MOMENTIME
L'IMMOBILIER AU MOMENT OPPORTUN

Bulletin d'information

SCPI MomenTime



3ème trimestre 2026
Valable du 01/07/2026 au 30/09/2026

ARKEA REIM

investissement socialement responsable ISR
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Avertissements & risques

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

MomenTime

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

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

investissement socialement ISR responsable

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

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

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

Risque de perte en capital
Le capital investi dans la SCPI n'est pas garanti.

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

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

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

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

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

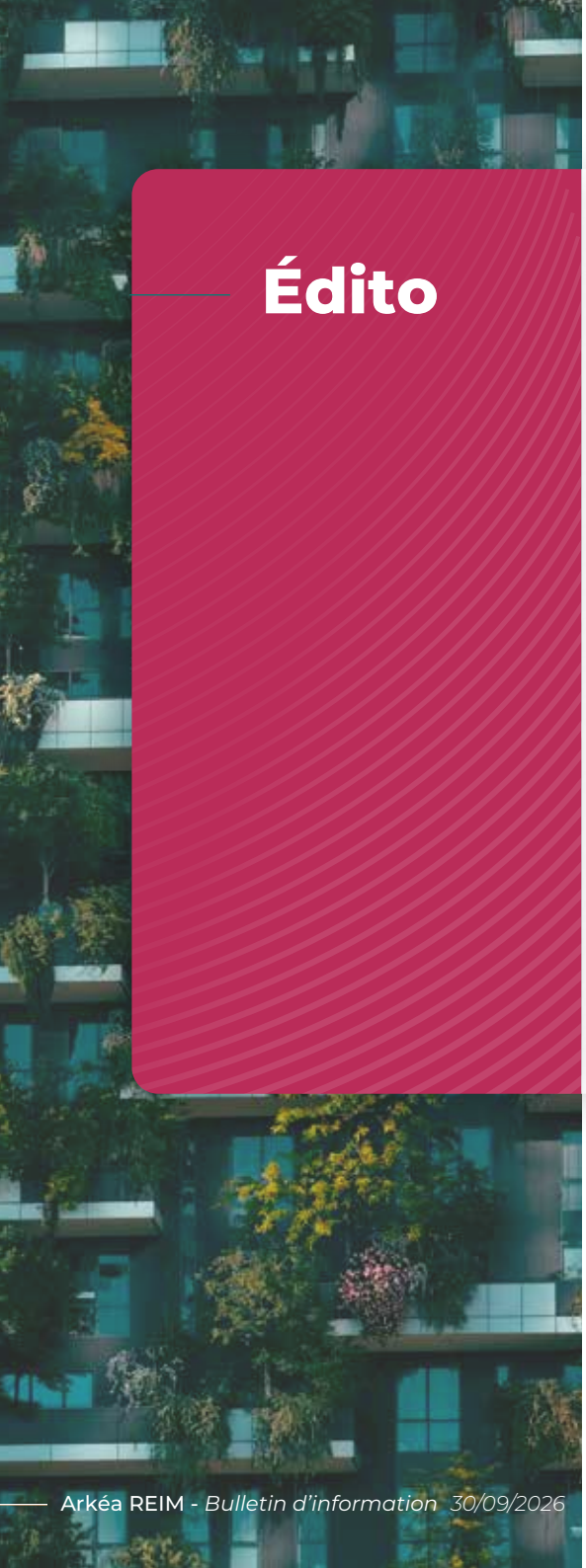
Risque de durabilité
Événement ou situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

Durée de placement recommandée
10 ans minimum
L'investisseur est invité à se référer à la note d'information de la SCPI MomenTime et au document d'informations clés avant de prendre toute décision finale d'investissement.
Les informations légales concernant la SCPI MomenTime, sont disponibles auprès de la Société de Gestion, Arkéa REIM.

Par courrier :
72, rue Pierre Charron - 75008 Paris

Par email :
info@arkea-reim.com

Sur le site internet :
www.arkea-reim.com



Édito

Chers Associés,

Une collecte en hausse, une nouvelle implantation européenne et un objectif de distribution confirmé : MomenTime poursuit sa montée en puissance. Avec 6,4 M€ collectés au troisième trimestre 2026, votre SCPI renforce sa capacité d'investissement et franchit une nouvelle étape dans la construction de son patrimoine. Cette dynamique s'accompagne de la confirmation de son objectif de distribution cible pour 2026 de 16 € par part, non garanti.[1]

En octobre, après la clôture du trimestre, MomenTime a concrétisé l'acquisition d'une plateforme logistique et de locaux d'activité à Radom, en Pologne. Après la France et le Royaume-Uni, cette troisième implantation géographique enrichit également le portefeuille d'une nouvelle typologie d'actifs. Elle illustre l'ambition de la SCPI : saisir des opportunités sur différents marchés européens pour diversifier progressivement ses sources de revenus.

Cette ouverture se poursuit avec plusieurs dossiers à l'étude dans les pays nordiques, notamment en Finlande, où une exclusivité a été signée en octobre. Ces perspectives s'inscrivent pleinement dans la stratégie de MomenTime, qui vise à répartir ses investissements hors de la zone euro, entre plusieurs économies, secteurs d'activité et locataires, afin de limiter sa dépendance à un marché ou à un occupant particulier.

Accompagner cette croissance, c'est aussi maintenir une sélection exigeante des investissements. Les conditions d'acquisition et de financement, la solvabilité des locataires et la complémentarité avec le patrimoine existant restent au cœur de nos analyses. La progression de la collecte nous donne davantage de moyens pour saisir les opportunités identifiées, tout en conservant un calendrier de déploiement guidé par la qualité des opérations.

MomenTime aborde ainsi la fin de l'année avec un cap clair : concrétiser les projets engagés pour enrichir son patrimoine et soutenir son potentiel de revenus à long terme.

Nous vous remercions pour votre confiance et vous souhaitons une belle fin d'année.

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.arkea-reim.com et à vous rapprocher de votre conseiller habituel avant toute décision d'investissement

[1] L'objectif de distribution est fondé sur les hypothèses de gestion retenues par la Société de Gestion. Il n'est pas garanti et ne constitue pas une promesse de rendement ou de performance future.

La question au gérant

Le contexte économique global et la remontée des taux risquent-ils de fragiliser MomenTime ?

Comme l'ensemble du marché immobilier, MomenTime reste exposée aux effets du ralentissement économique et de la remontée des taux sur les valorisations, les financements et la situation financière des locataires. La SCPI présente toutefois certaines caractéristiques qui lui permettent d'aborder cet environnement avec des atouts.

Le patrimoine de MomenTime est encore en phase de constitution. Cela implique une diversification encore limitée à ce stade, mais permet également d'investir progressivement dans les conditions de marché actuelles et d'orienter le portefeuille vers les géographies présentant des profils économiques complémentaires.

Cette diversification s'est notamment poursuivie avec l'entrée de la Pologne dans le portefeuille en octobre et la signature d'une exclusivité sur un actif en Finlande. La Pologne bénéficie d'une économie particulièrement dynamique, avec une croissance attendue autour de 3,5 % en 2026 selon la Commission Européenne, tandis que l'ouverture aux pays nordiques permet de rechercher des marchés bénéficiant de niveaux de richesse élevés.

La France reste également présente dans le portefeuille, mais de manière limitée, avec un seul actif actuellement détenu et loué à Enedis, offrant une contrepartie locative que nous considérons comme solide. Notre philosophie reste de construire un portefeuille très diversifié, en évitant qu'une géographie, une typologie d'actifs ou un locataire ne devienne prépondérant.

Dans cet environnement, la jeunesse de MomenTime constitue donc à la fois un point de vigilance et une opportunité : notre priorité est de poursuivre la construction du portefeuille avec discipline, en privilégiant les marchés et les actifs offrant selon nous les meilleurs équilibres entre rendement, qualité locative et diversification.



Adrien MEHIO
Fund Manager
Arkéa REIM

Chiffres clés

L'essentiel du trimestre (au 30/09/2026)

3.50 € Dividende brut de fiscalité au titre du T3[1]

211
Nouveaux associés

6.4 M€
Collecte nette

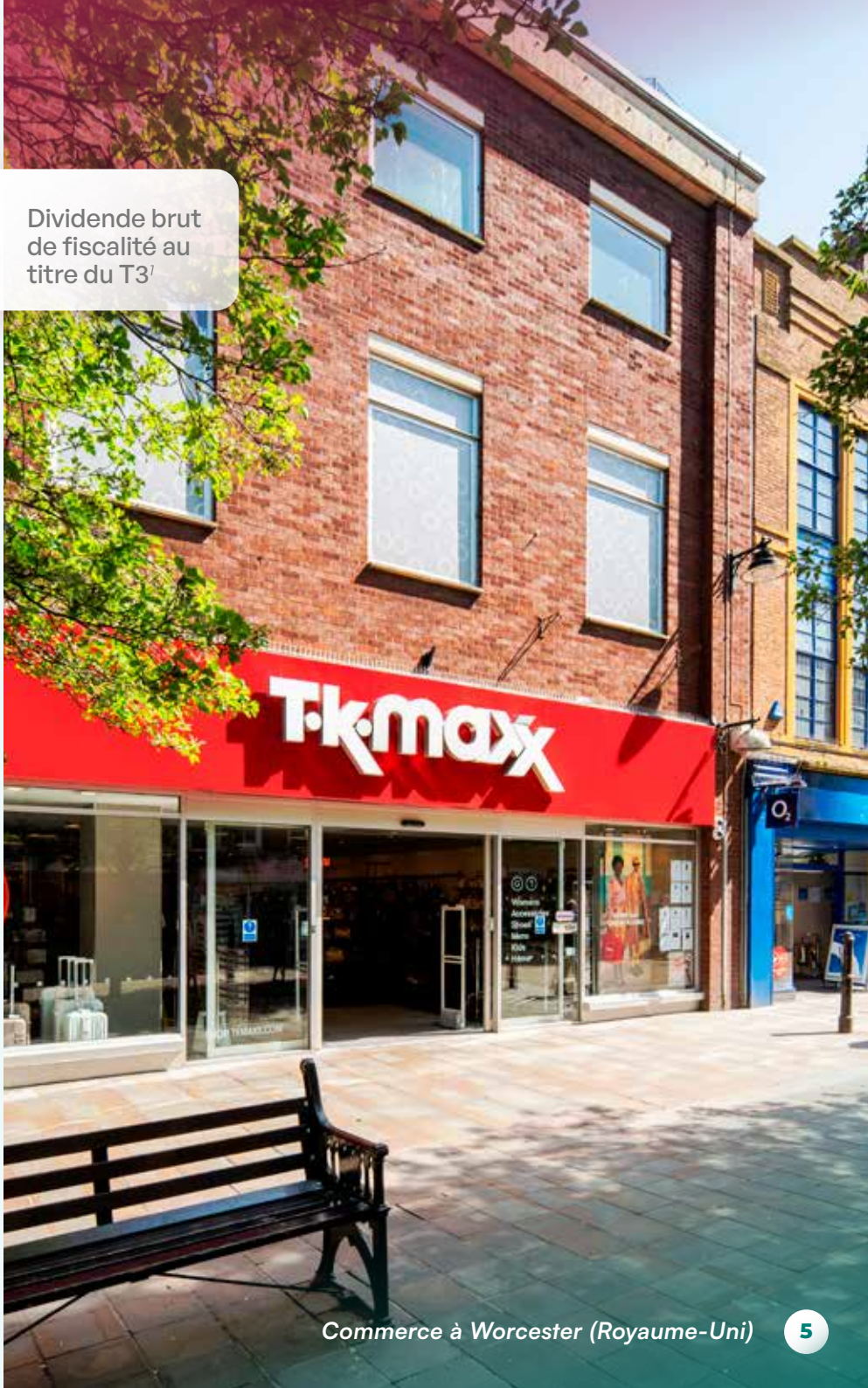
55.2 M€
Capitalisation

11.6 M€
Trésorerie disponible

7.44 %
Taux d'endettement[2]

12.1 M€
Volume global de l'actif sous exclusivité

[1] *Dividende au sens de l'ASPIM*
[2] *Taux d'endettement (cf. Définitions & Lexique p.16)*



Commerce à Worcester (Royaume-Uni)

Performances

Prochain versement prévisionnel des potentiels dividendes
Janvier 2027



Dividende au titre du T3

2.76€/part
Revenu foncier net de fiscalité étrangère dont 0.18€/part de revenu financier brut de PFU versé à l'Associé

0.74€/part
Impôts étrangers prélevés à la source, payés par la SCPI MomenTime et déductibles en France

Risque de perte en capital et liquidité non garantie

	2025	2026
	9.25 % PGA[1] — **6 %** PGA cible long terme non garantie[1]	**16 €** Objectif de distribution cible 2026 non garanti[2]
T4	4.50 €	–
T3	4.00 €	3.50 €
S1	10 €	5.00 €
		4.05 €

Dividende brut de fiscalité étrangère
/part en €

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

[1] PGA : Performance Globale Annuelle (cf. Définitions & Lexique p.16)
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.
[2] L'objectif de distribution 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



3ème trimestre 2026

Nombre de parts
en début de trimestre

253 245

Parts souscrites
sur le trimestre

32 109

Retrait
en nombre de part

0

Nombre de parts
en fin de trimestre

285 354

Nombre de part
en attente de retrait

0

Associés

1 361

Part d'investisseurs
institutionnels dans la
capitalisation

0 %

Ticket moyen par associé

30 773 €

Photo non contractuelle

Prix de la part

Au 30/09/2026

Valeur de réalisation

174.80 €

Tunnel de valeur de reconstitution



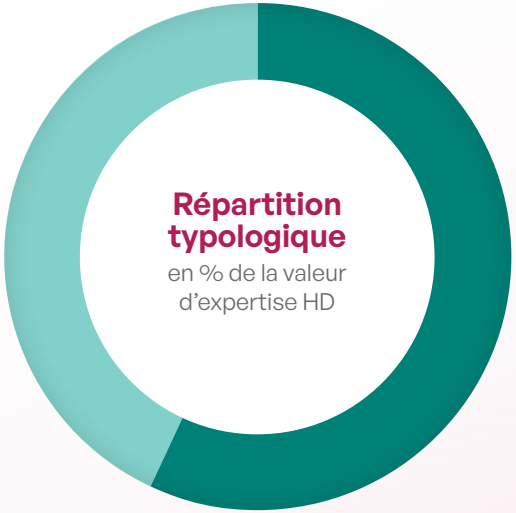
Valeur de retrait

180 €

Patrimoine

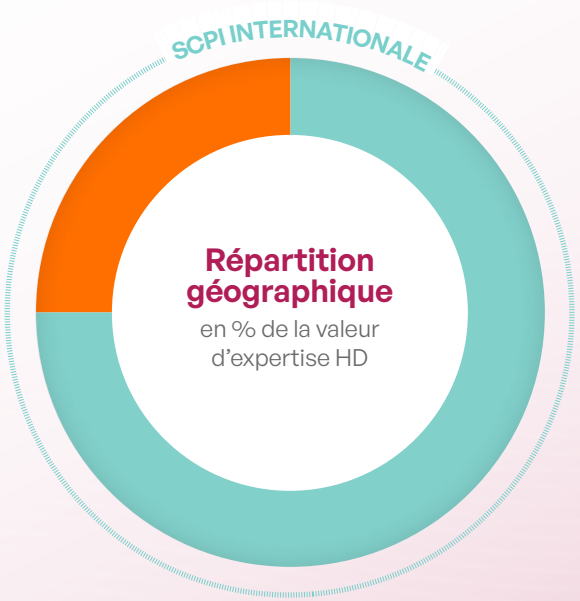
Au 30/09/2026

Nombre d'actifs en portefeuille **4**



57 % Commerces

43 % Bureaux



75 % Royaume-Uni

25 % France

Taux d'endettement[1]

7.44 %

Actif sous exclusivité

1

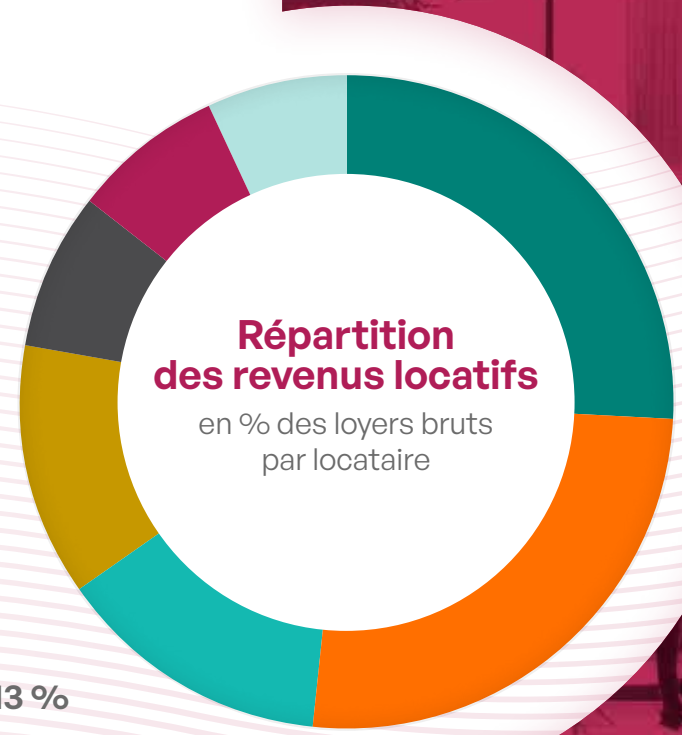
Volume global de l'actif sous exclusivité

12.1 M€

[1] *Taux d'endettement (cf. Définitions & Lexique p.16)*

Activité locative

Au 30/09/2026



Répartition des revenus locatifs

en % des loyers bruts par locataire

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

[1] *Taux de recouvrement (cf. Définitions & Lexique p.16)*

Loyers perçus

673 k€

Taux de recouvrement[1]

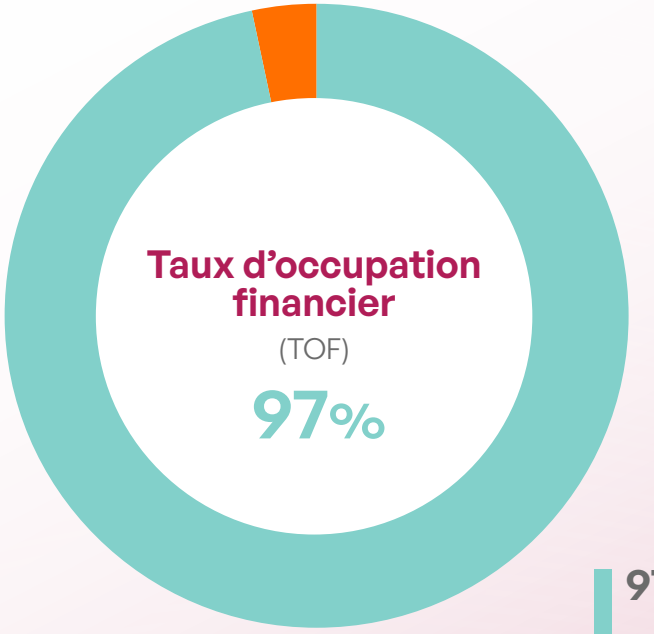
100 %

Nombre de locataires

12

Activité locative

Au 30/09/2026



97 %
Locaux occupés

3 %
Locaux vacants
en recherche de locataire

TOP[1]

98 %

WALB[2]

6.5 ans

WALT[3]

7.8 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.16)

Activité locative

Retour sur les principales actualités du trimestre

Royaume-Uni

Linkway à Cannock (Commerce)

Un accord a été trouvé avec une enseigne britannique de prêt-à-porter reconnue pour la location de deux cellules commerciales représentant environ 1 280 m^2. Cette opération permettra de résorber la vacance locative, de sécuriser les revenus sur une durée ferme de 10 ans et de renforcer l'attractivité de l'actif. Le bail est en cours de rédaction et les démarches administratives ont été engagées.





Portefeuille immobilier

Au 30/09/2026

Carte des actifs

4 Nombre d'actifs



Commerce

Bureaux

Objectifs de la SCPI

En matière ISR

MomenTime labellisée
ISR

MomenTime a passé avec succès l'audit annuel de suivi. Son label ISR est donc maintenu pour une année supplémentaire

1 Maintenir et renforcer le potentiel écologique des sites

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

2 Favoriser les mobilités alternatives à la voiture thermique

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

3 Renforcer la résilience des actifs au changement climatique

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

Une analyse globale

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

Pillier E
50 %

Pillier S
20 %

Pillier G
30 %

Démarche ESG

Actualités du T3 2026



1

Cannock

Royaume-Uni (Commerce)

- **Biodiversité :** l'étude des écologues a été finalisée.
- **Risques climatiques :** l'actif ne présente aucune exposition identifiée aux risques climatiques.
- **Mobilité électrique :** une étude complémentaire sur les infrastructures de recharge est en cours.



2

Villiers-lès-Nancy

France (Bureaux)

- **Biodiversité :** l'étude des écologues a été réalisée.
- **Risques climatiques :** l'analyse de vulnérabilité climatique est en cours.
- **Mobilité électrique :** le site bénéficie déjà d'équipements favorisant les mobilités douces, avec des bornes de recharge électrique et un local à vélos couvert et sécurisé.



3

Cardiff

Royaume-Uni (Bureaux)

- **Biodiversité :** l'étude des écologues est en cours afin d'identifier de nouveaux leviers d'amélioration environnementale.
- **Energie & carbone :** l'audit est en cours.
- **Mobilité électrique :** des bornes de recharge électrique sont également présentes sur le site.



4

Worcester

Royaume-Uni (Commerce)

- **Energie & carbone :** un audit énergie-carbone est programmé en 2027 pour accompagner l'amélioration continue de la performance environnementale de l'actif.

Définitions & lexique

Capitalisation

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

Délai de Jouissance

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

Performance Globale Annuelle (PGA)

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

Taux d'endettement (Aspim)

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

Taux de recouvrement

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

Taux de rendement interne (TRI)

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

Taux de distribution (Aspim)

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

TOF (Aspim)

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

TOP (Aspim)

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

Valeur de retrait

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

Valeur de réalisation

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

Valeur de reconstitution

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

WALB

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

WALT

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

Caractéristiques générales

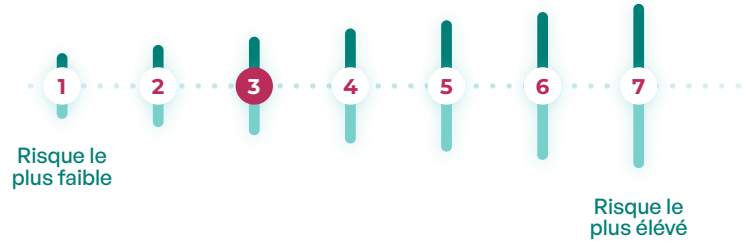
Informations générales

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

Frais

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

Indicateur de risque





Informations utiles

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

Conditions de souscription

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

Dossier de souscription

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

Retrait des parts

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

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

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

RENDEZ VOUS

sur arkea-reim.com

Pour retrouver toutes les informations sur MomenTime

ARKEA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT est une société par actions simplifiée au capital social de 1 000 000 euros. Siège social : 72, rue Pierre Charron-75008 PARIS. Immatriculation au RCS, numéro 894 009 687 R.C.S. Paris. Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-20228 le 23 mars 2022. Société Civile de Placement Immobilier à capital variable faisant offre au public. Au capital social minimum de 8 595 150 € et au capital social maximum de 2 000 000 000 €.
Immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 933 877 219.
Visa AMF : visa SCPI n° 22-17 en date du 20/09/2022.
Siège social : 72 rue Pierre Charron-75008 Paris.
Objet social : acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif dans les conditions fixées aux articles L. 214-114 et suivants du Code monétaire et financier.



Contact :
09 69 32 88 32
info@arkea-reim.com

ARKEA REIM