble voisin de bureaux de 2 159 m² sous réserve d'un engagement locatif dans les mêmes conditions



Label Effinergie +



Opportunité d'investissement 6 - Explications

TERRITOIRES AVENIR

Un actif neuf adapté aux nouvelles contraintes environnementales

- Un projet qui participe à une **démarche environnementale plus large** car il repose sur le recyclage d'un site existant en friche
- Un projet **adapté aux objectifs environnementaux** : label Effinergie +
- Un projet aux **contraintes techniques adaptés aux exigences environnementales** en matière de construction et de prestations techniques : murs de façades en ossature bois, espace vélos, bornes de recharges électriques

Un projet qui répond aux attentes des utilisateurs

- Un immeuble **flexible et divisible**
- Des **plateaux profonds** (18m)
- Un **capacité très confortable** : 250 postes pour 2 631 m², soit plus d'un poste pour 10 m²

Un actif implanté dans une zone tertiaire déjà bien établie

- Un actif implanté dans la **Zone tertiaire de Périgny**, plus grande zone industrielle et tertiaire de l'agglomération Rochelaise et regroupant de grandes entreprises (Metro, SPIE, Volvo Trucks...)



250 entreprises



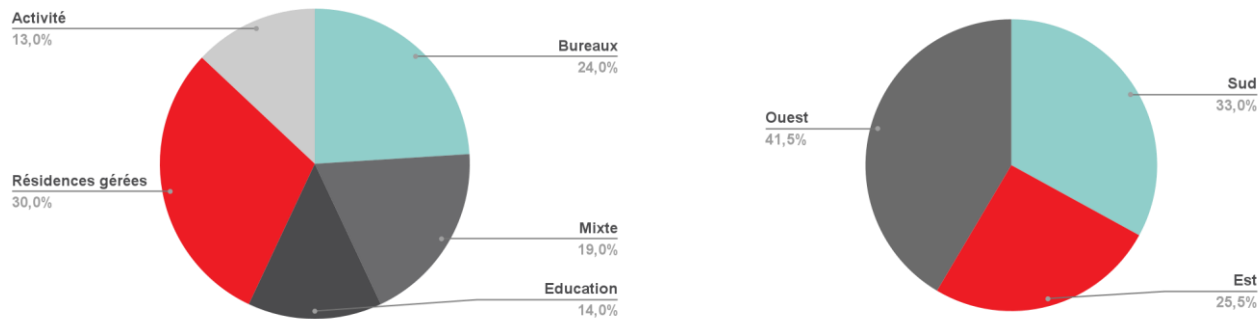
7 500 emplois

- Une **zone tertiaire qui continue de se développer** : un centre de formation de la CIPECMA livré fin 2021 de 9 000 m² et programme de bureaux en blanc de 1 500 m²

Un portefeuille diversifié

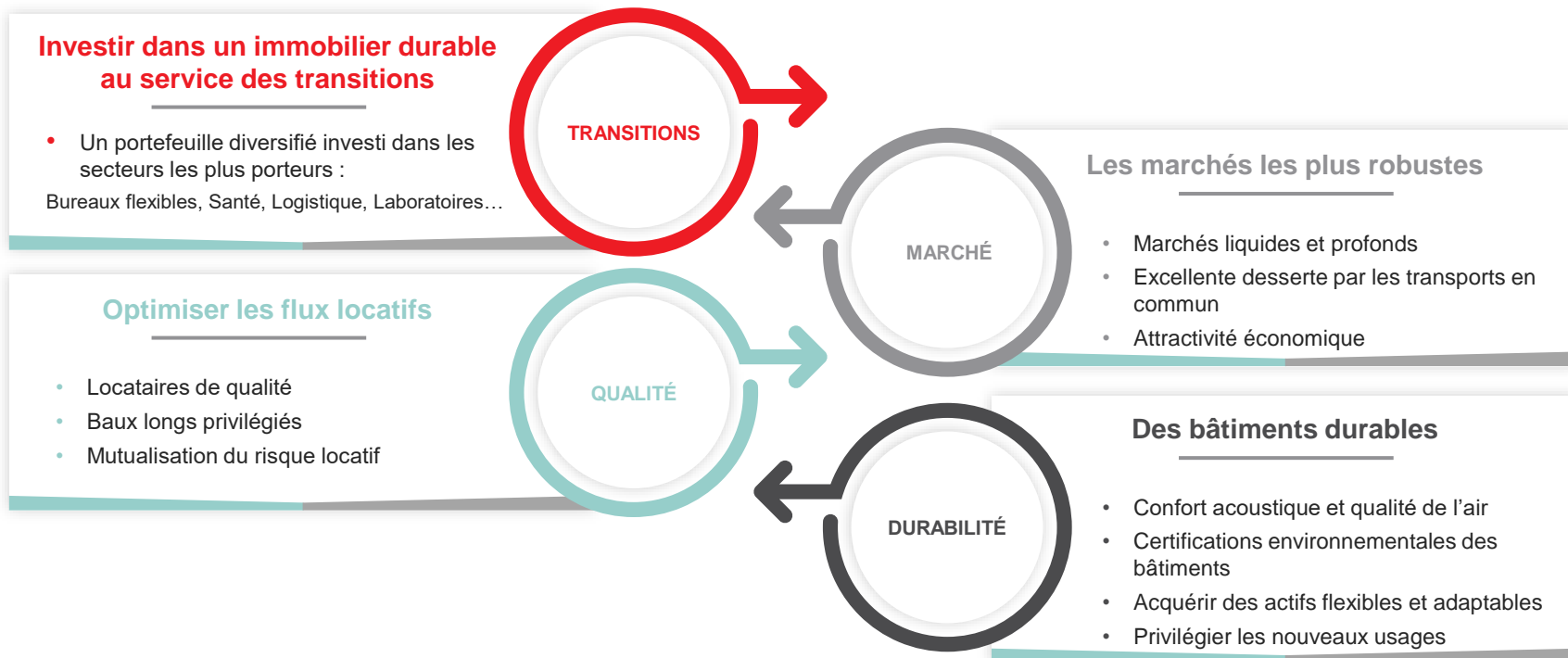
TERRITOIRES AVENIR

Répartition typologique et géographique du portefeuille sous exclusivité



Une stratégie d'investissement dynamique au service de nos clients

TERRITOIRES AVENIR



Caractéristiques

TERRITOIRES AVENIR

CODE ISIN

FR001400A217

DATE D'IMMATRICULATION

11/04/2022

SOCIÉTÉ DE GESTION

ARKEA REIM

CAPITAL SOCIAL INITIAL

30 M€

DURÉE DE PLACEMENT RECOMMANDÉE

10 ans

ELIGIBILITÉ

Assurance-vie

FORME JURIDIQUE

SCI à Capital Variable

TYPE DE PART

Capitalisation

VALEUR DE SOUSCRIPTION

VL + droits d'entrée

VALORISATION

Hebdomadaire

PROFIL DE RISQUE



A risque plus faible
Performance potentiellement
plus faible

A risque plus fort
Performance potentiellement
plus fort

DROITS D'ENTRÉE

2 % acquis à la SCI

FRAIS DE GESTION

1,60 % HT de la valeur brute des actifs

COMMISSION D'ACQUISITION

1,00 % HT de la valeur hors droits des actifs immobiliers - 0,30 %
HT de la valeur des parts de SCPI, SCI, OPCI, Foncières cotées...

COMMISSION DE CESSION

1,00 % HT de la valeur de cession des actifs immobiliers - 0 %
pour le reste



03

CONTACTS

CONTACTS

ASSUREURS / EXTERNE



Yann Videcoq

yann.videcoq@arkea-reim.com

T : +33 1 56 90 25 01

M : +33 6 15 24 18 28

INSTITUTIONNELS



Fabrice Neyroumande

fabrice.neyroumande@arkea-is.com

T : +33 1 53 29 31 82

M : +33 6 74 83 21 91

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.

www.arkea-reim.com

ARKEA INVESTMENT SERVICES est une marque de FEDERAL FINANCE, SA à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 20 747 030 euros.

Siège social : 1, allée Louis Lichou - 29480 LE RELECQ-KERHUON.
Adresse postale : BP 97 - 29802 BREST CEDEX 9. Siren 318 502 747
RCS Brest – Société de courtage d'assurances immatriculée à l'ORIAS, n° 07 001 802.

Établissement de crédit agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution. TVA : FR 53 318 502 747.

www.arkea-is.com

