TRANSITIONS EUROPE
L'IMMOBILIER DES NOUVEAUX USAGES

Bulletin d'information

SCPI Transitions Europe

1er trimestre 2024
Valable du 01/01/2024 au 31/03/2024

ARKEA REIM

INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE
Label ISR
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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 au 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.

INVESTISSEMENT • SOCIALEMENT • RESPONSABLE • Label ISR

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Risque immobilier

Une baisse de la valeur des actifs immobilier 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 financier

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

Risque de contrepartie

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

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

Edito

Saisir les opportunités de marché pour asseoir la performance à long terme de votre SCPI.

Chers associés,

Après une année exceptionnelle marquée par un taux de distribution de 8,16%*, Transitions Europe continue à vous offrir des performances élevées en distribuant un dividende de 4,2€/part en jouissance pour le premier trimestre, en parfaite adéquation avec notre objectif de distribution annuelle non garanti de plus de 7%**. Ce succès n'est possible que grâce à votre soutien continu et à notre capacité à saisir les opportunités de marché, à des taux attractifs, tant qu'elles se présentent.

Dans un paysage immobilier en mutation, marqué par des attentes locatives évolutives et des impératifs environnementaux de plus en plus prégnants, Transitions Europe s'est positionnée comme une figure de proue parmi les nouvelles SCPI. Lancée dans un contexte de crise, notre capacité à nous adapter rapidement aux changements du marché nous a permis de capter une part de marché significative, avec des taux de rendement immobilier attractifs dépassant les 7%. Cette agilité est le fruit d'une stratégie d'investissement proactive, adaptée à un monde en transition.

Au premier trimestre 2024, Transitions Europe a su convaincre 1841 nouveaux associés, totalisant une collecte de plus de 65 millions d'euros. Ce formidable démarrage place notre SCPI dans le peloton de tête des fonds les plus dynamiques, se classant 3ème en termes de collecte au début de cette année. Cette performance témoigne de la solidité de notre approche et de la confiance que vous, associés et partenaires, placez dans notre vision.

Pour les prochains trimestres de l'année, nous sommes résolus à poursuivre une stratégie d'expansion ambitieuse, essentielle à la croissance et à la diversification de notre portefeuille. Compte-tenu du très bon début d'année nous visons maintenant une collecte annuelle de 300 millions d'euros. Le marché est opportun aux acheteurs, une forte collecte en 2024 nous permettrait de tirer pleinement parti des conditions de marché actuelles favorables. Notre ambition est de constituer rapidement un portefeuille diversifié, exposé à des marchés acycliques et offrant un couple rendement-risque confortable pour nos associés.

Avec ces objectifs clairement définis, nous continuons à avancer avec confiance et détermination, prêts à capitaliser sur les opportunités qui se présenteront pour renforcer encore la robustesse de notre SCPI.

Nous vous remercions profondément pour votre confiance et votre engagement à nos côtés.

** Taux de distribution au sens de l'ASPIM.*
*** 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.*

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

La question au gérant

Comment percevez-vous l'année 2024 en termes d'investissements ?

La collecte de fonds est une réussite, mais l'allocation efficace de ces capitaux l'est encore davantage. Transitions Europe a su investir rapidement sa collecte, avec une durée moyenne d'investissement de seulement 3,4 mois. En début d'année, nous avons acquis deux actifs stratégiques en Allemagne et aux Pays-Bas pour 35 millions d'euros. Nous avons sécurisé l'exclusivité sur cinq autres biens immobiliers représentant plus de 110 millions d'euros d'investissement. Grâce à ces futures acquisitions, notre taux de rendement immobilier moyen sera porté à 7,34%, avec des flux locatifs garantis par 68 locataires de premier plan pour une durée moyenne ferme des baux de près de 10 ans.

Abdelkader GUENNIOUI

Responsable Fund Management
Arkéa REIM

8.16%*
Taux de distribution 2023

100M€
Collecte 2023

60M€
Investissements 2023

Risque de perte en capital et liquidité non garantie

** Taux de distribution au sens de l'ASPIM.*
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Il ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance. Les acquisitions passées ne constituent aucun engagement quant aux futures acquisitions.

Récompenses

Transitions Europe distinguée pour ses performances

Nous tenions à remercier l'ensemble de nos partenaires pour leur confiance renouvelée ainsi que nos équipes pour leur implication quotidienne.

1ère SCPI Durable

La SCPI Transitions Europe a été récompensée par Deeptinvest lors du 1er Palmarès des SCPI durables, qui met en lumière les SCPI engagées dans une politique Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG) forte.

La SCPI Transitions Europe se classe 1ère dans la catégorie « SCPI Diversifiée » avec un très bon score de 67/100 selon le DEEPTINDEX.

Meilleure SCPI | vote des CGP

Lors de la 10ème édition des Victoires de la Pierre Papier, le 24 avril 2024, Gestion de Fortune a décerné à Arkéa REIM le prix de la meilleure SCPI à Transitions Europe grâce aux votes des CGP.

Trophée d'Or | jeune SCPI

À l'occasion des Trophées du Revenu 2024, le magazine Le Revenu a décerné à Arkéa REIM pour sa SCPI Transitions Europe, le Trophée d'Or dans la catégorie des jeunes SCPI.

Chiffres clés

L'essentiel du trimestre *(au 31/03/2024)*

4.2€ Dividende brut de fiscalité au titre du T1[1]

1841
Nouveaux associés

66M€
Collecte nette sur le trimestre

177M€
Capitalisation

88.1M€
Cash disponible

100%
TOF[2]

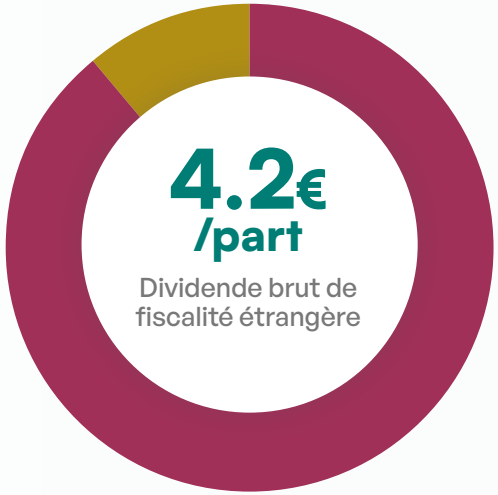
1
Nouvelle acquisition

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

Bureau à Axiom

Performances

Dividende au titre du T1



- **3.74€/part**
  Dividende net de fiscalité étrangère versé à l'associé incluant les Revenus financiers : 1.73€/part
- **0.46€/part**
  Impôt étranger prélevé à la source, payé par la SCPI Transitions Europe et déductible en France[1]

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

2024

7% Objectif de distribution cible non garanti[2]

Juillet 2024
Prochain versement prévisionnel des potentiels dividendes

T4
T3
T2
T1 — **4.2€**

Dividende brut de fiscalité étrangère
/part en €

14€ Objectif non garanti 2024 de dividende brut de fiscalité étrangère /part en €

[1] *La fiscalité est linéarisée sur l'ensemble du trimestre*
[2] *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.*

Marchés des parts

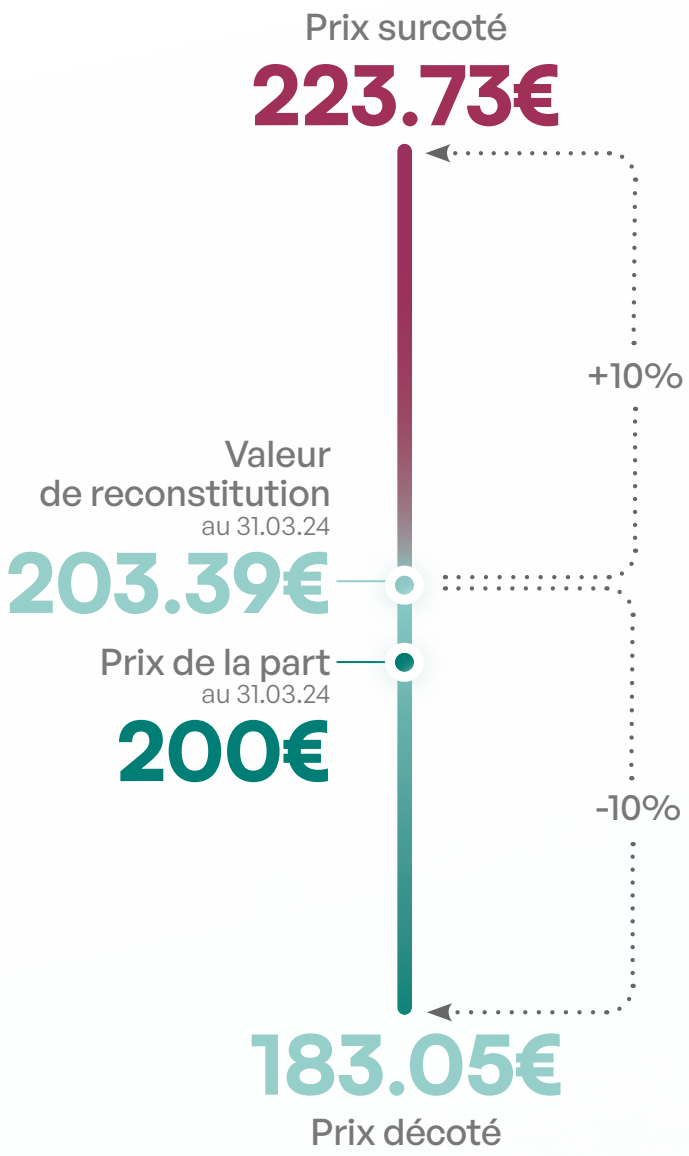
Vie de la société

4380
Associés

	1er trimestre 2024
Nombre de parts en début de trimestre	556 960
Parts souscrites sur le trimestre	329 683
Retraits	585
Nombre de parts en fin de trimestre	886 058
Nombre de parts en attente de retrait	0

Aucune part en attente de retrait

Tunnel de valeur de reconstitution

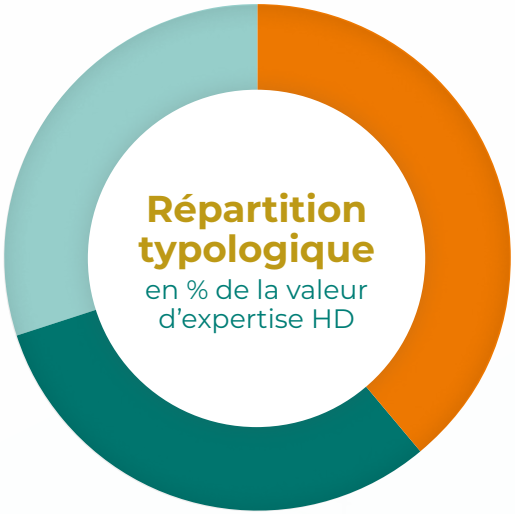


Patrimoine

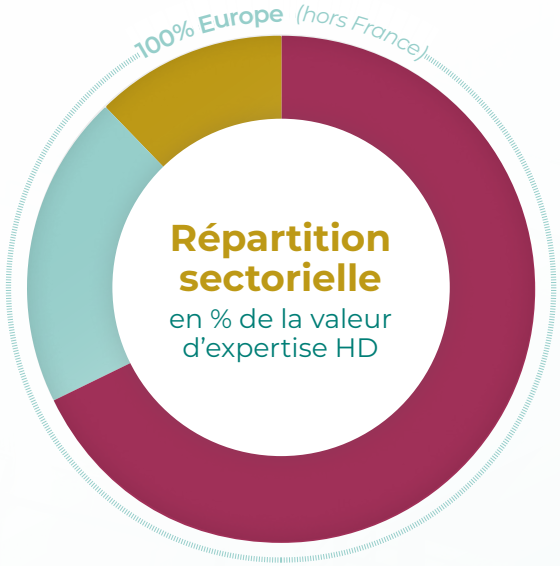
au 31/03/2024

Nombre d'actifs en portefeuille **10**

Taux d'endettement* **0%**



- **39%** Life Sciences
- **31%** Bureaux
- **30%** Hospitalité



- **68%** Pays-Bas
- **20%** Allemagne
- **12%** Espagne

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

Acquisition du trimestre

Nombre d'immeuble acquis

1

Montant des acquisitions

12.9M€

Rendement acte en main

>7.0%

Rendement acte en mains moyen des acquisitions

6.60%

**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.*

Acquisition du trimestre

Erlangen (Allemagne)

Description : L'actif désigne un complexe à usage mixte de bureaux et de laboratoires, partiellement rénové en 2023, situé à Erlangen, au coeur de la région métropolitaine de Nuremberg en Allemagne.

L'actif dispose d'une localisation stratégique, proche de l'Université de Nuremberg, et reconnue en Allemagne pour ses infrastructures de recherche de pointe.

Il est 100% loué, pour une durée de 12 ans, à WS Audiology, un acteur majeur du marché des appareils auditifs et des services liés à la santé auditive présent dans 130 pays et employant près de 12 000 employés.

En portefeuille

Type d'actif	Life Sciences
Date d'acquisition	15/03/2024
Prix AEM	12,9 M€
Surface	5 180 m²
Occupation	100%
Loyer annuel (HT HC)	871 203 €
WALB	11,4 ans

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

Activité locative

au 31/03/2024

- **20%** Bureau Veritas
- **19%** David Lloyd
- **18%** WS Audiology
- **17%** Eiffel
- **10%** Basic Fit
- **10%** Boele & van Eesteren B.V.
- **6%** EPS Europe B.V.

- **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
7

100%
TOP*

8.6 ans
WALB**

10.1 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)*

Objectifs de la SCPI

En matière ISR

Transitions Europe labellisée
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%

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.

Prix au 01/01/2023 : 190€.

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.

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.

Caractéristiques générales

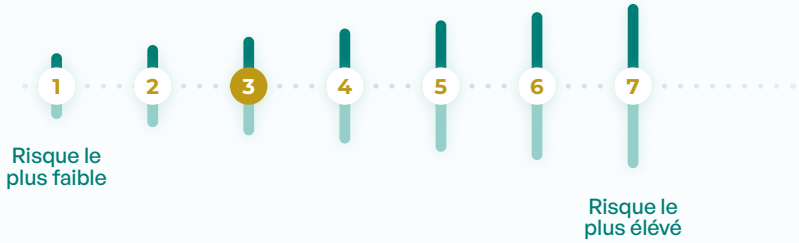
Informations générales

Société de gestion	Arkéa 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 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.

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