



MOMENTIME
L'IMMOBILIER AU MOMENT OPPORTUN

Bulletin d'information

SCPI
MomenTime

1^{er} trimestre 2026
Valable du 01/01/2026 au 31/03/2026



■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Avertissements & risques

MomenTime

La SCPI MomenTime est un fonds d'investissement alternatif (FIA) de droit français.

Constituée sous forme de SCPI ayant son siège social au 72, rue Pierre Charron - 75008 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro SIREN 933 877 219. La SCPI MomenTime a obtenu le visa de l'AMF n° 24-26 le 15/10/2024.



REPUBLIQUE FRANÇAISE

Sauf exception mentionnée, l'ensemble des données chiffrées proviennent de source interne.

Risque immobilier

Une baisse de la valeur des actifs immobiliers est susceptible d'entraîner une baisse de la valeur des parts.

Risque lié à la gestion discrétionnaire

La performance de la SCPI peut être inférieure à l'objectif de gestion en raison d'investissements moins performants qu'anticipé.

Risque de perte en capital

Le capital investi dans la SCPI n'est pas garanti.

Risque de liquidité

La SCPI ne garantit pas la vente des parts ni le retrait. Le paiement de la valeur de retrait intervient sous réserve qu'il existe des demandes de souscription compensant la demande de retrait. Le délai de revente des biens immobiliers dépend des marchés immobiliers.

Risque de contrepartie

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

Risque de taux

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

Risque financier

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

Pour plus d'informations sur les investissements et risques : www.arkea-reim.com

Risque de change

L'impact des fluctuations des devises d'investissement par rapport à l'euro peut influencer la valeur des actifs à la hausse ou à la baisse. Ce risque n'est pas systématiquement couvert pour les investissements hors Zone Euro, qui peuvent représenter jusqu'à 80 % du patrimoine immobilier.

Risque de durabilité

Événement ou situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

Durée de placement recommandée

10 ans minimum

L'investisseur est invité à se référer à la note d'information de la SCPI MomenTime et au document d'informations clés avant de prendre toute décision finale d'investissement.

Les informations légales concernant la SCPI MomenTime, sont disponibles auprès de la Société de Gestion, Arkéa REIM.

Par courrier :

72, rue Pierre Charron - 75008 Paris

Par email :

info@arkea-reim.com

Sur le site internet :

www.arkea-reim.com

Édito

Chers Associés,

MomenTime confirme sa montée en puissance. Le premier trimestre 2026 a été marqué par une nette accélération de la collecte sur les deux derniers mois, traduisant une dynamique commerciale positive et une confiance croissante des Associés. La capitalisation de MomenTime s'élève à 45M€ dont 4M€ collectés ce trimestre. Cette évolution valide le positionnement de la SCPI : une approche 100 % internationale, opportuniste, volontairement en dehors des segments les plus traditionnels.

MomenTime, qui a fêté ses 1 an, construit son portefeuille immobilier dans des conditions d'acquisition très favorables. Cette trajectoire s'inscrit dans un double objectif de performance : un objectif de Performance Globale Annuelle (PGA)¹ de 8 % pour 2026 (non garanti) et un objectif de PGA, sur la durée de placement recommandée de 10 ans, de 6 % (non garanti)¹. A noter que le TRI² cible 10 ans est aussi de 6 % (non garanti).

Le trimestre a été marqué par l'acquisition d'un commerce situé à Worcester, en Angleterre, offrant un rendement à l'entrée supérieur à 8 %³. Cette opération illustre la capacité de la SCPI à se positionner rapidement sur des opportunités ciblées de taille unitaire intermédiaire. MomenTime multiplie les points d'entrée à l'international et favorise ainsi une bonne mutualisation du risque.

Dans ce contexte, la SCPI entend poursuivre la diversification progressive de son portefeuille, notamment à l'international, en privilégiant des actifs offrant une bonne visibilité locative. Le sourcing reste ainsi actif sur plusieurs marchés européens, dont la Pologne et les pays nordiques.

La Société de Gestion remercie les associés pour la confiance accordée et poursuivra le développement de MomenTime avec exigence et constance.

Adrien Mehio

Fund Manager - Arkéa REIM

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

L'investissement en parts de SCPI présente un risque de perte en capital et sa liquidité n'est pas garantie. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit. Ces projections reposent sur des hypothèses de rythme d'acquisitions et de cessions, de conditions d'exploitation (loyers, taux d'occupation, charges) ainsi que sur les conditions actuelles de marché, susceptibles d'évoluer et de modifier les résultats présentés. Les performances futures sont soumises à l'impôt, lequel dépend de la situation personnelle de chaque investisseur. Pour l'ensemble des risques, vous êtes invité à consulter la note d'information et le DIC disponibles sur le site www.arka-reim.com et à vous rapprocher de votre conseiller habituel avant toute décision d'investissement

¹PGA : Performance Globale Annuelle (cf. Définitions & Lexique p.17) ² TRI : Taux de Rendement Interne (cf. Définitions & Lexique p.17)

³ 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.

Le TRI cible et l'objectif de PGA sont fondés sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion et ne sont pas garantis. Ils ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ou de performance. Ce produit présente un risque de perte en capital et sa liquidité n'est pas garantie

La question au gérant

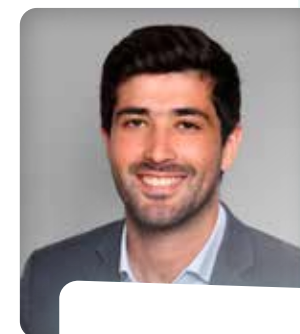
Quel impact le contexte géopolitique actuel peut-il avoir sur la construction du portefeuille de MomenTime ?

Le contexte géopolitique actuel contribue à entretenir un niveau d'incertitude élevé sur les marchés, notamment en raison de ses effets potentiels sur l'inflation, les conditions de financement et le rythme de croissance économique.

Dans ce type d'environnement, le marché peut connaître un ralentissement des transactions, dans un contexte d'attente des intervenants, certains vendeurs pouvant être amenés à différer leurs décisions de cession dans un environnement de liquidité plus incertain. Une remontée des taux pourrait par ailleurs avoir un impact sur les valeurs immobilières et sur les conditions d'investissement, tandis qu'un ralentissement économique plus marqué pourrait affecter certains marchés locatifs.

Dans la phase actuelle de développement de MomenTime, cet environnement appelle avant tout à la prudence et à la discipline dans le déploiement du portefeuille. L'objectif reste de privilégier des actifs acquis à des niveaux de rendement cohérents avec les conditions de marché, tout en veillant à la qualité des contreparties locatives. La stratégie repose également sur une diversification progressive du portefeuille, tant sur le plan géographique que sectoriel et locatif, afin de limiter l'exposition à des risques spécifiques et de renforcer la résilience des revenus dans le temps. Ce contexte peut également offrir des opportunités d'investissement, en particulier pour une SCPI en phase de déploiement, capable de se positionner progressivement sur des opérations ciblées dans des marchés où les ajustements de valorisation sont encore en cours.

La stratégie de MomenTime demeure ainsi inchangée : construire un portefeuille diversifié et générateur de revenus, dans une logique de performance durable à long terme.



**Abdelkader
GUENNIoui**

Directeur du Fund Management
Arkéa REIM

Chiffres clés

L'essentiel du trimestre (au 31/03/2026)

4.05 €

Dividende brut de fiscalité au titre du T1¹



160

Nouveaux associés



4.3 M€

Collecte nette



5.2 M€

Investissements



45.1 M€

Capitalisation



4.4 M€

Trésorerie disponible



9.28 %

Taux d'endettement²



1

Nouvelle acquisition ce trimestre

¹ Dividende au sens de l'ASPIM

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

Performances

Risque de perte en capital et liquidité non garantie

Prochain versement prévisionnel des potentiels dividendes
Juillet 2026



Dividende brut de fiscalité étrangère
4.05€/part

Dividende au titre du T1

3.68€/part
 Revenu foncier net de fiscalité étrangère dont 0,14€/part de revenu financier brut de PFU versé à l'Associé

0.37€/part
 Impôts étrangers prélevés à la source, payés par la SCPI MomenTime et déductibles en France

	2025	
	9.25 % PGA ¹	
	6 % PGA cible long terme non garantie	
T4	4.50 €	—
T3	4.00 €	—
S1	10 €	—
		4.05 €

Dividende brut de fiscalité étrangère /part en €

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

¹ PGA : Performance Globale Annuelle (cf. Définitions & Lexique p.17)
 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.

Marché des parts

Vie de la société

1^{er} trimestre 2026

Nombre de parts
en début de trimestre

204 158

Parts souscrites
sur le trimestre

21 541

Retrait
en nombre de part

84

Nombre de parts
en fin de trimestre

225 615

Nombre de part
en attente de retrait

0

Associés

975

Part d'investisseurs
institutionnels dans la
capitalisation

0 %

Ticket moyen par associé

32 133 €

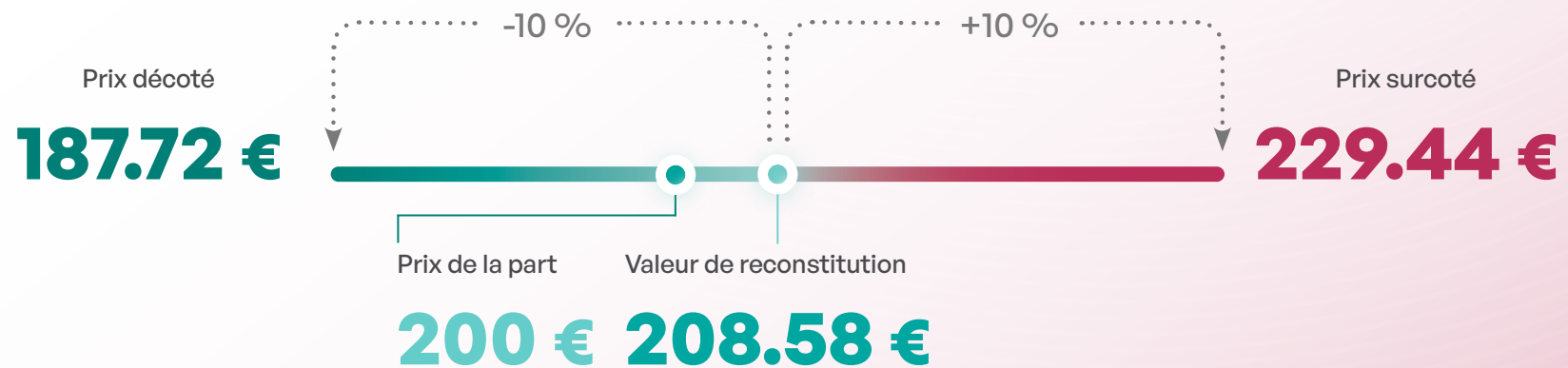
Prix de la part

Au 31/03/2026

Valeur de réalisation

173.40 €

Tunnel de valeur de reconstitution



Valeur de retrait

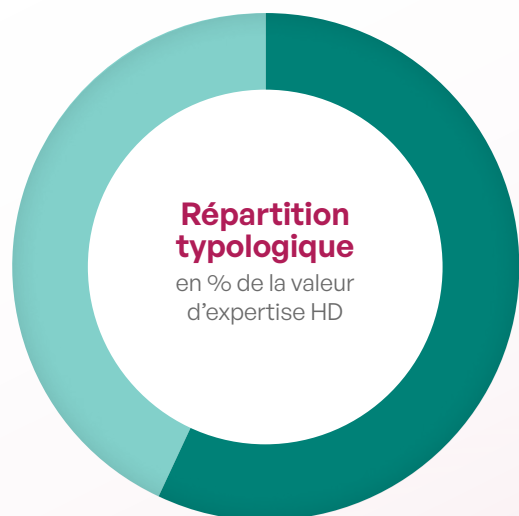
180 €

Patrimoine

Au 31/03/2026

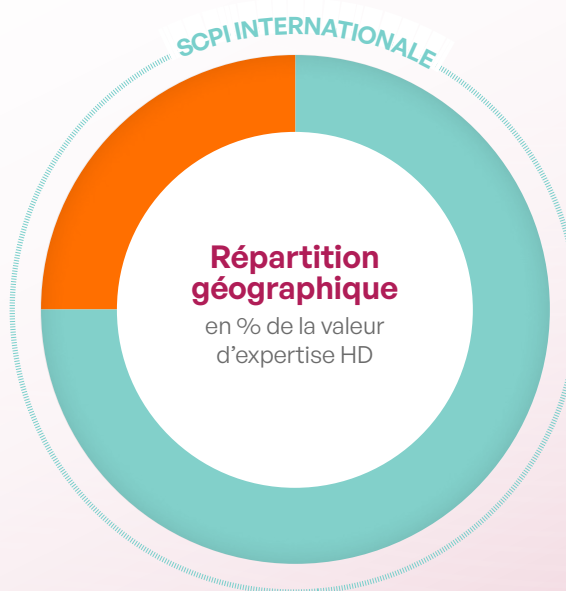
Nombre d'actifs
en portefeuille

4



57 %
Commerces

43 %
Bureaux



75 %
Royaume-Uni

25 %
France

Acquisition du trimestre

Nombre
d'immeuble acquis

1

Montant de l'acquisition

5.2 M€

Rendement acte-en-main
de l'acquisition du T1

>8.14 %*

* Le taux de rendement des actifs n'est pas garanti et ne reflète pas la performance globale de la SCPI qui dépend notamment de l'ensemble des actifs et des charges supportées par la SCPI.

Activité locative

Au 31/03/2026

Répartition des revenus locatifs

en % des loyers bruts par locataire

28 %

Enedis

8 %
B&M Retail Limited

12 %

Autres

23 %

CreditSafe

8 %
Dunelm (Soft Furnishings) Limited

13 %

TJX UK

8 %
CurrysGroup Limited

Taux de recouvrement¹

100 %

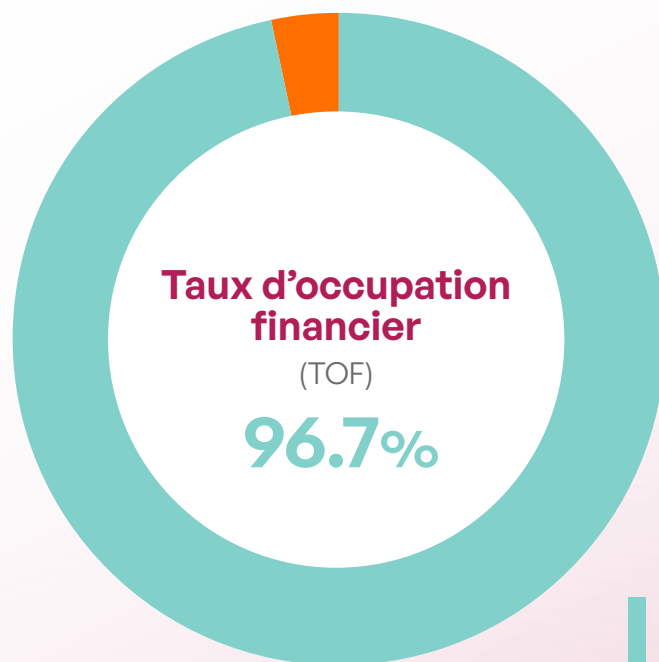
Nombre de locataires

13

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

Activité locative

Au 31/03/2026



- 96.7 % Locaux occupés
- 3.3 % Locaux vacants en recherche de locataire



TOP¹

97.9 %



WALB²

6.9 ans



WALT³

8.4 ans

¹ Taux d'Occupation Physique

² Durée moyenne résiduelle ferme des baux signés

³ Durée moyenne résiduelle totale des baux signés

(cf-Définitions & Lexique p.17)

Acquisition du 1^{er} trimestre 2026

Worcester (Royaume-Uni)

Actif de commerce de pied d'immeuble situé au à Worcester au Royaume-Uni, d'une surface de 4 617 m², cet actif est intégralement loué à TK Maxx, garantissant un taux d'occupation de 100 %.

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 locative longue avec un locataire solide.

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



Type d'actif

Commerce



Date d'acquisition

25/03/2026



Prix AEM

5.2 M€



Surface

4 617 m²



Loyer annuel brut

0.4 M€



WALB*

9.4 ans

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



Zone piétonne



Emplacement stratégique



Chiffres clés

Au 31/03/2026

Risque de perte en capital
et liquidité non garanti



Prochain versement prévisionnel des
potentiels dividendes

JUIL. 2026



Durée de détention
recommandée

10 ANS



Objectif de taux de rendement
interne (TRI)¹ cible non garanti

6 %



Objectif de PGA² sur 10 ans³
non garanti

6 %



Délai de jouissance

5 MOIS

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



Prix de souscription

200 €



Prix de retrait

180 €



Label

ISR

¹ Le taux de rendement interne (TRI) mesure la rentabilité de l'investissement sur la durée de placement recommandée. Il tient compte des dividendes distribués, de l'évolution de la valeur de part sur la période, ainsi que des frais de souscription et de gestion supportés par l'investisseur

² PGA : Performance Globale Annuelle (cf. Définitions & Lexique p.17)

³ Durée de placement recommandée.

Les scénarios présentés constituent une estimation des performances futures établie à partir de données actuelles ; ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit. Les performances futures sont soumises à l'impôt, lequel dépend de la situation personnelle de chaque investisseur. L'investissement peut entraîner une perte financière car il n'est pas assorti d'une garantie sur le capital.

Fiscalité & vie sociale de la SCPI

Au 31/03/2026



Fiscalité – Informations disponibles

Les valeurs IFI sont désormais disponibles pour vos déclarations. Rendez-vous page 20.

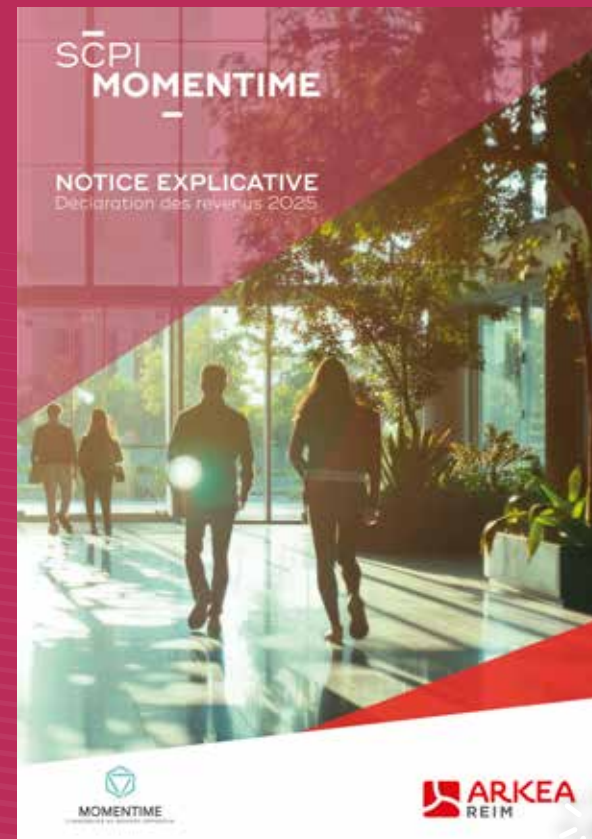
Les Imprimés Fiscaux Uniques (IFU) ainsi que les notices explicatives sont accessibles dans vos espaces clients.

30

Assemblée Générale annuelle

L'Assemblée Générale de la SCPI MomenTime se tiendra le 23 juin 2026.

Les Associés recevront, au cours du trimestre, leur convocation, accompagnée du Rapport Annuel.



**Consultez les IFU
et les notices explicatives :**

Rendez-vous sur le site www.arkea-reim.com dans l'espace client

Objectifs de la SCPI

En matière ISR



MomentTime labellisée

ISR

1 Maintenir et renforcer le potentiel écologique des sites

2 Favoriser les mobilités alternatives à la voiture thermique

3 Renforcer la résilience des actifs au changement climatique

- En commanditant auprès d'écologues des études et des plans de gestion pour les actifs dotés d'espaces verts afin de mesurer l'état initial, de mettre en place des mesures pertinentes et en phase avec l'écosystème dans lequel s'inscrit l'actif
- En suivant l'évolution du potentiel écologique dans le temps
- En mesurant le coefficient de biotope surfacique harmonisé, après projet
- Afin d'endiguer l'érosion de la biodiversité, d'autres actions sont visées, elles ont des impacts indirects sur cette dernière, comme les émissions de GES, le déploiement des ENR et la préservation de l'eau

- En équipant les bâtiments de dispositifs favorables à l'usage des mobilités douces
- En favorisant des actifs à proximité d'options de transports en commun
- En favorisant la mobilité électrique au moyen de l'installation de bornes de recharge

- En réalisant une analyse d'exposition des actifs face aux risques physiques liés au changement climatique
- En mettant en oeuvre des travaux d'adaptation aux risques avérés identifiés par l'analyse initiale. Et en particulier, en mettant en place des actions de lutte contre les vagues et îlots de chaleur

Une analyse globale

- Grille d'analyse ESG incluant 41 critères
- Définition et déploiement de plan d'actions sur-mesure pour chaque actif

Pilier E
50 %

Pilier S
20 %

Pilier G
30 %

Définitions & lexique

Capitalisation

Représente la taille de la SCPI, elle est calculée en multipliant le nombre de parts en circulation avec le prix de souscription.

Délai de Jouissance

Le Délai de Jouissance correspond au décalage existant entre la date de souscription et la date d'entrée en jouissance des parts souscrites.

Performance Globale Annuelle (PGA)

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

Taux d'endettement (Aspim)

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

Taux de recouvrement

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

Taux de rendement interne (TRI)

Il mesure la rentabilité de l'investissement sur la durée de placement recommandée. Il tient compte des dividendes distribués, de l'évolution de la valeur de part sur la période, ainsi que des frais de souscription et de gestion supportés par l'investisseur.

Taux de distribution (Aspim)

Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'Associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n. Prix au 01/01/2024 : 200€.

TOF (Aspim)

Le Taux d'Occupation Financier se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

TOP (Aspim)

Le Taux d'Occupation Physique se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

Valeur de retrait

Correspond au prix de souscription minoré des commissions de souscription HT de la SCPI.

Valeur de réalisation

La valeur de réalisation d'une SCPI correspond à la valeur vénale du patrimoine immobilier à laquelle on additionne la valeur nette des actifs financiers détenus par la SCPI. A noter que la valeur vénale des immeubles correspond à la valeur d'expertise établie par un organisme indépendant.

Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution d'une SCPI est le montant théorique nécessaire pour reconstruire son patrimoine, incluant la valeur des biens, les frais d'acquisition, la trésorerie et les dettes éventuelles. Elle sert de référence pour évaluer si le prix de souscription reflète bien la valeur réelle du patrimoine.

WALB

Weighted Average Lease Break (WALB) correspond à la durée moyenne pondérée (flux locatifs) des baux signés jusqu'aux prochaines échéances de sortie des locataires. Cet indicateur permet de calculer le nombre d'années où les flux locatifs sont contractuellement sécurisés.

WALT

Weighted Average Lease Term (WALT) correspond à la durée moyenne pondérée des baux signés jusqu'à leurs termes.

Caractéristiques générales

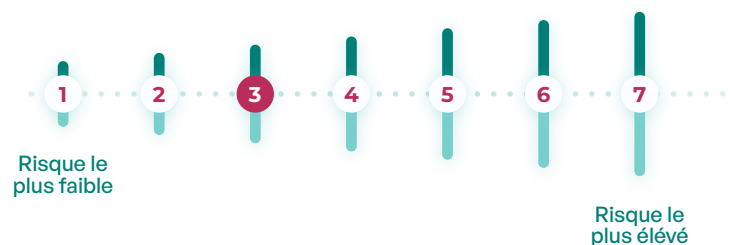
Informations générales

Société de gestion	Arkéa Real Estate Investment Management GP-20228 du 23/03/2022
Code ISIN	FR001400TMJ5
Forme juridique	SCPI à Capital Variable
Dépositaire	CACEIS Bank
Date de lancement commercial	02/01/2025
Durée de placement recommandé	10 ans
Prix de souscription	200 €
Prix de retrait	180 €
Minimum de souscription	Première souscription : 5 parts Souscription ultérieure : 1 part
Délai de jouissance	1 ^{er} jour du 6 ^{ème} mois
Fréquence de distribution potentielle	Trimestrielle

Frais

Commission de souscription	10 % HT max. du montant de la souscription
Commission de gestion	10 % HT max. des loyers encaissés
Commission sur travaux	5 % HT max. du montant des travaux réalisés
Commission de cession	2 % HT max. de la valeur de cession des actifs immobiliers
Valeur IFI résidents fiscaux	146.36 €/part au 31/12/2025
Valeur IFI non résidents fiscaux	19.62 €/part au 31/12/2025

Indicateur de risque



Informations utiles

Rappel des conditions de souscription et de cession ou retrait des parts

Conditions de souscription

Le prix d'une part est composé du nominal : 100 € et de la prime d'émission : 100 €, elle-même incluant la commission de souscription de 10 % HT (augmentée du taux TVA en vigueur). Le prix total est égal à 200 € selon les conditions en vigueur. L'enregistrement de la souscription sera effective, sous réserve de la validation du dossier de souscription par la Société de Gestion et après le paiement du prix de souscription.

Dossier de souscription

Le dossier de souscription remis à chaque souscripteur comporte le bulletin de souscription dont une copie est à conserver par le souscripteur ; la Note d'Information visée par l'AMF ; les Statuts de la SCPI ; le Document d'information clé ; le dernier bulletin périodique d'information et le Rapport Annuel du dernier exercice social. Dans les 15 jours suivant l'enregistrement de votre dossier complet de souscription un accusé de réception de votre souscription (montant investi, nombre de parts, date d'entrée en jouissance) vous est envoyé.

Retrait des parts

L'associé qui souhaite vendre tout ou partie de ses parts dispose de deux possibilités :

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

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

Pour plus d'informations, il convient de se référer à la Note d'information de la SCPI.

RENDEZ VOUS

sur arkea-reim.com

*Pour retrouver toutes les informations sur
MomentTime*

ARKEA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT est une société par actions simplifiée au capital social de 1 000 000 euros. Siège social : 72, rue Pierre Charron-75008 PARIS. Immatriculation au RCS, numéro 894 009 687 R.C.S. Paris. Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-20228 le 23 mars 2022. Société Civile de Placement Immobilier à capital variable faisant offre au public. Au capital social minimum de 8 595 150 € et au capital social maximum de 2 000 000 000 €.

Immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 933 877 219.

Visa AMF : visa SCPI n° 22-17 en date du 20/09/2022.

Siège social : 72 rue Pierre Charron-75008 Paris.

Objet social : acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif dans les conditions fixées aux articles L. 214-114 et suivants du Code monétaire et financier.

Contact :

09 69 32 88 32

info@arkea-reim.com

