La SCPI Transitions Europe
FranceSCPI.com

TRANSITIONS EUROPE
L'IMMOBILIER DES NOUVEAUX USAGES

Bulletin d'information

SCPI Transitions Europe



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

ARKEA REIM

investissement socialement responsable
ISR
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

La SCPI Transitions Europe
FranceSCPI.com

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 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 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 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'Informations 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



Édito

Chers Associés,

Depuis deux ans, Transitions Europe s'impose comme la SCPI leader du marché par sa dynamique de collecte et d'investissement. Cette collecte constitue aujourd'hui un véritable avantage compétitif : elle permet à votre SCPI de continuer à investir dans un marché où les volumes de transactions restent limités, mais où les niveaux de rendement offerts aux acquéreurs demeurent élevés.

L'acquisition d'un premier immeuble à Eysins, entre Genève et Lausanne, marque une nouvelle étape dans la diversification du patrimoine : la Suisse devient le huitième pays d'investissement de Transitions Europe. Entièrement loué à deux groupes internationaux, cet actif apporte une nouvelle exposition économique et locative au portefeuille. L'opération est partiellement financée par la première ligne de crédit bancaire de la SCPI, négociée dans des conditions locales particulièrement favorables. Ce financement contribue à porter le rendement prévisionnel des capitaux propres investis dans l'opération au-delà de 9 %, illustrant la capacité de Transitions Europe à mobiliser de nouveaux leviers au service de la performance.

L'environnement macroéconomique demeure toutefois marqué par une remontée des taux de marché, notamment à long terme, qui exerce une pression sur les conditions de financement et peut peser sur les valorisations immobilières.

Dans cet environnement, la SCPI a su saisir des opportunités permettant de faire progresser son rendement moyen d'acquisition depuis la fin de l'année dernière, renforçant ainsi le potentiel de revenus du patrimoine[1]. Au 30 septembre 2026, les actifs sous exclusivité représentaient un volume global de 284 M€.

Depuis la clôture du trimestre, trois nouvelles acquisitions ont déjà été réalisées, pour un montant total de 78,8 M€. Une partie de la trésorerie disponible a ainsi été investie pour poursuivre la diversification du patrimoine et développer son potentiel de revenus. Les opérations encore sous exclusivité offrent également des perspectives de déploiement pour les prochains mois, sous réserve de leur finalisation.

La poursuite des investissements s'accompagne d'une vigilance renforcée sur la solvabilité des locataires, la pérennité de leurs implantations et les engagements pris dans les baux. L'objectif reste de construire la performance à partir des revenus du patrimoine, sans la faire dépendre d'une revalorisation générale du marché. Transitions Europe aborde ainsi la fin de l'année avec confiance, tout en maintenant ses exigences sur les prix, les conditions de financement et l'équilibre du portefeuille.

Au titre du troisième trimestre 2026, la distribution s'élève à 3 € par part. Ce versement s'inscrit dans la trajectoire de l'objectif de distribution cible de 14,14 € par part pour l'année 2026, non garanti[2].

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] 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

[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.

La question au gérant



Le contexte économique global et la remontée des taux risquent-il de fragiliser Transitions Europe ?

Le contexte actuel peut avoir plusieurs effets sur le marché immobilier et sur la SCPI. D'une part, les tensions sur les taux peuvent peser sur les valorisations, renchérir les financements et freiner les transactions. D'autre part, un ralentissement économique peut affecter la situation financière des entreprises et peser sur la demande locative. Transitions Europe reste exposée à ces risques, mais dispose de plusieurs atouts pour les aborder.

La diversification constitue le premier atout de la SCPI. Le patrimoine est aujourd'hui réparti dans 8 pays européens, entre plusieurs typologies d'actifs et près de 380 locataires, sans exposition immobilière directe à la France. Cette répartition limite la dépendance aux difficultés d'un marché, d'un secteur ou d'un occupant particulier, sans supprimer les risques communs aux économies européennes.

La collecte permet également à la SCPI de poursuivre ses investissements dans un marché en crise mais favorable aux investisseurs qui disposent de liquidités à dépenser. Disposer de capitaux mobilisables renforce notre position auprès des vendeurs et notre capacité à négocier les conditions d'acquisition. Le rendement immobilier moyen des acquisitions réalisées depuis le début de l'année atteint ainsi 8,3%, contre une moyenne sur le patrimoine à 7,5% à fin 2025, contribuant à renforcer le potentiel de revenus du patrimoine dans la durée.[1]

Enfin, le portefeuille a été constitué depuis 2023, dans un environnement déjà marqué par le changement de régime de taux. La SCPI ne porte pas d'important encours de dettes anciennes à refinancer et conserve un niveau d'endettement limité, de 3% au 30 septembre. La qualité locative du portefeuille constitue également un point d'attention majeur, avec un taux de recouvrement supérieur à 99% et une durée ferme résiduelle moyenne des baux de 6,4 ans.

Ces caractéristiques permettent à Transitions Europe de poursuivre son développement dans cet environnement avec des fondamentaux solides, tout en maintenant une vigilance renforcée sur la solvabilité des locataires, les échéances de baux, les conditions de financement et l'évolution des valorisations.



Adrien MEHIO
Fund Manager
Arkéa REIM

[1] *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.*

Chiffres clés

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

2 876
Nouveaux associés

116 M€
Collecte nette sur le trimestre

142 M€
Investissements sur le trimestre

1.48 Md€
Capitalisation

219 M€
Trésorerie disponible

3 %
Taux d'endettement[1]

6
Nouvelles acquisitions

284 M€
Volume global des actifs sous exclusivité

[1] *Taux d'endettement (cf. Définitions & Lexique p.24)*



Bureaux à Dublin (Irlande)

Performances

Risque de perte en capital et liquidité non garantie

Prochain versement prévisionnel des potentiels dividendes
Janvier 2027

14.14 €
Objectif de distribution cible 2026 non garanti[1]



	2025	2026
T4	2.70 €	–
T3	3.00 €	3.00 €
T2	5.00 €	4.10 €
T1	4.50 €	4.10 €

Dividendes bruts de fiscalité étrangère
/part en €

Dividende au titre du T3

2.46€/part
Revenu foncier net de fiscalité étrangère dont 0.19€/part de revenu financier brut de PFU versé à l'Associé

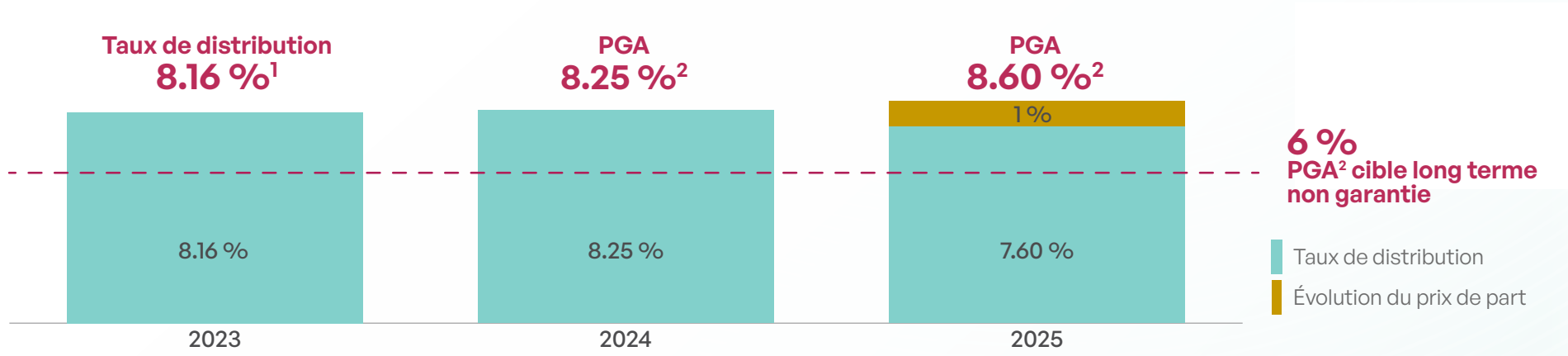
0.54€/part
Impôts étrangers prélevés à la source, payés par la SCPI Transitions Europe et déductibles en France

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

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.

Performances historiques

Historique de Performance Globale Annuelle



À retenir

- Transitions Europe a délivré une Performance Globale Annuelle supérieure à son objectif de long terme de 6 % non garanti, depuis sa création.
- Le prix de part est passé de 200 à 202 € au 31/12/2025, soit une revalorisation de +1 %.

	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Prix de part	200 €	200 €	202 €
Variation vs N-1	-	0 %	+1 %

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

[1] *cf. Définitions & Lexique p.24*
[2] *PGA : Performance Globale Annuelle (cf. Définitions & Lexique p.24)*
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.

Activité locative

Au 30/09/2026



7 % RCS Mediagroup Spa[1]

4 % Leroy Merlin Italia S.r.l

3 % Ericsson Antenna Technology

3 % Eurobrico SPA

3 % Becton Dickinson

2 % WM SE

2 % MAN Truck & Bus Deutschland GmbH

76 % Autres



97.2 % Locaux occupés

0.7 % Locaux occupés sous franchise

2.1 % Locaux vacants

**Le TOF affiché est supérieur au taux de locaux occupés, dans la mesure où certaines surfaces, bien que vacantes, restent couvertes par des garanties locatives.*

Nombre de locataires	Loyers perçus au T3	Taux de recouvrement[2]
379	**20 M€**	**99 %**

97.5 % TOP[3]

6 ans WALB[4]

11 ans WALT[5]

[1] La WALB résiduelle de cet actif est de 6.76 ans, et plus de 25 % des surfaces sont sous-louées à trois locataires, ce qui réduit notre exposition à ce locataire à environ 12 %

[2] Cf. Définitions & Lexique p.24

[3] Taux d'Occupation Physique

[4] Durée moyenne résiduelle ferme des baux signés

[5] Durée moyenne résiduelle totale des baux signés

Actualité locative

Retour sur les principales actualités du trimestre

Les faits marquants du 3ème trimestre 2026

- Ce trimestre, l'équipe de gestion de TRANSITIONS EUROPE a agi dans sept pays européens, avec un même fil conducteur : inscrire les loyers dans la durée et faire évoluer les immeubles avec les besoins de leurs occupants.

En chiffres :
- 9 baux signés ou renouvelés, sur 2 456 m²
- 693 k€ de loyers annuels concernés
- 0 m² libéré sur le trimestre

Des locataires qui renouvellent leur engagement

Bureaux Orion Campus à Hoofddorp (Pays-Bas)

À Hoofddorp, aux Pays-Bas, l'Orion Campus accueille plusieurs groupes internationaux. Bayer a prolongé son bail de 5 ans sur la majeure partie de ses surfaces. Olympus et Profoto, qui pouvaient partir, ont choisi de rester 5 années de plus.

Résultat : la durée moyenne restant à courir sur les baux de l'immeuble est passée de 4,7 à 5,2 ans en un trimestre.

Bureaux Shelbourne Buildings à Dublin (Irlande)

Le régulateur irlandais des médias a renouvelé et étendu son bail à Shelbourne Buildings, pour 10 ans. Sous réserve d'une autorisation administrative, près de la moitié des loyers de l'immeuble sont désormais engagés jusqu'en 2031.

Bureaux Prima Buildings à Barcelone (Espagne)

De nouveaux baux ont pris effet ou ont été renouvelés, notamment dans l'immeuble de bureaux Prima Muntadas à Barcelone.


Bureaux à Barcelone (Espagne)


Bureaux Dublin (Irlande)


Bureaux à Hoofddorp (Pays-Bas)

La SCPI Transitions Europe
FranceSCPI.com

Actualité locative

Retour sur les principales actualités du trimestre

Des immeubles qui évoluent

Moins d'énergies fossiles

Barcelone et Milan : des équipements de chauffage et de climatisation vieillissants ou fonctionnant au gaz sont remplacés par des pompes à chaleur.

Plus de services

Barcelone (Espagne) : une zone de services partagés va voir le jour (cafétéria, salles de réunion, espace fitness). Elle a été conçue à partir des attentes exprimées par les occupants.

Des bureaux prêts à l'emploi

Dublin (Irlande) : l'immeuble Herbert 29 est entièrement rénové pour proposer des bureaux « clés en main », un format de plus en plus recherché par les entreprises.

Bruxelles (Belgique) : un plateau d'environ 600 m^2 a été modernisé pour faciliter sa relocation.

Préparer l'avenir

Munich (Allemagne) : la rénovation du parking souterrain est en préparation.

Szczecin (Pologne) : un échange de terrains signé avec la Ville améliore la configuration du site et son ouverture sur la rivière.


Bureaux à Milan (Italie)


Centre commercial à Madrid (Espagne)


Entrepôt à Tolède (Espagne)

La SCPI Transitions Europe
FranceSCPI.com

Marché des parts

Vie de la société



3ème trimestre 2026

Nombre de parts
en début de trimestre

6 844 051

Parts souscrites
sur le trimestre

573 676

Retraits
en nombre de parts

6 220

Nombre de parts
en fin de trimestre

7 411 507

Nombre de part
en attente de retrait

0

Associés

40 006

Part d'investisseurs
institutionnels dans la
capitalisation

0.74 %

Ticket moyen par associé

37 115 €

Photo non contractuelle

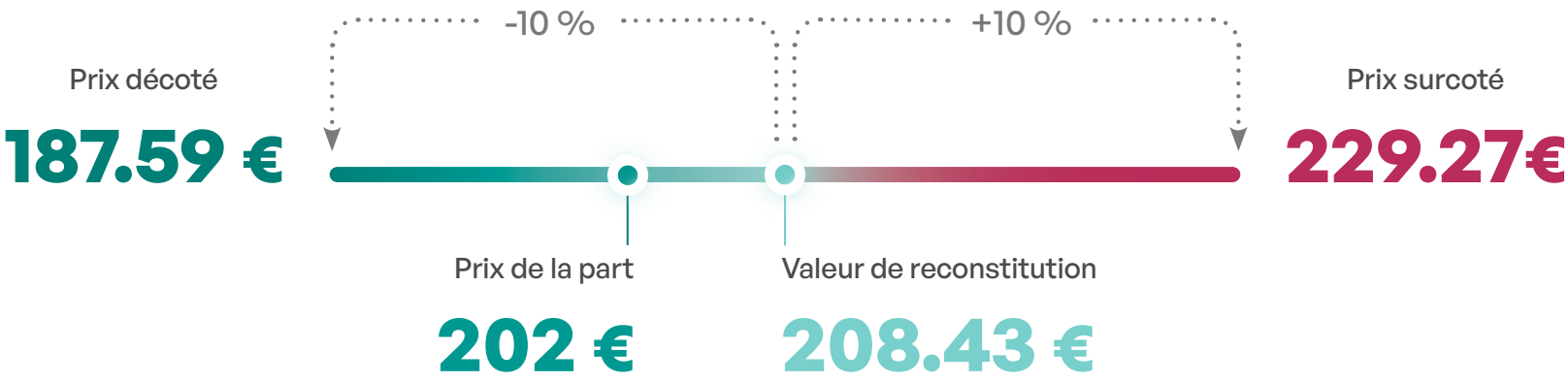
Prix de la part

Au 30/09/2026

Valeur de réalisation

178.95 €

Tunnel de valeur de reconstitution



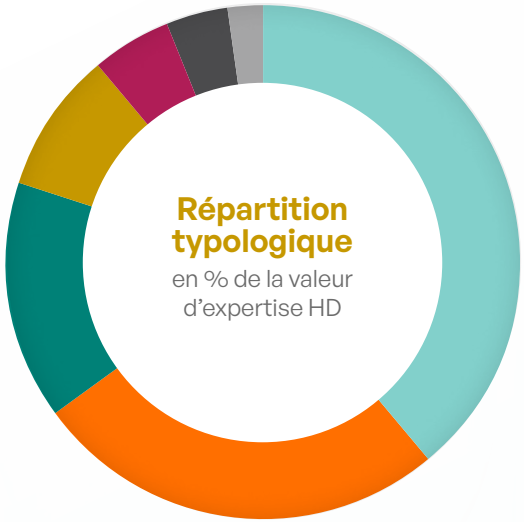
Valeur de retrait

181.80 €

Patrimoine

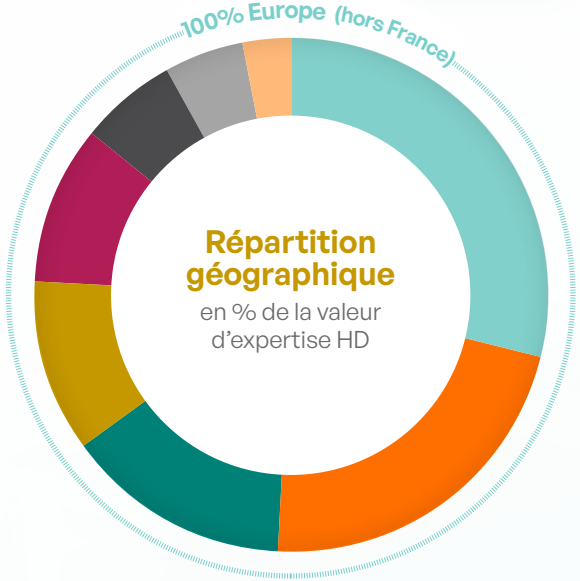
Au 30/09/2026

Nombre d'actifs en portefeuille **65**



Répartition typologique
en % de la valeur d'expertise HD

- **39 %** Bureaux[1]
- **26 %** Commerce
- **15 %** Logistique
- **9 %** Life Science
- **5 %** Hospitalité
- **4 %** Activité
- **2 %** Éducation



Répartition géographique
en % de la valeur d'expertise HD

- **29 %** Espagne
- **22 %** Allemagne
- **14 %** Italie
- **11 %** Pays-Bas
- **10 %** Irlande
- **6 %** Pologne
- **5 %** Suisse
- **3 %** Belgique

[1] *A long terme aucune typologie ne devrait représenter plus de 33 % du patrimoine.*
[2] *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.*
[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.*

3 %

Acquisitions du trimestre

Nombre d'actifs acquis

6

Montant des acquisitions

142 M€

Rendement acte en mains des acquisitions du T3

8.10 %[3]

Actifs sous exclusivité

9

Volume global des actifs sous exclusivité

284 M€

La SCPI Transitions Europe
FranceSCPI.com

Portefeuille immobilier

Au 30/09/2026

Carte des actifs

65 Nombre d'actifs



La SCPI Transitions Europe
FranceSCPI.com

Acquisitions du 3ème trimestre 2026



Portefeuille de commerces (Italie)

Situé dans le nord de l'Italie, entre le Trentin-Haut-Adige et la Vénétie, le portefeuille Eurobrico regroupe quatre actifs : deux retail parks, à Trente et à Feltre, une grande surface de bricolage à Schio et une plateforme logistique à Castel Ivano. Acquis dans le cadre d'une opération de sale & leaseback, il totalise environ 32 750 m², entièrement loués à Eurobrico, acteur régional majeur du bricolage et de l'équipement de la maison, via un bail triple net ferme de 20 ans.

Trente (Italie)

Type d'actif	Commerce
Date d'acquisition	04/08/2026
Prix AIC	17 M€
Surface	~13 100 m²
WALB*	19.77 ans

Feltre (Italie)

Type d'actif	Commerce
Date d'acquisition	04/08/2026
Prix AIC	18.5 M€
Surface	~7 600 m²
WALB*	19.77 ans

Schio (Italie)

Type d'actif	Commerce
Date d'acquisition	04/08/2026
Prix AIC	5.5 M€
Surface	~ 9 300 m²
WALB*	19.77 ans

Castel Ivano (Italie)

Type d'actif	Logistique
Date d'acquisition	04/08/2026
Prix AIC	8 M€
Surface	~ 3 000 m²
WALB*	19.77 ans

** WALB : Weighted Average Lease Break (cf. Définitions & Lexique p.24)*





Excellentes accessibilités

Grands parkings







La SCPI Transitions Europe
FranceSCPI.com

Acquisitions du 3ème trimestre 2026

San Agustin del Guadalix (Espagne)

Entièrement loué à STEF Iberia, filiale du groupe STEF, leader européen de la logistique alimentaire sous température dirigée, cet entrepôt frigorifique de 25 694 m² se trouve dans le Polígono Industrial Sur de San Agustín del Guadalix, au nord de Madrid. Il borde l'autoroute A-1 et se trouve à proximité de l'aéroport de Barajas.

Construit en 2008 et modernisé en 2022 avec l'installation de 2 300 panneaux photovoltaïques et d'un éclairage LED, il comprend 24 474 m² d'entrepôt, répartis en chambres froides positives et négatives et 1 220 m² de bureaux.



Type d'actif
Logistique

Date d'acquisition
02/09/2026

Prix AIC
30 M€

Surface
~ 25 700 m²

Loyer annuel brut
2.1 M€

WALB*
4.24 ans

** WALB : Weighted Average Lease Break (cf. Définitions & Lexique p.24)*





Panneaux solaires



Occupé par un acteur de référence de la chaîne du froid





La SCPI Transitions Europe
FranceSCPI.com

Acquisitions du 3ème trimestre 2026

Eysins (Suisse)

Avec l'acquisition de l'A4 Building à Eysins, Transitions Europe réalise son premier investissement en Suisse, qui devient le 8e pays d'investissement de la SCPI. Situé au cœur du parc d'affaires de Terre-Bonne, aux portes de Nyon, cet actif bénéficie d'un emplacement stratégique sur l'axe Genève-Lausanne, avec un accès direct à l'autoroute A1 et l'aéroport de Genève à une vingtaine de minutes.

Livré en 2014 et labellisé Minergie, cet immeuble de bureaux de catégorie A développe 7 970 m² sur trois niveaux, complétés par 127 places de parking en sous-sol.

Entièrement loué depuis sa livraison, il accueille deux locataires internationaux de premier plan : Becton Dickinson, groupe américain de technologies médicales qui y a installé son siège européen, et Puig, groupe espagnol de parfums et de cosmétiques de luxe.



Type d'actif
Bureaux

Date d'acquisition
30/09/2026

Prix AIC**
63 M€

Surface
~8 000 m²

Loyer annuel brut**
3.1 M€

WALB*
8.79 ans

** WALB : Weighted Average Lease Break (cf. Définitions & Lexique p.24)*
*** Les prix en euros indiqués sont exprimés en € sur la base du taux de conversion EUR / CHF à la date d'acquisition de l'actif.*





Emplacement stratégique



Première acquisition en Suisse





Objectifs de la SCPI

En matière ISR

ISR
Renouvellement du label
pour une 2ème période triennale

Transitions Europe 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 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

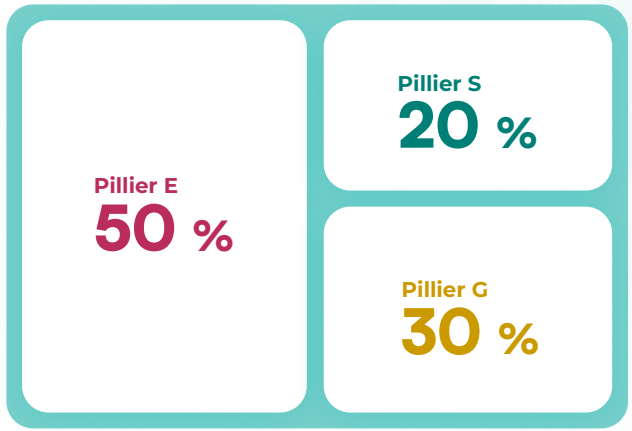
- En installant des bornes de recharges électriques sur plus de 5% des places de stationnements grand public et employés
- En installant des abris à vélo couvert et sécurisé
- En favorisant des actifs à proximité des transports en commun (minimum 3 stations dans un rayon de 500m)

Une analyse globale

- Grille d'analyse ESG incluant 42 critères
- Définition et déploiement de plan d'actions sur-mesure pour chaque actif

3 Renforcer la résilience des actifs et engager les parties prenantes

- En analysant l'exposition de l'ensemble du patrimoine aux risques physiques liés au changement climatique et en prévoyant, d'ici 2030, des études d'adaptation systématique pour les actifs présentant un risque avéré
- En formant les Property Manager à la bonne gestion des bâtiments



La SCPI Transitions Europe
FranceSCPI.com

Démarche ESG

Actualités du T3 2026



1

Énergie & carbone

Installation de panneaux photovoltaïques à Barcelone

Pour réduire les charges communes de l'actif et répondre aux attentes des locataires, l'installation d'une centrale photovoltaïque en toiture a été lancée. Ces travaux concernent plus de la moitié de la toiture, et l'électricité produite sera intégralement autoconsommée sur site.

Objectif : Au-delà de la baisse des charges pour les occupants, le projet améliore la performance environnementale de l'immeuble.

Calendrier : Les travaux seront finis début novembre et les panneaux photovoltaïques seront pleinement mis en service en février.

422 kWc Puissance installée	**2 027 m²** de panneaux
≈ 607 MWh/an Production estimée	**≈ 80 tCO_2/an** évitées (estimation)



2

Biodiversité

Végétalisation de 6 immeubles aux Pays-Bas et en Allemagne

À la suite des études menées en 2025 pour identifier les sites à fort potentiel, nous déployons les actions recommandées par les écologues : haies indigènes, prairies fleuries, mare, nichoirs, gîtes et hôtels à insectes.

Objectif : Végétaliser les sites et accueillir la faune locale.

Calendrier : Les premières implantations démarrent et se poursuivront d'ici la fin de l'année.

6 actifs concernés	
≈ 390 m² surfaces concernées	



3

Mobilité décarbonée

Installation de bornes de recharge en Irlande

À la suite d'échanges avec le locataire, nous avons identifié un besoin de recharge pour véhicules électriques. Nous avons installé trois bornes doubles supplémentaires, mises en service en août 2026.

Objectif : Le fonds atteint ainsi l'objectif de mobilité qu'il s'était fixé : proposer des solutions de mobilité décarbonée, dont les bornes de recharge sont l'un des trois leviers. Cette action répond directement aux usages des occupants.

Calendrier : Mise en service en août 2026.

3 bornes doubles ajoutées	
6 places de parking équipées	

Récompenses

Transitions Europe distinguée pour ses performances en 2026

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

Meilleure SCPI

Catégorie SCPI moins de 10 ans et diversifiée
Tout sur mes Finances

Meilleure SCPI 1ère place

Catégorie SCPI encours inférieurs à 1 Md €
Gestion de Fortune

Meilleure SCPI Trophée d'Or

Catégorie diversifiée
Le Revenu

Prix de la durabilité 1ère place

Meilleure SCPI dans la catégorie durabilité
Mieux Vivre Votre Argent

Les organismes décident des récompenses en toute indépendance. La possibilité de communiquer sur ses récompenses est conditionnée à une rémunération versée par la Société de Gestion envers cet organisme indépendant.

La SCPI Transitions Europe
FranceSCPI.com

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 01/01/2026 : 202€.

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. Valeur de réalisation

La SCPI Transitions Europe
FranceSCPI.com

Caractéristiques générales

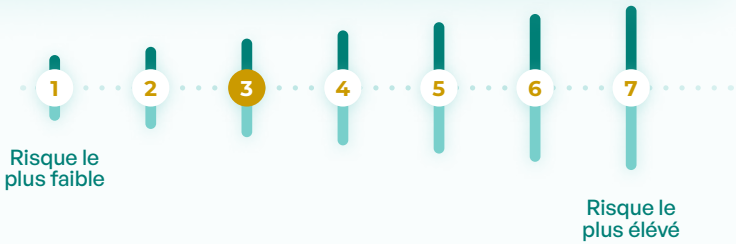
Informations générales

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	202 €
Prix de retrait	181.80 €
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	**151.09 €/part** au 31/12/2025
Valeur IFI non résidents fiscaux	**0 €** 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 : 150 € et de la prime d'émission : 52 €, elle-même incluant la commission de souscription de 10 % HT (augmentée du taux TVA en vigueur). Le prix total est égal à 202 € 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 Transitions Europe

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 nº 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