



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

# Bulletin d'information

**SCPI Transitions  
Europe**

3<sup>ème</sup> trimestre 2024

Valable du 01/07/2024 au 30/09/2024



REPUBLIQUE FRANÇAISE

# Avertissements & risques

Pour plus d'informations sur les investissements  
et risques : [www.arkea-reim.com](http://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.



■ ■ 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](mailto:info@arkea-reim.com)

### Sur le site internet :

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



## Depuis le 1er janvier, 230 M€ d'investissements ont été réalisés à un taux de rendement moyen de 7,7%

Chers Associés, chers Partenaires,

Depuis son lancement, la SCPI Transitions Europe ne cesse de convaincre et de se positionner comme une référence incontournable du marché de l'épargne immobilière en France. Deux ans seulement après sa création, nous avons su capter l'intérêt d'un grand nombre d'épargnants. En dépit d'un troisième trimestre marqué par la saison estivale, la collecte est restée stable par rapport au deuxième trimestre, atteignant 111 M€.

Depuis le début de l'année, ce sont 12 actifs immobiliers, pour un volume total de plus de 230 M€, qui ont été acquis. Grâce à cette dynamique de collecte, nous avons pu investir de manière réactive et efficace. Le délai moyen pour investir notre collecte est de seulement 2,7 mois, un véritable atout comparé à notre délai de jouissance de 5 mois, démontrant ainsi notre capacité à surperformer.

La stratégie de Transitions Europe est d'investir dans des actifs de qualité, sélectionnés pour leur potentiel de rendement attractif. Notre taux d'acquisition moyen est de 7,7% depuis le début de l'année. Notre objectif est de renforcer la performance à long terme de la SCPI en profitant des opportunités de marché pour acquérir des actifs à des taux de rendement particulièrement attractifs. Un exemple concret est l'acquisition de l'actif « Porticon », entièrement loué à la Deutsche Bahn et situé au cœur de Stuttgart. Ce bien, acquis à un taux de rendement immobilier brut de 6,60%, bien supérieur à sa valorisation initiale de 5,75%, offre à nos Associés une opportunité exceptionnelle. Ces investissements décotés ont contribué à une progression de la valeur de reconstitution, désormais portée à 207,14€, en hausse par rapport au deuxième trimestre.

Dans les mois à venir, le rythme d'acquisition de votre SCPI devrait rester soutenu car elle est déjà sous exclusivité pour l'acquisition de 10 actifs, représentant un volume global de 105 M€, incluant des actifs de logistique, d'éducation et un hôtel. Notre objectif est de continuer à offrir à nos Associés des opportunités d'investissement à des rendements attractifs tant que le marché nous le permet, d'autant plus que la baisse des taux directeurs est désormais enclenchée.

Fort de ces excellents résultats, nous avons décidé de distribuer un dividende de 3,60 € par part, portant le dividende cumulé en 2024 à 13,20 €, soit un taux de distribution déjà acquis de 6,65% sur les 9 premiers mois de l'année.

Nous vous remercions une nouvelle fois pour la confiance que vous nous témoignez et pour l'intérêt que vous portez à la SCPI Transitions Europe. Grâce à votre soutien, nous continuons de bâtir une stratégie performante et durable.

*Source : Arkéa REIM*

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

## Les questions au gérant

### Pourquoi le versement au titre du troisième trimestre est-il plus faible que celui du deuxième trimestre ?

Au deuxième trimestre, nous avons intégré dans la distribution un report à nouveau du résultat des comptes audités de 2023 (notre première année d'activité) ce qui a naturellement augmenté les revenus au titre du deuxième trimestre. De plus, nous avons perçu ce même trimestre des loyers rétroactifs importants pour l'un de nos actifs (Clinique Alava situé en Espagne), contribuant à un revenu supplémentaire de 470 000 €.

Ces éléments expliquent pourquoi le versement du deuxième trimestre est supérieur à celui du troisième trimestre, mais cette tendance devrait se lisser au fur et à mesure que la taille de la SCPI augmentera.

A noter que nos distributions sur les trois premiers trimestres de 2024 correspondent à une performance de 6,65%, en ligne avec notre objectif annuel de 7,50% (non garanti).

### Quelle est la part des institutionnels dans la SCPI?

A date (fin octobre 2024), les investisseurs institutionnels représentent moins de 2,8% de la capitalisation de la SCPI. Au lancement du fonds, la collecte auprès de ces partenaires nous a permis de saisir des opportunités d'investissement attractives pour l'ensemble de nos Associés. Cependant, cette part est en constante baisse au fil de la progression de la SCPI. Nous n'avons pas collecté auprès des investisseurs institutionnels depuis novembre 2023.

A noter, la SCPI compte désormais 10 260 Associés, pour une capitalisation totale de 400 M€, soit un ticket moyen de 38 970 € par Associé.



**Abdelkader**  
**GUENNIoui**

Responsable Fund  
Management  
Arkéa REIM

# 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.

**NOUVEAU !**

**Top d'Or  
Meilleur espoir**



**NOUVEAU !**

**Top d'Or  
Éco-responsable**



**3<sup>e</sup> Meilleure  
SCPI diversifiée**



**SCPI  
performante**



**SCPI  
durable**



**Meilleure SCPI  
vote des CGP**



**Trophée d'Or  
jeune SCPI**





# Savez-vous qu'il est possible de souscrire à crédit ?



## Investir à crédit\*

*Pour moduler son apport personnel*

Vous pouvez acquérir des parts de la SCPI Transitions Europe grâce au crédit. Cela vous permet de **moduler votre apport personnel**, sous réserve des conditions de l'organisme prêteur. Vos revenus potentiels trimestriels de la SCPI Transitions Europe peuvent être utilisés pour couvrir une partie des remboursements de votre crédit.

Cependant, **il est important de ne pas se reposer uniquement sur vos revenus**, en raison de leur caractère aléatoire, pour honorer les obligations de remboursement.

**Pour en savoir + cliquez-ici ou contactez votre contact commercial**



*Bureaux & Life Science en Irlande*



### Avertissement

*\*En cas de recours à l'emprunt pour la souscription ou l'acquisition de parts de la SCPI :*

- le souscripteur ou l'acquéreur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement ;*
- en cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues à un prix inférieur à leur prix de souscription ou d'acquisition, ce qui pourrait entraîner une perte en capital ;*
- en cas de cession des parts de la SCPI à un prix inférieur au prix de souscription ou d'acquisition, l'Associé devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû au titre de son emprunt et le montant issu de la cession de ses parts.*

# Chiffres clés

L'essentiel du trimestre (au 30/09/2024)

**3.60€** Dividende brut de fiscalité au titre du T3<sup>1</sup>



**3030**

Nouveaux Associés



**111M€**

Collecte nette sur le trimestre



**400M€**

Capitalisation



**92M€**

Cash disponible



**99.8%**

TOF<sup>2</sup>



**7.7%**

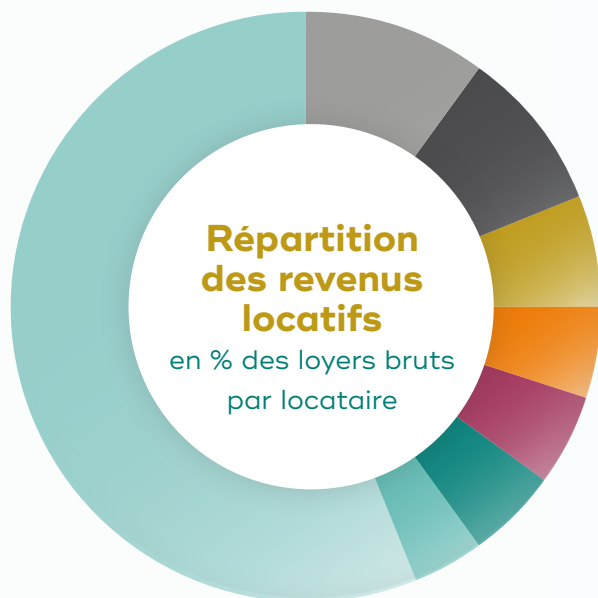
Taux moyen d'acquisition depuis le début de l'année



<sup>1</sup>Dividende au sens de l'ASPIM  
<sup>2</sup>TOF : Taux d'Occupation Financier (cf. Bon à savoir p.15)

# Activité locative

au 30/09/2024



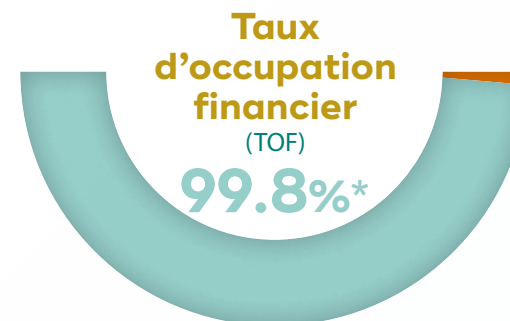
- 10% Deutsche Bahn AG
- 9% Diputacion Foral de Alava
- 6% Okéchamp B.V.
- 5% NWI Drenthe I B.V.
- 5% Media Markt Administracion Esapana, S.A.
- 5% David Lloyd
- 4% Sivantos Holding Germany GmbH
- 56% Autres

Taux de recouvrement

**100%**

Nombre de locataires

**99**



● **99.8%**  
Locaux occupés

● **0.20%**  
Locaux vacants en recherche de locataire

*\*Incluant les locaux sous franchises ou vacants, couverts par des garanties locatives.*

**97.8%**

TOP<sup>1</sup>



**8.9 ans**

WALB<sup>2</sup>



**10.6 ans**

WALT<sup>3</sup>



<sup>1</sup> Taux d'Occupation Physique (cf-Bon à savoir p.15)

<sup>2</sup> durée moyenne résiduelle ferme des baux signés (cf-Bon à savoir p.15)

<sup>3</sup> durée moyenne résiduelle totale des baux signés (cf-Bon à savoir p.15)



## Dividende au titre du T3



- **2.40€/part**  
Dividende net de fiscalité étrangère versé à l'Associé
- **1.20€/part**  
Impôt étranger prélevé à la source, payé par la SCPI Transitions Europe et déductible en France<sup>1</sup>

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

## Performances



### Janvier 2025

Prochain versement prévisionnel des potentiels dividendes

**6.65%** Taux de distribution déjà acquis au 30/09/24

<sup>1</sup> La fiscalité est linéarisée sur l'ensemble du trimestre

<sup>2</sup> 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



**10260**  
Associés

3<sup>ème</sup> trimestre 2024

Nombre de parts en début de trimestre	1 443 998
Parts souscrites sur le trimestre	556 710
Retraits	1 511
Nombre de parts en fin de trimestre	1 999 197
Nombre de parts en attente de retrait	0

 **Aucune part en attente de retrait**

  **Ticket moyen par Associé : 38 970 €**

## de reconstitution

Prix surcoté

**227.85€**

Valeur  
de reconstitution  
au 30.09.24

**207.14€**

Prix de la part  
au 30.09.24

**200€**

**186.43€**

Prix décoté

**Valeur de réalisation**

au 30.09.24

**176.38€**

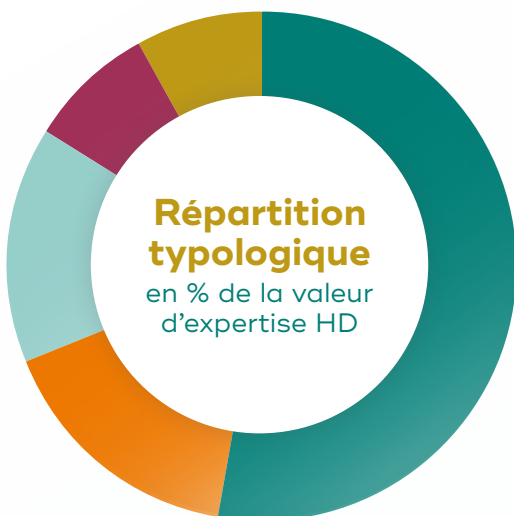


## Patrimoine

au 30/09/2024

Nombre d'actifs  
en portefeuille

19



- 53% Bureaux\*
- 16% Hospitalité
- 15% Life Sciences
- 41% Pays-Bas
- 21% Espagne
- 19% Allemagne
- 8% Retail
- 8% Logistique
- 10% Irlande
- 9% Pologne

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

\*A moyen terme la typologie bureaux devrait représenter entre 30% et 40% du patrimoine.

\*\*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.

Taux d'endettement\*\*

0%

**Acquisition  
du trimestre**

Nombre d'immeuble  
acquis

1

Montant de l'acquisition

30.4M€

Rendement acte en mains de  
l'acquisition

6.60%

Actifs sous exclusivité

10

Volume global des actifs  
sous exclusivité

105M€

# Portefeuille immobilier

au 30/09/2024

Carte des  
actifs

19

Nombre  
d'actifs



Logistique



Retail



Life Sciences



Hospitalité



Bureaux





# Acquisition du trimestre

## Immeuble de bureaux à Stuttgart (Allemagne)

**Description :** L'ensemble immobilier à usage de bureaux situé dans le centre ville de Stuttgart en Allemagne a été édifié en 2002 et totalise une surface totale de 11 395 m<sup>2</sup>.

L'actif immobilier accueille depuis sa construction, la Deutsche Bahn AG, une entreprise publique qui exploite le système ferroviaire allemand, qui est encore engagée pour une durée ferme de 5,2 ans.



En portefeuille



Type d'actif	Bureaux
Date d'acquisition	27/07/2024
Surface	11 395 m <sup>2</sup>
Locataire	Deutsche Bahn AG
WALB	5,2 ans

# 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 îlots 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

Pilier E  
**50%**

Pilier S  
**25%**

Pilier 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 1<sup>er</sup> 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.

### 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.

### 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.

# Caractéristiques générales

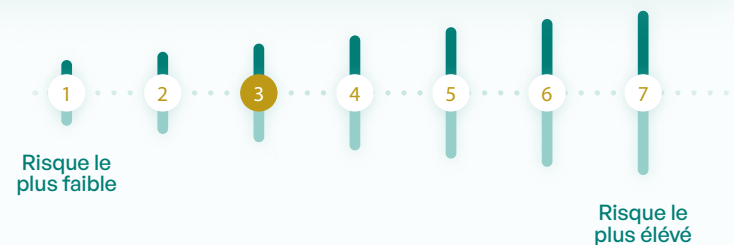
## Informations générales

<b>Société de gestion</b>	Arkéa Real Estate Investment Management GP-20228 du 23/03/2022
<b>Code ISIN</b>	FR001400EGA8
<b>Forme juridique</b>	SCPI à Capital Variable
<b>Dépositaire</b>	CACEIS Bank
<b>Date de lancement commercial</b>	02/01/2023
<b>Durée de placement recommandé</b>	10 ans
<b>Prix de souscription</b>	200€
<b>Prix de retrait</b>	180€
<b>Minimum de souscription</b>	Première souscription : 5 parts Souscription ultérieure : 1 part
<b>Délai de jouissance</b>	1 <sup>er</sup> jour du 6 <sup>ème</sup> mois
<b>Fréquence de distribution potentielle</b>	Trimestrielle

## Frais

<b>Commission de souscription</b>	10% HT max. du montant de la souscription
<b>Commission de gestion</b>	10% HT max. des loyers encaissés
<b>Commission sur travaux</b>	5% HT max. du montant des travaux réalisés
<b>Commission de cession</b>	2% HT max. de la valeur de cession des actifs immobiliers
<b>Valeur IFI résidents fiscaux</b>	96€ au 31/12/2023
<b>Valeur IFI non résidents fiscaux</b>	0€ au 31/12/2023

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 demandant 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](https://arkea-reim.com)

ARKEA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT  
est une société civile de placement immobilier à capital variable

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](mailto:info@arkea-reim.com)**