

# RAPPORT ANNUEL

AU 31 DÉCEMBRE 2025

## SCPI MOMENTIME



**MOMENTIME**  
L'IMMOBILIER AU MOMENT OPPORTUN



# SOMMAIRE

## Fiche d'identité

### TYPE DE SCPI

Société civile de placement immobilier à capital variable

### SIÈGE SOCIAL

72 rue Pierre Charron – 75008 Paris

### DATE DE CRÉATION

15/10/2024

### NUMÉRO D'IMMATRICULATION AU RCS

Paris 933 877 219

### CAPITAL SOCIAL INITIAL

8 595 150 €

### CAPITAL MAXIMAL STATUTAIRE

2 000 000 000 €

### VISA AMF

n° 24-26 en date du 15/10/2024

## 04 Édito

04 Mot du Président

06 Société de gestion

09 Gouvernance

## 10 Point marché

## 20 MomenTime

20 Stratégie d'investissement

23 Stratégie extra-financière

## 26 Rapport de gestion 2025

26 Événements significatifs sur l'exercice

27 Capital et marché des parts de la SCPI

28 Évolution et évaluation du patrimoine de la SCPI

34 Performances

## 42 Cap sur 2026

## 44 Rapport sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques

## 50 Rapport du commissaire aux comptes

## 57 Rapport du conseil de surveillance

## 56 Ordre du jour de l'Assemblée Générale

## 57 Texte des résolutions de l'Assemblée Générale ordinaire annuelle

## 62 Comptes annuels

## 67 Annexes



# ÉDITO

## MOT DU PRÉSIDENT

Yann Videcoq

Chers Associés,

L'année 2025 aura marqué le lancement de votre SCPI MomenTime, dans un environnement immobilier en recomposition. Dès son origine, la SCPI s'est inscrite dans une démarche d'investissement portée sur la diversification et la sélectivité, visant à tirer parti d'un contexte de marché encore exigeant mais offrant des opportunités pour des approches sélectives. Dans ce cadre, nous vous remercions sincèrement pour la confiance que vous nous avez accordée dès cette première année.

Dans un marché qui montre des signes de reprise mais demeure marqué par un niveau d'incertitude élevé, notamment en raison des tensions géopolitiques et de leur impact potentiel sur les conditions de financement, la visibilité reste limitée à court terme. Ce

contexte, s'il appelle à la prudence, peut également créer des opportunités d'investissement pour des acteurs capables de se positionner avec réactivité et sélectivité.

En 2025, la SCPI a collecté près de 29 M€, portant sa capitalisation à 41 M€ dès sa première année. Ces fonds ont été rapidement déployés dans trois actifs situés en France et au Royaume-Uni, présentant un rendement moyen à l'acquisition proche de 7,8\* % et une durée résiduelle des baux supérieure à 6 ans.

Ce déploiement s'est appuyé sur un sourcing actif et une gestion maîtrisée du calendrier d'investissement, permettant d'investir la collecte dans des délais inférieurs au délai de jouissance des parts, avec un délai moyen de 1,6 mois pour 5 mois de jouissance. Cet élément, propre à la phase de

# MŌMENTIME

lancement, contribue à soutenir la performance des premières années.

Dans ce contexte, MomenTime a enregistré en 2025 une performance globale annuelle de 9,25%\*\*, supérieure à son objectif initial et à sa cible de long terme, fixée à 6%\*\*\*, non garantie. Cette performance doit toutefois être appréciée au regard de la phase de démarrage de la SCPI. Celle-ci a par ailleurs constitué des réserves, avec plus d'un trimestre de distribution en report à nouveau.

Au-delà de ces premiers résultats, nous avons veillé à inscrire MomenTime dans une trajectoire durable et responsable. Notre démarche ESG a ainsi été confirmée par le maintien du label ISR à l'issue d'un audit annuel.

Après cette première année de déploiement, MomenTime aborde la suite

de son développement avec une attention particulière portée à la diversification progressive du portefeuille et à la pérennité des revenus locatifs, dans une logique de performance durable.

Nous vous remercions pour votre engagement à nos côtés et vous souhaitons une excellente lecture de ce rapport annuel.

\*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.

\*\*Brut de fiscalité étrangère (au sens de l'ASPIM). Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

\*\*\*L'horizon de placement recommandé est de 10 ans. Cet objectif de gestion est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion au lancement de la Société. Il n'est pas garanti et pourra évoluer dans le temps, à la hausse comme à la baisse, en fonction des conditions de marché.

Photo non contractuelle

SOCIÉTÉ DE GESTION

**Arkéa REIM**

*Saisir les opportunités  
immobilières  
d'un monde  
en transition.*



## Les chiffres clés de la Société de Gestion

Agréée en mars 2022, Arkéa REIM a connu un démarrage rapide et convaincant grâce au soutien du Crédit Mutuel Arkéa. Adossée au Crédit Mutuel Arkéa, groupe bancaire de premier plan, nous bénéficions de la solidité d'une banque de référence, de son réseau de distribution et de ses compétences. Nous nous appuyons sur les différentes expertises du groupe en termes d'immobilier (Arkéa Real Estate) et de distribution de produits d'épargne pour vous proposer des produits d'épargne immobiliers performants en phase avec le marché.

Nous souhaitons être agile dans notre management et répondre avant tout aux transitions et enjeux immobiliers de demain (transitions sociétale, économique, innovation stratégique et environnementale). En investissant dans un parc immobilier adapté à ces transitions sur des territoires à fort potentiel de croissance, nous contribuons à renforcer le dynamisme de nos régions.

Pour répondre aux défis d'aujourd'hui et plus encore de demain, notre volonté a été de créer une Société de Gestion soucieuse des principes d'investissement socialement responsable (ISR). Notre objectif est de vous offrir des produits d'épargne immobilière performants tant d'un point de vue financier qu'extra-financier et de mettre

en place au sein de notre portefeuille des mesures concrètes ayant un impact visible sur les performances extra-financières de nos actifs. Ainsi, l'ensemble de nos fonds ouverts intègre la prise en compte des critères ESG et sont classés Article 8 SFDR.

**ESG**  
de conviction

**2022**  
Agrément AMF

**40**  
collaborateurs au service de l'épargne

**3,3 Mds€**  
encours sous gestion fin 2025

**700 M€**  
investissements 2025

**700 M€**  
collecte 2025

Arkéa REIM gère des fonds immobiliers dédiés ou ouverts pour une clientèle professionnelle et non professionnelle. Elle gère près de 3,3 Mds€ d'actifs sous gestion répartis notamment sur deux SCI, Silver Avenir et Territoires Avenir, ainsi que deux SCPI, Transitions Europe et MomenTime et compte une quarantaine de collaborateurs au 31/12/2025.

**4**  
fonds ouverts sous gestion

  
**SILVER AVENIR**  
UNE AUTRE VISION DU VIAGER

  
**TERRITOIRES AVENIR**  
L'IMMOBILIER AU CŒUR DES RÉGIONS

  
**TRANSITIONS EUROPE**  
L'IMMOBILIER DES NOUVEAUX USAGES

  
**MOMENTIME**  
L'IMMOBILIER AU MOMENT OPPORTUN

Données Arkéa REIM au 31/12/2025 – Collecte et investissements à compter du 01/01/2025

## GOVERNANCE

### Gérant et Société de Gestion

➤ ARKÉA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

• Société par actions simplifiée au capital de 1.000.000 €

• **Siège social :**

72 rue Pierre Charron – 75008 Paris  
RCS Paris 894 009 687

• **Président :** Yann VIDECOQ

• **Directrice Générale :** Camille HUREL

• **RCCI :** Jérôme DIAS BELCHIOR

### Conseil de Surveillance

➤ Les sept membres sont :

• Marc GENDRONNEAU (Vice-Président)

• Michel MALGRAS

• DVH – OPTIS GESTION SA (Président)

• Nadyne MALGRAS

• ARKEA IMMOBILIER CONSEIL

• FEDERAL FINANCE

• SURAVENIR

### Commissaire aux comptes

➤ Titulaire : KPMG S.A

### Expert immobilier

➤ Jones Lang LaSalle Expertises, 40-42 rue La Boétie 75008 Paris

### Dépositaire

➤ CACEIS BANK, 89-91 rue Gabriel Péri 92120 Montrouge

### Évaluateur Interne Indépendant

➤ Ludovic MARTIN, 72 rue Pierre Charron 75008 Paris

## 1

POINT  
MARCHÉ**1. Contexte économique général**

L'économie européenne fait preuve de résilience en 2025 et progresse au-delà des prévisions, malgré un environnement marqué par les incertitudes. L'inflation poursuit sa baisse pour s'établir à 1,9 %, tandis que le taux de chômage recule à 6,2 %, atteignant ainsi son plus bas niveau historique au sein de la zone euro. Le PIB de la zone euro affiche une croissance de 1,5 %, supérieure aux prévisions initiales.

Cette croissance est portée par le tourisme et la consommation dans les pays d'Europe du Sud, notamment en Espagne (+2,9 %) et au Portugal (+2,0 %). La Pologne se distingue également avec une croissance de 3,6 %, soutenue par sa demande intérieure dans les services, le commerce, l'industrie et la construction.

À l'inverse, les économies plus dépendantes des exportations, telles que l'Allemagne et l'Italie, apparaissent davantage en retrait, avec des croissances respectives de +0,3 % et +0,6 %, pénalisées par les tensions commerciales internationales et la concurrence chinoise. La France enregistre une performance légèrement inférieure à la moyenne, avec une croissance de 0,9 %, malgré des signes de reprise de la consommation des ménages au quatrième trimestre.

Ces performances demeurent solides dans un contexte marqué par la mise en place de droits de douane américains de 15 % sur les importations européennes et par un environnement géopolitique incertain.

**Politique monétaire**

Avec la stabilisation de l'inflation en Europe, la Banque centrale européenne a poursuivi, en 2025, l'assouplissement de sa politique monétaire. Entre janvier et juin, elle a procédé à 4 baisses successives de 25 points de base, ramenant son taux directeur de 3,0 % à 2,0 %. Cet assouplissement progressif a contribué à alléger les conditions de financement pour les ménages et les entreprises.

Dans un contexte différent, la Réserve fédérale américaine a également engagé un cycle d'assouplissement. Initialement fixé à 4,50 %, le taux directeur a été abaissé à 3,75 % entre septembre et décembre 2025. Ce mouvement s'inscrit dans un contexte de ralentissement du marché du travail et d'une inflation proche de 3 %, traduisant une volonté de soutenir l'activité

De son côté, la Banque d'Angleterre a également réduit son taux directeur au cours de l'année, passant de 4,75 % à 3,75 % à l'issue de 4 baisses successives. Ces décisions visent à soutenir une croissance restée faible

LES DONNÉES DE MARCHÉ PRÉSENTÉES SONT ARRÊTÉES AU 31 DÉCEMBRE 2025 ET SONT SUSCEPTIBLES D'ÉVOLUER

et à faire face à une hausse du chômage, malgré une inflation encore élevée, autour de 3,4 %.

**Perspectives économiques 2026**

Avant le déclenchement du conflit en Iran, les perspectives de croissance économique européenne pour 2026 étaient globalement bien orientées. La reprise progressive de l'industrie en Allemagne, en Espagne et, dans une certaine mesure, en Italie, constituait un signal positif. L'amélioration de la consommation et de l'investissement, notamment soutenue par le plan allemand de défense et d'infrastructures de 700 milliards d'euros sur 10 ans, contribuait à compenser les incertitudes liées à la politique commerciale américaine.

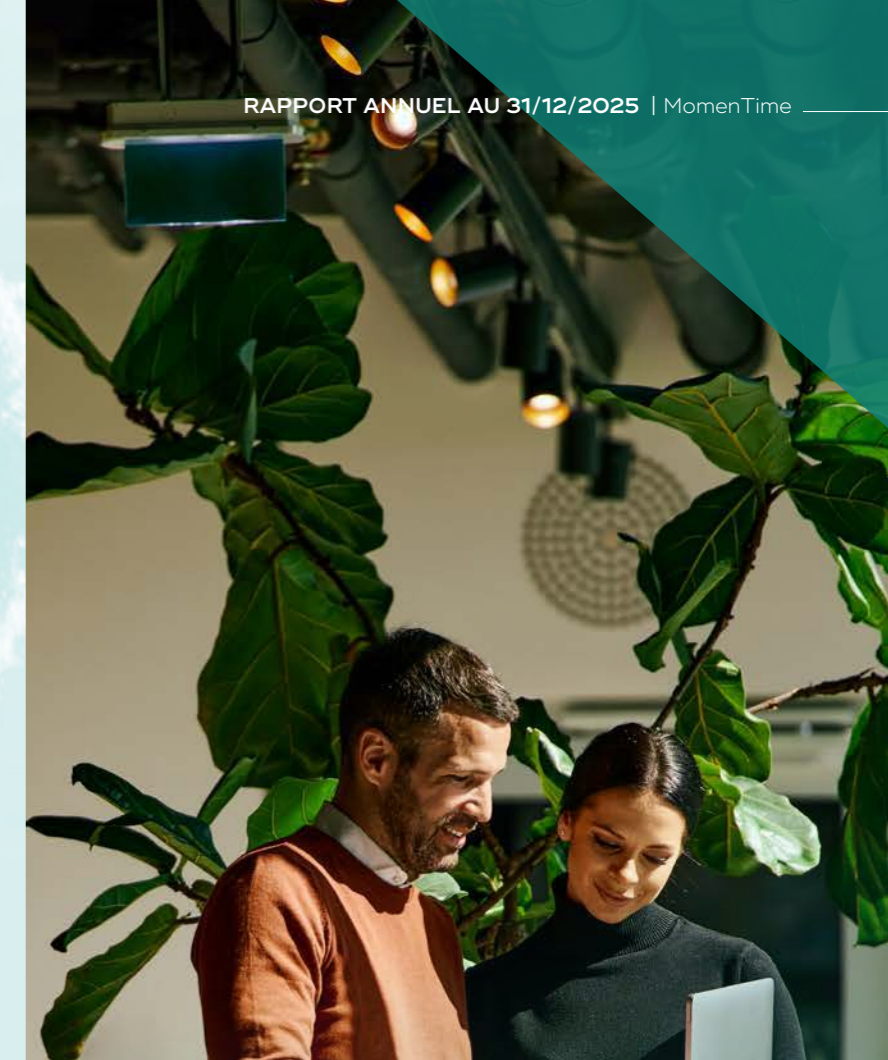
L'opération militaire lancée contre l'Iran le 28 février 2026 a toutefois provoqué un choc sur les prix du pétrole. L'évolution de l'inflation dépendra principalement de 2 facteurs : la durée du conflit et le maintien des capacités de production pétrolière iraniennes. Compte tenu de la faible visibilité sur ces éléments, les banques centrales adoptent une posture attentiste, tout en reconnaissant une hausse probable de l'inflation à court terme.

Du côté des marchés, les investisseurs ont revu leurs anticipations et n'intègrent plus, à ce stade, de nou

velles baisses de taux à court terme en Europe comme aux États-Unis, tout en anticipant une résolution relativement rapide du conflit.

Dans un scénario plus pessimiste où le conflit se prolongerait, les taux longs pourraient être affectés de manière progressive, mais de façon plus limitée que les taux courts. La Banque centrale européenne pourrait alors être amenée à intervenir, notamment via ses programmes d'achats d'actifs, afin de faciliter le refinancement des États.

Dans ce contexte, les valeurs immobilières devraient globalement faire preuve de résilience. L'année 2026 pourrait ainsi constituer une fenêtre d'opportunité attractive pour l'investissement, portée par des rendements à l'acquisition élevés, avant une reprise progressive des prix dans un environnement économique appelé à s'améliorer à moyen terme.



## 2. Le marché de l'immobilier en Europe

L'année 2025 s'inscrit dans la continuité du mouvement de reprise amorcé en 2024 sur les marchés immobiliers européens. Après une phase d'ajustement marquée par la remontée rapide des taux d'intérêt et la correction des valorisations, l'activité d'investissement retrouve progressivement une trajectoire de croissance. Le volume d'investissement en immobilier d'entreprise en Europe atteint ainsi environ 176,6 milliards d'euros, soit une progression d'environ 9 % par rapport à 2024, traduisant un regain progressif de confiance des investisseurs et une amélioration des conditions financières.

Cette dynamique s'explique notamment par l'assouplissement de la politique monétaire en Europe. Entre juin 2024 et juin 2025, la Banque centrale européenne a procédé à 8 baisses de taux, pour un total de 2 points de pourcentage, permettant une détente progressive du coût de la dette et facilitant la reprise des transactions. Dans ce contexte, l'immobilier confirme son rôle d'actif de diversification au sein des allocations institutionnelles, notamment en raison de la relative stabilité de ses revenus locatifs dans un environnement financier encore volatil.

Toutefois, la reprise du marché demeure sélective. Les investisseurs privilégient plus que jamais les actifs offrant une forte visibilité sur les revenus, une localisation prime et des caractéristiques environnementales conformes aux nouvelles exigences réglementaires. Cette polarisation se traduit par un écart croissant entre les actifs de qualité, qui continuent d'attirer les capitaux, et les actifs plus obsolètes, dont la liquidité demeure limitée.

Sur le segment des bureaux, les volumes d'investissement ont enregistré une progression d'environ 13 % sur un an, marquant un retour progressif de l'intérêt des investisseurs pour cette classe d'actifs. Cette dynamique reste toutefois concentrée sur les immeubles les plus performants, situés dans les quartiers d'affaires les plus recherchés et répondant aux standards environnementaux et techniques les plus récents. Les marchés français et allemands ont notamment contribué à cette reprise, tandis que certaines grandes métropoles européennes, telles que Londres, continuent de concentrer une part significative des transactions sur des actifs prime.

Le secteur industriel et logistique confirme pour sa part la solidité de ses fondamentaux. Les volumes d'investissement ont progressé d'environ 11 % sur l'année, soutenus par une demande structurellement forte pour les plateformes logistiques et les actifs liés aux chaînes d'approvisionnement. Malgré un ralentissement ponctuel de l'activité des utilisateurs dans certains marchés, la rareté de l'offre et le maintien de taux de vacance faibles continuent de soutenir l'attractivité de cette classe d'actifs auprès des investisseurs.

Le marché du commerce a également connu une amélioration progressive de sa perception par les investisseurs. Après plusieurs années de repositionnement du secteur, les volumes d'investissement ont progressé d'environ 5 %, portés notamment par l'intérêt renouvelé pour les commerces de centre-ville, les retail parks et certains centres commerciaux dominants. La stabilisation de la consommation et le retour du tourisme international ont contribué à renforcer l'attractivité des actifs les mieux situés.

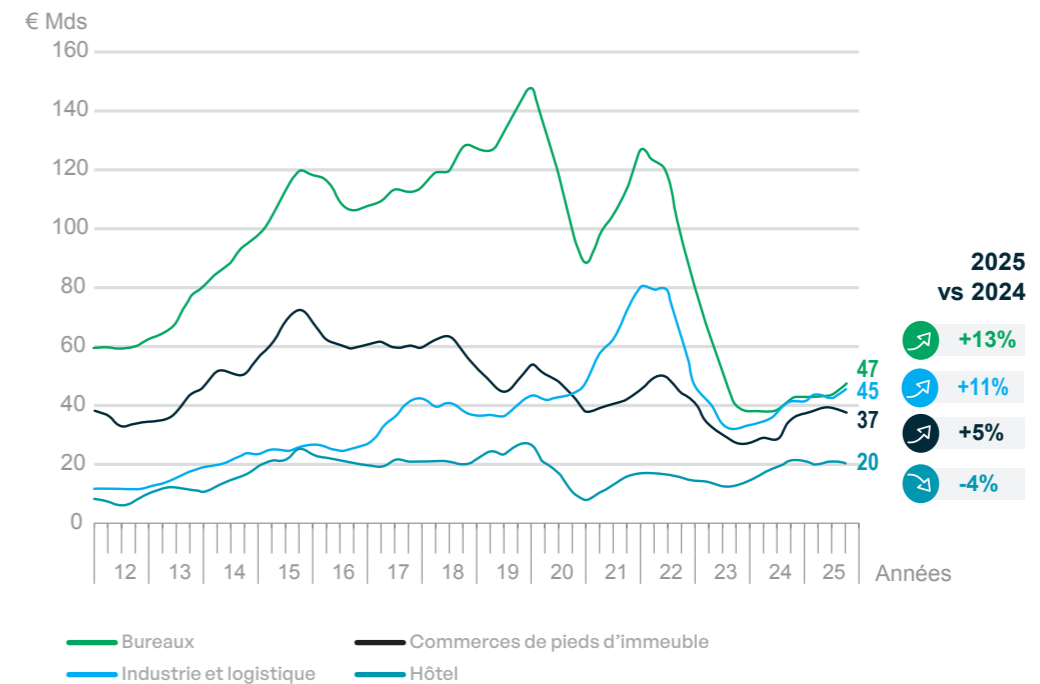
Le secteur hôtelier poursuit sa dynamique positive, avec des volumes d'investissement atteignant environ 20 milliards d'euros, soit un niveau supérieur à la moyenne des cinq dernières années. Le redressement durable de l'activité touristique, combiné à la capacité du secteur à bénéficier d'une indexation partielle des revenus sur l'inflation, continue de soutenir l'intérêt des investisseurs dans une logique de diversification.

Parallèlement, la structure des investissements confirme le rôle important des capitaux internationaux sur le marché européen. Les investissements nationaux représentent environ 102 milliards d'euros, tandis que les investissements transfrontaliers atteignent près de 74 milliards d'euros, soit environ 42 % des volumes totaux. L'Europe demeure ainsi une destination privilégiée pour les capitaux internationaux, notamment en provenance d'Asie-Pacifique et d'Amérique du Nord.

Sur le plan des valorisations, les taux de rendement prime se sont globalement stabilisés en 2025 après la phase de correction observée au cours des deux années précédentes. Les rendements prime moyens s'établissent autour de 4,60 % pour les bureaux, 4,10 % pour le commerce et 5,00 % pour la logistique, reflétant un environnement de marché désormais plus équilibré entre les attentes des investisseurs et les conditions de financement.

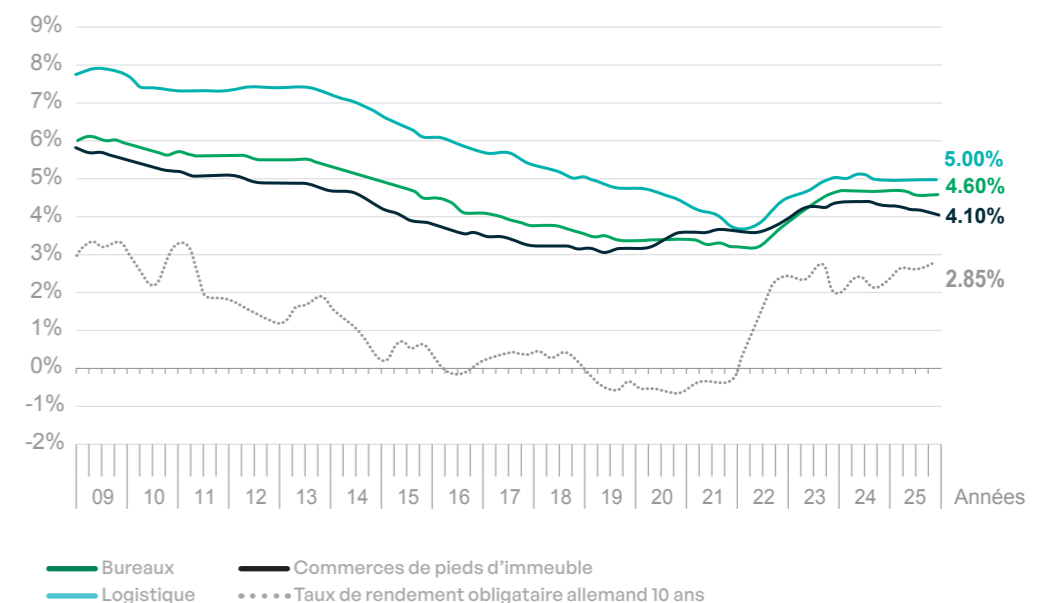
Dans ce contexte, l'année 2025 apparaît comme une phase de consolidation du nouveau cycle immobilier européen. Si l'activité demeure conditionnée par l'évolution des taux d'intérêt et de la conjoncture économique, les fondamentaux locatifs solides, la stabilisation des valorisations et la reprise progressive des volumes d'investissement laissent entrevoir des perspectives d'amélioration graduelle du marché au cours des prochaines années.

### Évolution des volumes d'investissement en immobilier commercial (en Mds€)



Source : BNP Paribas Real Estate

### Taux de rendement prime moyen en Europe (basé sur 16 marchés)



Source : BNP Paribas Real Estate

### 3. Marché des bureaux

En 2025, le marché des bureaux en Europe poursuit sa phase de stabilisation après le ralentissement observé en 2023. La demande placée s'établit à environ 8,03 millions de m<sup>2</sup> sur les 18 principaux marchés européens, un niveau globalement stable par rapport à 2023 et 2024, et légèrement inférieur à la moyenne des cinq dernières années (-2 %). Cette stabilité masque toutefois des dynamiques contrastées selon les marchés. Concernant la demande placée, certains pôles enregistrent des progressions significatives, notamment Francfort (+54 %), Luxembourg (+34 %), Dublin (+14 %) et Londres centre (+11 %), tandis que d'autres restent en retrait, comme Lyon (-21 %), Rome (-19 %), Berlin (-16 %) et Paris centre (-10 %), dans un contexte économique toujours incertain.

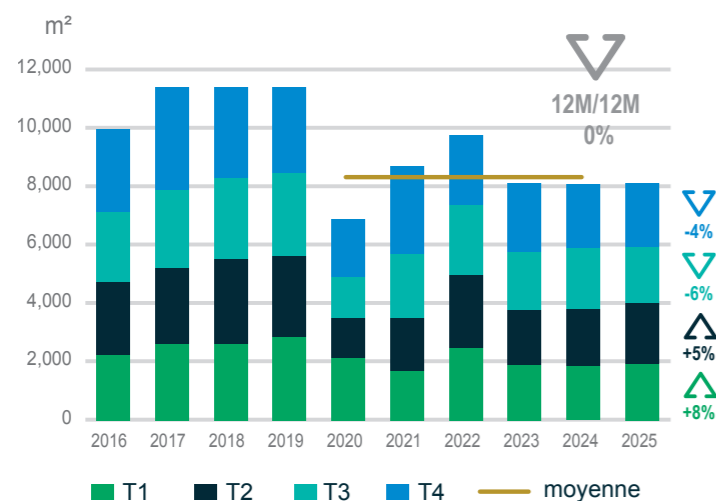
Le marché reste marqué par une polarisation accrue de la demande en faveur des actifs de qualité. Cette tendance se traduit par une hausse du taux de vacance en Europe, qui atteint 9,5 % en 2025 (+50 points de base), principalement en raison de la progression des surfaces de seconde main, tandis que les actifs prime conservent des taux d'occupation élevés.

Malgré une offre de développement relativement contrainte, le volume de surfaces vacantes continue ainsi de progresser. Les initiatives de reconversion d'immeubles de bureaux vers d'autres usages, notamment résidentiels ou hôteliers, tendent à se développer mais restent encore insuffisantes pour compenser l'augmentation des surfaces obsolètes ou inadaptées aux nouveaux besoins des utilisateurs.

Dans ce contexte, les valeurs locatives poursuivent leur progression, soutenues par la rareté des actifs de qualité. Les loyers prime en Europe enregistrent une hausse moyenne de +4,4 % sur un an, avec des performances particulièrement marquées dans les marchés d'Europe du Sud. Milan (+11 %), Barcelone (+10 %), Madrid (+6 %) et Rome (+4 %) se distinguent par une forte croissance des loyers, portée par une demande soutenue et un manque d'offre neuve adaptée. À l'inverse, les marchés plus matures affichent des progressions plus modérées, bien que les localisations centrales continuent de bénéficier d'une forte tension locative.

Ainsi, le marché des bureaux européen confirme une évolution structurelle, caractérisée par une sélectivité accrue des utilisateurs, une obsolescence croissante du parc secondaire et une résilience des actifs prime, dans un environnement économique encore incertain.

#### Demande placée sur les principaux marchés de bureaux Européens\*



\* Berlin, Cologne, Düsseldorf, Francfort, Hambourg, Munich, Lyon, Paris Centre, Londre Centre, Bruxelles, Barcelone, Madrid, Dublin, Milan, Rome, Luxembourg, Amsterdam, et Varsovie

Source : 2025\_Q4\_Europe\_CRE\_360\_BNPPRE\_Global\_Research

Photo non contractuelle

### 4. Marché de la logistique

En 2025, le marché logistique européen retrouve une dynamique positive, dans un contexte de détente progressive des taux d'intérêt et de maîtrise de l'inflation.

La demande placée enregistre une hausse de +5 % par rapport à 2024, tout en restant inférieure à sa moyenne quinquennale. Cette reprise est principalement portée par les 3PL (Third-party Logistics : prestataires logistiques externes) qui représentent près de 50 % des volumes transactés.

Les dynamiques restent contrastées selon les pays. L'Allemagne et le Royaume-Uni confirment leur redressement, soutenus par des transactions de grande taille, tandis que la France demeure plus attentiste dans un contexte d'incertitudes économiques et politiques. À l'inverse, l'Espagne se distingue par un marché particulièrement dynamique, alors que les Pays-Bas restent limités par un manque d'offre neuve.

Les fondamentaux du marché restent solides, avec un taux de vacance compris entre 5 % et 6 % en moyenne en Europe, traduisant un équilibre global entre l'offre et la demande.

Sur le plan locatif, les loyers prime poursuivent leur progression, avec une hausse de +4,6 % sur un an (+0,5 % sur le dernier trimestre), bien que le rythme de croissance ralentisse. Les niveaux demeurent hétérogènes selon les marchés, allant de moins de 70 €/m<sup>2</sup>/an à plus de 300 €/m<sup>2</sup>/an à Londres.

Le marché de l'investissement retrouve une dynamique positive, avec des volumes en hausse de +11 % qui atteignent 45 milliards d'euros, soutenus par le retour des transactions de portefeuille.

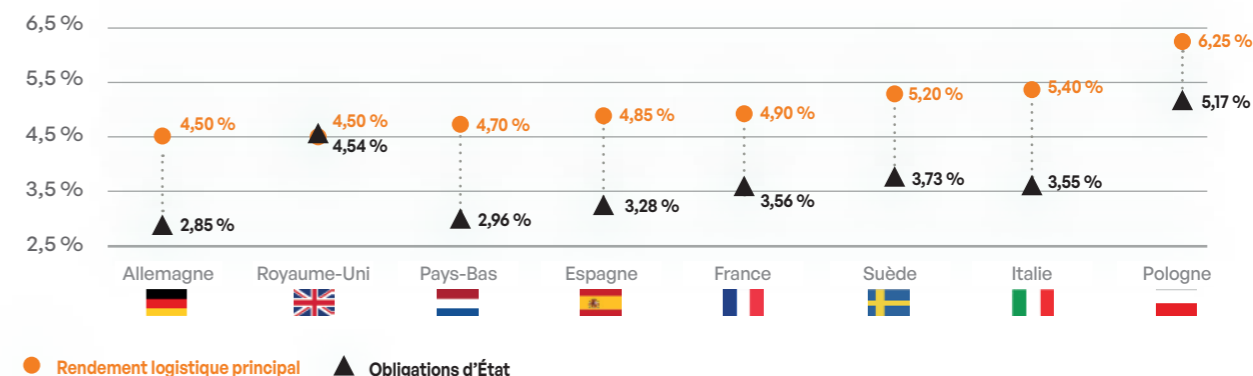
Dans ce contexte, les taux de rendement prime semblent avoir atteint un point de stabilisation. Après une phase de décompression significative, avec une hausse cumulée d'environ +130 points de base depuis 2022, les rendements se sont globalement stabilisés en 2025, avec une variation marginale de -1 point de base sur un an. Les niveaux observés au quatrième trimestre 2025 s'établissent autour de 4,5 % en Allemagne et au Royaume-Uni, 4,8 % à 4,9 % en France et en Espagne, 5,2 % en Suède, et jusqu'à 6,25 % en Pologne, reflétant des profils de risque différenciés selon les marchés.

#### En 2025, les valeurs locatives primes ont poursuivi leur progression sur les principaux marchés européens :

	€/m <sup>2</sup> (2023)	€/m <sup>2</sup> (2024)
Paris	1 200	1 250
Lyon	360	380
Amsterdam	642	590
Francfort	595	648
Munich	588	696
Milan	720	800
Rome	575	600
Madrid	504	540

Source : BNP Paribas Real Estate

#### Taux de rendement prime net - Logistique grade A pour des baux ferme de 5 à 15 ans



Source : BNP Paribas Real Estate

## 5. Marché des commerces

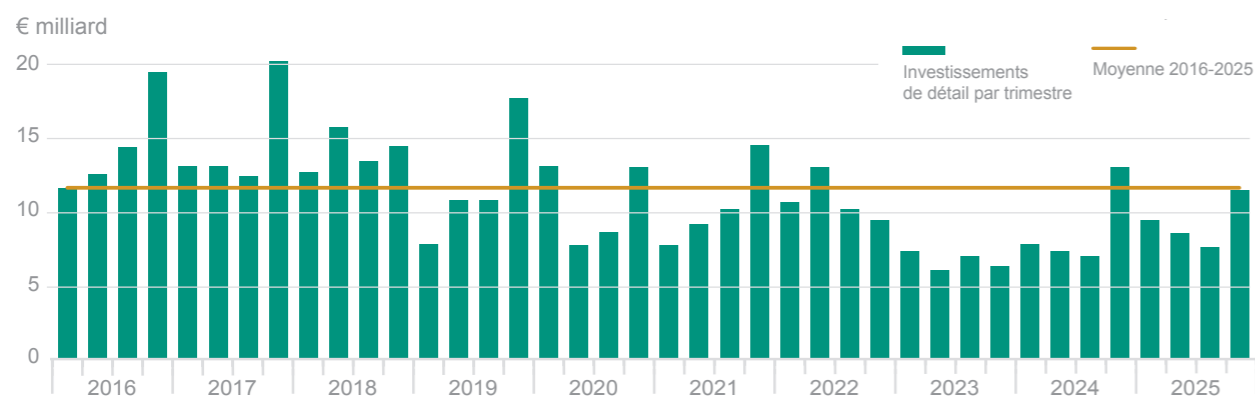
Le marché européen des commerces a poursuivi sa dynamique positive en 2025, confirmant la reprise amorcée après la phase de correction observée en 2023. Dans un contexte marqué par une stabilisation progressive de l'inflation, passée sous la cible de 2% dans la zone euro et par des baisses successives de taux

directeurs, les investisseurs ont retrouvé une meilleure visibilité sur le marché, favorisant un retour progressif des capitaux vers cette classe d'actifs.

Sur l'ensemble de l'année 2025, les volumes d'investissement dans les actifs de commerce ont atteint 37,2 milliards d'euros, en progression de 5 % par rapport à 2024, représentant 21 % des volumes d'investissement en im-

obilier commercial en Europe. Le dernier trimestre a été le plus actif de l'année, assurant à 2025 un volume total supérieur à celui de 2024. Le retail park a émergé comme le segment le plus actif, représentant 38 % des transactions, devant les centres commerciaux (31 %) et les commerces en pied d'immeuble (31 %).

### Volumes d'investissement en immobilier de commerce



Les dynamiques d'investissement ont varié selon les pays. Le Royaume-Uni demeure le premier marché européen pour l'investissement retail avec 9,8 milliards d'euros, porté notamment par plusieurs acquisitions de portefeuilles de supermarchés Asda et par deux transactions majeures en centres commerciaux, Brent Cross et Bullring & Grand Central. L'Allemagne, deuxième marché européen, a enregistré une croissance de 3 % à 6,5 milliards d'euros, avec une activité particulièrement marquée sur le segment des outlets. La France affiche 3,3 milliards d'euros, en hausse de 5 %, portée notamment par la cession d'un portefeuille Kering valorisé à 599 millions d'euros. L'Italie (+14 %) et l'Espagne (+39 %) ont enregistré certaines des progressions les plus fortes de l'année, les centres commerciaux dominant les volumes en Espagne.

Au niveau opérationnel, les 3 sous-segments affichent des dynamiques distinctes mais globalement positives. Les retail parks constituent le segment le plus performant, portés par une demande locative forte, notamment des enseignes Home & DIY, du discount alimentaire et des opérateurs de loisirs et un taux de vacance parmi

les plus bas du marché retail européen. Les loyers prime ont progressé de +3,5 % à +4,0 %, confirmant le statut de valeur refuge de ce segment auprès des investisseurs. Les centres commerciaux prime poursuivent quant à eux leur trajectoire de reprise, avec des loyers prime en hausse de +4,1 % sur les 12 derniers mois, atteignant des niveaux proches de ceux observés en 2018. Les commerces en pied d'immeuble, enfin, affichent une progression des loyers prime de +3,8 % sur les 12 derniers mois, portés par la tension sur l'offre disponible dans les emplacements stratégiques.

Les investisseurs demeurent sélectifs et privilégient les actifs bénéficiant de fondamentaux solides, situés dans des zones de chalandise établies et présentant une fréquentation soutenue. La reprise du marché retail est désormais largement aboutie, avec un retour du commerce physique comme pilier de l'expérience consommateur et un rebond des ventes retail en fin d'année. Les taux de rendement prime retail ont amorcé une compression, s'établissant à 4,10 % au Q4 2025, confirmant le regain de confiance des investisseurs pour cette classe d'actifs.

Source : 2025\_Q4\_Europe\_CRE\_360\_BNPPRE\_Global\_Research



## 6. Typologies Alternatives (Santé, Life Sciences, Hôtellerie)

### Hôtellerie

Le secteur hôtelier européen a maintenu une activité soutenue en 2025, avec des volumes d'investissement atteignant environ 20 milliards d'euros, soit 20 % au-dessus de la moyenne quinquennale. Si les volumes sont en léger retrait par rapport à 2024 (-4 %), les indicateurs opérationnels confirment la résilience du secteur. Le RevPAR européen s'établit à environ 97 € en 2025, en progression de 5 % par rapport aux 92 € enregistrés en 2024, soutenu par une hausse des prix (+1,8 %) et une progression des taux d'occupation (+2,4 points). Le taux d'occupation moyen en Europe atteint 67 % sur l'année, avec un prix moyen journalier par clé moyen d'environ 119 €. La péninsule ibérique demeure le principal moteur de performance, avec des RevPAR en hausse de +5 % en Espagne et +2 % au Portugal. À l'in-

Source : 2025\_Q4\_Europe\_CRE\_360\_BNPPRE\_Global\_Research

verse, l'Allemagne et l'Italie ont enregistré des performances plus atténuées, pénalisées par une pression tarifaire marquée sur les prix moyens.

La France (+12 %), l'Allemagne (+29 %) et l'Espagne (+18 %) ont particulièrement tiré la croissance des transactions cette année. L'hôtellerie confirme sa place croissante au sein des stratégies d'investissement immobilier, portée par des fondamentaux opérationnels solides et un intérêt accru des investisseurs pour les classes d'actifs alternatives et génératrices de revenus stables.

### Life Sciences

Le secteur des Life Sciences poursuit sa structuration en Europe et s'affirme comme une typologie immobilière alternative en développement. Cette dynamique repose sur des tendances structurelles telles que l'innovation biomédicale, le développement des biotechnologies et le renforcement des écosystèmes de recherche.

Elle se traduit par une demande soutenue pour des actifs spécialisés, notamment les laboratoires et espaces de recherche, dans un contexte d'offre limitée. Dans les principaux clusters européens, les taux de vacance demeurent faibles et les loyers prime restent orientés à la hausse, reflétant la technicité des actifs et la rareté de l'offre disponible.

### Santé

Le secteur de la santé en Europe continue d'attirer les investisseurs, avec des volumes d'investissement estimés entre 8 et 9 milliards d'euros en 2025. Malgré un environnement de financement plus exigeant, cette

classe d'actifs confirme son positionnement au sein des portefeuilles, notamment sur les marchés les plus structurés comme le Royaume-Uni, l'Allemagne et la France.

Au-delà des volumes, le secteur bénéficie de tendances de long terme favorables, en particulier le vieillissement de la population et l'évolution des modèles de prise en charge. Ces évolutions soutiennent la demande pour des infrastructures spécialisées, telles que les établissements médico-sociaux, les cliniques et les résidences services seniors.

## 7. Perspectives du marché immobilier

Compte-tenu des événements récents du premier trimestre 2026 et du déclenchement de la guerre en Iran les prévisions sur les évolutions du marché immobilier sont par nature très difficiles. Si une remontée des taux d'intérêt est anticipée par le consensus des analystes du marché, celle-ci devrait avoir des impacts limités sur le marché immobilier. Néan-

moins c'est un coup de frein certain à la reprise que nous anticipions.

Ce contexte économique et géopolitique incertain va continuer à favoriser les acheteurs disposant de liquidités au détriment de vendeurs de plus en plus contraints à vendre. Les véhicules d'investissement diversifiés collectant le plus sur le marché, telle que votre SCPI, seront donc en position de force pour saisir les meilleures opportunités d'investissement et ainsi déployer une stratégie

sélective et disciplinée, en particulier dans une phase de croissance du portefeuille, en sélectionnant les actifs offrant une bonne sécurité locative, une qualité technique éprouvée et un positionnement en ligne avec les nouveaux standards d'usage et de durabilité.



Photo non contractuelle

# 2

## MOMENTIME

« Notre volonté est de créer une SCPI diversifiée et internationale venant compléter notre gamme de produits. »

### STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

La SCPI MomenTime est pensée pour sélectionner chaque opportunité pour acquérir le bon actif, au bon endroit, au bon moment, avec une stratégie agile, diversifiée et sans frontière.

Conçue pour être complémentaire à Transitions Europe, MomenTime vient enrichir la gamme de produits d'Arkéa REIM en investissant là où Transitions Europe ne va pas : en France et hors Zone Euro. Elle est diversifiée et opportuniste, en se positionnant sur toutes les classes d'actifs (logistique, activité, santé, éducation, life science, bureaux, nouvelles formes d'hébergements gérés...).

Cette nouvelle SCPI se lance à un moment de marché opportun. Les pays comme la France ou encore le Royaume-Uni ont connu une décom-

pression des taux plus tardive et les opportunités y sont encore très intéressantes. Le TRI cible long terme et le taux de distribution cible long terme sont de ~ 6%\* (non garanti).

Conformément à l'article L.214-101 du Code monétaire et financier, il est rappelé que la SCPI a été autorisée par l'assemblée générale constitutive du 27 septembre 2024 à contracter des emprunts, assumer des dettes, procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite de 40% de la somme des dernières valeurs d'expertise des actifs détenus par la SCPI augmentée du montant des acquisitions hors droits intervenues depuis lors.

RISQUE DE PERTE EN CAPITAL ET LIQUIDITÉ NON GARANTIE

**SCPI**  
à capital variable

Label ISR



**Internationale**  
En France et hors zone euro

**Diversifiée**  
Portefeuille cible diversifié

**200 €**  
Prix de la part

**9,25 %\***  
PGA 2025

**6 %\***  
PGA et TRI long terme non garantis

**5 mois**  
Délai de jouissance

**10 ans**  
Durée de placement recommandée

Indicateur synthétique de risque

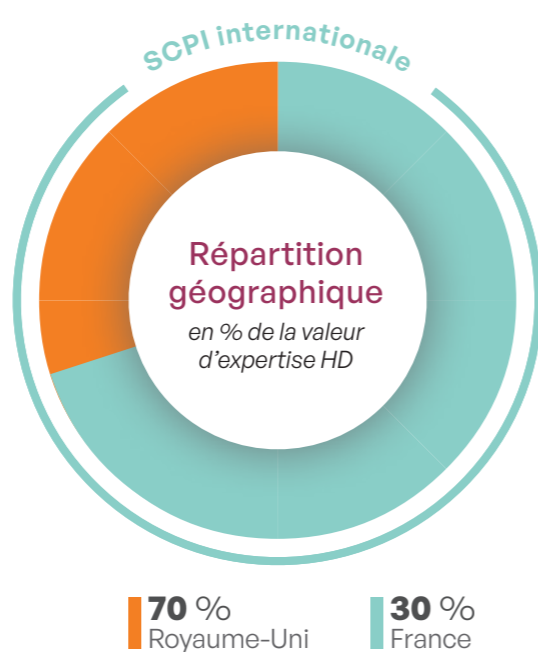
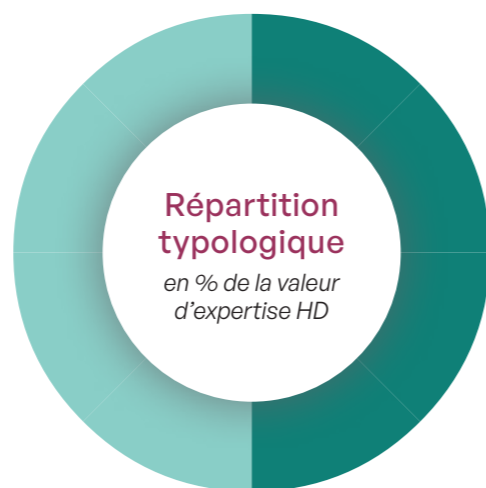


Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps

\*Le TRI et l'objectif de performance 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. PGA : Performance Globale Annuelle. L'objectif de PGA 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.

**Patrimoine**  
Au 31/12/2025

**Nombre d'actifs en portefeuille** **3**



« *La conviction d'Arkéa REIM*

est que la prise en compte des 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. »

## STRATÉGIE EXTRA-FINANCIÈRE

Les stratégies d'investissement et de gestion des actifs immobiliers de la SCPI MomenTime intègrent une approche ESG conforme à la labellisation ISR immobilier de la SCPI.

L'approche ESG mise en œuvre est une approche de progression continue, dite « Best-in-Progress » consistant à améliorer sur le long terme la performance financière et extra-financière des actifs immobiliers.

MomenTime promeut les caractéristiques environnementales et/ou sociales ci-dessous :

- > Santé et sécurité des occupants
- > Confort et bien-être
- > Mobilité
- > Accessibilité

La méthodologie d'analyse repose sur la notation de l'ensemble des actifs à travers la grille d'évaluation ESG.

Cette grille intègre **42 critères** répartis selon les piliers E, S, et G. et a été créée en respectant les exigences du référentiel du label ISR notamment en ce qui concerne les pondérations respectives de chaque pilier :

Les critères ont été choisis en fonction des objectifs ISR de la SCPI MomenTime. Chaque actif est ainsi noté de 0 à 100.

- > Suivi des consommations énergétique et émissions carbone
- > Mesure des performances
- > Certifications environnementales
- > Recours aux énergies renouvelables (ENR)
- > Émission des gaz à effet de serre (GES)
- > Biodiversité
- > Ressources et déchets
- > Eau

**50 %**

**E (Environnement)**  
20 critères

**20 %**

**S (Société)**  
8 critères

**30 %**

**G (Gouvernance)**  
14 critères

Les objectifs 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 de surface.

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 œuvre des travaux d'adaptation aux risques avérés identifiés par l'analyse initiale.
- En mettant en place des actions de lutte contre les vagues et îlots de chaleur.

**LES PRINCIPAUX RISQUES**

- Risque immobilier**  
Une baisse de la valeur des actifs immobiliers est susceptible d'entraîner une baisse de la valeur des parts.
- 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**  
La baisse des devises d'investissement peut avoir une influence négative sur la valeur des actifs immobiliers.

**Les principales caractéristiques**

<b>Prix de la part</b>	200 €
<b>Valeur de retrait</b>	180 €
<b>Date prix de la part</b>	01/02/2025
<b>Nombre de part minimum à la 1<sup>re</sup> souscription</b>	5
<b>Délai de jouissance</b>	1 <sup>er</sup> jour du 6 <sup>e</sup> mois
<b>Commission de gestion HT</b>	10 % HT maximum des loyers encaissés
<b>Commission de souscription HT (inclus dans le prix de la part)</b>	10 % HT maximum du montant de la souscription
<b>Commission sur travaux</b>	5 % HT du montant des travaux réalisés
<b>Commission de cession</b>	2 % HT maximum de la valeur de cession des actifs immobiliers

Photo non contractuelle

## 3

# RAPPORT DE GESTION 2025

## ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS SUR L'EXERCICE

L'année 2025 constitue le premier exercice complet de la SCPI MomenTime, marquée par le déploiement progressif de sa stratégie d'investissement dans un contexte de marché immobilier en phase de transition, toujours favorable aux acquéreurs.

La SCPI a poursuivi son développement, avec une montée en puissance rapide de son activité :

- Une collecte nette annuelle d'environ **29 M€**, traduisant l'intérêt des investisseurs pour le positionnement opportuniste et international du véhicule ;
- Une **capitalisation atteignant plus de 40 M€** au 31 décembre 2025 ;
- Une base d'investisseurs en croissance, exclusivement composée d'associés particuliers.

Cette dynamique de collecte a permis à la Société de Gestion de déployer rapidement les capitaux dans des conditions de marché jugées attractives.

Au cours de l'année 2025, la SCPI a fait l'acquisition de **trois actifs immobiliers pour un volume total d'investissement d'environ 39,3 M€** (Prix d'acquisition HT HD et frais et droits d'enregistrement).

Ces investissements ont été réalisés en France et au Royaume-Uni à la fois dans des actifs de bureaux et de commerces, conformément à la stratégie de diversification géographique et typologique de la SCPI.

Les principales acquisitions de l'exercice sont les suivantes :

- Un **retail park** situé à **Cannock (Royaume-Uni)**, loué à plusieurs enseignes nationales de premier plan, offrant un rendement attractif ;
- Un **ensemble immobilier de bureaux et d'activités** à **Nancy**, entièrement loué à Enedis dans le cadre d'un bail long terme ;
- Un **immeuble de bureaux** à **Cardiff (Royaume-Uni)**, intégralement loué à Creditsafe, avec une durée ferme d'engagement élevée.

L'année 2025 a également été marquée par la confirmation du label ISR immobilier, avec un premier audit annuel concluant.

### 1. Acomptes sur dividendes versés au titre de l'exercice clos le 31/12/2025

Les acomptes nets sur dividendes

versés au titre de l'exercice 2025 ont été décomposés comme suit :

2<sup>e</sup> trimestre 2025 : distribution d'un acompte de 7,47€ par part en jouissance

3<sup>e</sup> trimestre 2025 : distribution d'un acompte de 3,32€ par part en jouissance

4<sup>e</sup> trimestre 2025 : distribution d'un acompte de 3,99€ par part en jouissance

### 2. Distributions prévisionnelles sur l'année 2026

Les distributions des acomptes sur dividendes auront lieu à la fin du mois suivant chaque trimestre civil. La SCPI a distribué un dividende brut de fiscalité étrangère de 4,05€ par part brut de fiscalité en jouissance au titre du premier trimestre 2026.

Les objectifs longs termes du taux de rentabilité interne (TRI) et de la Performance Globale Annuelle (PGA) sont de 6%. L'horizon de placement recommandé est de 10 ans. Cet objectif de gestion est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion au lancement de la Société. Il n'est pas garanti et pourra évoluer dans le temps, à la hausse comme à la baisse, en fonction des conditions de marché.

## CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS DE LA SCPI

Au cours de l'exercice clos le 31/12/2025, 148 200 parts sociales ont été souscrites.

Pour rappel, le capital social maximum statutaire, qui constitue le plafond au-dessus duquel les souscriptions ne pourront être reçues, est fixé à deux milliards d'euros (2 000 000 000 €), hors prime d'émission, divisé en 20 000 000 parts sociales de 100 €.

Année	2024	2025
<b>SOUSCRIPTIONS</b>		
Montant des souscriptions de la période	10 072 440 €	28 875 870 €
Nombre de parts souscrites sur la période	55 958 parts	148 200 parts
Montant du nominal des souscriptions	5 595 800€	14 820 000 €
Prime d'émission des souscriptions	4 476 640€	14 055 870 €
<b>RACHAT</b>		
Nombre de retraits sur la période	0 part	0 part
Nombre de parts en attente de retrait	0 part	0 part
<b>CAPITAL SOCIAL</b>		
Capital Social	5 595 800€	20 415 800 €
Prime Emission	4 476 640€	18 532 510 €
Nombre de parts	55 958	204 158
Nombre d'associés	7	815

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.

## ÉVOLUTION ET ÉVALUATION DU PATRIMOINE DE LA SCPI

### 1. Acquisitions/ Cessions de titres

#### Au cours de l'exercice :

Néant.

#### Après la clôture l'exercice :

Néant.

### 2. Les acquisitions et cessions d'immeubles

#### Endettement

Au titre de l'exercice 2025, la SCPI a mis en place deux lignes de financement court terme de type Revolving Credit Facility (RCF), pour un montant total de 9 M€, destinées à accompagner la gestion de sa trésorerie.

Au 31 décembre 2025, ces lignes ont été tirées à hauteur de 6,6 M€.

Ces financements ont été conclus auprès de deux établissements bancaires :

- Une ligne souscrite auprès d'ABEI, d'un montant de 5 M€, présentant une maturité de 3 ans ;
- Une ligne accordée par la Banque Palatine, d'un montant de 4 M€, assortie d'une maturité de 5 ans.

Ces financements sont structurés in fine, sans amortissement du capital, avec remboursement à l'échéance.

#### Cessions

Aucune vente n'a été réalisée au cours de ce premier exercice de la SCPI.

#### Acquisitions

##### Au cours de l'exercice

Au cours de l'exercice, la SCPI a acquis trois actifs immobiliers situés

en France et au Royaume-Uni. L'ensemble de ces actifs sont détenus en direct par la SCPI.

##### Après la clôture de l'exercice

Après la clôture de l'exercice, une acquisition a été réalisée, un actif de commerce situé à Worcester, au Royaume-Uni.

### 3. Expertise

Conformément à la demande de l'AMF, relative à l'évaluation biannuelle des SCPI, les actifs détenus par MomenTime sont réévalués deux fois par an. Ainsi, au 31/12/2025, l'ensemble des actifs avait fait l'objet d'une expertise d'un mois maximum. Cette fréquence de mise à jour des expertises permet à la SCPI d'avoir un patrimoine évalué avec des conditions de marché réelles et actualisées, contribuant ainsi à la solidité de la SCPI.

MomenTime a réalisé ses premières acquisitions, marquant ainsi une étape fondatrice dans la construction de son patrimoine. Au total, trois actifs ont été acquis au cours de l'année : un actif de commerce à Cannock au Royaume-Uni, un actif de bureaux à Villers-lès-Nancy en France, et un actif de bureaux à Cardiff au Royaume-Uni. Cette première composition de patrimoine offre d'emblée une diversification géographique entre la France et le Royaume-Uni, ainsi qu'une diversification sectorielle entre le commerce et le bureau.

L'année 2025 a été marquée par une progressive stabilisation des marchés immobiliers en France et au Royaume-Uni, après deux années de turbulences liées à la décompression généralisée des taux de rendement. Si la reprise reste encore fragile et sélective selon les géographies et les typologies d'ac-

tifs, les conditions de marché se sont néanmoins normalisées.

De manière générale, les valeurs des actifs n'ont donc que très peu évolué durant l'année 2025 et reflètent de manière fidèle les conditions actuelles de marché, ce qui nous permet d'avoir confiance quant à l'évolution de la valorisation de notre patrimoine.

La valeur de reconstitution est ainsi supérieure à la valeur de souscription, reflétant ainsi la bonne évaluation du prix de la part par rapport à la valeur de son patrimoine.

### 4. Situation Locative

**1. Travaux d'entretien et remise en état**  
Aucun travail significatif de remise en état n'a été réalisé en 2025 sur les actifs du portefeuille.

**2. Les baux**  
Au 31 décembre 2025, le portefeuille locatif de la SCPI était composé de 11 baux pour 11 locataires, reflétant un portefeuille encore concentré mais constitué de contreparties solides.

Les principaux locataires sont notamment Enedis et Creditsafe, représentant respectivement 31,9 % et 25,8 % des loyers, ainsi que plusieurs enseignes de retail au Royaume-Uni (B&M Retail, Dunelm, Currys).

La durée moyenne résiduelle ferme des baux (WALB) s'établit à 6,4 ans, avec une durée moyenne totale (WALT) de 8,4 ans, offrant une bonne visibilité sur les flux locatifs futurs.

**3. Les recettes locatives (loyers facturés et encaissés)**  
Les loyers annuels du portefeuille s'élèvent à environ 2,99 M€ HT HC au 31 décembre 2025.

Le taux de recouvrement des loyers atteint 99,7 % au quatrième trimestre 2025, avec un montant résiduel marginal d'impayés en cours de régularisation.

#### 4. Vacances du patrimoine immobilier et taux d'occupation physique

Au 31 décembre 2025 :

- le taux d'occupation financier (TOF) s'établit à 96,6 %,
- Le taux d'occupation physique (TOP) atteint 97,5 %.

Le taux d'occupation financier annuel s'établit quant à lui à 97,6 %.

La vacance locative reste limitée à 588 m<sup>2</sup>, concentrée sur l'actif de Cannock (Royaume-Uni).

Cette situation traduit une bonne performance locative globale dans un contexte de constitution progressive du portefeuille.

#### 5. Évolution locative et gestion des actifs

L'année 2025 a été marquée par plusieurs événements locatifs sur l'actif de Cannock (retail park) :

- Libération d'une cellule commerciale de 588 m<sup>2</sup> suite au départ du locataire

Tapi Carpets à l'échéance de son bail ;

- Difficultés financières du locataire Poundland ayant conduit à une suspension des loyers dans le cadre d'une procédure judiciaire.

Dans ce contexte, une solution pragmatique a été mise en place avec la signature d'un bail précaire, permettant :

- le maintien d'une occupation commerciale ;
- la perception d'un revenu locatif réduit ;
- la préservation de la valeur locative de l'actif.

Les termes du bail précaire sont les suivants :

- Signature d'un bail précaire de 3 ans, avec préavis de 12 semaines ;
- Loyer annuel fixé à 35000 £ (soit environ 33 % du loyer initial) ;
- Charges et taxes intégralement dues par le locataire.

Ce bail offre au bailleur une certaine flexibilité, lui permettant de commercialiser à la fois la cellule occupée par Poundland et celle laissée vacante par Tapi Carpets.

Par ailleurs, afin de renforcer le suivi locatif et la performance opérationnelle, la société de gestion a mandaté un asset manager local au Royaume-Uni, spécialisé dans les retail parks.

#### 6. Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements de baux

Aucune relocation significative n'a été finalisée au cours de l'exercice.

Les actions menées ont principalement porté sur :

- la gestion des situations locatives spécifiques (Cannock),
- et l'optimisation du pilotage local des actifs.

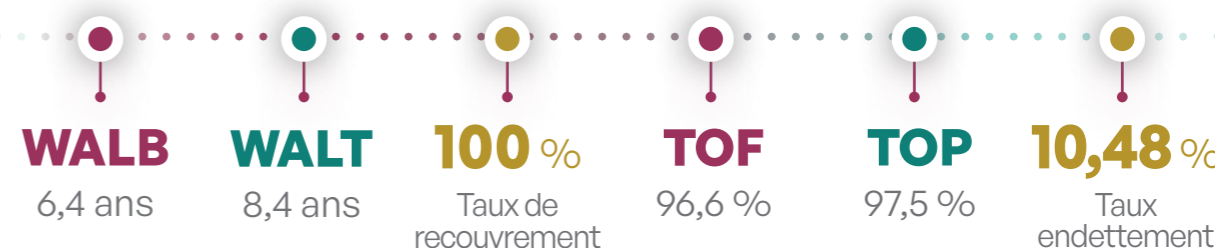
Deux brokers ont été mandatés sur Cannock afin d'optimiser les délais de relocation. Des discussions ont été engagées avec plusieurs prospects sur cet actif.

#### 7. Litiges et contentieux

Néant

Aucun contentieux significatif n'est à signaler au titre de l'exercice.

### Chiffres clés au 31/12/2025



# Cannock (Royaume-Uni)

Le 20 février 2025, la SCPI MomenTime a réalisé sa première acquisition. Le Linkway Retail Park, situé à Cannock, dans les Midlands au Royaume-Uni, pour un montant de 19 922 002 €. Cet actif commercial (parc d'activités) de 9 886 m<sup>2</sup>, bénéficie d'un taux d'occupation de 100 %, assurant ainsi des revenus locatifs stables à la SCPI. Idéalement situé à proximité immédiate de l'autoroute M6, ce retail park s'inscrit au cœur d'une zone commerciale dynamique, avec une zone de chalandise d'environ 2,4 millions d'habitants à moins de 30 minutes. Il accueille 10 enseignes de premier plan, dont B&M, Curry's, McDonald's et Starbucks, certaines présentes depuis plus de 30 ans, témoignant de l'attractivité et de la stabilité du site. Avec cette première acquisition, la SCPI MomenTime réalise une opération solide, misant sur un actif bien implanté et générant des revenus locatifs sécurisés.



<b>Localisation</b>	Cannock, Royaume-Uni
<b>Surface</b>	9 886 m <sup>2</sup>
<b>Typologie</b>	Retail Park
<b>Date d'acquisition</b>	20/02/2025
<b>Date d'achèvement</b>	1989
<b>Prix d'achat HD HT</b>	19 922 002 €
<b>Locataires</b>	Multilocataires (10)

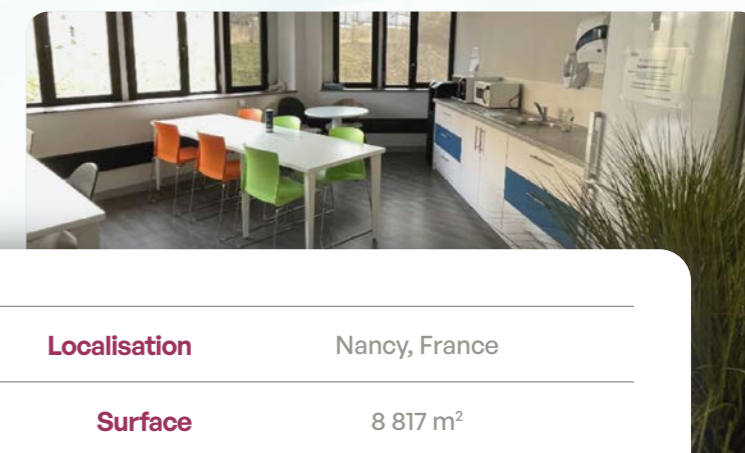


# Nancy (France)

Le 16 avril 2025, la SCPI MomenTime a réalisé sa deuxième acquisition avec l'acquisition d'un bureau à Nancy, pour un montant de 10 001 667 €. Cet actif, d'une superficie de 8 817 m<sup>2</sup> est entièrement loué à Enedis, pour une durée ferme de 9 ans, acteur de premier plan dans le secteur de l'énergie. Il permet à la SCPI de bénéficier d'une base de revenu pérenne pour les prochaines années.

Situé à 10 minutes en voiture du centre de Nancy, dans la banlieue ouest, le site accueille le siège régional d'Enedis. Il bénéficie d'une excellente accessibilité, grâce à la proximité des grands axes autoroutiers et de la gare de Nancy, accessible en 10 minutes, qui relie la ville à Paris en à peine 1h30. Grâce à ses loyers de bureaux compétitifs et à ses projets urbains innovants, Nancy constitue un environnement attractif et durable pour les entreprises.

Cette opération s'inscrit dans la stratégie de développement de la SCPI et contribue à renforcer la solidité de sa base locative.



<b>Localisation</b>	Nancy, France
<b>Surface</b>	8 817 m <sup>2</sup>
<b>Typologie</b>	Bureaux
<b>Date d'acquisition</b>	16/04/2025
<b>Date d'achèvement</b>	1987
<b>Prix d'achat HD HT</b>	10 001 667 €
<b>Locataire</b>	Enedis



## Cardiff (Royaume-Uni)

Le 31 juillet 2025, la SCPI MomenTime a réalisé sa troisième acquisition avec l'acquisition d'un bureau à Cardiff (Royaume-Uni), pour un montant de 7 260 955 €.

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 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.



<b>Localisation</b>	Cardiff, Royaume-Uni
<b>Surface</b>	4 582 m <sup>2</sup>
<b>Typologie</b>	Bureaux
<b>Date d'acquisition</b>	31 juillet 2025
<b>Date d'achèvement</b>	2001
<b>Prix d'achat HD HT</b>	7 260 955 €
<b>Locataire</b>	Creditsafe



## APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE Worcester (Royaume-Uni)

La SCPI MomenTime a acquis un actif de commerce situé sur le High Street de Worcester au Royaume-Uni. D'une surface de 4 617 m<sup>2</sup>, cet actif est entièrement loué à TK Maxx.

Idéalement positionné en emplacement prime 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 locale longue (WALB de 9,65 ans) avec un locataire solide. Le loyer, récemment réajusté à £380 000/an, présente un potentiel de revalorisation à travers une clause de révision en 2030.

Rénové en 2017 et noté EPC C, l'actif ne nécessite pas de capex à court terme. Il présente un profil core+, combinant rendement attractif\* et sécurisation des revenus.

\*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

<b>Localisation</b>	Worcester, Royaume-Uni
<b>Surface</b>	4 617 m <sup>2</sup>
<b>Typologie</b>	Commerces
<b>Date d'acquisition</b>	25 mars 2026
<b>Date d'achèvement</b>	Fin des années 1960
<b>Prix d'achat HD HT</b>	4 794 362 €
<b>Locataire</b>	TK Maxx



## PERFORMANCES

### 1. Valeurs de la SCPI au 31/12/2025

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs suivantes :



### 2. Objectifs de performance

Les objectifs longs termes du taux de rentabilité interne (TRI) et de la Performance Globale Annuelle (PGA)\* de MomenTime sont de 6 %. L'horizon de placement recommandé est de 10 ans. Cet objectif de gestion est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion au lancement de la Société. Il n'est pas garanti et pourra évoluer dans le temps, à la hausse comme à la baisse, en fonction des conditions de marché.

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

### 3. Récapitulatif

Année	2025
<b>Valeur de la SCPI au 31/12/2025</b>	
Valeur de Retrait	180 €
Prix de Souscription	200 €
Valeur de Réalisation	167,41 €
Valeur de Reconstitution	201,52 €
Dividende brut de fiscalité* T1	0 €
Dividende brut de fiscalité* T2	10,00 €
Dividende brut de fiscalité* T3	4,00 €
Dividende brut de fiscalité* T4	4,50 €
Dividende Brut de fiscalité* au titre de l'année	18,50 €
Taux de Distribution Brut**	9,25 %
Report à Nouveau par part en jouissance	6,16 €
Report à Nouveau par part souscrite	4,64 €
Taux de Rendement Interne	N/A
Performance Globale Annuelle	9,25 %
Rendement Global Immobilier	2,77 %
Distribution nette au titre du T1	0 €
Distribution nette au titre du T2	7,47 €
Distribution nette au titre du T3	3,32 €
Distribution nette au titre du T4	3,99 €
Dividende Net de fiscalité* au titre de l'année	14,78 €
Taux de Distribution Net**	7,39 %

\*fiscalité étrangère payée par la SCPI pour le compte des associés

\*\*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<sup>er</sup> janvier de l'année n.

Nombre de parts  
au 31/12/2025 **204 158**



➤ **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.

➤ **Dividende Brut de fiscalité au titre de l'année** : dividende versé en 2025 brut de la fiscalité étrangère payée par la SCPI MomenTime et déductible en France.

➤ **Dividende Net de fiscalité au titre de l'année** : dividende versé en 2025 net de la fiscalité étrangère payée par la SCPI MomenTime et déductible en France.

➤ **Report à Nouveau par part** : Correspond au bénéfice 2025 de la SCPI MomenTime ni distribué ni mis en réserve divisé par le nombre de part.

➤ **Taux de Rendement Interne** : TRI calculé en intégrant les revenus bruts distribués, pour une souscription à 200 € et une cession après 2 ans.

L'objectif long terme du Taux de Rendement Interne de MomenTime est de 6 %. L'horizon de placement recommandé est de 10 ans.

➤ **Taux de Distribution** : 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<sup>er</sup> janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

➤ **Performance Globale Annuelle** : somme du taux de distribution de l'année n et la variation :

• Du prix de souscription, entre le 1<sup>er</sup> janvier de l'année n et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année n+1, pour les SCPI à capital variable, selon la formule suivante :  
[Dividende brut de l'année n + (prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n+1 - prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n)] / prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n.

L'objectif de la Performance Globale Annuelle (PGA) est de 6 %. L'horizon de placement recommandé est de 10 ans.

➤ **Rendement Global Immobilier** : somme du taux de distribution de l'année n et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année n. Il mesure la performance patrimoniale de la SCPI et ne reflète pas directement la performance effectivement perçue par l'investisseur en cas de rachat.

## 4. Résultats

	En € / part	En % des revenus
<b>Revenus</b>		
Recettes locatives brutes et produits divers	17,04 €	96 %
Produits financiers liés aux participations <sup>(1)</sup>	-€	0 %
Produits financiers liés aux placements	0,52 €	3 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,13 €	1 %
<b>TOTAL DES REVENUS <sup>(2)</sup></b>	<b>17,70 €</b>	<b>100 %</b>
<b>Charges</b>		
Commission de gestion	1,64 €	9 %
Autre frais de gestion	1,50 €	8 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-€	0 %
Charges locatives non récupérées	0,31 €	2 %
Charges financières	0,97 €	5 %
Sous-total charges externes	<b>4,41 €</b>	<b>25 %</b>
Amortissement net <sup>(3)</sup>	-€	0 %
Provisions nettes <sup>(4)</sup>	-€	0 %
Sous-total charges internes	-€	0 %
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>4,41 €</b>	<b>25 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AV. IMPOT ÉTRANGER</b>	<b>13,29 €</b>	<b>75 %</b>
Impôt étranger	1,52 €	9 %
<b>RÉSULTAT COURANT APR. IMPOT ÉTRANGER</b>	<b>11,77 €</b>	<b>66 %</b>
<i>dont</i>		
Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	7,18 €	41 %
Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	7,16 €	40 %
<b>REPORT À NOUVEAU ANNUEL</b>	<b>4,59 €</b>	<b>26 %</b>

(1) Avant prélèvements fiscaux et sociaux

(2) Hors prélèvements sur prime d'émission

(3) Dotation de l'exercice diminuée des reprises

(4) Hors amortissements, frais et commissions de souscriptions prélevées sur la prime d'émission

## 5. Constatation du montant du capital social de la SCPI à la clôture de l'exercice

Il est rappelé qu'à la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2025, le capital social de la SCPI s'élève à 20 415 800 €. Le capital social effectif était de 5 595 800 € à la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2024, ce qui traduit une augmentation nette de 14 820 000 € correspondant au montant de nominal des souscriptions recueillies au cours de l'exercice écoulé. Sur l'exercice 2025, il n'a pas été enregistré de retraits. Au 31 mars 2026, aucune part n'est en attente de cession.

## 6. Frais supportés par la SCPI

Les rémunérations versées par la SCPI à la Société de Gestion sont conformes aux dispositions de l'article 18 des statuts telles qu'approuvées par l'Assemblée Générale constitutive du 27 septembre 2024 et mis à jour l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 juin 2025. Enfin, il y a lieu de préciser que l'Assemblée Générale constitutive du 27 septembre 2024 a fixé la rémunération à allouer globalement aux membres du Conseil de surveillance à 10 000 euros pour l'année 2025.

Pour rappel, conformément à la note d'information, les charges réglées directement par la SCPI sont :

- Le prix et les frais, droits, honoraires, commissions d'agents liés à l'acquisition des biens ;
- Les frais d'entretien et les travaux d'aménagement ou de réparation des immeubles ;
- Les frais et honoraires d'architecte ou de bureau d'études se rapportant aux travaux sur les immeubles ;
- La rémunération et les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance ;
- Les honoraires du Commissaire aux Comptes et les frais des révisions comptables ;
- Les frais et honoraires de l'expert externe en évaluation ;
- Les frais et honoraires du dépositaire ;
- Les frais engendrés par la tenue des Conseils de Surveillance et assemblées générales, ainsi que les frais d'expédition de tous les documents ;
- Les frais d'impression et d'expédition de tout document d'information obligatoire ;
- Les frais de tenue de comptabilité, de gestion comptable et de secrétariat juridique ;
- Les frais de contentieux et de procédure, honoraires d'huissier et d'avocat ;
- Les frais de property management, c'est-à-dire les frais relatifs à la gestion locative, la gestion administrative, la gestion budgétaire et la gestion technique de la Société ;
- Les assurances ;
- Les impôts, droits et taxes diverses ;
- Le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustibles et, en général, toutes les charges d'immeubles, honoraires de syndic, de gestionnaire technique et gérant d'immeuble ;

- Les honoraires à verser aux agents au titre de la (re)location des immeubles vacants ;
- Les frais afférents à la garantie en cas de souscription inférieure à 15 % du capital social maximal au cours de la première année suivant l'ouverture des souscriptions au public ;
- Les honoraires d'avocat ;
- La contribution versée à l'AMF et la cotisation de l'ASPIM ;
- Toutes autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la Société.

La Société de Gestion délègue certaines de ses missions à des tiers professionnels. Elle a ainsi confié à une société de son groupe, Arkéa Real Estate, spécialisée dans l'asset management immobilier pour compte de tiers, ainsi qu'à la filiale de cette dernière, ONATA, une mission d'assistance et de conseil à l'acquisition et la gestion, le pilotage opérationnel des travaux de construction ou de rénovation des actifs immobiliers détenus par les fonds gérés ainsi que la mise en œuvre de leur stratégie ISR. Afin de prévenir les potentiels conflits d'intérêts pouvant se matérialiser dans le cadre de cette collaboration, la Société de Gestion a mis en place un certain nombre de mesures permettant d'assurer la compétitivité d'Arkéa Real Estate et d'ONATA au regard des objectifs poursuivis (benchmark, évaluation périodique, etc.).

Dans le tableau ci-après :

- les autres frais d'acquisition et de cession sont, le cas échéant, constitués des frais d'enregistrement, des frais d'actes notariés, des frais et études liés aux acquisitions et aux cessions hors commissions perçues par la Société de Gestion

- les frais généraux incluent principalement :
  - les honoraires du commissaire aux comptes ;
  - les honoraires du commissaire aux comptes ;
  - les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier ; les honoraires des experts comptables ;
  - les rémunérations et frais du dépositaire ;
  - les frais entraînés par la tenue des conseils et assemblées générales, ainsi que les frais d'expédition des documents ;

- les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associés : bulletins d'information et rapport annuel.

Dans le cadre de la gestion de la SCPI MomenTime, la société de gestion Arkéa REIM a conclu des conventions avec plusieurs entités du groupe Crédit Mutuel Arkéa pour la réalisation de diverses prestations, notamment en matière d'asset management des actifs immobiliers, d'acquisition d'actifs et de collecte.

L'ensemble des rétrocessions réalisées par la société de gestion, ainsi que les entités concernées, est présenté dans le tableau ci-dessous.

En €	31/12/2025
<b>Rétrocession d'Asset Management</b>	144 225,00
<b>Rétrocession Partenaires distributeurs internes</b>	1 451 110,48
• <i>Crédit Mutuel Arkéa</i>	826 620,94
• <i>Suravenir</i>	500 000,00
• <i>Federal Finance</i>	124 489,54
<b>Rétrocession Acquisition (Arkéa Real Estate)</b>	445 326,00
<b>Rétrocession Cession (Arkéa Real Estate)</b>	-
<b>Rétrocession Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO)</b>	-
• <i>Arkéa Real Estate</i>	-
• <i>ONATA</i>	-
<b>TOTAL</b>	2 040 661,48

Frais supportés en € (HT)	31/12/2025
Commission de souscription	2 199 870,00
Commission de gestion	334 326,39
Commission sur arbitrages	0,00
Commission de cession de parts	0,00
Commission de suivi et de pilotage des travaux	0,00
<b>Rémunération de la société de gestion</b>	<b>2 534 196,39</b>
Autres frais d'acquisitions et de cessions	2 786 791,91
<b>Frais liés aux acquisitions et cession de l'exercice</b>	<b>2 786 791,91</b>
<b>Frais liés à la mise en place des financements</b>	<b>131 191,13</b>
Honoraires du Commissaire aux Comptes	17 650,00
Autres honoraires	69 702,72
Autres frais	322 108,53
<b>Frais généraux</b>	<b>409 461,25</b>
<b>TOTAL DES FRAIS</b>	<b>5 861 640,68</b>

## 5. Délais de paiement (article L. 441-14 al.1 du code de commerce)

	Article D.441-6 I – 1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D.441-6 I – 2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>												
Nombre de factures concernées	2					23	13					55
Montant total des factures concernées TTC	11 812,13	53 488,62	15 084,82	223,93	3 708,77	84 318,26	104 326,09	3 255,79	N/A	N/A	N/A	N/A
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC	0,27 %	1,21 %	0,34 %	0,01 %	0,08 %	1,91 %						
Pourcentage du chiffre d'affaire de l'exercice TTC							2,50 %	0,08 %	0,00 %	0,10 %	0,15 %	2,82 %
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre des factures exclues	N/A						N/A					
Montant total des factures exclues	N/A						N/A					
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)</b>												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels						Délais contractuels					
	Délais légaux : 45 jours						Délais légaux : -					



## 4

CAP SUR  
2026

L'année 2026 marque une nouvelle étape dans le développement de MomenTime, avec l'ambition d'accélérer le déploiement et la diversification de son portefeuille. Après une première phase de constitution d'actifs générateurs de revenus, la SCPI aborde désormais une phase de montée en puissance de sa stratégie d'investissement.

Cette dynamique s'est d'ores et déjà traduite, au mois de mars 2026, par l'acquisition d'un actif commercial loué à TK Maxx, situé sur le High Street de Worcester, au Royaume-Uni. Cette opération illustre la volonté de la SCPI de se positionner sur

des actifs bénéficiant d'un emplacement établi, d'une bonne visibilité locative et de fondamentaux en ligne avec sa stratégie d'investissement.

Dans un environnement de marché qui montre des signes de reprise mais demeure marqué par des incertitudes, notamment liées aux conditions de financement et au contexte géopolitique, nous entendons poursuivre une approche sélective et disciplinée. Cette phase de marché continue d'offrir des opportunités d'investissement attractives pour des acteurs capables de se positionner avec réactivité.

En 2026, les efforts de sourcing resteront orientés vers des actifs offrant une bonne visibilité locative et des fondamentaux solides, avec une attention particulière portée aux opportunités situées hors de France, notamment **dans les pays nordiques et en Pologne**, afin de renforcer la diversification géographique du portefeuille.

Par ailleurs, la démarche ISR de la SCPI continuera de se déployer de manière opérationnelle, avec la mise en œuvre des plans d'actions visant à améliorer la performance extra-financière des actifs détenus.

Dans ce contexte, MomenTime poursuivra son développement avec l'objectif de consolider la régularité de ses revenus et de construire une performance durable dans le temps.



Photo non contractuelle



## 5

# RAPPORT SUR LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

## 1. Dispositif de contrôle interne, de conformité et de gestion des risques

### • Dispositif de contrôle permanent et de conformité

Conformément aux dispositions réglementaires qui lui sont applicables, Arkéa REIM s'est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité piloté par la Direction de la Conformité et dirigée par le Responsable Conformité et Contrôle Interne (RCCI). Son rattachement fonctionnel à la Directrice Générale lui assure une indépendance nécessaire à l'exercice de ses fonctions.

Le dispositif de contrôle permanent et de conformité est couvert par le dispositif global de contrôle interne d'Arkéa REIM. La Direction de la Conformité contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques et procédures mises en place. Elle formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure

de leur suivi.

Le dispositif de contrôle permanent au sein d'Arkéa REIM s'articule autour :

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
- du respect de l'intérêt des porteurs ;
- de la prévention et de la gestion des conflits d'intérêts ;
- de l'organisation du processus de gestion depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du suivi des prestations externalisées ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

Le dispositif de contrôle permanent commence par des contrôles de pre-



mier niveau. Ils sont assurés par les fonctions opérationnelles métiers, responsables de l'application des procédures. Ils utilisent divers outils tels que des checklists et des supports annexés aux procédures, ainsi que des logiciels internes et des données fournies par le marché immobilier. Ces contrôles opérationnels sont effectués préalablement ou simultanément à l'exécution des opérations, notamment avant chaque décision d'investissement concernant les actifs immobiliers. Ils contribuent à l'identification et à la remontée des dysfonctionnements en participant au Comité conformité, contrôle permanent & risques opérationnels.

Le dispositif de contrôle permanent intègre ensuite les contrôles de second niveau, réalisés par la Direction de la Conformité, sur la base d'un plan de contrôle adapté aux activités de Arkéa REIM, validé et régulièrement mis à jour. Ce plan de contrôle, construit sur la base de la cartographie des risques opérationnels et de non-conformité auxquels Arkéa REIM est exposé, per-

Le dispositif de contrôle permanent inclus 2 niveaux de contrôles assurés par les fonctions opérationnelles métiers puis par la Direction de la Conformité

met de s'assurer que les procédures opérationnelles sont respectées et que les contrôles de premier niveau ont été correctement exécutés. Des tests par échantillonnage sont, ainsi, régulièrement conduits pour vérifier l'efficacité du dispositif mis en place et identifier toute anomalie. La remontée des rapports de contrôle et le suivi des recommandations issues de ces rapports se font par l'intermédiaire du Comité conformité, contrôle permanent & risques opérationnels. Un rapport de contrôle interne est également remis à la direction générale de façon semestrielle.

#### • Dispositif de contrôle périodique

L'exercice du contrôle périodique des activités d'Arkéa REIM est confié à la Direction de l'Inspection Générale et du Contrôle Périodique (DIGCP) du groupe Crédit Mutuel Arkéa, en accord avec les termes de la convention de délégation signée le 6 janvier 2022.

Cette démarche est alignée avec les exigences de l'Arrêté du 3 novembre 2014, qui définit le cadre du contrôle interne pour les entités bancaires, de services de paiement et de services d'investissement sous la supervision de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution. La DIGCP est chargée de la mise en œuvre du contrôle périodique au sein du groupe, incluant toutes les entités, dont Arkéa REIM.

Le dispositif de contrôle périodique est intégré au système de contrôle interne de Crédit Mutuel Arkéa et est défini par une charte spécifique, révisée en 2023, qui précise les rôles et responsabilités de la direction dans ce domaine.

La fonction d'audit interne, conforme à l'article 17 de l'Arrêté du 3 novembre 2014, est directement rattachée à la Directrice Générale du groupe et fonctionnellement au Président, sans aucune attribution de tâches opérationnelles. Cette structure assure son indépendance, lui permettant d'accéder à toutes les informations nécessaires et de disposer des ressources adéquates pour mener à bien ses missions.

Les équipes de la DIGCP s'appuient sur un ensemble de procédures spécifiques à leurs activités de contrôle périodique. Ces procédures sont régulièrement révisées pour rester à jour et pertinentes.



#### • Dispositif de gestion des risques

Le dispositif de gestion des risques d'Arkéa REIM repose sur une structure organisée autour de responsabilités clairement définies. Le contrôle des risques est orchestré par deux directions :

- la Direction de la Conformité, sous la responsabilité du RCCI, chargée de la gestion des risques opérationnels et de non-conformité ;
- la Direction des risques et de la Modélisation, sous la responsabilité du Responsable des Risques et de la Modélisation, en charge de la gestion des risques financiers et extra-financiers de chaque FIA.

Ces fonctions, bien qu'indépendantes dans leur fonctionnement, travaillent en étroite collaboration pour assurer une couverture complète des risques auxquels la société et les FIA sont exposés.

Ainsi, la Direction de la Conformité, en tant que responsable de la gestion des risques opérationnels et de non-conformité, s'assure de l'identification, l'évaluation et la mitigation des risques susceptibles d'affecter l'activité d'Arkéa

REIM. Sa mission englobe la surveillance régulière des processus internes pour s'assurer de leur conformité avec les réglementations en vigueur et les standards définis au sein d'Arkéa REIM. En parallèle, la Direction des Risques et de la Modélisation se concentre sur l'analyse et la gestion des risques financiers et extra-financiers inhérents à chaque Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) géré par Arkéa REIM. Elle s'assure de la mise en place et du suivi des indicateurs de risque de chacun des FIA concernant les risques de marché, le risque de contrepartie et le risque de crédit. Elle met également en œuvre des stress tests pour évaluer la résilience des FIA face à différents scénarios de marché et de liquidité. Les résultats sont examinés et discutés au sein du Comité des Risques pour identifier les éventuelles mesures d'ajustement nécessaires.

## 2. Responsabilité professionnelle de la société de gestion

Conformément aux stipulations du IV de l'article 317-2 du RGAMF, afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion des fonds qu'elle gère, Arkéa REIM dispose d'une assurance responsabilité civile professionnelle.

## 3. Rémunération du personnel de la société de gestion

Arkéa REIM veille au respect d'une politique de rémunération, source de valorisation et de motivation pour ses équipes et s'assure qu'à niveau de poste et de responsabilité équivalent, les rémunérations soient attribuées avec équité.

La Politique est déterminée de manière à éviter les situations de conflits d'intérêts. Elle promeut une gestion saine et efficace du risque et n'encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec le profil de risque du FIA ou avec l'intérêt des clients.

Conformément à la réglementation, Arkéa REIM a élaboré et mis en œuvre une politique de rémunération de ses collaborateurs (salariés et dirigeants effectifs) qui permet d'aligner les intérêts des investisseurs, de la société, des actionnaires et des salariés, en conformité avec la réglementation, la raison d'être du Crédit Mutuel Arkéa et une finance responsable qu'Arkéa REIM promeut.

Cette politique vise à :

- favoriser une gestion saine et efficiente des risques et à prévenir une prise de risque excessive ainsi que les conflits d'intérêt ;
- attirer, motiver et retenir des profils reconnus comme performants et compétents dans les domaines d'activité d'Arkéa REIM, en cohérence avec les pratiques de marché dans le secteur de la gestion d'actifs.

Pour être motivante et reconnaissante, la politique de rémunération est axée sur l'appréciation équitable et objective des performances individuelles et/ou collectives.

Arkéa REIM porte une attention particulière à la question de l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes et veille, notamment, à prévenir les écarts de rémunération. Les objectifs d'Arkéa REIM en la matière sont de promouvoir dans la durée l'égalité professionnelle et réaliser les conditions d'une véritable égalité dans toutes les étapes de la vie professionnelle.

Par ailleurs, Arkéa REIM intègre les risques en matière de durabilité au sein de sa politique de rémunération en cohérence avec la démarche du Crédit Mutuel Arkéa. Ainsi, la prise en compte des thématiques ESG et la maîtrise du risque de durabilité font partie des indicateurs clés de performance.

Les activités d'Arkéa REIM sont la gestion collective de FIA Immobiliers au sens de la Directive AIFM, destinés à des investisseurs professionnels et à des investisseurs non professionnels.

Compte tenu de la taille d'Arkéa REIM et de son organisation interne, la politique de rémunération s'applique à l'ensemble des collaborateurs (salariés et Direction Générale).

Un équilibre approprié est établi entre les composantes fixe et variable de la rémunération globale. Elle valorise l'expérience et les responsabilités exercées dans l'exercice d'un poste, ainsi que le rôle et le poids de la fonction dans l'organisation.

La composante fixe représente une part prépondérante de la rémunération globale pour ne pas inciter à une prise de risque excessive des collaborateurs et qu'une politique souple puisse être appliquée en matière de composante variable (bonus) de la

rémunération, notamment la possibilité de ne payer aucune composante variable.

Au cours de l'année 2025, la rémunération totale des salariés d'Arkéa REIM a atteint 2 379 329€ en rémunérations fixes et 760 867€ en rémunérations variables, pour un nombre de 32 collaborateurs.

Les rémunérations des cadres supérieurs et des membres du personnels d'Arkéa REIM dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risques de la SCPI ont été, pour l'année 2025, respectivement de 1 712 524€ pour les cadres supérieurs et de 381 364€ pour les membres du personnel.



## 6

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Assemblée  
générale  
d'approbation  
des comptes de  
l'exercice clos  
31 décembre 2025.  
MOMENTIME :  
72 rue Pierre Charron  
75008 Paris

À l'Assemblée Générale de la société MomenTime,

## Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société MOMENTIME relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## Fondement de l'opinion

### ➤ Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie «Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels» du présent rapport.

### ➤ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commis-



saire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

## Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

## Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note «Méthodes comptables et Règles d'évaluation» de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne valeur estimée de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

## Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur

la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

### Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires

relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

### Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles

puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

➤ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

➤ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

➤ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

**Paris La Défense, KPMG SA  
Nicolas Duval Arnould, Associé**

## Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées

### Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la société MomenTime,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions règlementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

#### ➤ Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier.

### Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

#### ➤ Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

térieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

### Conventions statutaires

Nous avons été informés que l'exécution de la convention avec la société de gestion telle que prévue par vos statuts a produit ses effets au cours de l'exercice écoulé.

*Avec la société de gestion Arkéa REIM :*

Conformément à l'article 18 des statuts, votre S.C.P.I. verse à la société de gestion, Arkéa REIM, les rémunérations suivantes :

#### ➤ Commission de souscription

La société de gestion perçoit une commission d'un montant égal à 10% HT maximum (à augmenter de la TVA au taux en vigueur), du prix de souscription des parts, nominal plus prime d'émission.

Cette commission a pour objet de rémunérer la prospection des capitaux et assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la S.C.P.I.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges, une commission de souscription de €. 2 199 870.

#### ➤ Commission de gestion

La commission perçue par la société de gestion s'élève à 10,0 % HT maximum (à augmenter de la TVA au taux en vigueur) de la totalité des produits

locatifs encaissés hors taxes et hors charges refacturées aux locataires et des produits financiers nets et assimilés perçus par la S.C.P.I.

En cas de détention par la S.C.P.I. de parts ou actions de sociétés détenant principalement des immeubles ou des droits réels portant sur des immeubles, l'assiette de la commission de gestion définie à l'alinéa précédent inclut également le montant des produits locatifs encaissés hors taxes et hors charges refacturées aux locataires et des produits financiers nets et assimilés perçus par les sociétés détenues par la S.C.P.I. Le montant de ces revenus est calculé au prorata de la participation détenue par la S.C.P.I.

Cette commission est payée au fur et à mesure de l'encaissement des produits visés à l'alinéa précédent.

Sont couverts par cette commission les frais relatifs à la gestion de la société et à la gestion locative du patrimoine, notamment :

- gestion administrative et financière de la S.C.P.I. (fund management immobilier), à savoir l'établissement et la conduite de la stratégie d'investissement, la gestion des emplois ressources, la mise en place et le suivi des financements des actifs ainsi que l'ensemble des prestations liées aux obligations d'information de l'AMF et des associés, notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et de tous les documents d'information périodique ;
- gestion des actifs immobiliers (asset management immobilier), à savoir

l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des actifs immobiliers ainsi que l'élaboration de la stratégie de gestion des actifs immobiliers, notamment l'établissement du plan de travaux à cinq ans et de sa mise à jour ;

- tenue du registre, à savoir les prestations liées à la distribution des revenus, la tenue informatique du fichier des associés ainsi que les prestations de bureau et de secrétariat.

La société de gestion pourra avoir recours à un prestataire pour assurer les missions d'asset management immobilier. Dans le cas d'un tel recours la société de gestion sera redevable de la rémunération du prestataire.

La société de gestion pourra rétrocéder une partie de la commission de gestion qu'elle aura perçue de la



Photo non contractuelle

S.C.P.I. aux distributeurs au titre des prestations de services fournies aux souscripteurs des parts de la S.C.P.I. dans la durée, dans la mesure où ces prestations contribuent à l'amélioration du service rendu aux souscripteurs dans le temps.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges, une commission de gestion de €.334 326.

#### ➤ Commission sur arbitrage

La société de gestion reçoit une rémunération d'un montant calculé au taux maximal de 2% (à augmenter de la TVA au taux en vigueur), sur le prix de vente, net vendeur de chaque immeuble cédé par la S.C.P.I. Cette commission est payée après signature de l'acte notarié de cession de l'immeuble concerné.

Cette commission a notamment pour objet de :

- rémunérer la constitution d'un dossier de vente en intégrant le régime juridique de détention notamment propriété indépendante ou copropriété,
- l'établissement de la documentation juridique relative aux actifs cédés,
- la commande et l'analyse des différents diagnostics réglementaires,
- la recherche d'un acquéreur,
- la négociation et la signature des promesses et actes notariés,
- et assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la cession d'un immeuble dépendant du patrimoine immobilier de la S.C.P.I.

Aucune commission sur arbitrage n'a été comptabilisée.

#### ➤ Commission de cession de parts

Lorsque l'intervention de la société de gestion est sollicitée par le vendeur, celle-ci percevra auprès de l'acquéreur une commission de cession.

Lorsqu'un transfert ou une cession de parts intervient sans l'intermédiaire de la société de gestion, celle-ci percevra des frais de dossier forfaitaires de 100€ HT (à augmenter de la TVA au taux en vigueur) quel que soit le nombre de parts transférées ou cédées.

Aucune commission de cession de parts n'a été comptabilisée.

#### ➤ Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux

La société de gestion percevra une commission de suivi et pilotage des travaux réalisés sur le patrimoine immobilier de la S.C.P.I., et percevra dans ce cas une commission d'un montant maximum de 5% HT du montant des travaux effectivement réalisés (à augmenter de la TVA au taux en vigueur).

La société de gestion pourra avoir recours à un prestataire pour assurer la mission de suivi et de pilotage des travaux. Dans le cas d'un tel recours la société de gestion sera redevable de la rémunération du prestataire.

Aucune commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux n'a été comptabilisée.

**Paris La Défense, KPMG SA  
Nicolas Duval Arnould, Associé**

# 7.

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

### 1. Conseil de surveillance

La gestion de la SCPI est contrôlée par le Conseil de surveillance élu par l'assemblée constitutive de la SCPI.

**Pour rappel, le conseil de surveillance a pour mission :**

- D'assister la Société de Gestion
- D'opérer à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. À cette fin, il peut se faire communiquer tout document utile au siège de la SCPI ;
- De présenter chaque année à l'Assemblée Générale ordinaire un rapport sur la gestion de la SCPI.

De plus et conformément aux dispositions de l'article 422-199 du RGAMF, le conseil de surveillance :

- Émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés de la SCPI ;

➤ S'abstient de tout acte de gestion ; en cas de défaillance de la Société de Gestion, il convoque sans délai une Assemblée Générale, devant pourvoir à son remplacement.

Un règlement intérieur du conseil de surveillance a été adopté pour préciser et compléter les droits et obligations des membres du conseil de surveillance ainsi que la composition, la mission et le fonctionnement du conseil de surveillance.

Actuellement, le conseil de surveillance est composé de huit (8) membres nommés par l'assemblée constitutive de la SCPI.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés parmi les associés de la SCPI.

Conformément aux dispositions de l'article 422-200 du RG AMF, le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet.



## 2. Conventions réglementées de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier

Le Conseil de surveillance confirme dans son rapport qu'il n'a été passé au cours de l'exercice écoulé, aucune convention nouvelle visée par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

## 3. Actes conclus avant l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés

Conformément aux dispositions de l'article 1843 du Code civil, la collectivité des associés peut décider de reprendre au compte de la SCPI tous les actes et engagements souscrits en son nom par les associés fondateurs préalablement à son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

## 4. Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale annuelle

Chers Associés,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2025, conformément aux statuts de notre société et aux dispositions qui régissent les SCPI.

Au cours de l'année, la Société de Gestion nous a régulièrement tenus informés de sa gestion et nous a communiqué les explications utiles nous permettant de suivre l'activité de notre SCPI et d'assurer ainsi notre mission dans de bonnes conditions. Lors de nos réunions, outre les comptes audités par le Commissaire aux comptes, nous avons pu examiner les conditions du démarrage effectif de notre SCPI. Cela nous a permis de débattre sur les sujets relatifs à la mission qui nous est dévolue, avec la vigilance nécessaire à l'appréciation du travail accompli par la Société de Gestion.

Au 31 décembre 2025, le capital social de la SCPI MomenTime s'élève à 20 415 800 € pour une capitalisation de 40 831 600 euros. La nouvelle collecte a donc conforté les apports des membres fondateurs et a permis de procéder aux premiers investissements au nombre de trois. Ils se répartissent sur la France et le Royaume-Uni.

La collecte se maintient à un rythme prometteur dans le contexte de l'épargne actuel. Sa poursuite confortera la diversification géographique et thématique annoncée par la Société de Gestion.

Aucune demande de retrait n'est en instance à ce jour.

La performance des investissements correctement anticipés eu égard au délai de jouissance, a permis un solide socle de démarrage qui pourra se répercuter sur les premiers exercices. Dans ce contexte, seule une partie du résultat a été distribuée à un relativement faible nombre de parts en jouissance en 2025. La performance globale est cependant tout à fait honorable et laisse disponible un confortable report à nouveau.

Au début de cette nouvelle année, les investissements se poursuivent régulièrement. Nul doute que la Société de Gestion maintiendra un bon cap dont nous pourrions bénéficier ces prochaines années.

Le Conseil de Surveillance remercie les équipes de gestion pour la conduite de notre SCPI au cours de son démarrage et pour le partage des informations la concernant : le rapport de gestion dont vous avez pu prendre connaissance en témoigne. Il remercie également le Commissaire aux comptes pour les investigations qu'il mène et les commentaires dont il nous fait part. Après avoir pris connaissance des rapports du Commissaire aux comptes et notamment, du rapport spécial décrivant les conventions visées à l'article L.214-106 du code monétaire et financier soumises au vote de l'Assemblée Générale, le Conseil de Surveillance émet un avis favorable à l'approbation des comptes de l'exercice et à l'adoption des résolutions qui vous sont soumises.

Tous les documents qui vous sont présentés ont été examinés par le Conseil de Surveillance, qui n'a pas d'autres observations à formuler.

Votre Conseil de Surveillance invite donc les associés à approuver l'ensemble des résolutions proposées à l'Assemblée Générale.

Si vous ne pouvez assister à l'Assemblée Générale, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance, soit en donnant procuration. Cela évitera les frais de convocation d'une seconde Assemblée Générale à la charge de notre SCPI.

**Pour le Conseil de Surveillance, Son Président, la SARL DVH Optis Gestion représentée par M. Damien VANHOUTTE**

## 5. Rapport sur les conventions réglementées visées à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier

La Société de Gestion a informé le Conseil de surveillance des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier conclues au cours de l'exercice clos le 31/12/2025. Les montants des contreparties financières afférentes à ces conventions font l'objet d'un contrôle de notre part et sont détaillés dans le rapport du Commissaire aux comptes auquel nous vous prions de bien vouloir vous reporter.

Le Conseil de surveillance vous recommande d'adopter la résolution portant sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

## 8

## ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

### Date et mode de consultation

Nous vous proposons  
de convoquer  
l'assemblée le  
23 juin 2026 à 11h, au  
siège social.

### Préparation de l'Assemblée Générale

Nous vous proposons de convoquer l'Assemblée Générale sur l'ordre du jour suivant :

#### Au titre de l'Assemblée Générale Ordinaire :

1. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2025 et quitus à la Gérance et au Conseil de Surveillance ;
2. Affectation des résultats de l'exercice ;
3. Constatation de la variation nette du capital social à la clôture de l'exercice ;
4. Conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

#### Au titre de l'Assemblée Générale Extraordinaire

5. Modification de l'article 24 « Comptes sociaux » des statuts.

#### Au titre de l'Assemblée Générale Mixte

6. Pouvoirs pour formalités.

## 9

## TEXTE DES RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE ANNUELLE

du 23 juin 2026

### 1. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2025 et quitus à la Gérance et au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport de gestion de la Gérance relatif à l'exercice clos le 31/12/2025, du rapport général du Conseil de Surveillance et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes annuels de cet exercice, tels qu'ils lui ont été présentés ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

En conséquence, l'Assemblée Générale donne à la Gérance et aux membres du Conseil de Surveillance quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour l'exercice écoulé.

**Auteur de la résolution :** la Gérance

**Motif(s) :** Il s'agit d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31/12/2025 préparés et arrêtés par la Gérance et de donner aux dirigeants quitus de l'exécution de leur mandat pour l'exercice écoulé.

### 2. Affectation du résultat de l'exercice

L'Assemblée Générale constatant que :

- Le résultat de l'exercice clos le 31/12/2025 est bénéficiaire de 2 403 080 €,
- Le report à nouveau au 31/12/2024 est de 10 086,10 €,

Compte tenu des acomptes sur dividendes d'un montant total de 1 465 037 €, le solde distribuable est de 938 043,00 €, décide d'affecter au compte « report à nouveau », le solde de 938 043,00 €.

#### En conséquence :

Le report à nouveau sera porté de 10 086,10 € à 948 129,10 €.

**Auteur de la résolution :** la Gérance

**Motif(s) :** compte-tenu des acomptes sur dividendes effectués au cours de l'exercice, nous vous proposons d'affecter le solde en report à nouveau. Ce dernier pourra être distribué ultérieurement.

### 3. Constatation de la variation nette du capital social à la clôture de l'exercice

L'Assemblée Générale constate qu'à la clôture de l'exercice clos le 31/12/2025, le capital social s'élève à 20 415 800 €. Le capital social effectif de la SCPI était de 5 595 800 € à la clôture de l'exercice précédent au 31/12/2024, ce qui traduit une augmentation nette de 14 820 000 € correspondant à la différence entre le montant nominal des souscriptions recueillies au cours de l'exercice écoulé et le montant nominal des parts sociales des associés ayant quitté la Société.

**Auteur de la résolution :** la Gérance  
**Motif(s) :** cette résolution permet de constater la variation nette du capital social de la SCPI sur le dernier exercice clos (résultant des souscriptions et des retraits). Cette résolution non obligatoire permet d'informer de manière transparente les associés de la SCPI des variations subies par le capital social.

### 4. Conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports spéciaux du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes, mentionnant l'absence de conventions relevant de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, en prend acte.

**Auteur de la résolution :** la Gérance  
**Motif(s) :** conformément à la loi, l'assemblée générale de la SCPI doit approuver, en s'appuyant sur les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes, toute convention intervenante entre la SCPI et la société de gestion, ou tout associé de la société de gestion. En l'absence de telle convention conclue au cours de l'exercice, il vous est demandé d'en prendre acte.

### 5. Modification de l'article 24 « Comptes sociaux » des statuts

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport de gestion, décide de modifier l'article 24 « Comptes sociaux » des Statuts en rajoutant le paragraphe suivant :

*« Article 24 – Comptes Sociaux (...)  
 Dans l'optique de préserver les intérêts des associés de la SCPI, notamment en maintenant un montant unitaire de report à nouveau par part, une partie de la prime d'émission peut être affectée sur le report à nouveau par décision de l'assemblée générale ordinaire. (... ) »*

**Auteur de la résolution :** la Gérance  
**Motif(s) :** Cette résolution permet de préserver les intérêts des associés en offrant la possibilité d'affecter une partie de la prime d'émission au compte report à nouveau.

### 6. Pouvoirs pour formalités

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal en vue de l'accomplissement de toutes formalités de publicité et de dépôt consécutives aux résolutions qui précèdent.

10

# COMPTES ANNUELS

SUR L'ANNÉE 2025

## ÉTAT DU PATRIMOINE

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées

### Placements immobiliers

#### Immobilisations locatives

Terrains et constructions locatives	37 184 624	36 596 690	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-

#### Provisions liées aux placements immobiliers

Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locative	-	-	-	-
Gros entretiens	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-

#### Titres financiers contrôlés

Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-

**TOTAL I (Placements immobiliers)** 37 184 624 36 596 690

### Immobilisations financières

Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-

**TOTAL II (Immobilisations financières)** - - - -

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées

### Actifs d'exploitation

#### Autres actifs et passifs d'exploitation

Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participation	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation	-	-	-	-

#### Créances

Locataires et comptes rattachés	150 310	150 310	-	-
Autres créances	103 125	103 125	7 239	7 239
Provision pour dépréciation des créances	-	-	-	-

#### Valeurs de placement et disponibilités

Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	6 032 865	6 032 865	10 044 119	10 044 119

**TOTAL III (Actifs d'exploitation)** 6 286 300 6 286 300 10 051 358 10 051 358

### Passifs d'exploitation

#### Provision pour risques et charges

	-	-	-	-
--	---	---	---	---

#### Dettes

Dettes financières	-6 637 175	-6 637 175	-	-
Dettes d'exploitation	-860 279	-860 279	-34 357	-34 357
Dettes diverses	-952 908	-952 908	-	-

**TOTAL IV (Passifs d'exploitation)** -8 450 362 -8 450 362 -34 357 -34 357

### Comptes de régularisation

#### Comptes de régularisation actif et passif

Charges constatées d'avance	25 171	25 171	-	-
Produits constatés d'avance	-280 231	-280 231	-	-
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	-	-	-	-

**TOTAL V (comptes de régularisation)** -255 060 -255 060 - -

**CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)** 34 765 503 - 10 017 000 -

**VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE** - 34 177 569 - 10 017 000

## TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Situation d'ouverture 31/12/2024	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture 31/12/2025
<b>Capital</b>	<b>5 595 800</b>	-	<b>14 820 000</b>	<b>20 415 800</b>
Capital souscrit	5 595 800	-	14 820 000	20 415 800
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
<b>Prime d'émission et de fusion</b>	<b>4 411 114</b>	-	<b>8 990 459</b>	<b>13 401 574</b>
Primes d'émission	4 476 640	-	14 055 870	18 532 510
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission	- 65 526	-	- 5 065 411	- 5 130 936
<b>Écarts de réévaluation</b>	-	-	-	-
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	-	-	-	-
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>	-	-	-	-
<b>Réserves</b>	-	-	-	-
<b>Report à nouveau</b>	-	10 086	-	10 086
<b>Résultat de l'exercice</b>	10 086	- 10 086	2 403 080	2 403 080
<b>Résultat N-1 non encore affecté</b>	-	-	-	-
<b>Acompte sur dividende</b>	-	-	- 1 465 037	- 1 465 037
<b>TOTAL</b>	<b>10 017 000</b>	-	<b>24 748 502</b>	<b>34 765 503</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

	31/12/2025	31/12/2024
<b>Produits immobiliers</b>		
Loyers	+ 1 645 611	-
Charges refacturées	+ 207 000	-
Produits annexes	+ 1 626 056	-
Reprises de provisions	+ -	-
Transferts de charges immobilières	+ -	-
<b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>3 478 666</b>	<b>-</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 207 000	-
Travaux de gros entretiens	- -	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- -	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	- -	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	- -	-
Autres charges immobilières	- 62 325	-
Dépréciations des titres de participations contrôlés	- -	-
<b>TOTAL II CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>269 325</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>	<b>3 209 342</b>	<b>-</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprise d'amortissement d'exploitation	+ -	-
Reprise de provision d'exploitation	+ -	-
Transferts de charges d'exploitation	+ -	65 526
Reprises de provisions pour créances douteuses	+ -	-
Produits divers de gestion courante	+ 868	-
<b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>868</b>	<b>65 526</b>
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		
Commissions de la société de gestion	- 334 326	3 825
Charges d'exploitation de la société	- 409 382	89 867
Diverses charges d'exploitation	- -	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	- -	-
Dotations aux provisions d'exploitation	- -	-
Dépréciation des créances douteuses	- -	-
<b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>743 788</b>	<b>93 693</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b>	<b>- 742 919</b>	<b>- 28 167</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

		31/12/2025	31/12/2024
<b>Produits financiers</b>			
Produits des participations non contrôlées	+	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	+	-	-
Produits des participations contrôlées	+	-	-
Autres produits financiers	+	134 141	38 253
Reprises de provision sur charges financières	+	-	-
<b>TOTAL I PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>134 141</b>	<b>38 253</b>
<b>Charges financières</b>			
Charges d'intérêts des emprunts	-	195 482	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-
Autres charges financières	-	2 002	-
Dépréciations	-	-	-
<b>TOTAL II CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>-</b>	<b>197 484</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = I-II</b>		<b>- 63 343</b>	<b>38 253</b>
<b>Produits exceptionnels</b>			
Produits exceptionnels	+	-	-
Reprise de provisions exceptionnelles	+	-	-
<b>TOTAL I PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>			
Charges exceptionnelles	-	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-
<b>TOTAL II CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = I-II</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>		<b>2 403 080</b>	<b>10 086</b>

# 11

## ANNEXES

### 1. Informations générales

Désignation de la société :  
MomenTime

L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes établis conformément :

➤ Aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan comptable général, dans le respect des principes de prudence, de continuité d'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices, et, à compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2025, conformément au même règlement tel que modifié par le règlement ANC 2022-06.

➤ Aux règles spécifiques applicables aux Sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) visées au 2° de l'article L.214-1 et aux articles L.214-86 à 214-120 du Code monétaire et financier et aux

adaptations prévues par le règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016 homologué par arrêté du 7 juillet 2016.

Selon les dispositions de l'article 121-1 du règlement ANC n°2016-03, les états financiers annuels des SCPI sont constitués par :

- L'état du patrimoine ;
- Le tableau de variation des capitaux propres ;
- L'état des engagements hors bilan ;
- Le compte de résultat ;
- L'annexe.

Conformément à la note d'information, la société de gestion s'appuie sur l'expertise d'Arkea Real Estate tant pour l'identification des opportunités d'investissement en Europe que des missions d'acquisitions et d'asset management portant sur ces investissements.

## 2. Faits caractéristiques

### Capital et prime d'émission :

Le prix de souscription de la part au 31 décembre 2025 est de 200 €, comprenant 100 € de capital nominal et 100 € de prime d'émission.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, 148 200 parts sociales ont été souscrites, portant ainsi le capital social à 20 415 800 €.

### Acquisition :

En février 2025, la SCPI MOMENTIME a réalisé l'acquisition de son premier actif, situé à Cannock, au nord de Birmingham (Royaume-Uni), pour un montant de 16 500 000 £ hors TVA. Il s'agit d'un retail park loué à dix enseignes de premier plan, parmi lesquelles B&M, Curry's, McDonald's et Starbucks.

En avril 2025, la SCPI a acquis un deuxième actif à Villers-Lès-Nancy (France) pour un montant de 10 001 667 € hors TVA. Cet actif est un immeuble de bureaux intégralement loué à un locataire unique, ENEDIS.

En juillet 2025, la SCPI a procédé à une troisième acquisition à Cardiff (Royaume-Uni) pour un montant de 6 280 000 £ hors TVA. Ce bien, actuellement loué à un unique locataire, Credit-safe, se situe au sein d'un business park.

## 3. Évènements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date d'établissement du présent rapport

Postérieurement à la clôture de l'exercice 2025, la SCPI MOMENTIME a procédé, en mars 2026, à l'acquisition d'un actif commercial de 4 617 m<sup>2</sup> situé à Worcester (Royaume-Uni), loué à une enseigne internationale, pour un montant de 4 150 000 £ hors droits et hors frais d'acquisition.

## 4. Méthodes comptables et règles d'évaluation

### Changements de méthodes comptables

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

➤ L'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;

➤ La définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1er janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;

➤ La suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31 décembre 2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31 décembre 2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

### Incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025

La suppression des comptes de transferts de charges impacte la présentation et l'analyse des comptes. Les effets de cette modification sont exposés ci-après sous forme de tableau.

	Présentation selon compte de résultat au 31/12/2025	Présentation selon compte de résultat au 31/12/2024
<b>Charges</b>	-	65 526
Frais d'établissement	-	65 526
Commissions de souscription facturées	2 199 870	-
Autres frais prélevables sur la prime d'émission	2 865 541	-
Imputation sur la prime d'émission	- 5 065 411	-
<b>TRANSFERT DE CHARGES</b>	-	<b>- 65 526</b>
Imputation sur la prime d'émission	-	- 65 526



## Immobilisations locatives

### Principales règles d'évaluation des immobilisations locatives

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne «valeur bilantielle», pour sa valeur d'acquisition et n'est pas amorti.

Les travaux modifiant la consistance ou l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble sont comptabilisés en immobilisations. Ces opérations correspondent généralement à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration. En cas de renouvellement ou de remplacement d'un élément, le coût de l'élément initial est sorti de l'actif et comptabilisé dans le compte de réserves des plus ou moins-values réalisées, tandis que le coût du nouvel élément est inscrit à l'actif.

Toutes les acquisitions, terrains compris, sont comptabilisées. La valeur estimée des immobilisations locatives correspond à la somme des valeurs vénales des immeubles hors droits. Ces valeurs sont déterminées par la Société de Gestion à partir des expertises annuelles hors droits réalisées par l'expert indépendant en évaluations immobilières désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI.

Les expertises sont effectuées après une visite quinquennale des actifs, donnant lieu à un rapport complet, puis actualisées biennuellement pendant quatre ans.

### Provision pour gros entretien

Afin de permettre à la Société de disposer des moyens nécessaires pour réaliser les dépenses importantes requises pour maintenir les immeubles en bon état, le règlement relatif aux règles comptables n°2016-03 du 15 avril 2016 stipule que les SCPI doivent comptabiliser des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien. La provision correspond à l'évaluation, immeuble par immeuble, des dépenses futures sur un horizon de cinq ans, ayant pour seul objectif de maintenir le parc immobilier en l'état.

La valeur de reconstitution, définie par les mêmes articles, est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine ainsi que des commissions de souscription.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine détenu directement a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI. Cette valorisation pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par les experts et arrêtées par la Société de Gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel. Les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions pourraient différer de ces valorisations.

### Créances et dettes

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour

dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

### Prélèvements sur prime d'émission

Conformément aux dispositions statutaires, sont prélevés sur la prime d'émission :

➤ Les frais engagés lors des acquisitions, tels que les frais et honoraires d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics, ainsi que les frais de publicité légale ;

➤ Les frais engagés par la SCPI pour sa constitution, ainsi que les frais directement payés par la SCPI pour les augmentations de capital ;

➤ Les frais et droits grevant le prix d'acquisition des immeubles, tels que les droits d'enregistrement, honoraires et émoluments de notaire ;

➤ Les commissions de souscription.

## 4. Tableau récapitulatif des placements immobiliers

Décomposition des postes du bilan	31 décembre 2025		31 décembre 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>	-	-	-	-
Commerce	19 922 002	18 679 807	-	-
Bureau	17 262 622	17 916 883	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>37 184 624</b>	<b>36 596 690</b>	-	-

## 5. Situation des investissements

Adresse	Ville	Pays	Typologie	Mode de détention	Date d'acquisition	Surface	Date d'achèvement	Prix d'achat HD HT	Droits, taxes et frais d'acquisition
Linkway Retail Park, Watling Street, Cannock WS11 1TD	Cannock	Royaume-Uni	Commerce	Direct	20/02/2025	9 886 m <sup>2</sup>	1989	19 922 002 €	1 379 465,82 €
Villers-Lès-Nancy, 2 boulevard du Docteur Cattenoz et Rue Bichaton	Nancy	France	Bureaux	Direct	16/04/2025	8 817 m <sup>2</sup>	1987	10 001 667 €	1 799 714,24 €
Ty Meridian, Matlhouse Avenue, Cardiff Gate Business Park, Pontprennau, Cardiff, CF14 8AU	Cardiff	Royaume-Uni	Bureaux	Direct	31/07/2025	4 582 m <sup>2</sup>	2001	7 260 955 €	577 488,84 €
<b>TOTAL</b>								<b>37 184 624 €</b>	<b>3 756 668,91 €</b>

## 6. Tableau de variation de l'actif immobilisé

	Situation de clôture au 31/12/2024	Acquisition	Cession	Situation de clôture au 31/12/2025
<b>1 - Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution	-	-	-	-
Frais d'augmentation de capital	-	-	-	-
Frais de fusion	-	-	-	-
<b>SOUS TOTAL 1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	-	-	-	-
<b>2 - Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	-	37 184 624	-	37 184 624
Agencement et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	-	-	-	-
Frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
<b>SOUS TOTAL 2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	-	37 184 624	-	37 184 624
<b>3 - Immobilisations financières</b>				
Fonds de roulement sur charges syndics	-	-	-	-
Remboursement des fonds de roulement	-	-	-	-
Créances rattachées aux titres de participations	-	-	-	-
<b>SOUS TOTAL 3 IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	-	37 184 624	-	37 184 624

Photo non contractuelle

## 7. Ventilation des droits réels et concessions

Néant

## 8. Variation de la provision pour gros entretien

Néant

## 9. Immobilisations financières contrôlées et non contrôlées

Néant

## 10. Détail des autres actifs à caractère immobilier

Néant

### 11. Détail des autres actifs d'exploitation

Décomposition des postes du bilan	(en €)				
	Situation d'ouverture au 31/12/2024	Situation de clôture 31/12/2025	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus 5 ans
Créances locataires	-	150 310	150 310	-	-
Locataires douteux	-	-	-	-	-
Dépréciation des créances locataires	-	-	-	-	-
<b>TOTAL DES CRÉANCES LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS</b>	-	<b>150 310</b>	<b>150 310</b>	-	-
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-	-	-	-
État et autres collectivités	5 739	103 080	103 080	-	-
Syndic	-	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs et avoirs à recevoir	-	-	-	-	-
Autres débiteurs	1 500	45	45	-	-
Charges constatées d'avance	-	25 171	25 171	-	-
<b>TOTAL DES AUTRES CRÉANCES</b>	<b>7 239</b>	<b>128 296</b>	<b>128 296</b>	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>7 239</b>	<b>278 606</b>	<b>278 606</b>	-	-

La créance de l'État se compose comme suit :

- 8 105,77 € de TVA déductible
- 25 584,83 € de TVA en attente de remboursement

- 69 389,4 € de TVA sur factures non parvenues..

Le solde des autres débiteurs correspond à 45 € de créances des relevés de notaire.

### 12. Variations de placements et disponibilités

	(en €)		
	Situation d'ouverture au 31/12/2024	Variation +      -	Situation de clôture 31/12/2025
Valeurs mobilières de placement	-	-      -	-
Fonds de remboursement	-	-      -	-
Autres disponibilités	10 044 119	4 011 254	6 032 865
<b>TOTAL</b>	<b>10 044 119</b>	- <b>4 011 254</b>	<b>6 032 865</b>

### 13. Détail des provisions

Néant

#### 14. Détail des passifs d'exploitation

Décomposition des postes du bilan	(en €)				
	Situation d'ouverture au 31/12/2024	Situation de clôture 31/12/2025	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus 5 ans
<b>Emprunts</b>	-	6 600 000	-	6 600 000	-
<b>Concours bancaires courants</b>	-	-	-	-	-
<b>TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>	-	<b>6 600 000</b>	-	<b>6 600 000</b>	-
<b>TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIES REÇUS</b>	-	-	-	-	-
<b>Locataires créditeurs et avoirs à établir</b>	-	15 905	15 905	-	-
<b>Fournisseurs et comptes rattachés</b>	34 357	478 589	478 589	-	-
<b>Dettes sur immobilisations</b>	-	-	-	-	-
<b>États et autres collectivités</b>	-	368 755	368 755	-	-
<b>Dettes aux associés</b>	-	930 255	930 255	-	-
<b>Autres créditeurs</b>	-	56 857	56 857	-	-
<b>Produits constatés d'avance</b>	-	280 231	280 231	-	-
<b>TOTAL DES AUTRES DETTES</b>	<b>34 357</b>	<b>2 130 593</b>	<b>2 130 593</b>	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>34 357</b>	<b>8 730 593</b>	<b>2 130 593</b>	<b>6 600 000</b>	-

Les dettes fournisseurs se présentent comme suit :

- 26 332,75 € de solde fournisseurs français
- 56 681,98 € de solde fournisseurs anglais
- 337 322,92 € de factures non parvenues françaises
- 58 251,00 € de factures non parvenues anglaises.

Les dettes fiscales se composent comme suit :-

- 310 760,80 € de provision au titre de l'impôt sur les sociétés dû au Royaume-Uni
- 54 750,93 € de TVA à payer au Royaume-Uni

• 3 242,90 € de charges à payer

Le solde des autres créditeurs se décompose comme suit :

- 19 682,69 € de dettes issues des relevés de notaire
- 30,00 € correspondant au solde du compte pivot du PM français
- 37 144,75 € relatifs aux intérêts courus à payer sur les emprunts.

#### 15. Variations des charges constatées d'avance et des produits constatés d'avance

(En €)	(en €)			
	Situation d'ouverture au 31/12/2024	Variation +	-	Situation de clôture au 31/12/2025
<b>Charges constatées d'avance</b>	-	25 171	-	25 171
<b>Produits constatés d'avance</b>	-	280 231	-	280 231
<b>TOTAL</b>	-	<b>305 403</b>	-	<b>305 403</b>

#### 16. Détail des emprunts

Ventilation par maturité résiduelle	(en €)			
	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
<b>Emprunts à taux fixe</b>				
<b>Emprunts amortissables</b>	-	-	-	-
<b>Emprunts « in fine »</b>	-	-	-	-
<b>Emprunts à taux variable</b>				
<b>Emprunts amortissables</b>	-	-	-	-
<b>Emprunts « in fine »</b>	-	6 600 000	-	-
<b>TOTAL</b>	-	<b>6 600 000</b>	-	-

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	(en €)	
	31/12/2025	31/12/2024
<b>Emprunts immobiliers</b>	-	-
<b>Autres emprunts</b>	6 600 000	-
<b>TOTAL</b>	<b>6 600 000</b>	-

## 17. Capitaux propres

### Principaux éléments constitutifs des capitaux propres

(En €)	(en €)				
	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat	Diminution	Fin d'exercice
<b>Capital</b>	5 595 800	14 820 000	-	-	20 415 800
<b>Prime d'émission</b>	4 476 640	14 055 870	-	-	18 532 510
<b>Prime de fusion</b>	-	-	-	-	-
<b>Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion</b>	- 65 526	-	-	- 5 065 411	- 5 130 936
<b>Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions</b>	-	-	-	-	-
<b>Plus ou moins-value réalisée sur cession d'immeuble</b>	-	-	-	-	-
<b>Distribution de plus ou moins-value réalisée sur cession d'immeubles</b>	-	-	-	-	-
<b>Report à nouveau</b>	-	-	10 086	-	10 086
<b>Acomptes sur dividendes</b>	-	-	-	- 1 465 037	- 1 465 037
<b>Distribution</b>	-	-	-	-	-
<b>Résultat</b>	10 086	2 403 080	-10 086	-	2 403 080
<b>TOTAL</b>	<b>10 017 000</b>	<b>31 278 950</b>	<b>-</b>	<b>- 6 530 447</b>	<b>34 765 503</b>

### Capital souscrit

	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	fin d'exercice
<b>Titres</b>	55 958	148 200	-	204 158
<b>Valeur nominale (en €)</b>	100	100	-	100
<b>Capital social (en €)</b>	5 595 800	14 820 000	-	20 415 800

Au cours de l'exercice 2025, 148 200 parts ont été souscrites, au prix nominal de 100 € chacune et assorties d'une prime d'émission. Ces souscriptions portent le capital social à 20 415 800 € et la prime d'émission, avant imputation, à 18 532 510 € à la clôture de l'exercice. La valeur de souscription de la part s'élève à 200 € au 31 décembre 2025.

### Affectation du résultat de l'exercice précédent

L'assemblée générale du 23 juin 2025 a décidé d'affecter l'intégralité du bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2024, soit un montant total de 10 086,10 €, au report à nouveau. Le report à nouveau s'élève donc à 10 086,10 €.

### Variation des fonds de remboursement

Néant

### Détail des résultats sur cession d'actifs

Néant

## 18. Résultat de l'activité immobilière

Compte de résultat de l'exercice - Résultat de l'activité immobilière	(en €)	
	Situation de clôture au 31/12/2025	Situation d'ouverture au 31/12/2024
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>3 478 666</b>	<b>-</b>
Loyers	1 645 611	-
Charges refacturées	207 000	-
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	1 626 056	-
> Indemnités	1 626 056	-
Reprises de provisions	-	-
Transferts de charges immobilières	-	-
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>269 325</b>	<b>-</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	207 000	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Travaux de gros entretiens	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	62 325	-
> Charges non refacturables	50 623	-
> Assurances non refacturables	11 702	-
Dépréciations des titres de participations contrôlés	-	-
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>3 209 342</b>	<b>-</b>

## 19. Résultat d'exploitation

Compte de résultat de l'exercice - Résultat d'exploitation	(en €)	
	Situation de clôture au 31/12/2025	Situation d'ouverture au 31/12/2024
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>868</b>	<b>65 526</b>
Reprise d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprise de provision d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	-	65 526
> Frais engagés par la SCPI pour sa constitution	-	65 526
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	-
Produits divers de gestion courante	868	-
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>743 788</b>	<b>93 693</b>
Commissions de la société de gestion	334 326	3 825
Charges d'exploitation de la société	409 382	89 867
> Impôts sur les sociétés - Royaume-Uni	310 761	-
> Frais engagés par la SCPI pour sa constitution	-	65 526
> Frais de gestion	98 621	24 342
Diverses charges d'exploitation	79	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	-
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>- 742 919</b>	<b>- 28 167</b>

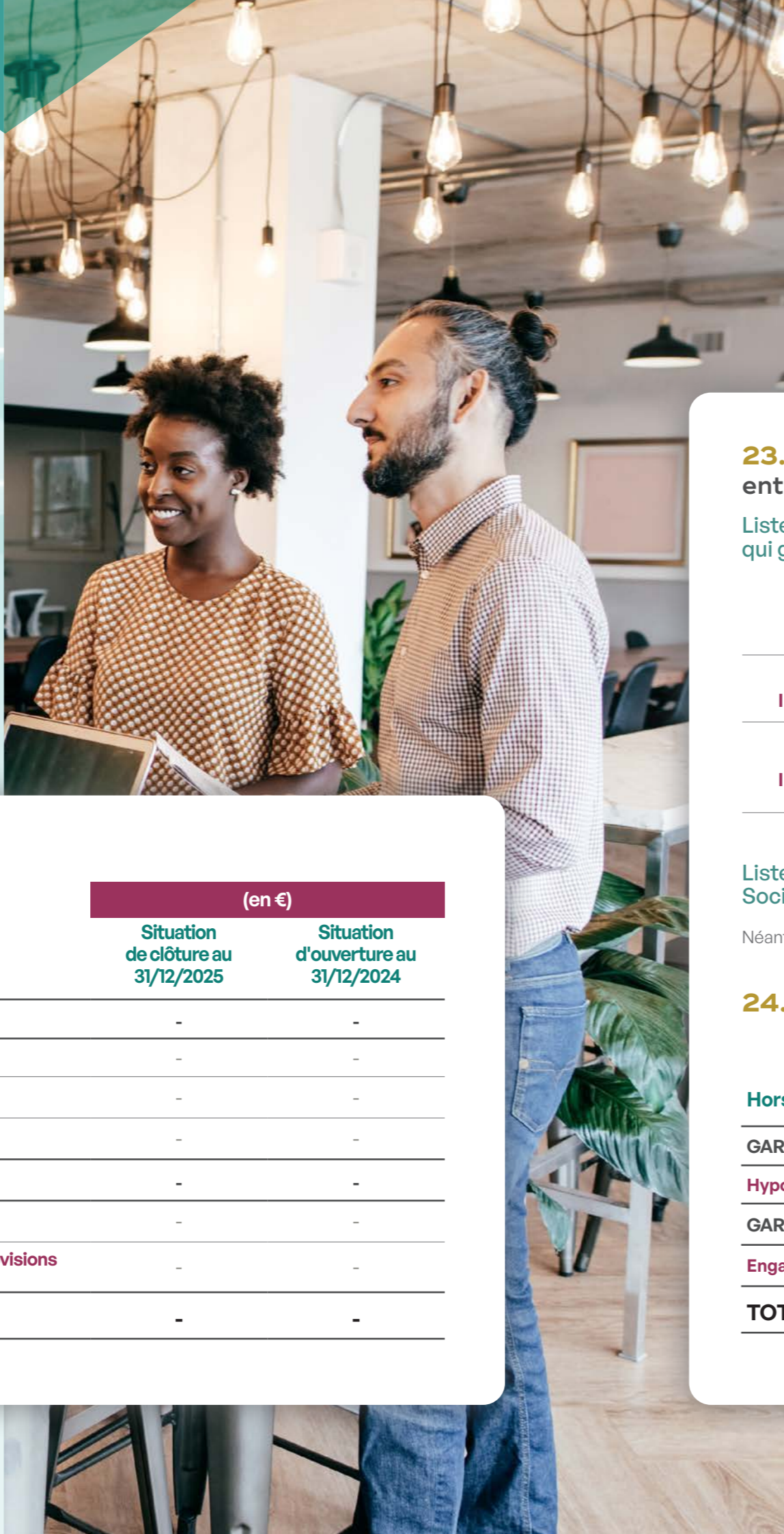
La commission perçue par la Société de Gestion s'élève à 10 % HT maximum (soit 12 % TTC) de la totalité des produits locatifs exigibles encaissés hors taxes et hors charges refacturées aux locataires et des produits financiers nets et assimilés courus et perçus par la Société.

## 20. Détail des frais de gestion

Frais de gestion et de fonctionnement externes	(en €)	
	Situation de clôture au 31/12/2024	Situation de clôture au 31/12/2025
COMMISSIONS DE GESTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	334 326	3 825
<b>FRAIS DE GESTION</b>	<b>98 621</b>	<b>24 342</b>
Honoraires de l'expert-comptable	49 873	8 480
Honoraires du commissaire aux comptes	17 650	6 500
Honoraires du dépositaire	14 830	5 000
Honoraires de l'évaluateur immobilier	2 400	-
Frais d'actes	1 316	-
Audit de certification	2 600	4 300
Frais de banque	9 953	62
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>432 948</b>	<b>28 167</b>

## 21. Résultat financier

Compte de résultat de l'exercice - Résultat financier	(en €)	
	Situation de clôture au 31/12/2025	Situation d'ouverture au 31/12/2024
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>134 141</b>	<b>38 253</b>
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	134 141	38 253
> Intérêts reçus KEREA CROISSANCE	106 919	38 253
> Gains de change	22 225	-
> Intérêts bancaires créditeurs	4 998	-
Reprises de provision sur charges financières	-	-
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>197 484</b>	<b>-</b>
Charges d'intérêts des emprunts	195 482	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	2 002	-
> Pertes de change	2 002	-
Dépréciations	-	-
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-63 343</b>	<b>38 253</b>



## 22. Résultat exceptionnel

Compte de résultat de l'exercice - Résultat exceptionnel	(en €)	
	Situation de clôture au 31/12/2025	Situation d'ouverture au 31/12/2024
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	-	-
Produits exceptionnels	-	-
Reprise de provisions exceptionnelles	-	-
Produits divers de gestion courante	-	-
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	-	-
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnels	-	-
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	-	-

## 23. Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Liste des transactions effectuées entre la Société de Gestion qui gère la SCPI et cette dernière

Tiers concerné	Nature de la relation	Montant des transactions
<b>ARKEA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT</b>	Commissions de gestion de la société de gestion	334 326,39 €
<b>ARKEA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT</b>	Commissions de souscription de la société de gestion imputées sur la prime d'émission	2 199 870,00 €

Liste des transactions effectuées entre les sociétés gérées par la même Société de Gestion que celle de la SCPI et cette dernière

Néant

## 24. Engagements Hors-Bilan

Hors-bilan	(en €)	
	31/12/2025	31/12/2024
<b>GARANTIES BANCAIRES</b>		
Hypothèque conventionnelle	4 280 000	-
<b>GARANTIES DONNÉES</b>		
Engagement d'achat avec offre signée	4 756 000	-
<b>TOTAL</b>	<b>9 036 000</b>	<b>-</b>



# DOCUMENT D'INFORMATION PÉRIODIQUE

Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit :  
MOMENTIME  
Identifiant d'entité juridique :  
969500DMRRXF61JZTR93  
Code Isin :  
FR001400TMJ5

## CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

**La taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste **d'activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

## Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

*Cocher et compléter comme il convient ; le pourcentage représente investissements durables*

OUI	NON
<p>Il a réalisé des <b>investissements durables ayant un objectif environnemental</b> :</p> <p>_____ %</p> <p><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</p> <p><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</p> <p>Il a réalisé des <b>investissements durables ayant un objectif social</b> :</p> <p>_____ %</p>	<p>Il promouvait des <b>caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)</b> et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de</p> <p>_____ %</p> <p><b>d'investissements durables</b></p> <p><input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</p> <p><input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</p> <p><input type="checkbox"/> ayant un objectif social</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, <b>mais n'a pas réalisé d'investissements durables</b></p>



## 1. Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales ont-elles été atteintes ?

MomenTime est une SCPI classifiée « Article 8 » au sens du règlement européen (UE) No 2019/2088 (« Disclosure » ou « SFDR »). Elle est labélisée ISR Immobilier.

Les stratégies d'investissement et de gestion des actifs immobiliers de ce fonds intègrent une approche ESG conforme à la labellisation ISR immobilier de la SCPI. L'approche ESG mise en œuvre est une approche de progression continue, dite

« Best-in-Progress » consistant à améliorer sur le long terme la performance extra-financière des actifs immobiliers.

Les caractéristiques environnementales et/ou sociales suivantes ont été mesurées, collectées et analysées, grâce notamment à la mise en place des grilles d'évaluation ESG sur l'intégralité du patrimoine détenu, en ce inclus les récentes acquisitions :

- Consommation énergétique
- Émission des gaz à effet de serre (GES)
- Biodiversité
- Recours aux énergies renouvelables (ENR)
- Mobilité
- Gestion de la chaîne d'approvisionnement
- Parties Prenantes
- Résilience climatique

L'ensemble des indicateurs précités a été suivi sur le périmètre, mettant en avant la contribution environnementale (performance énergétique et carbone, maximisation du potentiel biodiversité) et sociale (qualité de l'air, mobilité douce, proximité transports en commun), plus ou moins forte de chacun des actifs du fonds.

### 1.A Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Les indicateurs de durabilité évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Au 31/12/2025, les performances des indicateurs utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par MomenTime sont les suivantes :

Thème	Indicateur de durabilité	Résultat au 31/12/2025	Couverture (en valeur)
<b>Consommations énergétiques</b>	Consommation énergétique réelle tous fluides et tous usages par m <sup>2</sup> et par an (en kWhEF/m <sup>2</sup> , an)	108,6	29,3 %
<b>Émissions de GES</b>	Émission de GES par m <sup>2</sup> et par an (en kgeq CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> , an)	5,4	29,3 %
<b>Biodiversité</b>	Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet d'une étude écologique	19 %	29,3 %
<b>Énergies renouvelables</b>	Part des actifs (en valeur) disposant d'un contrat d'énergie verte certifié, a minima sur les parties communes	0 %	100 %
<b>Mobilité</b>	Part des actifs (en valeur) offrant une option de mobilité décarbonée	49 %	100 %
<b>Chaîne d'approvisionnement</b>	Part des contrats (en nombre) incluant une clause ESG	33 %	100 %
<b>Parties prenantes</b>	Part des locataires (en nombre) sensibilisés aux écogestes, appliquée aux spécificités de chaque actif	81,8 %	100 %
<b>Résilience changement climatique</b>	Part des actifs (en valeur) couverts par un outil d'analyse d'exposition aux risques physiques liés au changement climatique	100 %	100 %

### 1.B ... Et par rapport aux périodes précédentes ?

L'exercice 2025 constitue la première année d'analyse ESG pour le fonds MomenTime. En effet, aucune acquisition n'avait été réalisée pour ce fonds avant le 1<sup>er</sup> janvier 2025.

### 1.C Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables y ont-ils contribué ?

Sans objet. Ce produit financier ne se fixe pas d'objectif d'investissement durable.

### 1.D Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Sans objet. Ce produit financier ne se fixe pas d'objectif d'investissement durable.

#### Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Sans objet. Ce produit financier ne se fixe pas d'objectif d'investissement durable.

*Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?*  
Description détaillée :

Sans objet. Ce produit financier ne se fixe pas d'objectif d'investissement durable.

**Les principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'Homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.



## 2. Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité à prendre en compte obligatoirement par l'activité d'investissement en immobilier ont été définies dans le tableau 1 du règlement (UE) 2022/1288 du 6 avril 2022 :

- Exposition aux combustibles fossiles via les actifs : part des investissements dans des actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles ;
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique :

part des investissements dans des actifs inefficaces sur le plan énergétique (DPE C ou inférieur).

Par ailleurs, le produit financier est tenu de prendre en compte l'un des indicateurs optionnels défini dans le tableau 2 du règlement (UE) 2022/1288 du 6 avril 2022 :

- Émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) Émissions GES totales sur les Scopes 1 et 2

PAI - Indicateurs obligatoires et additionnels	Définition de l'indicateur	Résultat	Couverture (en valeur)
Énergies fossiles	Part des actifs (en valeur) contribuant à l'extraction, au stockage ou au transport d'énergies fossiles	0 %	100 %
Efficacité énergétique	Part des actifs (en valeur) inefficaces sur le plan énergétique (DPE inférieur ou égal à C)	29 %	100 %
Émission de GES (en tonnes éq CO <sub>2</sub> /an)	Émission de GES – Scope 1	0 %	29,3 %
	Émission de GES – Scope 2	46,3 %	
	Émission de GES par an	46,3 %	

#### Exposition aux combustibles fossiles - Actions planifiées pour réduire l'impact des principales incidences négatives :

NA – Le fonds ne participe pas aux opérations d'extraction ou de stockage de combustibles fossiles à travers ses investissements immobiliers.

La politique d'investissement du fonds vise à constituer un patrimoine de biens immobiliers mutualisés sur le plan locatif et géographique, sans limitation quant à la diversification sectorielle (bureaux, commerces de pieds d'immeubles, locaux d'activité, logistique, etc.)

**Exposition à des actifs immobiliers inefficients sur le plan énergétique - Actions planifiées pour réduire l'impact des principales incidences négatives :**

La donnée sur cet indicateur est disponible sur 100% des actifs (en valeur). Afin d'améliorer le profil énergétique des actifs inefficients, la méthode dite «C-M-R» sera déployée sur les actifs du fonds :

- Collecter la donnée énergétique réelle ;
- Mesurer la performance du résultat relativement à des benchmarks sectorielles et géographique ;

➤ Réduire les consommations énergétiques en appliquant les préconisations à fournir par un audit énergétique préalablement mené par un expert.

Dans le cadre de son approche de fonds « Best-in-Progress », MomenTime ne se limite pas à l'acquisition d'actifs systématiquement performants sur le plan énergétique au sens de la SFDR. Le fonds veille cependant, en cohérence avec sa stratégie ESG et ISR, à identifier pré-acquisition des actions permettant d'améliorer la performance énergétique et carbone de ses actifs.

**Émissions de gaz à effet de serre - Actions planifiées pour réduire l'impact des principales incidences négatives :**

Des CAPEX de décarbonation ont été intégrés dans les budgets d'acquisition des différents actifs. La mise en place de GTB, a minima conformes à la réglementation, ainsi que la réalisation d'audits énergie-carbone ont notamment été budgétées.



**3. Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?**

Actif	Secteur	Part de l'actif (en valeur)	Pays
<b>CANNOCK - Linkway</b>	Immobilier	51 %	Royaume-Uni
<b>NANCY - Enedis</b>	Immobilier	29,3 %	France
<b>CARDIFF - Creditsafe</b>	Immobilier	17,7 %	Royaume-Uni

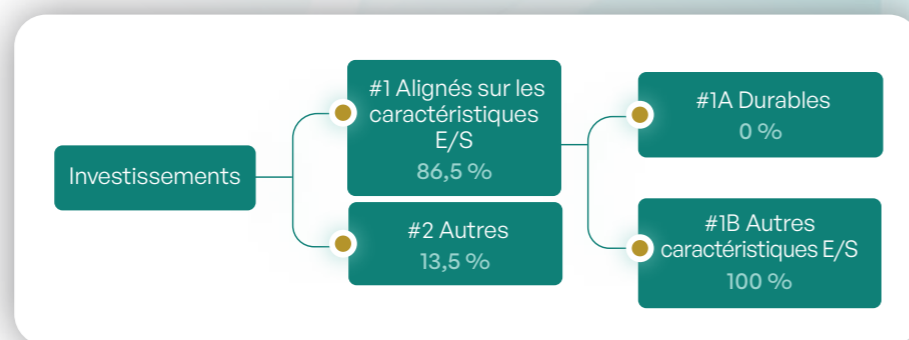


#### 4. Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Le fonds n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur au 31/12/2025.

##### 4.A Quelle était l'allocation des actifs ?

Allocation des actifs au 31/12/2025 :



La catégorie #1 Alignés sur les caractéristiques E/S inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie #2 Autres inclut les investissements restants ou liquidités du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

Le fonds n'a pas investi dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur au 31/12/2025.

##### 4.B Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

100 % des investissements ont été réalisés dans le secteur de l'immobilier, actifs réels détenus directement par le fonds.

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables **au gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035.

En ce qui concerne **l'énergie nucléaire**, les critères comprennent les règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.



#### Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Sans objet. Le fonds n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur au 31/12/2025.

#### Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE ?

Sans objet. Le fonds investit exclusivement dans le secteur immobilier, et, de ce fait, n'investit pas dans des activités liées au gaz fossile et/ou aux énergies fossiles.

#### Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

La SCPI MomenTime n'effectue aucun investissement dans des activités transitoires et habilitantes.

#### Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

L'exercice 2025 constitue la première année d'analyse ESG pour le fonds MomenTime. En effet, aucune acquisition n'avait été réalisée pour ce fonds avant le 1<sup>er</sup> janvier 2025.



#### Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Sans objet. Le fonds n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur au 31/12/2025.



#### Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

Sans objet. Le fonds n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur au 31/12/2025.



#### Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « Autres », quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Les investissements inclus dans la catégorie #2 Autres représentent exclusivement des liquidités (13,5%) en attente d'investissements ou de paiements (distributions, rachats). Il n'existe pas, à ce jour, de garanties environnementales ou sociales minimales sur la poche de liquidités.



## 5. Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

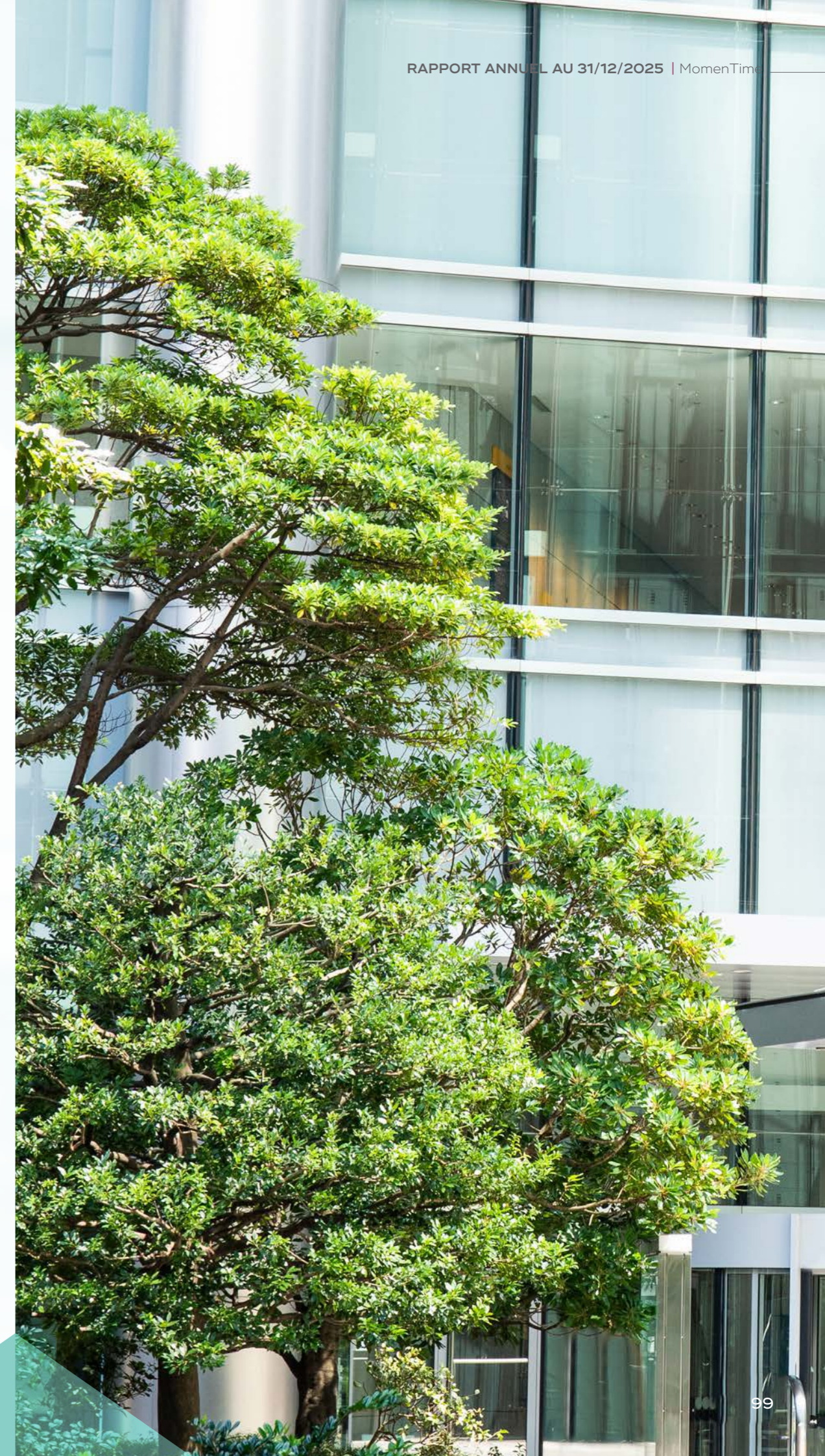
La SCPI MomenTime, composée d'actifs acquis récemment, a initié en 2025 le déploiement de sa stratégie en faveur de la durabilité, en cohérence avec les exigences du label ISR. Dans ce contexte de structuration progressive du portefeuille, deux axes ont été priorisés : d'une part, l'évaluation des actifs dès la phase d'acquisition et, d'autre part, la collecte, la consolidation et la fiabilisation des données ESG.

En phase d'acquisition, une collecte exhaustive des données est réalisée afin de s'assurer du niveau de performance initial des actifs. Plusieurs thématiques sont ainsi analysées, telles que la trajectoire CRREM, la biodiversité ou encore la vulnérabilité des actifs aux risques physiques climatiques. Une fois les actifs intégrés au portefeuille, un travail approfondi de collecte, de consolidation et de fiabilisation des données est mené à l'aide d'outils dédiés tels que les plateformes Deepki ou Munich RE. Cette démarche constitue un préalable nécessaire à un pilotage ESG pertinent et à une mesure fiable de la performance extra-financière du fonds.

Sur le volet environnemental, et plus précisément les émissions de GES, en 2025, le taux de couverture des données fiabilisées pour cet indicateur atteint environ 30%. Une attention particulière a été portée à l'adaptation au changement climatique cette même année, avec

un renforcement de l'analyse des risques physiques liés au changement climatique. 100% des actifs ont été évalués grâce à l'outil Munich Re et seul un actif à risque a été identifié. Afin d'aller plus loin dans l'analyse et d'identifier les mesures d'adaptation appropriées, le lancement d'une étude de vulnérabilité et d'adaptation est prévu. Enfin, le volet biodiversité a également été approfondi et les premiers Coefficient Biotope Surfactive ont été calculés pour nous permettre d'identifier un potentiel biodiversité. Le lancement de deux études écologiques en 2026 complétera la démarche pour définir, là encore, des plans d'actions adaptés.

Sur le volet social, le fonds bénéficie d'une bonne accessibilité globale, en ciblant des actifs situés à proximité des transports en commun et qui intègrent également des solutions de mobilité électrique et alternative (racks à vélos, bornes de recharge). À ce jour, 49 % du portefeuille est équipé de dispositifs de mobilité décarbonée.





“

## VOS CONTACTS

 [www.arkea-reim.com](http://www.arkea-reim.com)

 09 69 32 88 32

 Arkéa REIM

”