TRANSITIONS EUROPE
L'IMMOBILIER DES NOUVEAUX USAGES

Bulletin d'information

SCPI Transitions Europe

1ème trimestre 2025
Valable du 01/01/2025 au 31/03/2025

ARKEA REIM

Label ISR – Investissement Socialement Responsable – République Française

Avertissements & risques

Pour plus d'informations sur les investissements et risques : **www.arkea-reim.com**

Transitions Europe

La SCPI Transitions Europe est un fonds d'investissement alternatif (FIA) de droit français.

Constituée sous forme de SCPI ayant son siège social au 72, rue Pierre Charron - 75008 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro SIREN 894 009 687. La SCPI Transitions Europe a obtenu le visa de l'AMF n° 22-17 le 20/09/2022.

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 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'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

Transitions Europe : une trajectoire de croissance confirmée

Chers Associés,

Le premier trimestre 2025 confirme l'élan remarquable de votre SCPI Transitions Europe, qui s'impose désormais comme une référence incontournable sur le marché de l'épargne immobilière.

Portée par une dynamique de collecte exceptionnelle – **près de 135 M€ levés sur les trois premiers mois de l'année** et plus de **3 768 nouveaux associés** – Transitions Europe se hisse toujours sur le podium des SCPI les plus collectrices. Cette performance témoigne de la confiance des épargnants dans notre stratégie opportuniste et durable, fondée sur une diversification géographique et sectorielle exigeante.

Dans la continuité d'un exercice 2024 couronné par un **taux de distribution de 8,25 %** et par l'acquisition de 20 actifs à fort potentiel, l'année 2025 débute avec deux investissements significatifs qui ont permis de déployer 67 M€ à un taux de rendement immobilier moyen de plus de 10%* . Le premier, un immeuble de bureaux à Milan loué à RCS MediaGroup, offre une stabilité locative remarquable. Le second, un hôtel urbain à Gijón exploité par B&B Hotels, enrichit notre exposition à l'hôtellerie dans les zones touristiques majeures de la zone euro. Ces deux nouvelles contreparties locatives de premier plan se sont engagées sur une durée ferme moyenne de plus de 9 ans, démontrant ainsi leur volonté de s'inscrire dans la durée sur des sites stratégiques pour leur développement.

Ces acquisitions illustrent notre capacité à déployer rapidement la collecte, tout en ciblant des actifs de qualité dans des marchés stratégiques. En parallèle, nous avons versé pour ce premier trimestre un **dividende de 4,50 € brut de fiscalité par part**, en ligne avec notre objectif annuel de distribution de plus de 7 %, non garanti.

L'environnement de marché, marqué par une accalmie sur les taux et une correction des valeurs, offre toujours une fenêtre d'investissement particulièrement attractive. La question est désormais de savoir combien de temps cela va encore durer. Nous entendons donc saisir pleinement ces opportunités, tout en maintenant notre ambition de collecte à **500 M€ pour l'année**. Grâce à des investissements unitaires toujours ciblés entre 20 et 40 M€, nous continuerons à bâtir un portefeuille mutualisé positionné sur des actifs considérés par nos équipes comme liquides et performants à long terme.

Avec cette vision de long terme, notre objectif demeure inchangé : faire de Transitions Europe une SCPI paneuropéenne exemplaire, performante et résiliente, au service d'une épargne patrimoniale et responsable.

** 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*

La question au gérant

Au regard du rythme de collecte (en moyenne 40 M€ / mois) allez-vous investir désormais dans des actifs de tailles supérieures à 50 M€ ?

Abdelkader GUENNIOUI

Directeur du Fund Management
Arkéa REIM

Non, ce n'est pas notre intention. Même si deux de nos dernières acquisitions – d'un montant unitaire d'environ 50 M€ – pourraient laisser penser à une augmentation de la taille unitaire, il s'agit de deux exceptions qui répondaient à des critères de qualité et d'opportunité particulièrement alignés avec notre stratégie. En effet, ces deux actifs étaient des opportunités qui nous semblaient très intéressantes pour le fonds. Le premier actif en question situé à Milan a été acquis avec une décote significative et bénéficie d'une très bonne diversité locative. Le deuxième, acquis en décembre dernier, est un très bel actif qui permet d'exposer la SCPI au secteur « commerces » ; de plus ce centre commercial rare présente de nombreux atouts, comme son emplacement et également sa diversité locative (+ de 70 locataires).

Notre volonté est donc de rester fidèles à notre fourchette d'investissement comprise entre 20 et 40 M€ par actif, qui nous permet de cibler des biens liquides, diversifiants et à potentiel de revalorisation intéressant. Ce positionnement nous donne la souplesse nécessaire pour optimiser l'allocation de la collecte, mutualiser les risques et rester agile dans un marché en mutation.

Chiffres clés

L'essentiel du trimestre (au 31/03/2025)

4.50 € Dividende brut de fiscalité au titre du T1[1]

3 768
Nouveaux associés

135 M€
Collecte nette sur le trimestre

67 M€
Investissements sur le trimestre

677 M€
Capitalisation

156 M€
Trésorerie disponible

99.14 %
TOF[2]

2
Nouvelles acquisitions

[1] *Dividende au sens de l'ASPIM*
[2] *TOF : Taux d'Occupation Financier (cf. Définitions & Lexique p.16)*

Centre commercial Las Rosas (Madrid)

Performances

Prochain versement prévisionnel des potentiels dividendes
Juillet 2025

Dividende au titre du T1

3.20€/part
Revenu foncier net de fiscalité étrangère versé à l'Associé

0.79€/part
Impôt étranger prélevé à la source, payé par la SCPI Transitions Europe et déductible en France

0.51€/part
Revenu financier brut de PFU versé à l'Associé

	2024	2025
	8.25 % Taux de distribution 2024[1]	**> 7 %** Objectif de distribution non garanti 2025[3]
	6.50 % TRI 2 ans[2]	
T4	3.20 €	—
T3	3.60 €	—
T2	5.50 €	—
T1	4.20 €	4.50 €

Dividende brut de fiscalité étrangère
/part en €

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps
[1] Taux ASPIM (cf. Définitions et Lexique p.16)
[2] Le TRI de la SCPI Transitions Europe est calculé en intégrant les revenus bruts distribués, pour une souscription à 200 € et une cession après 2 ans
[3] 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.

Activité locative

Au 31/03/2025

18 % RCS Mediagroup Spa[1]

6 % WM SE

5 % Deutsche Bahn AG

5 % Diputación Foral de Alava

4 % Okechamp B.V.

3 % Media Markt Saturn Administracion

3 % B&B Hopitality Espana, S.L.

56 % Autres

Taux de recouvrement

100 %

Nombre de locataires

168

97.62 % Locaux occupés

2.38 % Locaux vacants en recherche de locataire

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

98.1 % TOP[2]

7.4 ans WALB[3]

10.5 ans WALT[4]

[1] *La WALB résiduelle de cet actif est de 8 ans, et plus de 25 % des surfaces sont sous-louées à trois locataires, ce qui réduit notre exposition à ce locataire à environ 13 %*

[2] *Taux d'Occupation Physique*
[3] *Durée moyenne résiduelle ferme des baux signés*
[4] *Durée moyenne résiduelle totale des baux signés*

Marché des parts

Vie de la société

1er trimestre 2025

Nombre de parts
en début de trimestre

2 712 559

Parts souscrites
sur le trimestre

674 862

Retraits
en nombre de parts

536

Nombre de parts
en fin de trimestre

3 386 885

Nombre de parts
en attente de retrait

0

Associés

17 786

Ticket moyen par associé

23 534 €

Photo non contractuelle

Prix de la part

Au 31/03/2025

Valeur de réalisation

178.83 €

Tunnel de valeur de reconstitution

Valeur de retrait

180 €

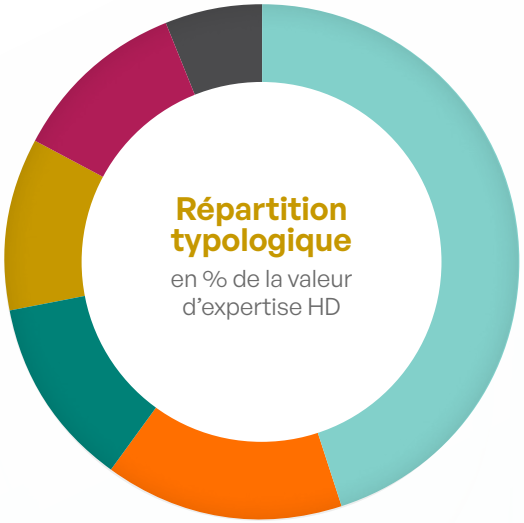
Patrimoine

Au 31/03/2025

Nombre d'actifs en portefeuille **31**

Répartition typologique

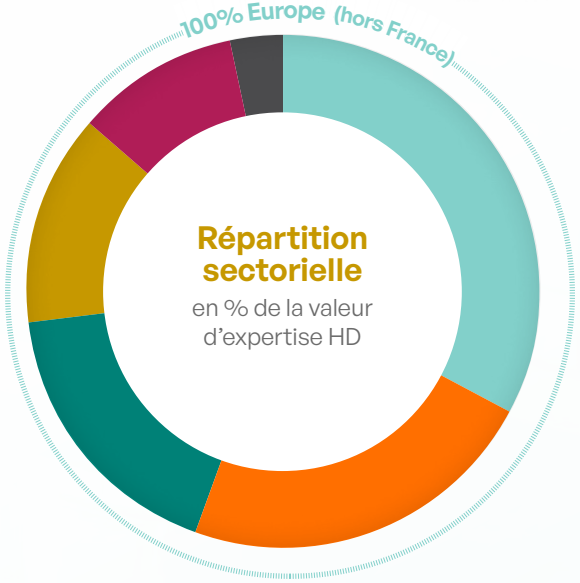
en % de la valeur d'expertise HD



- 45 % Bureaux[1]
- 15 % Retail Park
- 12 % Hospitalité
- 11 % Life Science
- 11 % Logistique
- 6 % Education

Répartition sectorielle

en % de la valeur d'expertise HD



- 32 % Espagne
- 22 % Pays-Bas
- 17 % Allemagne
- 10 % Irlande
- 13 % Italie
- 6 % Pologne

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

[1] A moyen terme la typologie bureaux devrait représenter entre 30% et 40% 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.

Taux d'endettement[2]

0%

Acquisitions du trimestre

Nombre d'immeubles acquis

2

Montant des acquisitions

67 M€

Rendement acte-en-mains des acquisitions du T1

10.65 %[3]

Actifs sous exclusivité

19

Volume global des actifs sous exclusivité

124 M€

Portefeuille immobilier

Au 31/03/2025

Carte des actifs

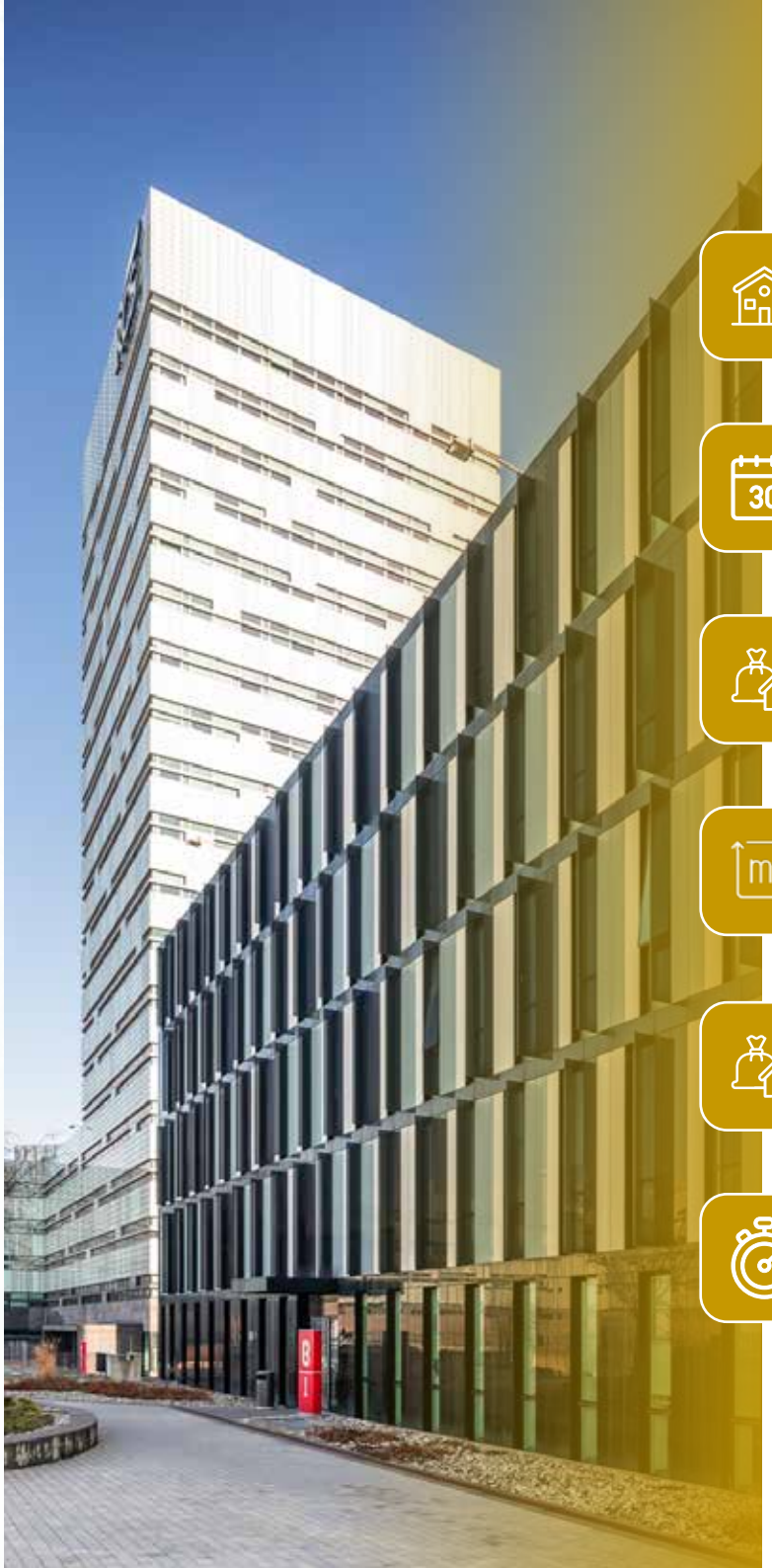
31 Nombre d'actifs

Les investisements passés ne préjugent pas des investissements futurs

Acquisitions du 1er trimestre 2025

Milan (Italie)

La première acquisition de Transitions Europe en Italie est à Milan, dans le quartier Crescenzago. Ce complexe de bureaux est loué à RCS Media Groupe, un acteur majeur de l'édition multimédia, côté à la bourse de Milan. Construit entre 2008 et 2011 cet actif certifié BREEAM Good répond aux standards de performance énergétique et environnementale actuels. L'immeuble comprend trois bâtiments indépendants et un parking souterrain, offrant flexibilité et potentiel en cas de reconfiguration des espaces.



Type d'actif
Bureaux

Date d'acquisition
05/02/2025

Prix AEM
51 M€

Surface
~ 32 000 m²

Loyer annuel brut
7 M€

WALB*
7.96 ans

** WALB : Weighted Average Lease Break*
(cf. Définitions & Lexique p.16)

Espaces modulables

Bureaux flexibles

Excellente accessibilité

Acquisitions du 1er trimestre 2025

Gijón (Espagne)

Transitions Europe continue de se diversifier avec l'acquisition de son premier hôtel, un 3 étoiles situé à Gijón, une ville dynamique sur la côte nord de l'Espagne. Idéalement situé au cœur de la zone commerciale et culturelle, à proximité de la gare et de la plage de San Lorenzo, l'établissement sera exploité par B&B HOTELS. Un programme de rénovation d'un montant de 4,9 millions d'euros est prévu, avec un financement partagé entre l'exploitant et l'acquéreur. Ce projet contribuera à la valorisation de l'actif et à l'amélioration de son attractivité, tout en étant réalisé sans interruption d'activité.

Type d'actif
Hospitalité

Date d'acquisition
18/02/2025

Prix AEM
16 M€

Surface
~ 8 200 m²

Loyer annuel brut
1 M€

WALB*
14.88 ans

** WALB : Weighted Average Lease Break (cf. Définitions & Lexique p.16)*

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

Une analyse globale

- Grille d'analyse ESG incluant 54 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 réalisant des études de vulnérabilité des actifs aux risques de durabilité, et en mettant en œuvre des travaux de mitigation des risques de durabilité, en particulier en mettant en place des actions de lutte contre les vagues et ilots de chaleur
- En formant les Property Manager à la bonne gestion des bâtiments

Pillier E
50 %

Pillier S
25 %

Pillier G
25 %

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.

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 01/01/2024 : 200€.

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 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 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.

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.

Caractéristiques générales

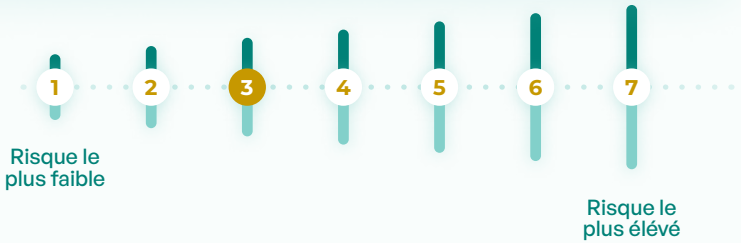
Informations générales

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

Frais

Commission de souscription	**10 % HT max.** du montant de la souscription
Commission de gestion	**10 % HT max.** des loyers encaissés
Commission sur travaux	**5 % HT max.** du montant des travaux réalisés
Commission de cession	**2 % HT max.** de la valeur de cession des actifs immobiliers
Valeur IFI résidents fiscaux	**140.26 €/part** au 31/12/2024
Valeur IFI non résidents fiscaux	**0 €** au 31/12/2024

Indicateur de risque



Informations utiles

Rappel des conditions de souscription et de cession ou retrait des parts

Conditions de souscription

Le prix d'une part est composé du nominal : 150 € et de la prime d'émission : 50 €, elle-même incluant la commission de souscription de 10 % HT (augmentée du taux TVA en vigueur). Le prix total est égal à 200 € selon les conditions en vigueur. L'enregistrement de la souscription sera effective après le paiement du prix de souscription.

Dossier de souscription

Le dossier de souscription remis à chaque souscripteur comporte le bulletin de souscription dont une copie est à conserver par le souscripteur ; la Note d'Information visée par l'AMF ; les Statuts de la SCPI ; le Document d'information clé ; le dernier bulletin périodique d'information et le Rapport Annuel du dernier exercice social. Dans les 15 jours suivant l'enregistrement de votre dossier complet de souscription un accusé de réception de votre souscription (montant investi, nombre de parts, date d'entrée en jouissance) vous est envoyé.

Retrait des parts

L'associé qui souhaite vendre tout ou partie de ses parts peut soit : les vendre de gré à gré (pour ce faire, il doit trouver lui-même une contrepartie pour acquérir ses parts. Cette cession de gré à gré est faite sans intervention de la Société de Gestion) ; en demander le remboursement (pour ce faire, il doit émettre une demande de retrait à adresser à la Société de Gestion). En cas de retrait, l'associé qui se retire cesse de bénéficier de ses droits à acompte sur dividende à compter du premier jour du mois au cours duquel le retrait a été enregistré sur le registre des retraits. Pour plus d'information, se référer à la Note d'information de la SCPI.

RENDEZ VOUS

sur arkea-reim.com

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