



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

# Bulletin d'information

**SCPI Transitions  
Europe**

1<sup>er</sup> semestre 2024  
Valable du 01/01/2024 au 30/06/2024



REPUBLIQUE FRANCAISE

# 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.



### 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)

## Transitions Europe, premier collecteur d'épargne immobilière au 1<sup>er</sup> semestre

Chers Associés,

Grâce à votre confiance depuis le lancement de la SCPI, nous pouvons aujourd'hui être fiers du parcours accompli. À peine 18 mois après son lancement, Transitions Europe se positionne comme la référence du marché de l'épargne immobilière en France.

Au cours du premier semestre 2024, nous avons collecté 177 M€, dont 112 M€ au deuxième trimestre et acquis 9 actifs pour un volume équivalent à notre collecte. La collecte a donc été entièrement déployée. En moyenne, depuis le lancement du fonds, il nous a fallu 2,6 mois pour investir notre collecte, ce qui représente une nette surperformance par rapport au délai de jouissance (de 5 mois). Nous avons élargi notre exposition géographique en investissant dans 3 nouveaux pays : l'Allemagne, la Pologne et l'Irlande.

Notre portefeuille immobilier, composé de 18 actifs, présente des qualités de diversification très intéressantes pour nos associés actuels et futurs et couvre déjà 5 pays et 6 classes d'actif différentes. La durée ferme moyenne des baux est de plus de 10 ans, le rendement immobilier moyen à l'acquisition du premier semestre s'élève à 7,90%, en hausse significative par rapport à 2023. Cette forte collecte nous permet donc d'asseoir la performance de votre SCPI à long terme en rendant possible des acquisitions à des taux plus élevés que la moyenne de long terme du marché.

La force de notre SCPI est d'avoir su se positionner dans un marché en crise en acquérant des actifs à des prix significativement décotés par rapport à leurs valeurs d'expertise. Ainsi la valeur de reconstitution est en hausse de 0,97% par rapport au T1 à 205,37€/part. Afin de vous donner une vision toujours plus précise de votre

patrimoine nous avons décidé de faire expertiser nos actifs par des experts indépendants une deuxième fois cette année 6 mois après la dernière expertise effectuée.

Compte-tenu de ces excellents résultats nous avons ainsi décidé de distribuer un acompte sur dividende de 5,50€\* par part en jouissance au titre du 2<sup>e</sup> trimestre. Au total nous aurons distribué 9,70 €\* par part en jouissance au titre du S1, une performance supérieure à notre distribution du 1<sup>er</sup> semestre 2023 et supérieure à notre objectif de taux de distribution annuel de 7,50 %\*\*.

Notre objectif principal pour les prochains trimestres consiste en la poursuite du déploiement de notre collecte à un rythme soutenu en ciblant les meilleures opportunités immobilières. À cet égard, nous avons déjà sécurisé près de 100 M€ d'investissements qui seront déployés au cours des prochains mois. Nous sommes déterminés à continuer d'acquérir des actifs immobiliers offrant le meilleur couple rendement-risque, afin de maintenir des performances élevées pour chaque associé.

Nous gérons Transitions Europe avec une vision long terme : vous permettre de constituer une épargne durable sur un fonds immobilier paneuropéen, diversifié et vertueux, délivrant des performances au-dessus de la moyenne du marché.

Nous vous remercions pour votre confiance et l'intérêt que vous portez à la SCPI Transitions Europe et vous souhaitons un bel été !

Source : Arkéa REIM

\* Brut de fiscalité étrangère (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

## C'est quoi PULSE by Arkéa REIM ?

PULSE by Arkéa REIM est notre nouveau service permettant la souscription en versements programmés et le réinvestissement de la distribution de Transitions Europe.



### Versements Programmés

Vous souhaitez épargner à votre rythme et vous constituer un capital ?



**Choisissez le montant** (en nombre de parts), **la fréquence de votre choix** (mensuelle, trimestrielle, ou semestrielle) **et épargnez à votre rythme**



### Réinvestissement de la distribution

Vous n'avez pas besoin de complément de revenus immédiatement ?



**Réinvestissez intégralement votre distribution et augmentez votre capital**

Avec PULSE by Arkéa REIM, nous facilitons la constitution d'une épargne immobilière régulière et offrons une solution pratique pour maximiser les rendements grâce au réinvestissement automatique des dividendes.



**Abdelkader  
GUENNIQUI**

Responsable Fund  
Management  
Arkéa REIM

Pour connaître l'intégralité des modalités de souscription et les formalités de résiliation, **merci de lire attentivement Le Mode d'Emploi**



# 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.

### 1<sup>ère</sup> SCPI Durable



La SCPI Transitions Europe a été récompensée par Deeptinvest lors du 1<sup>er</sup> 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 1<sup>ère</sup> dans la catégorie « SCPI Diversifiée » avec un très bon score de 67/100 selon le DEEPTINDEX.

### Meilleure SCPI vote des CGP



Lors de la 10<sup>ème</sup> 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.

### NOUVEAU !

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



À l'occasion de la cérémonie des Grands Prix des SCPI, le magazine Mieux Vivre Votre Argent a décerné à Arkéa REIM pour sa SCPI Transitions Europe, le 3<sup>e</sup> place en tant que Meilleure SCPI diversifiée.

# Chiffres clés

L'essentiel du semestre (au 30/06/2024)

**5.50€** Dividende brut de fiscalité au titre du T2<sup>1</sup>



**4685**

Nouveaux associés



**178M€**

Collecte nette sur le semestre



**289M€**

Capitalisation



**24.8M€**

Cash disponible



**100%**

TOF<sup>2</sup>



**9**

Nouvelles acquisitions

<sup>1</sup>Dividende au sens de l'ASPIM  
<sup>2</sup>TOF : Taux d'Occupation Financier (cf. Bon à savoir p.21)



# Activité locative

au 30/06/2024



- **10%**  
Diputación Foral de Álava
- **7%**  
Okechamp B.V
- **6%**  
Media Markt Administracion Espana, S.A.
- **6%**  
Pharmaceutical Research Associates Group B.V
- **5%**  
Bureau Veritas
- **5%**  
Forma II B.V.
- **61%**  
Autres

Taux de recouvrement

**100%**

Nombre de locataires

**93**



- **98%**  
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
- **2%**  
Locaux vacants en recherche de locataire

\* Le TOF est de 100% car les 2% de locaux vacants sont couverts par des garanties locatives.

Le Taux d'Occupation Financier réel sur le semestre est de 110% en raison de la jouissance anticipée des loyers de l'actif d'Alava. La date de signature de l'actif ayant été décalée de décembre à juin, cette clause avait été négociée avec le vendeur pour ne pas pénaliser la SCPI.

**98%**

TOP<sup>1</sup>



**9.5 ans**

WALB<sup>2</sup>



**11.4 ans**

WALT<sup>3</sup>



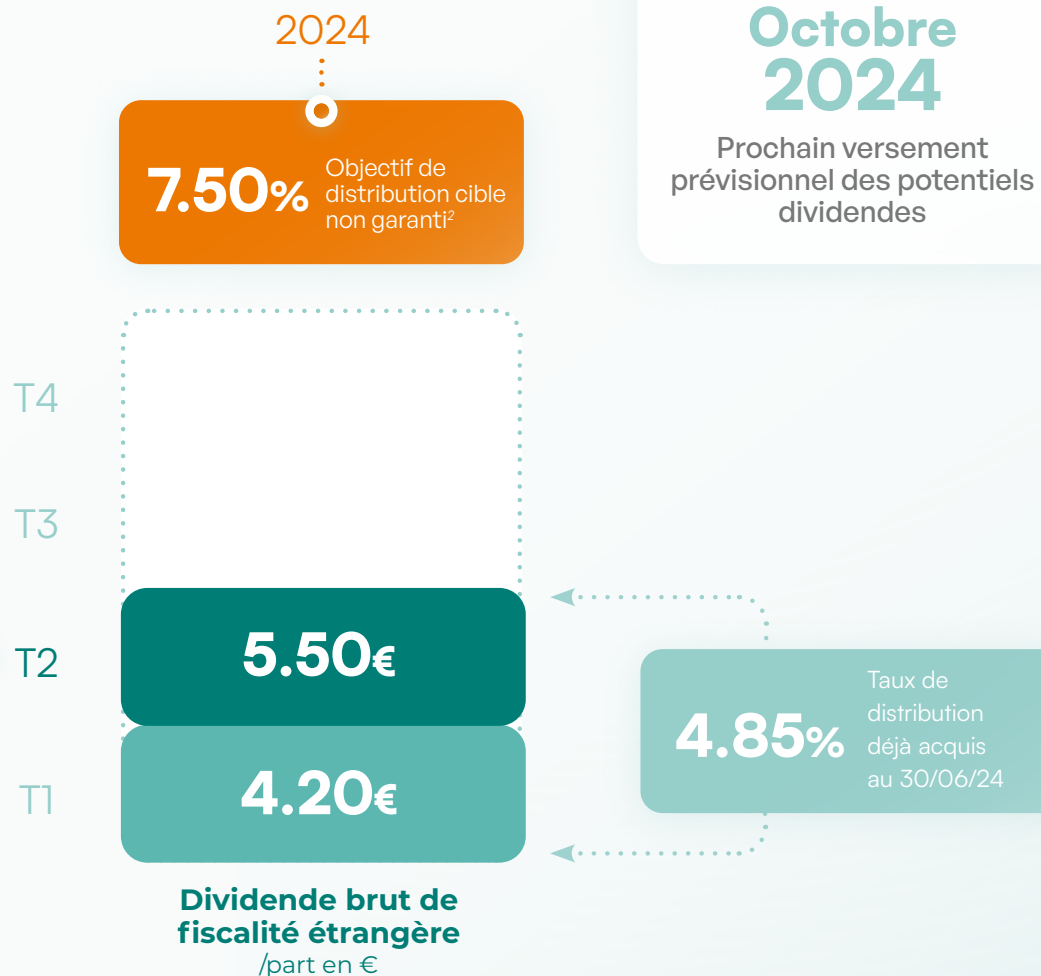
## Dividende au titre du T2



- **4.92€/part**  
Dividende net de fiscalité étrangère versé à l'associé incluant les Revenus financiers : 1.73€/part
- **0.58€/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



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

<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.

Source : Arkéa REIM



# Marchés des parts

Vie de la société



**7228**  
Associés

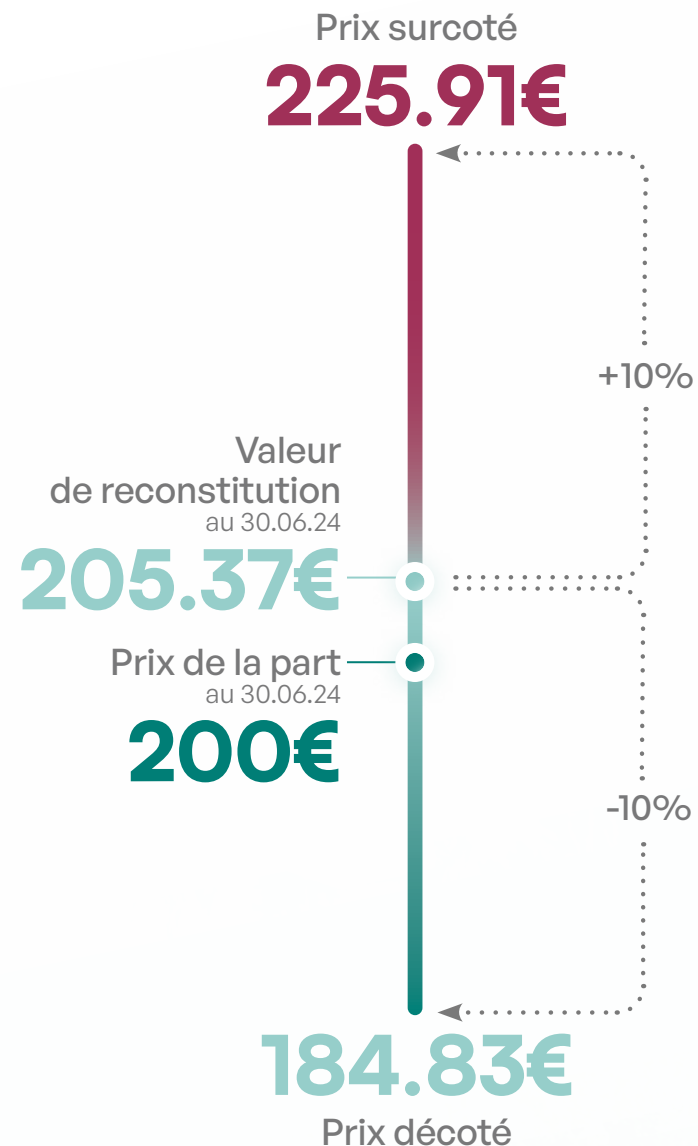
1<sup>er</sup> semestre 2024

Nombre de parts en début de semestre	556 960
Parts souscrites sur le semestre	887 038
Retraits	595
Nombre de parts en fin de semestre	1 443 998
Nombre de parts en attente de retrait	0



**Aucune part en attente de retrait**

## Tunnel de valeur de reconstitution



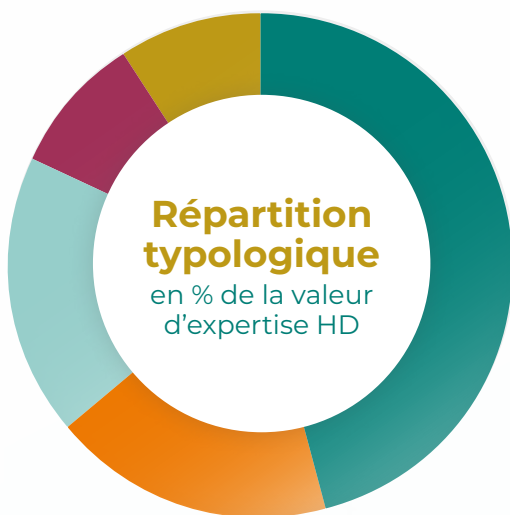
Source : Arkéa REIM

# Patrimoine

au 30/06/2024

Nombre d'actifs  
en portefeuille

18



- 46% Bureaux
- 18% Life Sciences
- 18% Hospitalité
- 9% Logistique
- 9% Retail



- 47% Pays-Bas
- 24% Espagne
- 12% Irlande
- 11% Pologne
- 6% Allemagne

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

Taux d'endettement\*

0%

## Acquisition du semestre

Nombre d'immeuble  
acquis

9

Montant des acquisitions

177M€

Rendement acte en mains  
moyen des acquisitions

7.90%

# Portefeuille immobilier

au 30/06/2024

Carte des actifs

18

Nombre d'actifs



Logistique



Retail



Life Sciences



Hospitalité



Bureaux



# Acquisitions du 1<sup>er</sup> semestre 2024

Acquisitions sur  
le semestre

9



## Erlangen (Allemagne)

Type d'actif	Life Sciences
Date d'acquisition	15.03.2024
Prix AEM	12.9 M€
Surface	5 180 m <sup>2</sup>
Occupation	100%
Loyer annuel (HT HC)	912 000 €
WALB	11.2 ans

## Venlo (Pays-Bas)

Type d'actif	Logistique
Date d'acquisition	10.04.2024
Prix AEM	18.8 M€
Surface	21 518 m <sup>2</sup>
Occupation	100%
Loyer annuel (HT HC)	1 375 000 €
WALB	19.7 ans

# Acquisitions du 1<sup>er</sup> semestre 2024

Acquisitions sur  
le semestre

9



## Assen (Pays-Bas)

Type d'actif	Life Sciences
Date d'acquisition	26.04.2024
Prix AEM	15.7 M€
Surface	5 652 m <sup>2</sup>
Occupation	100%
Loyer annuel (HT HC)	1 128 317 €
WALB	15.7 ans

## Hoofddorp (Pays-Bas)

Type d'actif	Bureaux
Date d'acquisition	15.05.2024
Prix AEM	30.7 M€
Surface	11 184 m <sup>2</sup>
Occupation	92%
Loyer annuel (HT HC)	2 428 035 €
WALB	4.8 ans

# Acquisitions du 1<sup>er</sup> semestre 2024

Acquisitions sur  
le semestre

9



## Barcelone (Espagne)

Type d'actif	Bureaux
Date d'acquisition	28.05.2024
Prix AEM	23.4 M€
Surface	24 328 m <sup>2</sup>
Occupation	91%
Loyer annuel (HT HC)	2 607 091 €
WALB	3.6 ans

## Alava (Espagne)

Type d'actif	Hospitalité
Date d'acquisition	30.05.2024
Prix AEM	20.7 M€
Surface	10 618 m <sup>2</sup>
Occupation	100%
Loyer annuel (HT HC)	1 906 000 €
WALB	23.3 ans

# Acquisitions du 1<sup>er</sup> semestre 2024

Acquisitions sur  
le semestre

9



## Dublin (Irlande)

Type d'actif	Bureaux
Date d'acquisition	19.06.2024
Prix AEM	7.9 M€
Surface	1 248 m <sup>2</sup>
Occupation	100%
Loyer annuel (HT HC)	546 000 €
WALB	8.6 ans

## Szczecin (Pologne)

Type d'actif	Bureaux
Date d'acquisition	19.06.2024
Prix AEM	25.1 M€
Surface	12 715 m <sup>2</sup>
Occupation	98%
Loyer annuel (HT HC)	2 312 136 €
WALB	6.0 ans

# Acquisitions du 1<sup>er</sup> semestre 2024

Acquisitions sur  
le semestre

9



## Galway (Irlande)

Type d'actif	Retail
Date d'acquisition	27.06.2024
Prix AEM	22 M€
Surface	7 338 m <sup>2</sup>
Occupation	100%
Loyer annuel (HT HC)	1 869 773 €
WALB	6.1 ans

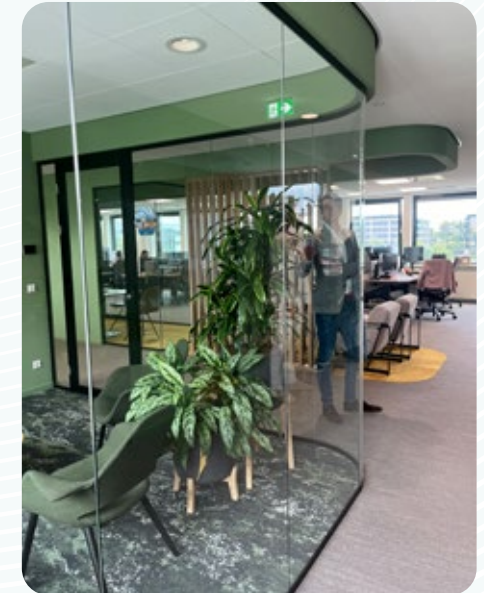


# C'est quoi un immeuble de bureaux serviciel pour Arkéa REIM?

## Immersion à Hoofddorp



## Des services



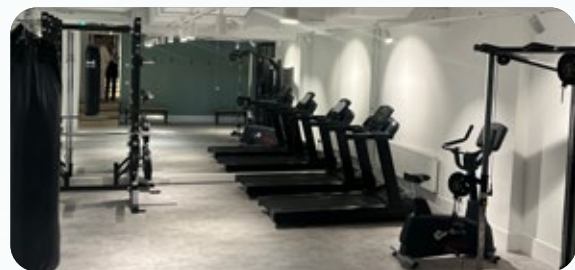
## Des espaces communs partagés



## De la flexibilité

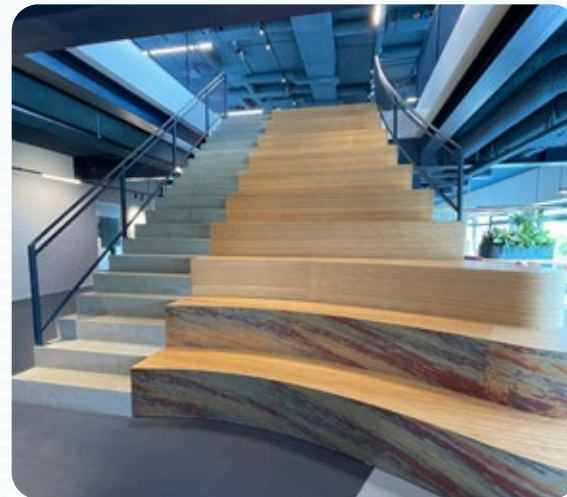
# C'est quoi un immeuble de bureaux serviciel pour Arkéa REIM?

## Immersion à Hoofddorp

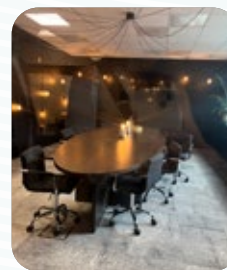
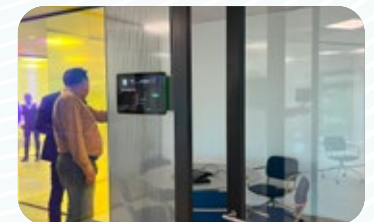


*Des espaces de vie et de convivialité*

*Des espaces pensés par des architectes d'intérieurs*



*Un immeuble connecté*



*De nombreuses salles de réunions conviviales*

# Le Rapport extra-financier 2023 de Transitions Europe est disponible

Retrouvez le bilan des premières mesures prises sur le patrimoine :



**Performance Environnementale** : mise en place de systèmes de gestion technique des bâtiments (GTB) pour optimiser l'efficacité énergétique et installation de panneaux photovoltaïques



**Biodiversité** : mise en place d'études d'écologues pour évaluer et améliorer l'impact de nos actifs sur les écosystèmes locaux



**Mobilité Durable** : installation de bornes de recharge pour véhicules électriques et installation d'infrastructures pour vélos et trottinettes



**Engagement des Parties Prenantes** : formations des locataires sur l'utilisation efficace des bâtiments pour les engager dans notre démarche ESG



# 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.

# Caractéristiques générales

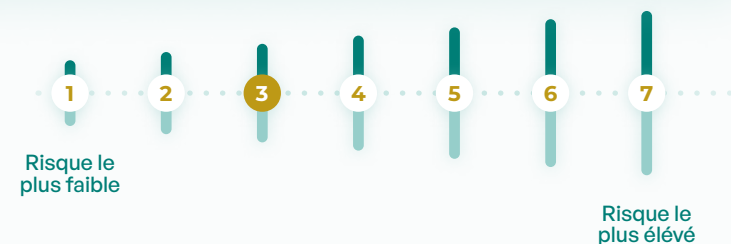
## Informations générales

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	1 <sup>er</sup> jour du 6 <sup>ème</sup> 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 (en €)	96 au 31/12/2023
Valeur IFI non résidents fiscaux (en €)	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)

*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 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)**

