



TRANSITIONS EUROPE
L'IMMOBILIER DES NOUVEAUX USAGES

Bulletin d'information

**SCPI Transitions
Europe**

1^{er} trimestre 2023
Valable du 01/01/2023 au 31/03/2023
N° 2023-01



■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Avertissements & risques

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 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.



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

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

Sur le site internet :

www.arkea-reim.com

Le mot du gérant

Nous sommes particulièrement fiers de vous présenter le premier bulletin trimestriel de votre nouvelle SCPI.

Nous tenons à vous remercier chaleureusement de nous avoir fait confiance dans ces temps incertains. Nous sommes convaincus que la période actuelle est particulièrement propice au lancement d'un nouveau véhicule d'épargne immobilière. La crise de la COVID-19 a été structurante dans l'accélération des changements d'usage des actifs immobiliers. Notre volonté a été de créer une SCPI diversifiée dont les actifs immobiliers seront adaptés aux transitions immobilières. L'augmentation fulgurante des taux consécutive à l'invasion de l'Ukraine a un impact fort sur les prix de l'immobilier à travers l'Europe. Nous pouvons désormais nous positionner à l'acquisition à des taux de rendement plus élevés que ces dernières années avec l'espoir de pouvoir délivrer des performances supérieures à nos objectifs initiaux. Ainsi notre objectif de taux de distribution non garanti pour 2023 est supérieur à 6%. Transitions Europe investira dans les pays européens de la zone euro, quasi exclusivement hors de France, afin de constituer un portefeuille diversifié (hospitalité, bureaux, logistique, locaux d'activités ...) permettant une bonne mutualisation des risques, des capitaux investis et de saisir toutes les opportunités de marché qui se présentent à nous.

Conscient de l'impact de l'immobilier sur son environnement nous avons choisi de mener une stratégie extra-financière ambitieuse. Notre premier engagement a été d'obtenir le label ISR avant le lancement commercial de la SCPI (label délivré en novembre 2022).

Notre stratégie extra-financière, reposant sur une grille ESG de plus de 54 critères, répond à trois objectifs :

- Favoriser les mobilités alternatives à la voiture thermique
- Renforcer la résilience des actifs face aux changements climatiques
- Renforcer le potentiel écologique des actifs en favorisant la biodiversité

Notre conviction est qu'investir aujourd'hui dans des actifs plus performants environnementalement et offrant plus de services à l'utilisateur nous permettra de créer de la valeur à moyen et long terme. Les performances financières et extra-financières sont intimement liées.

Lancé le 2 janvier 2023, Transitions Europe a d'ores et déjà collecté près de 40 M€ qui ont été investis dans 2 actifs immobiliers situés aux Pays-Bas. Ils ont été acquis à des taux de rendement supérieurs à 6,25 % avec une durée résiduelle des baux supérieure à 10 ans permettant de sécuriser des revenus distribuables à long terme pour nos associés. Nous vous proposons page 9 une immersion photographique dans l'actif d'Arnhem pour que vous puissiez découvrir notre vision du bureau de demain.

Au cours des trois prochains trimestres, l'objectif de Transitions Europe est de poursuivre l'acquisition de biens en ligne avec la stratégie d'investissement dans le but de constituer une base de portefeuille solide permettant de sécuriser des revenus distribuables à long terme. 2023 sera selon nous riche d'opportunités et Transitions Europe se lance à un moment idéal pour les saisir !



**Abdelkader
GUENNIoui**

**Responsable Fund
Management**
Arkéa REIM

Chiffres clés

L'essentiel du trimestre (au 31.03.23)

Aucune part en jouissance au 31/03/23.
Pas de dividende versé sur le trimestre.



926

Nouveaux associés (hors fondateurs)



37M€

Collecte sur le trimestre



39M€

Capitalisation



100%

TOF*



2

Nombre d'acquisitions



Marchés des parts

Vie de la société



934
Associés

1^{er} trimestre 2023

Nombre de parts en début de trimestre 57 301

Parts souscrites sur le trimestre 139 562

Retraits 0

Nombre de parts en fin de trimestre 196 863

Nombre de parts en attente de retrait 0

200€

Prix de souscription

180€

Prix de retrait

Performances

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

6%

Taux de
distribution annuel
prévisionnel



Label
ISR



Durée de détention
recommandée

10ans



5 mois

Délai de jouissance :

1^{er} jour du 6^{ème}
mois suivant la souscription



**Juillet
2023***

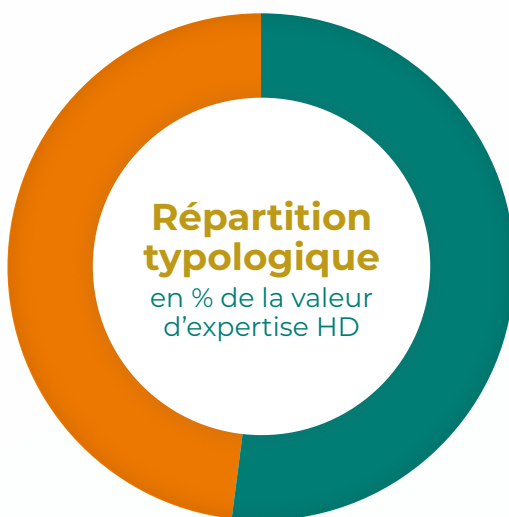
Prochain versement
prévisionnel des potentiels
dividendes

Patrimoine

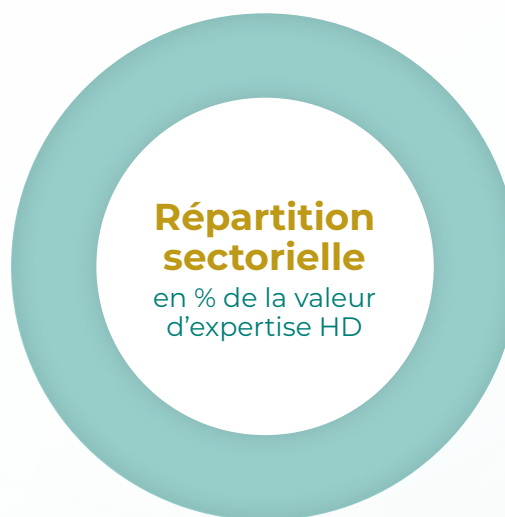
au 31/03/2023

Nombre d'actifs
en portefeuille

2



● 53% Bureaux
● 47% Hospitalité



● 100% Europe
Pays-Bas

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

Taux d'endettement*

15.4%

Transitions Europe a contracté une ligne de crédit court terme de 5 M€ auprès de Arkéa Banque Entreprises & Institutionnels pour financer l'acquisition du premier actif à Rotterdam en décembre et ainsi capter du revenu locatif avant le lancement de la SCPI.

Acquisitions du trimestre

Immeubles acquis
ce trimestre

2

Taux de rendement
brut moyen AEM

6.9%

Montant des acquisitions

27M€

Acquisition du trimestre

à Rotterdam (Pays-Bas)

Description : Centre de bien-être rénové en 2017, situé au Nord Ouest de Rotterdam.

Services : salle de sport, piscine, espace de restauration, terrasse.

Accessibilité : l'actif dispose d'une bonne accessibilité grâce aux autoroutes A20 et A13 et aux transports en commun situés à proximité.

Locataire : 100% loué à David Lloyd, un des leaders dans le domaine du fitness et des loisirs aux Pays-Bas.



En portefeuille



Type d'actif	Hospitalité
Date d'acquisition	30.12.2022
Prix AEM	14.2M€
Surface	3100m ²
Occupation	100%
Loyer annuel (HT HC)	970 700€
WALB	9.7 ans

Acquisition du trimestre

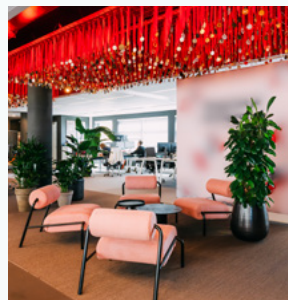
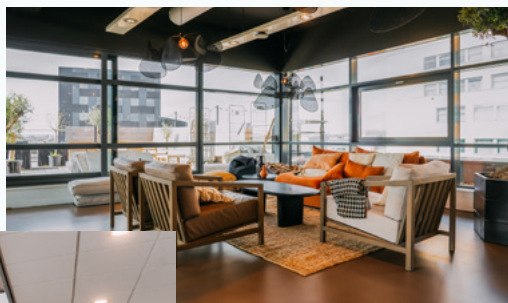
à Arnhem (Pays-Bas)

Description : Bureau offrant de nombreuses prestations situé à IJsseloord II Business Park à l'est d'Arnhem.

Immeuble serviciel : auditorium, salle de sport, espace de restauration, bar, terrasse...

Accessibilité : desservi par plusieurs autoroutes, à proximité immédiate d'une ligne de bus desservant le centre-ville.

Locataire : 100% loué à Eiffel, une entreprise de conseil.



En portefeuille



Type d'actif	Bureaux
Date d'acquisition	02.02.2023
Prix AEM	12.7M€
Surface	5708m²
Occupation	100%
Loyer annuel (HT HC)	886 590€
WALB	10.7 ans
Label	A++ EPC

L'immobilier de demain

selon Arkéa REIM

Accueil



Accessibilité



Auditorium

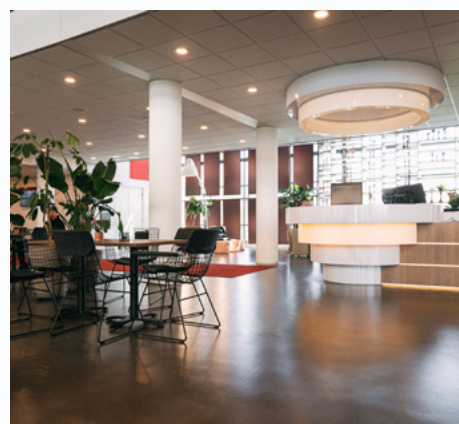
Espaces de détente



Flexible



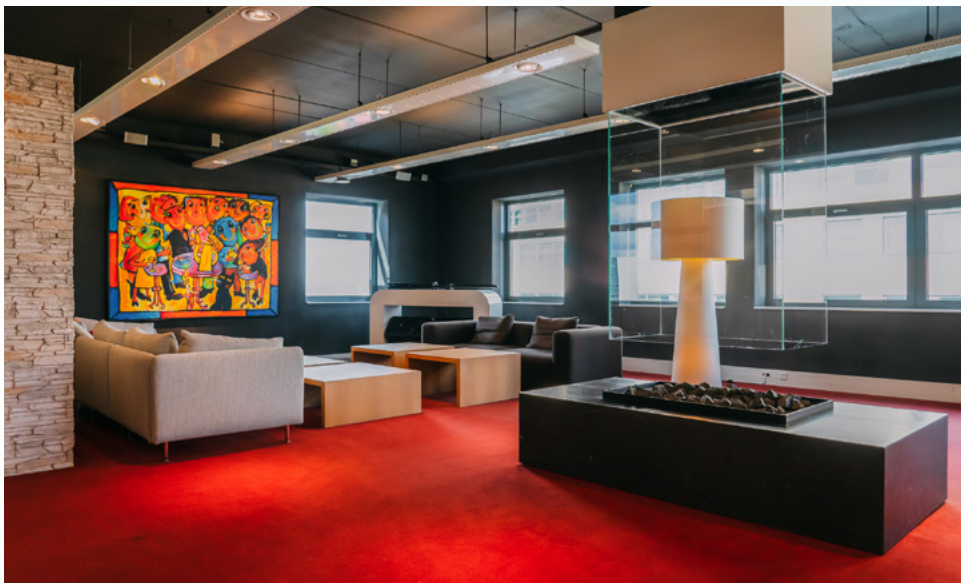
Services



L'immobilier de demain

selon Arkéa REIM

Espaces de détente



Terrasse & Salle de sport

Nouveaux usages

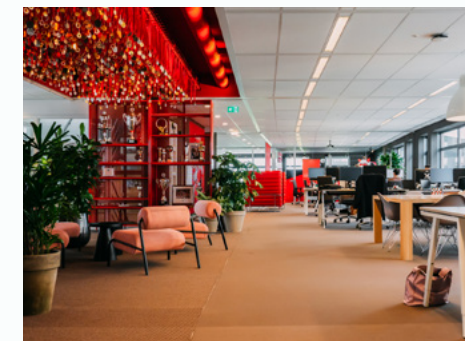


Open space - Salles de Réunions - Espaces bureaux



Espaces de restauration

Modulable



Des espaces aménagés et
adaptés à l'utilisateur

Activité locative



● **52%**
David Lloyd

● **48%**
Eiffel

Taux de recouvrement

100%

Nombre de locataires

2



● **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

100%

TOP*



10.2ans

WALB**



12.8ans

WALT***



Objectifs de la SCPI

En matière 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^{er} janvier de l'année n

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

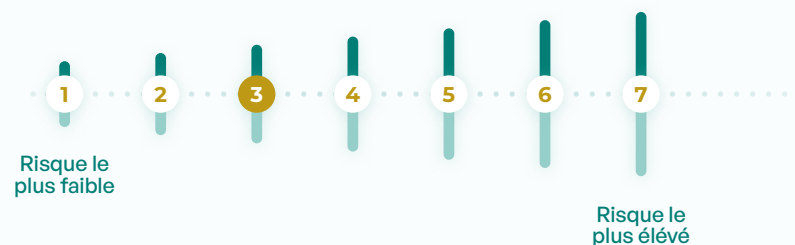
Informations générales

Société de gestion	Arkea 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 ^{er} jour du 6 ^{ème} 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

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*

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