



TRANSITIONS EUROPE
L'IMMOBILIER DES NOUVEAUX USAGES

Bulletin d'information

**SCPI Transitions
Europe**

2nd semestre 2023
Valable du 01/07/2023 au 31/12/2023



■ ■ ■ 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.



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

Sur le site internet :

www.arkea-reim.com

Liste des risques non exhaustive, se référer au
DIC et à la note d'information

Première année et déjà un succès : 8,16%* de performance en 2023 pour Transitions Europe !

Chers associés,

Alors que Transitions Europe célèbre sa première année d'existence, il est temps de dresser le bilan de 2023. A revers des actualités parfois déprimantes sur le marché de l'épargne immobilière, votre SCPI qui a délivré 8,16% de performance en 2023, a démontré qu'elle avait été lancé dans un timing de lancement idéal lui permettant de saisir les opportunités d'un marché immobilier en baisse et profiter de taux de rendement en hausse. C'est grâce à votre confiance et à une collecte de plus de 100 millions d'euros en 2023 qu'elle a pu saisir des opportunités immobilières lui permettant d'envisager l'avenir avec sérénité.

La conviction portée tout au long de cette année 2023 a été de maintenir le déploiement de notre stratégie d'acquisition uniquement lorsque la prime de risque immobilière était confortable. Les offres d'achat que nous avons émises cette année étaient systématiquement adaptées à un marché immobilier en total déséquilibre et favorable aux acheteurs avec de l'argent à investir.

Ainsi en 2023, ce sont près de 60 millions d'euros qui ont été investis au travers de 9 actifs immobiliers situés en Espagne et aux Pays-Bas, avec un rendement net moyen de 6,60%. La durée moyenne pour investir la collecte a été de 2,5 mois pour un délai de jouissance de 5 mois.

Les acquisitions de l'année ont permis de constituer un portefeuille immobilier diversifié avec des contreparties robustes. Au 31 décembre 2023, Transitions Europe affichait des baux d'une durée résiduelle moyenne de 8,2 ans avec des locataires solides comme Basic Fit, Bureau Veritas, et David Lloyd.

* Taux ASPIM (cf. Bon à savoir p.13)

La stratégie adoptée en 2023 et le déploiement judicieux de la collecte nous permettent de verser un dividende, incluant la fiscalité étrangère, de 3 euros par part en jouissance pour le quatrième trimestre 2023, soit 2,96 euros net par part en jouissance. Ainsi, la distribution totale pour l'année 2023 atteint 15,5 euros bruts par part en jouissance soit un taux de distribution sur le prix de part au 1er janvier de 8,16%. Le report à nouveau à la fin de l'année 2023 s'élève à 527 091€ soit 49 jours par part en jouissance au 31/12/2023.

L'année 2023 a également été marquée par le premier audit annuel de notre Label ISR, tout juste un an après son obtention. L'audit s'est conclu par un avis positif de l'organisme, confirmant la qualité de notre engagement ainsi que notre volonté d'associer investissement immobilier et prise en compte des critères ESG. Grâce à nos équipes d'asset management, nous avons bâti des processus et une méthodologie robuste qui nous permettront de mener à bien les premiers plans d'action au cours de l'année 2024.

Dans le prolongement de cette année réussie Transitions Europe ambitionne de rester parmi les meilleures performance du marché en 2024 avec un objectif de collecte d'environ 150 millions d'euros et l'acquisition d'une dizaine de biens immobiliers en Europe. L'objectif de taux de distribution est de 7%. Notre conviction est que 2024 pourrait être la dernière année de taux de rendement élevé avant une nouvelle hausse des prix. Nous serons donc particulièrement attentifs pour saisir les meilleures opportunités où qu'elles se trouvent en Europe.

Nous profitons de ce bulletin pour vous souhaiter à tous ainsi qu'à vos proches une très belle année 2024.

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

Les questions du gérant

Quelle performance à moyen terme pour Transitions Europe ?

Cette magnifique performance de 8.16% en 2023 peut sembler déconnectée des annonces pessimistes régulières sur le marché immobilier. Comme nous l'expliquions le trimestre dernier, elle s'explique par la conjonction du délai de jouissance et d'un rythme d'acquisition élevé à des taux de rendement proche des 7%.

Compte-tenu du report à nouveau accumulé, du marché actuel et des exclusivités en cours dont la moyenne des taux de rendement est de plus de 7.5%, notre objectif est d'atteindre au moins 7%* de performance en 2024.

L'exercice de prévision est par essence très compliqué et la complexité de la situation économique et géopolitique mondiale nous oblige à rester humble sur nos capacités de projection. Néanmoins, à moyen terme, et toutes choses égales par ailleurs, nous anticipons une nouvelle hausse des prix de l'immobilier à partir de 2025 et peut être plus tôt dans les pays anglo-saxons mais notre stratégie opportuniste et diversifiée nous permettra de continuer à investir à des taux intéressants dans les pays et les typologies qui resteront en décalage du marché.

Il nous semble donc raisonnable de tabler sur un objectif de performance non garanti à moyen terme (entre 3 et 5 ans) compris entre 6% et 7% nous permettant de rester parmi les SCPI les plus performantes du marché. Dans tous les cas nous ferons tous nos meilleurs efforts pour vous offrir les opportunités que nous jugerons les plus intéressantes et les plus en adéquation avec cet objectif.



**Abdelkader
GUENNIQUI**

Responsable Fund
Management
Arkéa REIM

**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.*

Chiffres clés

L'essentiel du semestre (au 31.12.2023)

6.50€ Dividende brut
de fiscalité au
titre du S2¹



1249

Nouveaux associés



55M€

Collecte nette sur le semestre



111M€

Capitalisation



41M€

Cash disponible



100%

TOF²



3

Nouvelles acquisitions

¹Dividende au sens de l'ASPIM

²TOF : Taux d'Occupation
Financier (cf. Bon à savoir p.13)



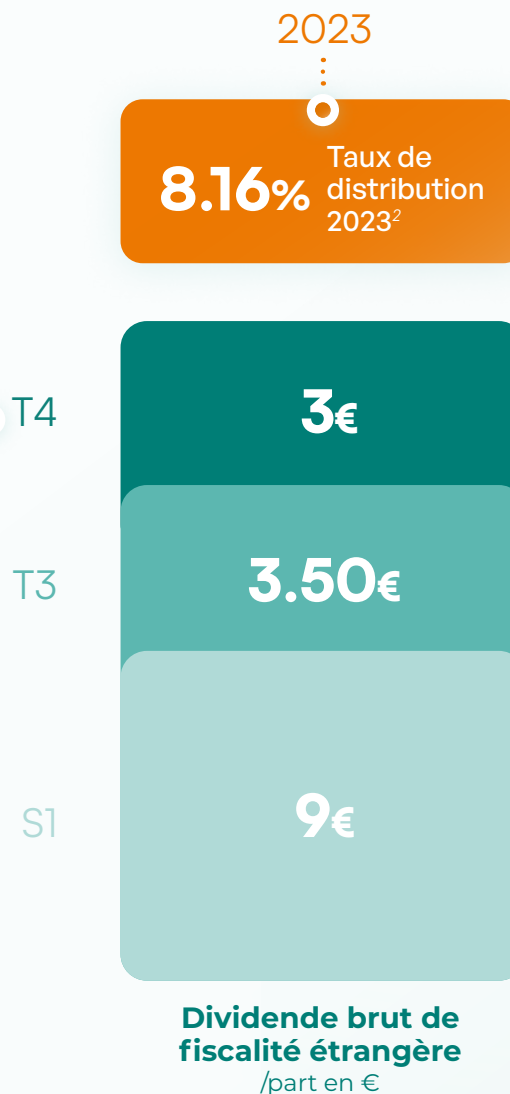
Dividende au titre du T4



- **2.96€/part**
Dividende net de fiscalité étrangère versé à l'associé incluant les Revenus financiers : 1,18€/part
- **0.04€/part**
Impôt étranger prélevé à la source, payé par la SCPI Transitions Europe et déductible en France¹

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

Performances



**Avril
2024**

Prochain versement
prévisionnel des potentiels
dividendes

7.75% Taux de distribution sur
le prix de la part à 200€

¹ La fiscalité est linéarisée sur l'ensemble
du trimestre

² Taux ASPIM (cf. Bon à savoir p.13)

Marchés des parts

Vie de la société



2539
Associés

2nd semestre 2023

Nombre de parts en début de semestre 279 410

Parts souscrites sur le semestre 277 550

Retraits -

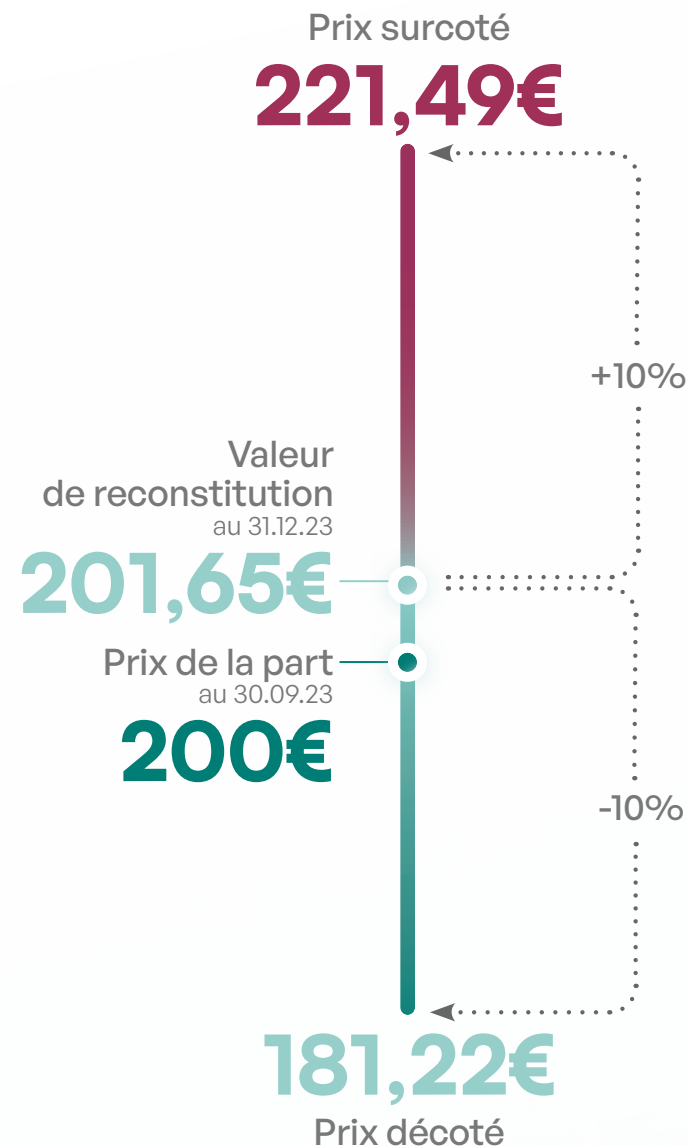
Nombre de parts en fin de semestre 556 960

Nombre de parts en attente de retrait 0



Aucune part en attente de retrait

Tunnel de valeur de reconstitution

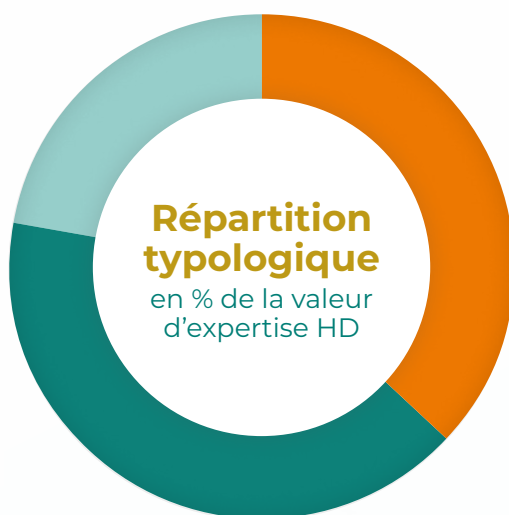


Patrimoine

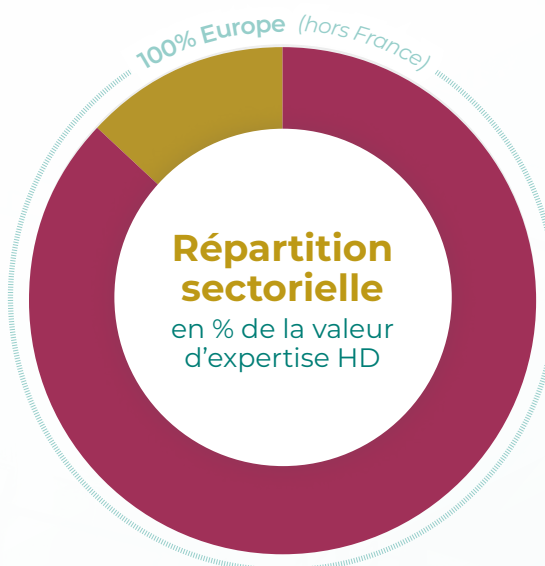
au 31.12.2023

Nombre d'actifs
en portefeuille

9



37% Hospitalité
41% Bureaux
22% Life Sciences



87% Pays-Bas
13% Espagne

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

Taux d'endettement*

0%

Acquisition du semestre

Nombre d'immeubles
acquis

3

Rendement acte en main

>7.25%

Montant des acquisitions

24.5M€

Acquisition

Portefeuille Axiom (Pays-Bas)

Description : Portefeuille de deux actifs à usage mixte de bureaux et de laboratoires situés dans les ports de Rotterdam et Amsterdam aux Pays-Bas. Les deux actifs disposent d'une localisation stratégique au sein des ports à proximité immédiate de leurs principaux clients.

Les deux actifs sont loués à 100% à Bureau Veritas, leader mondial dans le domaine des essais en laboratoire, d'inspection et de certification. Le groupe a été créé en 1828 et compte 80 000 employés répartis dans 1 600 bureaux et laboratoires à travers le monde.



En portefeuille



Type d'actif	Bureaux/Laboratoires
Date d'acquisition	27.12.2023
Prix AEM	12,9 M€
Surface	7 598 m ²
Occupation	100%
Loyer annuel (HT HC)	1 083 859 €
WALB	11 ans

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 366m²
Occupation	100%
Loyer annuel (HT HC)	927 894€
WALB	4.5 ans

Activité locative



- 24% Bureau Veritas
- 23% David Lloyd
- 20% Eiffel
- 13% Basic Fit
- 12% Boele & van Eesteren B.V.
- 8% EPS Europe B.V.

Taux de recouvrement

100%

Nombre de locataires

6



- 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*



8.2ans

WALB**



10ans

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^{er} 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

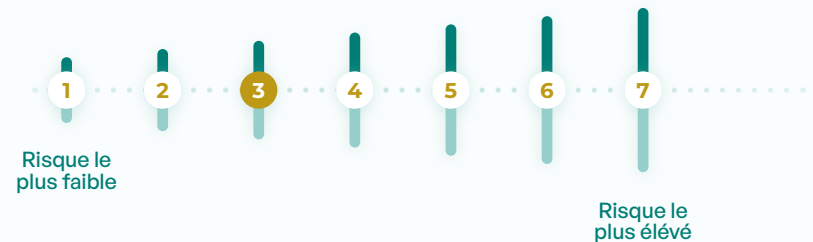
Informations générales

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 ^{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

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