



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

# Bulletin d'information

**SCPI Transitions  
Europe**

3<sup>ème</sup> trimestre 2023  
Valable du 01/07/2023 au 30/09/2023



■ ■ ■ RÉPUBLIQUE 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.



### Risque immobilier

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

### Risque lié à la gestion discrétionnaire

La performance de la SCPI peut être inférieure à l'objectif de gestion en raison d'investissements moins performants qu'anticipé.

### Risque financier

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

### Risque de perte en capital

Le capital investi dans la SCPI n'est pas garanti.

### Risque de contrepartie

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

### Risque de liquidité

La SCPI ne garantit pas la vente des parts ni le retrait. Le paiement de la valeur de retrait intervient sous réserve qu'il existe des demandes de souscription compensant la demande de retrait. Le délai de revente des biens immobiliers dépend des marchés immobiliers.

### Risque de durabilité

Événement ou situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

### Durée de placement recommandée

10 ans minimum

L'investisseur est invité à se référer à la note d'information de la SCPI Transitions Europe et au document d'informations clés avant de prendre toute décision finale d'investissement.

Les informations légales concernant la SCPI Transitions Europe, notamment le Document d'Information des Investisseurs, sont disponibles auprès de la Société de Gestion, Arkéa REIM.

#### Par courrier :

72, rue Pierre Charron - 75008 Paris

#### Par email :

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

#### Sur le site internet :

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

## Transitions Europe : 6,58% déjà acquis au 30 septembre

Chers Associés,

Nous sommes ravis de vous retrouver pour notre troisième bulletin trimestriel d'informations concernant votre SCPI Transitions Europe. A rebours de la morosité actuelle du marché immobilier votre SCPI continue à se démarquer par sa stratégie opportuniste lui permettant de délivrer une performance la classant parmi les meilleures du marché. Neuf mois se sont écoulés depuis son lancement et malgré le contexte actuel, la collecte de Transitions Europe est toujours soutenue, témoignant ainsi de votre confiance et de l'attrait que suscite notre SCPI auprès des investisseurs. Au cours du troisième trimestre 2023, c'est près de 17 millions d'euros qui ont été collectés, portant le total à 70 millions d'euros depuis le début de l'année. Cette performance nous rapproche de notre objectif de capitalisation d'environ 100 millions d'euros pour la fin de cette première année d'exercice et nous permet de disposer de liquidités dans un marché favorable aux acquéreurs dans lequel nous pouvons être très sélectifs.

La stratégie de diversification que nous avons initiée à la création du fonds nous permet de nous positionner sur les meilleures opportunités dans les pays où les valeurs sont les plus intéressantes. Ainsi nous avons acquis, au troisième trimestre, un actif de bureaux aux Pays-Bas d'une valeur totale de 11,6 millions d'euros, offrant un rendement supérieur à 7%, loué à deux locataires solides, source de revenus à long terme pour les associés de la SCPI. Cette acquisition porte le nombre total d'actifs détenus par Transitions Europe à 7 depuis son lancement, avec un rendement moyen immobilier net de l'ordre de 6,6%.

Au 30 septembre 2023, la SCPI est en exclusivité sur cinq actifs aux Pays-Bas, en Allemagne et en Espagne, pour un montant total d'environ 61 millions d'euros et un taux de rendement moyen supérieur à 7,75%. Plusieurs de ces exclusivités devraient se concrétiser au cours du quatrième trimestre 2023, renforçant la diversification du portefeuille, les autres devraient avoir lieu au cours du premier semestre 2024.

Grâce à ces acquisitions, la valeur de reconstitution de Transitions Europe continue d'augmenter, atteignant 208,35€ par part au 30 septembre 2023, pour un prix de part de 200€. Pour plus de transparence nous avons pris la décision de vous communiquer désormais chaque trimestre le tunnel de valeur de reconstitution de votre SCPI. Vous le trouverez en page 7. Vous pourrez constater que le prix de part se situe dans la zone favorable affichant une décote par rapport à la valeur de reconstitution.

Dans la continuité de la stratégie adoptée et de la première distribution opérée au mois de juillet pour nos associés, les diverses acquisitions faites cette année nous permettent d'effectuer une deuxième distribution fiscalité étrangère incluse d'un montant de 3,50€ par part en jouissance soit 2,40€ net de fiscalité étrangère. Notre report à nouveau s'élève ainsi au 30 septembre 2023 à 29 jours. Après les 9€ brut de fiscalité étrangère versés au 1er semestre cela signifie que c'est déjà 12,5€ brut de fiscalité étrangère que nous avons versés depuis le début de l'année soit un taux de distribution acquis sur le prix de part au 1<sup>er</sup> janvier (190€) de plus de 6,50%. Compte-tenu de ces excellents résultats, nous avons décidé d'augmenter notre objectif de taux de distribution 2023 de 7 à 7,5%.

# La question du gérant

## Comment peut-on distribuer des dividendes supérieurs au taux de rendement net des actifs immobiliers ?

Lors de la création d'une SCPI, l'utilisation judicieuse du délai de jouissance nous permet d'optimiser la performance pour les associés. Grâce à un sourcing dynamique et à une exécution efficace, nous investissons les fonds collectés plus rapidement que le délai conventionnel de transaction immobilière, généralement de 4 à 6 mois en fonction des pays. En moyenne, depuis le lancement du fonds, nous avons investi la collecte en seulement 1,7 mois, ce qui est bien inférieur au délai de jouissance de 5 mois. Cette anticipation et ces délais d'acquisition réduits nous permettent d'assurer un taux de distribution supérieur au taux de rendement net, tout en constituant un report à nouveau dès la première année.



**Abdelkader**  
**GUENNIoui**

Responsable Fund  
Management  
Arkéa REIM

# Chiffres clés

L'essentiel du trimestre (au 30.09.23)

**3.5€** Dividende brut de fiscalité au titre du T3\*



**343**

Nouveaux associés



**17M€**

Collecte nette sur le trimestre



**73M€**

Capitalisation



**100%**

TOF\*\*



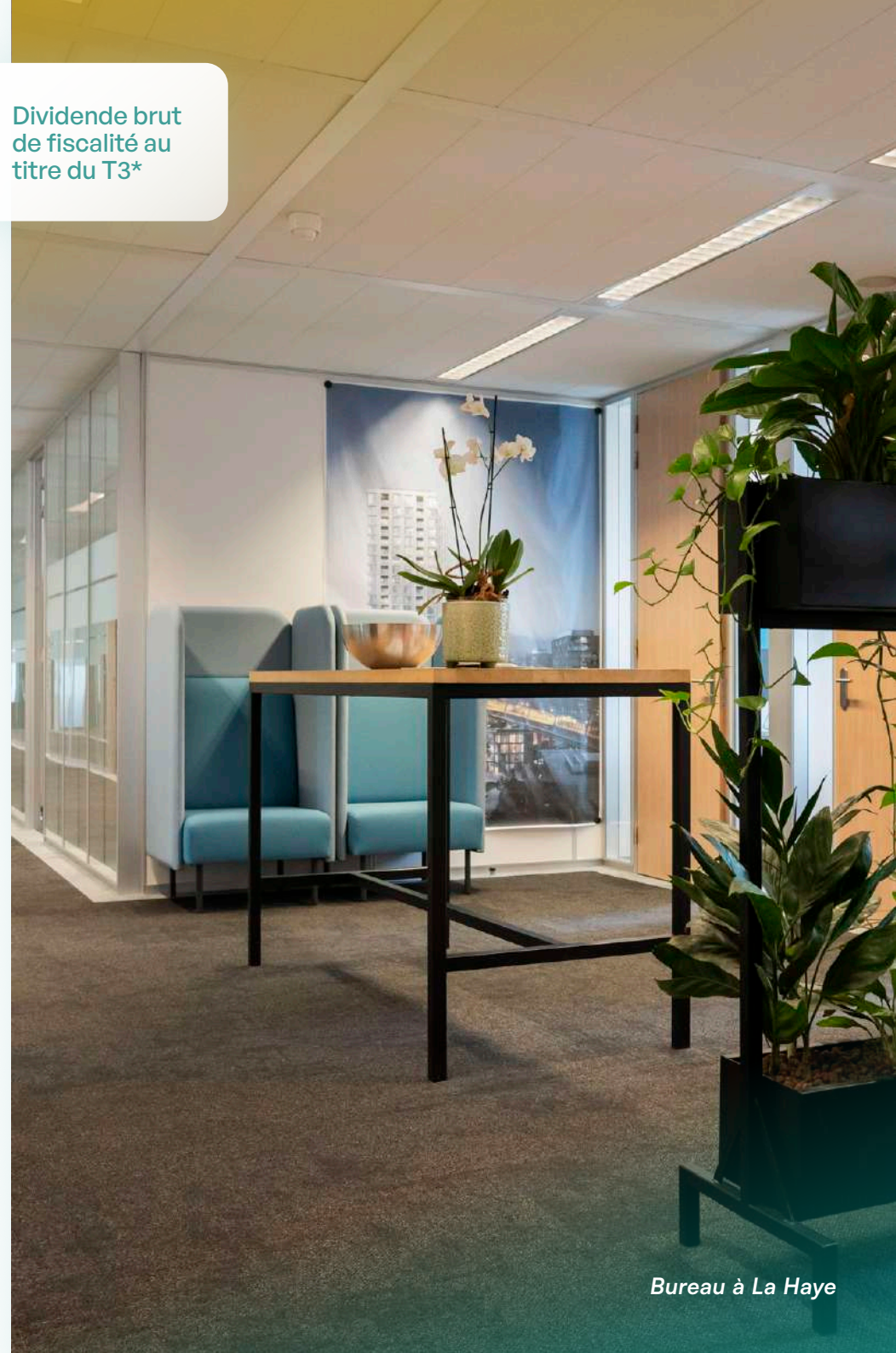
**1**

Nouvelle acquisition

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

\*Dividende au sens de l'ASPIM

\*\* TOF : Taux d'Occupation Financier (cf. Bon à savoir p.13)



## Dividende au titre du T3



- **2.40€/part**  
Dividende net de fiscalité versé à l'associé
- **1.10€/part**  
Impôt étranger prélevé à la source, payé par la SCPI Transitions Europe et déductible en France

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

## Performances

2023

**7.5%**

Objectif de distribution cible non garanti\*

T4

T3

**3.50€**

S1

**9€**

**Dividende brut de fiscalité étrangère**  
/part en €

Performance délivrée\*

**6.58%**

\*Taux ASPIM (cf. Bon à savoir p.13)



**Janvier 2024**

Prochain versement prévisionnel des potentiels dividendes

# Marchés des parts

Vie de la société



**1633**  
Associés

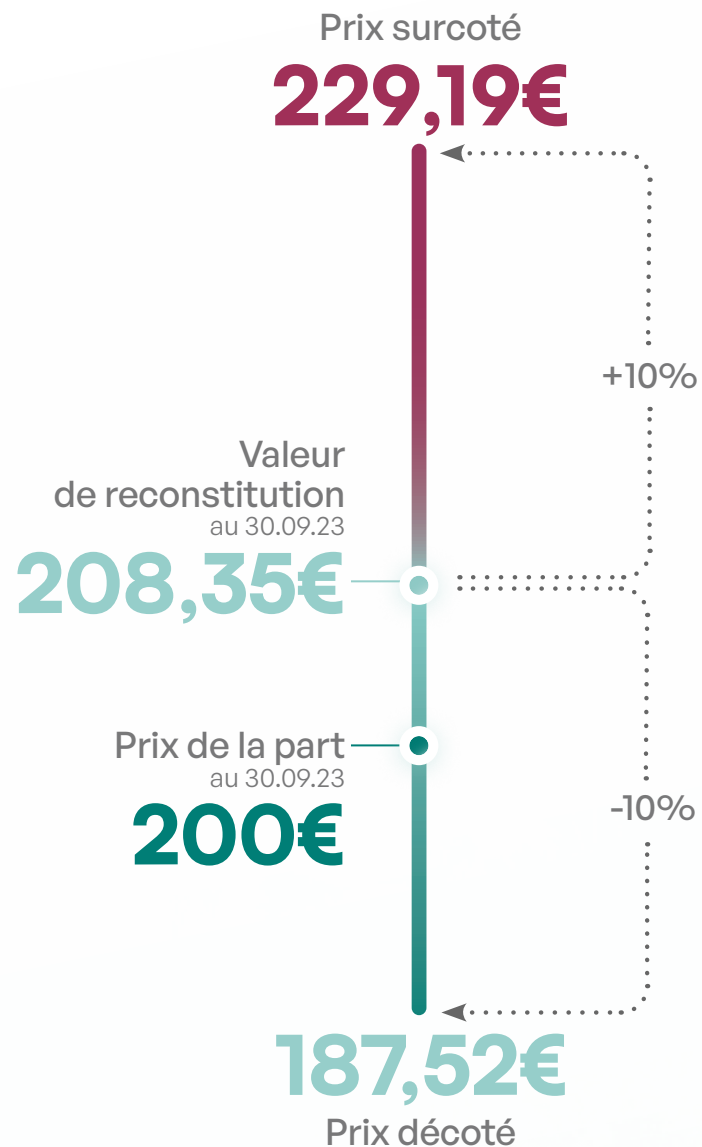
3<sup>ème</sup> trimestre 2023

Nombre de parts en début de trimestre	279 410
Parts souscrites sur le trimestre	85 183
Retraits	-
Nombre de parts en fin de trimestre	364 593
Nombre de parts en attente de retrait	0



Aucune part en attente de retrait

## Tunnel de valeur de reconstitution



# Patrimoine

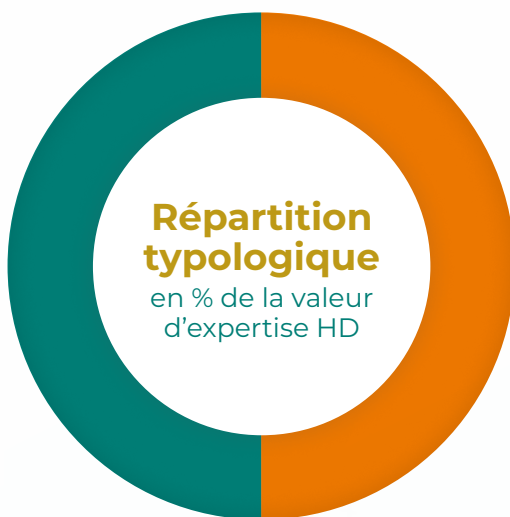
au 30.09.2023

Nombre d'actifs  
en portefeuille

7

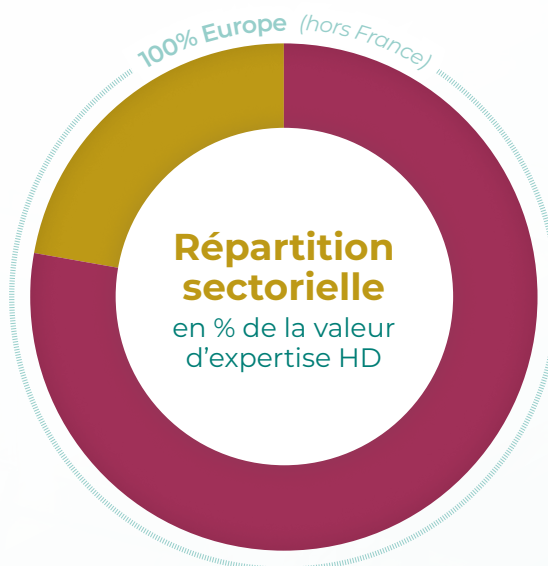
Taux d'endettement\*

0%



● 50%  
Hospitalité

● 50%  
Bureaux



● 83%  
Pays-Bas

● 17%  
Espagne

## Acquisition du trimestre

Nombre d'immeuble  
acquis

1

Rendement acte en main

>7.25%

Montant des acquisitions

11.6M€

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



# Acquisition

## à La Haye (Pays-Bas)

**Description :** L'actif à usage de bureaux est situé à Rijswijk, une ville de l'agglomération de La Haye (Pays-Bas). L'actif dispose d'une localisation stratégique au sein d'un Business Park, accueillant des entreprises internationales comme Huawei ou encore BDO, à la jonction de trois autoroutes importantes qui relient les principales villes de la région à savoir Amsterdam, Rotterdam et Utrecht. Le Business Park dispose en plus de nombreuses commodités à l'instar de restaurants ou d'hôtels.

L'immeuble est 100% loué à Euro Pool Group, le plus grand fournisseur de service logistique en emballages recyclables en Europe ainsi que Boele & Van Eesteren, une entreprise de construction.



En portefeuille



Type d'actif	Bureaux
Date d'acquisition	11.08.2023
Prix AEM	11.6M€
Surface	5 366m <sup>2</sup>
Occupation	100%
Loyer annuel (HT HC)	927 894€
WALB	4.5 ans

# L'immobilier de demain

selon Arkéa REIM

## Immersion à La Haye

Des espaces aménagés et adaptés à l'utilisateur

Espaces de réunion



## Accessibilité



Extérieur

Cafétériats



## Modulable



## Flexibilité



# Activité locative



29%  
David Lloyd

27%  
Eiffel

17%  
Boele & van  
Eesteren B.V.

16%  
Basic Fit

11%  
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

**5**

**100%**  
TOP\*



**8 ans**  
WALB\*\*



**10.3 ans**  
WALT\*\*\*



# 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

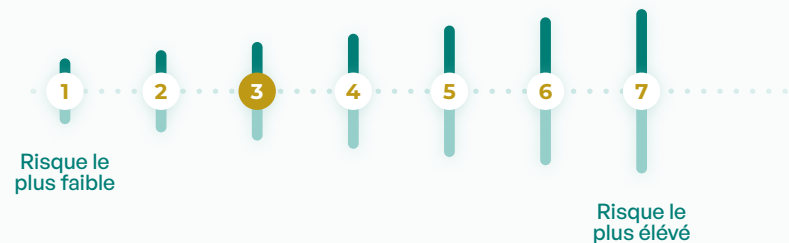
## Informations générales

<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

## 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*

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

