Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici
Cliquez ici

TRANSITIONS EUROPE
L'IMMOBILIER DES NOUVEAUX USAGES

Bulletin d'information

SCPI Transitions Europe

1er semestre 2023
Valable du 01/01/2023 au 30/06/2023

ARKEA REIM

Label ISR
INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

Avertissements & risques

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

Transitions Europe

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

Constituée sous forme de SCPI ayant son siège social 72, rue Pierre Charron - 75008 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro SIREN 894 009 687. La SCPI Transitions Europe a obtenu le visa de l'AMF n° 22-17 le 20/09/2022.

Risque immobilier

Lié à l'évolution des prix du marché immobilier, au contrat de promotion immobilière

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 financier

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

Risque de perte en capital

Le capital investi dans la SCPI n'est pas garanti

Risque de contrepartie

Lié à la défaillance des locataires ou des prestataires de travaux

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 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 Transitions Europe et au document d'informations clés avant de prendre toute décision finale d'investissement.

Les informations légales concernant la SCPI Transitions Europe, notamment le Document d'Information des Investisseurs, 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

Liste des risques non exhaustive, se référer au DIC et à la note d'information

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

Le mot du gérant

Nous sommes ravis de vous présenter ce bulletin d'information à mi-année de votre SCPI Transitions Europe. Nous souhaitons vous remercier à nouveau pour la confiance accordée dans ce nouveau véhicule d'épargne, une confiance reflétée lors de ce premier semestre d'activité avec une collecte mensuelle en constante croissance. Au total, au cours du S1 2023, nous recensons une collecte de plus de 43 M€, en ligne avec nos perspectives de capitalisation de l'ordre de 100 M€ à fin 2023. Au terme du premier semestre 2023, la capitalisation de la SCPI a atteint 55,9 M€.

Compte tenu des conditions de marché, le lancement de cette SCPI confirme son arrivée au bon moment sur le paysage des SCPI diversifiées et européennes. En effet, sur les marchés européens, les prix de l'immobilier baissent et offrent des taux de rendement plus élevés.

La stratégie diversifiée de la SCPI, tant sur le plan typologique que géographique, est particulièrement adaptée dans un contexte de marché incertain. Elle permet au gérant une grande latitude dans sa gestion et d'être opportuniste sur la sélection des biens. Le gérant peut ainsi s'adapter très rapidement au contexte de marché et saisir les actifs offrant des rendements attractifs pour la performance globale de la SCPI. Dans un contexte de décompression des taux, la SCPI peut ainsi investir à des taux de rendements plus élevés que ces dernières années tout en bénéficiant d'une bonne indexation des loyers.

Au cours de ce premier semestre de lancement, nous avons acquis 6 actifs pour un volume total de 34 M€ à des taux de rendement supérieurs à 6,25% complétées de WALB longues, supérieures à 8 ans. Ces nouvelles acquisitions permettent de sécuriser des revenus sur le long terme pour nos associés. La SCPI compte déjà en portefeuille un actif de bureau aux Pays-Bas et des actifs d'hospitalité en Espagne et aux Pays-Bas.

La stratégie de double diversification se poursuit. La SCPI prévoit de s'ouvrir à d'autres marchés européens, tels que l'Allemagne, l'Irlande ou encore l'Italie. Concernant la diversification typologique la SCPI s'oriente sur des classes d'actifs telles que l'hospitalité, le bureau nouvelle génération, la logistique ou encore les locaux d'activités.

À la fin du premier semestre 2023, nous sommes en exclusivité sur 3 actifs en Espagne et au Pays-Bas pour un volume total d'environ 32 M€ et un taux moyen supérieur à 7%. Ces exclusivités devraient se concrétiser au cours du 3ème trimestre 2023 et permettront ainsi d'assurer une bonne mutualisation des risques des capitaux investis pour nos associés.

La stratégie adoptée depuis la création de la SCPI nous permet d'effectuer une première distribution, fiscalité étrangère incluse, au titre du S1 2023 de 9€ par part soit 7,03€ par part nets de fiscalité étrangère. De plus, les revenus générés sur cette même période, en dépit de la distribution, nous permettent de constituer du Report à Nouveau (RAN).

Dans le cadre de la labellisation ISR de la SCPI Transitions Europe, nous poursuivons la mise en place de nos plans d'actions extra-financiers d'amélioration de nos actifs en terme ESG. À titre d'exemple, nous allons mener sur l'ensemble de nos actifs, avec l'aide d'écologues, des études afin de maintenir et renforcer le potentiel écologique des sites.

L'objectif pour ce second semestre est de poursuivre la consolidation du portefeuille ; diversifier le patrimoine immobilier et saisir les opportunités de marché pour rester en ligne avec l'objectif de taux de distribution cible non garanti compris entre 6% et 7% en 2023.

Abdelkader GUENNIOUI

Responsable Fund Management
Arkéa REIM

Découvrez notre nouvelle page dédiee à la SCPI sur notre site internet !

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici
Cliquez ici

Chiffres clés

L'essentiel du semestre *(au 30.06.23)*

9€ Dividende brut de fiscalité au titre du S1*

1282
Nouveaux associés

43.3M€
Collecte nette sur le semestre

55.8M€
Capitalisation

100%
TOF**

6
Actifs immobiliers en portefeuille

*Dividende au sens de l'ASPIM
** TOF : Taux d'Occupation Financier (cf. Bon à savoir p.13)

Bureau à Arnhem

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

Dividende au titre du S1

- **7.03€/part**
  Dividende net de fiscalité étrangère versé à l'associé
- **1.97€/part**
  Impôt étranger provisionné à la charge de la SCPI pour le compte de l'associé

Performances

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

>6% Objectif de distribution cible non garanti

Label **ISR**

Prix de la part
200€

Durée de détention recommandée
10ans

5 mois
Délai de jouissance :
1er jour du 6ème mois suivant la souscription

Octobre 2023
Prochain versement prévisionnel des potentiels dividendes

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

Marchés des parts

Vie de la société

1290
Associés

200€
Prix de souscription

180€
Prix de retrait

208.2€
Valeur de reconstitution
au 30.06.2023

	1er semestre 2023
Nombre de parts en début de semestre	57 301
Parts souscrites sur le semestre	222 109
Retraits	0
Nombre de parts en fin de semestre	279 410
Nombre de parts en attente de retrait	0

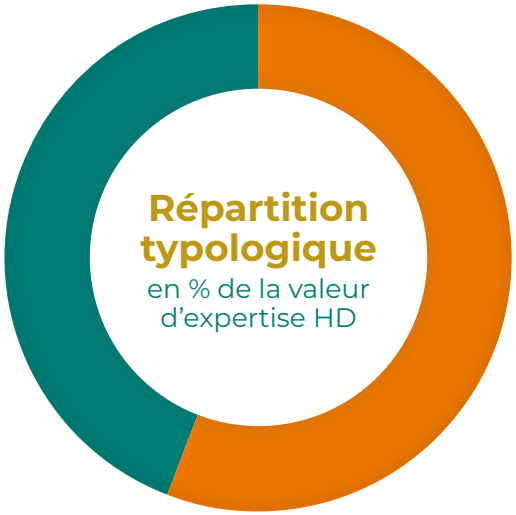
** à la jouissance des premières parts souscrites*

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

Patrimoine
au 30/06/2023

Nombre d'actifs en portefeuille **6**

Taux d'endettement* **0%**



- 56% Hospitalité
- 44% Bureaux

- 78% Pays-Bas
- 22% Espagne

Portefeuille cible non garanti, données non contractuelles pouvant évoluer au fil du temps

Acquisitions du semestre

Nombre d'immeubles acquis
5

Taux de rendement brut moyen AEM
6.71%

Montant des acquisitions
34M€

*Méthodologie ASPIM rapport entre le montant du capital restant dû des emprunts contractés par la SCPI et l'actif brut du fonds, correspondant à la valeur de réalisation.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

Acquisition

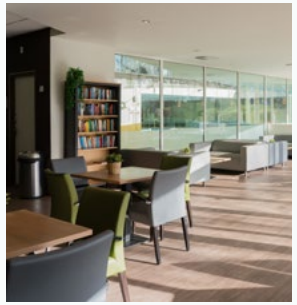
à Rotterdam (Pays-Bas)

Description : Centre de bien-être rénové en 2017, situé au Nord Ouest de Rotterdam.

Services : salle de sport, piscine, espace de restauration, terrasse.

Accessibilité : l'actif dispose d'une bonne accessibilité grâce aux autoroutes A20 et A13 et aux transports en commun situés à proximité.

Locataire : 100% loué à David Lloyd, un des leaders dans le domaine du fitness et des loisirs aux Pays-Bas.



En portefeuille

Type d'actif	Hospitalité
Date d'acquisition	30.12.2022
Prix AEM	14.2M€
Surface	3100m²
Occupation	100%
Loyer annuel (HT HC)	970 700€
WALB	9.7 ans

Les investissements déjà réalisés ne constituent pas une promesse quant aux investissements futurs

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

Acquisition

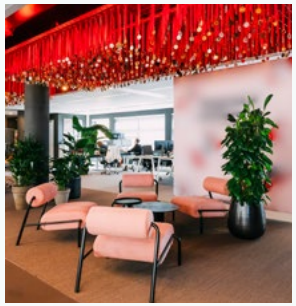
à Arnhem (Pays-Bas)

Description : Bureau offrant de nombreuses prestations situé à IJsseloord II Business Park à l'est d'Arnhem.

Immeuble serviciel : auditorium, salle de sport, espace de restauration, bar, terrasse...

Accessibilité : desservi par plusieurs autoroutes, à proximité immédiate d'une ligne de bus desservant le centre-ville.

Locataire : 100% loué à Eiffel, une entreprise de conseil.



En portefeuille

Type d'actif	Bureaux
Date d'acquisition	02.02.2023
Prix AEM	12.7M€
Surface	5708m²
Occupation	100%
Loyer annuel (HT HC)	886 590€
WALB	10.7 ans

Les investissements déjà réalisés ne constituent pas une promesse quant aux investissements futurs

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

Acquisition

en Espagne

Description : Portefeuille constitué de 4 salles de sport rénovés en 2022 et 2023 situés dans 4 villes au Nord et à l'Est de l'Espagne.

Accessibilité : Idéalement situés au sein de zones résidentielles d'Oviedo, d'Alicante, de Castellon de la Plana et de Pampelune.

Locataire : Les actifs sont tous loués à Basic Fit, le leader européen sur le marché des centres de bien être avec plus de 1 141 centres sur 6 pays.

Photo non contractuelle

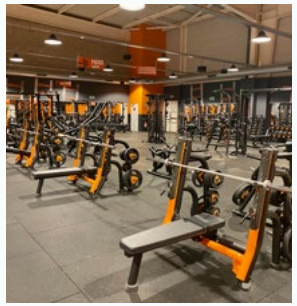


Photo non contractuelle

En portefeuille

Type d'actif	Hospitalité
Date d'acquisition	14.06.2023
Prix AEM	7.1M€
Surface	6653m²
Occupation	100%
Loyer annuel (HT HC)	541 400€
WALB	8.43 ans

Les investissements déjà réalisés ne constituent pas une promesse quant aux investissements futurs

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

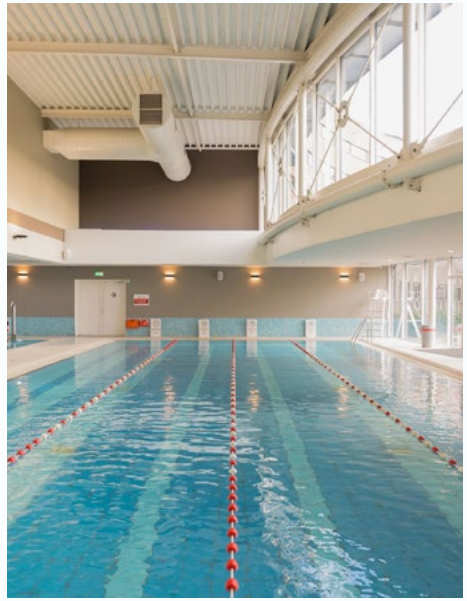
L'immobilier de demain

selon Arkéa REIM

Immersion à Rotterdam

Des espaces aménagés et adaptés à l'utilisateur

Centre de bien-être



Piscine

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

L'immobilier de demain

selon Arkéa REIM

Immersion à Rotterdam

Des espaces aménagés et adaptés à l'utilisateur

Salle de sport

Spa

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

Activité locative

- **40%** David Lloyd
- **37%** Eiffel
- **23%** Basic Fit

- **100%** Locaux occupés
- **0%** Locaux vacants en restructuration
- **0%** Locaux vacants sous promesse de vente
- **0%** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- **0%** Locaux vacants en recherche de locataire

Taux de recouvrement
100%

Nombre de locataires
3

100%
TOP*

9.6 ans
WALB**

12.7 ans
WALT***

** Taux d'Occupation Physique (cf-Bon à savoir p.13)*

*** durée moyenne résiduelle ferme des baux signés (cf-Bon à savoir p.13)*

**** durée moyenne résiduelle totale des baux signés (cf-Bon à savoir p.13)*

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

Objectifs de la SCPI

En matière 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 et engager les parties prenantes

- En réalisant des études de vulnérabilité des actifs aux risques de durabilité, et en mettant en œuvre des travaux de mitigation des risques de durabilité, en particulier en mettant en place des actions de lutte contre les vagues et ilots de chaleur
- En formant les Property Manager à la bonne gestion des bâtiments

Une analyse globale

- **Grille d'analyse ESG** incluant **54 critères**
- **Définition** et déploiement de **plan d'actions sur mesure** pour chaque actif

Pillier E
50%

Pillier S
25%

Pillier G
25%

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

Bon à savoir

Définitions et lexique

Capitalisation

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

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

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

Délai de Jouissance

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

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

Valeur de retrait

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

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

Caractéristiques générales

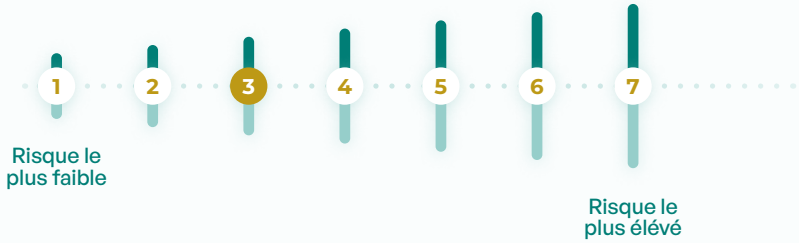
Informations générales

Société de gestion	Arkea Real Estate Investment Management GP-20228 du 23/03/2022
Code ISIN	FR001400EGA8
Forme juridique	SCPI à Capital Variable
Dépositaire	CACEIS Bank
Date de lancement commercial	02/01/2023
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

Indicateur de risque



Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

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 : 150 € et de la prime d'émission : 50 €, 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 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 peut soit : les vendre de gré à gré (pour ce faire, il doit trouver lui-même une contrepartie pour acquérir ses parts. Cette cession de gré à gré est faite sans intervention de la Société de Gestion) ; en demander le remboursement (pour ce faire, il doit émettre une demande de retrait à adresser à la Société de Gestion). En cas de retrait, l'associé qui se retire cesse de bénéficier de ses droits à acompte sur dividende à compter du premier jour du mois au cours duquel le retrait a été enregistré sur le registre des retraits. Pour plus d'information, se référer à la Note d'information de la SCPI.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

RENDEZ VOUS

sur arkea-reim.com

Arkéa REIM est une entité d'Arkéa Investment Services.

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 921 457 032.

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