

# RAPPORT ANNUEL

AU 31 MARS 2023

## SCPI TRANSITIONS EUROPE



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



REPUBLIQUE FRANCAISE



**ARKEA**  
**REIM**

# SOMMAIRE

## Fiche d'identité

**Type de SCPI**  
Société civile de placement immobilier  
à capital variable

**SIÈGE SOCIAL**  
72 rue Pierre Charron – 75008 Paris

**DATE DE CRÉATION**  
16/11/2022

**Numéro d'immatriculation au RCS**  
Paris 921 457 032

**CAPITAL SOCIAL INITIAL**  
8 595 150€

**CAPITAL MAXIMAL STATUTAIRE**  
2 000 000 000 €

**VISA AMF**  
n° 22-17 en date du 20/09/2022

<b>04</b>	<b>Édito</b>
04	Mot du directeur général
06	Société de gestion
09	Organe de surveillance
<b>10</b>	<b>Point marché</b>
<b>18</b>	<b>Transitions Europe</b>
18	Stratégie d'investissement
21	Stratégie extra-financière
<b>24</b>	<b>Bilan premier exercice</b>
24	Événements significatifs sur l'exercice
25	Marché des parts de la SCPI
26	Chiffres clés
28	Patrimoine
32	Performances
<b>38</b>	<b>Cap sur 2023</b>
<b>40</b>	<b>Rapport sur la conformité et le contrôle interne</b>
<b>44</b>	<b>Rapport du commissaire aux comptes</b>
<b>51</b>	<b>Rapport du conseil de surveillance</b>
<b>54</b>	<b>Ordre du jour de l'assemblée générale</b>
<b>55</b>	<b>Texte des résolutions de l'assemblée générale ordinaire annuelle</b>
<b>58</b>	<b>Comptes annuels</b>
<b>63</b>	<b>Annexes</b>



## ÉDITO

### MOT DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

Yann Videcoq

**N**ous sommes ravis de vous présenter notre premier rapport annuel et surtout de vous compter parmi les premiers associés de notre SCPI. Nous tenons avant tout à vous remercier chaleureusement de nous avoir fait confiance. Ce premier bilan, portant sur le T1 2023, nous donne confiance pour la suite et laisse augurer de belles perspectives pour les prochains trimestres.

Lancée commercialement le 2 janvier 2023, Transitions Europe a 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 nos prévisions initiales avec une durée résiduelle des baux supérieure à 10 ans permettant ainsi de sécuriser du revenu pour les prochaines distributions. Les parts des premiers associés entrant en jouissance au mois de mai ils percevront un premier dividende courant juillet.

Nous nous félicitons de ce premier trimestre de collecte et sommes

convaincus que notre SCPI est adaptée aux attentes actuelles des épargnants. Dans un contexte de hausse des taux qui entraîne un rebond des produits financiers, seuls les produits d'épargne immobilière délivrant des taux de distribution élevés feront la différence. Ainsi pour 2023, nous visons un taux de distribution supérieur à 6%. Dans un tel contexte, Transitions Europe reste selon nous un produit de rendement attractif. Au-delà de la performance, nous avons la chance de partir d'une page blanche et de pouvoir proposer un produit novateur, composé d'actifs récents en phase avec les évolutions du marché et sans stock existant.

Nous sommes convaincus que la période actuelle est particulièrement propice au lancement d'une nouvelle SCPI. La crise de la COVID-19 a été structurante dans l'accélération des changements d'usage pour l'ensemble des typologies d'actifs immobiliers. Notre volonté a été de créer une SCPI diversifiée et européenne dont le but premier est de répondre aux "transitions immobilières" qui

s'opèrent sur toute l'Europe en proposant un portefeuille de biens diversifiés s'adaptant aux changements d'usage. Dans un contexte de décompression des taux de rendement, le marché nous est en ce moment favorable en offrant de belles opportunités à des taux de rendement bien plus élevés que ces dernières années avec l'espoir de pouvoir délivrer des performances supérieures à nos objectifs initiaux, bien que non garanti.

Notre stratégie diversifiée, tant sur le plan typologique que géographique, est particulièrement adaptée dans ce contexte. Elle nous permet d'être opportuniste sur la sélection des biens en choisissant des actifs offrant des rendements attractifs pour la performance globale de la SCPI et nous donne la possibilité ainsi de nous adapter très rapidement au contexte de marché.

Labellisée ISR et classée Article 8 SFDR, Transitions Europe se veut sélective, appliquant à son portefeuille d'actifs une grille d'analyse comportant 54 critères de notation

qui répondent à trois objectifs : protéger la biodiversité, favoriser les mobilités, renforcer la résilience des actifs face au réchauffement climatique. Le Crédit Mutuel Arkéa est une des premières banques à mission en France, notre objectif est donc d'être exemplaire sur ces enjeux vitaux pour notre avenir. 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.

Au cours des trois prochains trimestres, l'ambition de Transitions Europe est de poursuivre l'acquisition d'actifs immobiliers sécurisés en ligne avec notre stratégie d'investissement pour atteindre une capitalisation de l'ordre de 100 M€ à fin 2023. Nous poursuivons la constitution d'une base de portefeuille solide permettant de sécuriser des revenus distribuables à long terme.

2023 sera riche d'opportunités et Transitions Europe se lance à un moment idéal pour les saisir !

*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. Ce produit présente un risque de perte en capital et sa liquidité n'est pas garantie.*

# TRANSITIONS EUROPE

## SOCIÉTÉ DE GESTION

### **Arkéa REIM**

*souhaite accompagner  
les transitions  
immobilières  
qui se dessinent  
sur nos territoires  
en Europe, au service  
de ses clients.*



## Les chiffres clés de la Société de Gestion

Agréé en mars 2022, Arkéa REIM a connu un démarrage rapide et convaincant grâce au soutien du Crédit Mutuel Arkéa. Adossée à Arkéa Investment Services, modèle multi-boutiques de gestion d'actifs et au Crédit Mutuel Arkéa, groupe bancaire de premier

les différentes expertises du groupe en termes d'immobilier (Arkéa Real Estate) et de distribution de produits d'épargne (Arkéa Investment Services) pour vous proposer des produits performants en phase avec le marché.

Nous souhaitons être agile dans notre management et répondre avant tout aux transitions et enjeux immobiliers de demain (transitions sociétale, économique, innovation stratégique et environnementale). En investissant dans un parc immobilier adapté à ces transitions sur des territoires à fort potentiel de croissance, nous contribuons à renforcer le dynamisme de nos régions.

Pour répondre aux défis d'aujourd'hui et plus encore de demain, notre volonté a été de créer une Société de Gestion soucieuse des principes d'investissement socialement responsable (ISR). Notre objectif est de vous offrir des produits d'épargne immobilière performants tant d'un point de vue financier qu'extra-financier et de mettre en place au sein de notre portefeuille des mesures concrètes ayant un impact visible sur les performances extra-financières de nos actifs. Ainsi, l'ensemble de nos produits intègrent la prise en compte des critères ESG et sont classés Article 8 SFDR.

plan, nous bénéficions de la solidité d'une banque de référence, de son réseau de distribution et de ses compétences. Nous nous appuyons sur

Arkéa REIM gère des fonds immobiliers dédiés ou ouverts pour une clientèle professionnelle et non professionnelle. Elle gère près de 930 M€ d'actifs sous gestion répartis sur 2 SCI, Silver Avenir et Territoires Avenir, ainsi qu'une SCPI, Transitions Europe et compte une vingtaine de collaborateurs au 31/03/2023.

3

fonds gérés

SILVER AVENIR  
UNE AUTRE VISION DU VIAGERTERRITOIRES AVENIR  
L'IMMOBILIER AU CŒUR DES RÉGIONSTRANSITIONS EUROPE  
L'IMMOBILIER DES NOUVEAUX USAGES

Données Arkéa REIM au 31/03/2023 – Collecte et investissements à compter du 01/05/2022

## ORGANE DE SURVEILLANCE

### Gérant et Société de Gestion

➤ La société ARKEA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

- Société par actions simplifiée au capital de 1.000.000 €

- **Siège social :**

72 rue Pierre Charron – 75008 Paris  
RCS Paris 894 009 687

- **Président :** François DELTOUR

- **Directeur Général :** Yann VIDECOQ

- **Directrice Générale Déléguée et RCCI :** Camille HUREL

### Conseil de Surveillance

➤ Les huit membres sont :

- Michel MALGRAS (Président)
- DVH – OPTIS GESTION SA (Vice-Président)
- Marc GENDRONNEAU
- Nadyne MALGRAS
- ARKÉA IMMOBILIER CONSEIL
- FEDERAL FINANCE
- NAIVE
- SURAVENIR

### Commissaire aux comptes

➤ Titulaire : KPMG S.A

### Expert immobilier

➤ CUSHMAN & WAKEFIELD  
Valuation France SA  
185-189 Avenue Charles de Gaulle  
92200 Neuilly-sur-Seine

### Dépositaire

➤ CACEIS BANK  
89-91 rue Gabriel Péri  
92120 Montrouge

### Évaluateur Externe Indépendant

➤ FI Partners,  
22 rue Laffitte  
75009 Paris

# 1 POINT MARCHÉ

## 1. Contexte économique général

Alors que l'économie mondiale était encore perturbée par la crise de la Covid-19 et semblait doucement se relever, laissant présager une bonne dynamique pour l'année 2022, le retour de l'inflation lié notamment à la guerre en Ukraine, a fortement impacté les prix de l'énergie et des matières premières. Pour contenir l'inflation et la maintenir à un niveau acceptable, les banques centrales ont procédé, après 11 ans de baisse, à un resserrement de leur politique monétaire avec des augmentations progressives des taux directeurs.

Début 2023, les banques centrales craignant une inflation forte pendant une période plus longue ont continué les hausses des taux directeurs. Ce maintien des taux directeurs à des niveaux plus élevés a mécaniquement eu un impact sur les coûts de financement en Europe.

En 2022, de nombreuses économies ont été impactées par ces événements et sont passées près d'une récession, mais le taux de chômage ayant atteint des niveaux historiquement bas et les diverses politiques

budgétaires mises en place dans les pays ont permis d'endiguer le choc économique, plaçant la croissance mondiale à 3,4% en 2022 selon le Fonds Monétaire International. Ce ralentissement économique semble néanmoins se poursuivre en 2023 compte tenu des incertitudes actuelles et de l'accroissement des taux directeurs faisant ralentir la croissance mondiale à 2,9% avant de rebondir à 3,1% en 2024 (FMI).

En Europe, dans un contexte d'inflation toujours alimentée par la guerre en Ukraine et les perturbations sur la chaîne d'approvisionnement, les économistes tablent néanmoins sur une légère contraction en 2023 de l'inflation et du PIB alors que le taux directeur de la Banque Centrale Européenne semble continuer sa décompression.

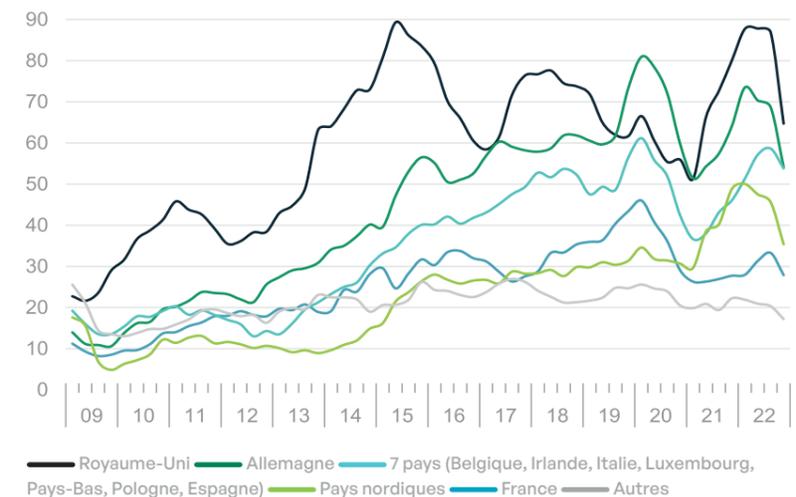
Aussi, les nouvelles politiques monétaires se reflètent déjà sur le marché obligataire avec des niveaux en 2023 qui devraient être semblables à 2022 et qui anticipent d'ores et déjà une baisse des rendements en 2024, compte tenu du ralentissement économique et la baisse de l'inflation.

## 2. Le marché de l'immobilier en Europe

Le marché de l'immobilier en Europe a connu une reprise en 2021 jusqu'au deuxième trimestre 2022 pour atteindre, sur un an, des niveaux d'avant crise avec un volume d'investissement de près de 315 milliards d'euros. Compte tenu des politiques monétaires en vigueur et la hausse des coûts de financement en Europe, le deuxième semestre 2022 a néanmoins connu un re-pricing important faisant chuter drastiquement les investissements sur le reste de l'année. Au quatrième trimestre 2022, les volumes d'investissement ont di-

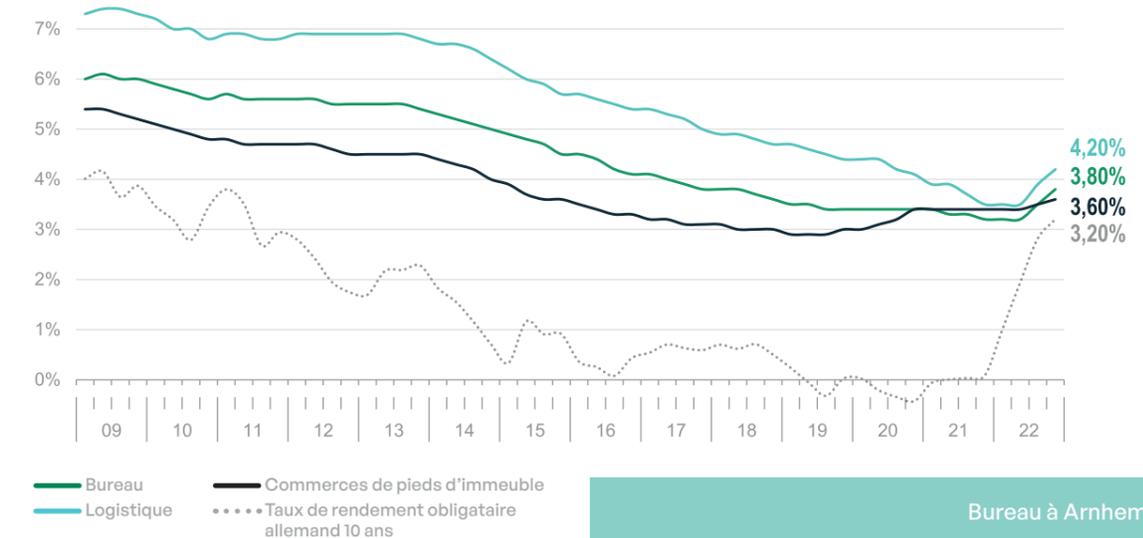
minué de plus de 55% par rapport au quatrième trimestre 2021, atteignant 49 milliards d'euros. Ce fort recul de l'activité sur la fin de l'année 2022 a porté le volume annuel d'investissement à 253 milliards d'euros en 2022 soit une baisse de 12% par rapport à 2021. Cette baisse des volumes s'est reflétée dans l'ensemble des classes d'actifs même si ce sont les actifs de bureaux et de logistique qui ont été davantage impactés avec respectivement -20% et -19% de volumes investis. Les actifs de commerce (+3%) se sont montrés résilients en bénéficiant de la croissance liée à la reprise post pandémie de la Covid-19.

### Évolution des volumes d'investissement en immobilier commercial (en Mds€)



Source : BNP Paribas Real Estate

### Taux de rendement prime moyen en Europe (basé sur 15 marchés)



Source : BNP Paribas Real Estate

Les taux de rendement en Europe se sont décompressés en 2022 pour atteindre 3,80% pour les bureaux, 3,60% pour les commerces de pieds d'immeuble et 4,20% pour la logistique.

### 3. Marché des bureaux

Le marché des bureaux en Europe a connu un rebond de +11% de la demande placée en 2022 par rapport à 2021, boosté par l'effet post Covid, permettant de dépasser sa moyenne décennale avec une demande placée de 11,24 millions de m<sup>2</sup>. Cette augmentation a notamment été portée par des marchés avec de fortes augmentations à l'instar de Dublin (+63%), Londres (+45%), Milan (+28%) ou encore Madrid (+26%). La demande placée dans la majorité des autres marchés européens semble stable d'une année sur l'autre hormis à Luxembourg et Amsterdam où une baisse est observée.

Néanmoins cette hausse a commencé à s'estomper au cours du quatrième trimestre 2022, avec des volumes inférieurs par rapport à 2021 sur la même période.

Les taux de vacances sont restés maîtrisés en Europe avec une moyenne qui s'établit à 7,4%, une décompression de seulement 10 points de base par rapport à 2021. Une stabilisation observée sur la plupart des marchés, sauf à Barcelone et Dublin où les taux de vacances ont augmenté respectivement de +340 points de base et +230 points de base par rapport à 2021.

Les valeurs locatives de marché, après avoir marqué le pas pendant la crise de la Covid-19, ont repris leur croissance à la fin de 2022 conduites par une faible offre d'actifs prime, la volonté de s'orienter sur des actifs situés dans les quartiers les plus recherchés ainsi que la généralisation du flex office.



Ainsi les valeurs locatives primes ont atteint près de :

	/m <sup>2</sup> /an		/m <sup>2</sup> /an
Paris	1 000 €	Milan	680 €
Lyon	340 €	Rome	500 €
Amsterdam	495 €	Madrid	441 €
Francfort	576 €	Barcelone	336 €
Munich	540 €	Dublin	673 €

Source : BNP Paribas Real Estate

Les volumes d'investissement en bureaux ont atteint 91 milliards d'euros au total en Europe, un volume en baisse de 20% sur un an, impacté par l'augmentation des coûts de financement.

Les taux de rendement prime se sont décompressés sur l'ensemble des principaux marchés européens de bureaux en 2022 par rapport à 2021 avec notamment une décompression de +100 points de base à Amsterdam, +80 points de base à Berlin ou encore +75 points de base à Francfort et Hambourg.

### 4. Marché de la logistique

Le marché de la logistique a connu une bonne dynamique de marché en 2022 en atteignant 27 millions de mètres carrés de demande placée soit une baisse de 10% par rapport à 2021. La demande placée est néanmoins restée supérieure à sa moyenne quinquennale en dépit de la conjoncture économique actuelle et des nouveaux développements restent insuffisants pour faire face à la demande.

La demande placée a légèrement diminué à 7,8 millions de mètres carrés en Allemagne, 3,9 millions de mètres

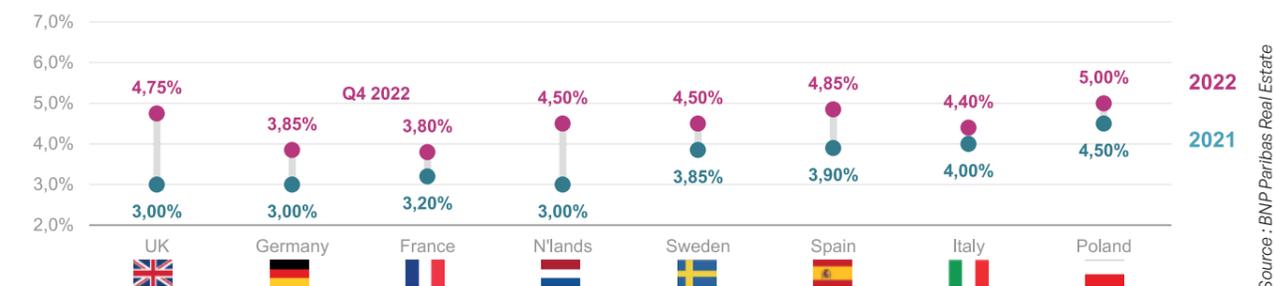
carrés en France. Toutefois, elle a augmenté aux Pays-Bas à 3,6 millions de mètres carrés et en Espagne à 2,3 millions de mètres carrés. Ainsi, les taux de vacances sont restés sous les 4% en moyenne en Europe, portés par les bonnes conditions de marché, des délais de construction qui se rallongent et un manque de disponibilité de foncier.

Les valeurs locatives de marché ont augmenté en moyenne de 12,1% sur un an au quatrième trimestre 2022 sur l'ensemble des marchés Européens, portées par une faible offre future.

Sur le marché des investissements, les volumes en logistique ont atteint 56 milliards d'euros en 2022 en baisse par rapport à 2021. Les taux de rendement ont continué de se décompresser en 2022, en moyenne de +60 points de base en Europe, conséquence directe de la pression inflationniste. Les taux devraient continuer d'augmenter au cours des prochains mois en réponses aux nouvelles politiques monétaires mises en place.

Les taux de rendements primes pour les actifs logistique de grade A sont de 3,85% en Allemagne, 3,85% en France, 4,50% aux Pays-Bas, 4,85% en Espagne et 4,40% en Italie.

#### Taux de rendement prime net - Logistique grade A pour des baux ferme de 5 à 15 ans



Source : BNP Paribas Real Estate

## 5. Marché des commerces

Le commerce a connu un rebond important en 2022, après deux années au ralenti, impacté par la pandémie de la Covid-19, la grande majorité des villes européennes a connu des fréquentations en hausse grâce à la reprise du tourisme permettant de soutenir le secteur du commerce malgré la guerre en Ukraine et la reprise de l'inflation.

Cette reprise de consommation s'est également traduite par une reprise forte de la consommation des biens de luxe, accélérant la demande pour les localisations prime dans les centres-villes Européens et se traduisant par une hausse des valeurs locatives primes.

A la fin de 2022, les valeurs locatives primes des commerces de pieds d'immeuble pour les rues du Luxe atteignaient des valeurs locatives de l'ordre de 2 166€/m<sup>2</sup>/mois pour New Bond Street à Londres, 1 333€/m<sup>2</sup>/mois pour l'Avenue Montaigne à Paris ou encore 583€/m<sup>2</sup>/mois pour Via dei Condotti à Rome.

Sur le marché de l'investissement, 40,1 milliards d'euros ont été investis en commerces en Europe en 2022, une hausse de 2,6% en dépit de l'ensemble des incertitudes de marché, répartis à 34% sur des commerces de pieds d'immeuble, 28% sur des centres commerciaux et 38% sur des retails parks.

L'Allemagne a représenté, une nouvelle fois, le centre des investissements commerces en Europe en 2022 (9,4 Md€), suivie du Royaume-Uni (6,2 Md€) et de la France (5,6 Md€).

Les taux de rendements pour les commerces de pieds d'immeuble

**3.80%**  
en Italie

**3.50%**  
en Espagne

**3.50%**  
en France

**3.00%**  
en Allemagne

Les taux de rendements pour les centres commerciaux sont de :

**6.50%**  
en Italie

**5.50%**  
en Espagne

**4.90%**  
en Allemagne

**4.75%**  
en France

Les taux de rendements pour les retails parks sont de :

**5.55%**  
en Espagne

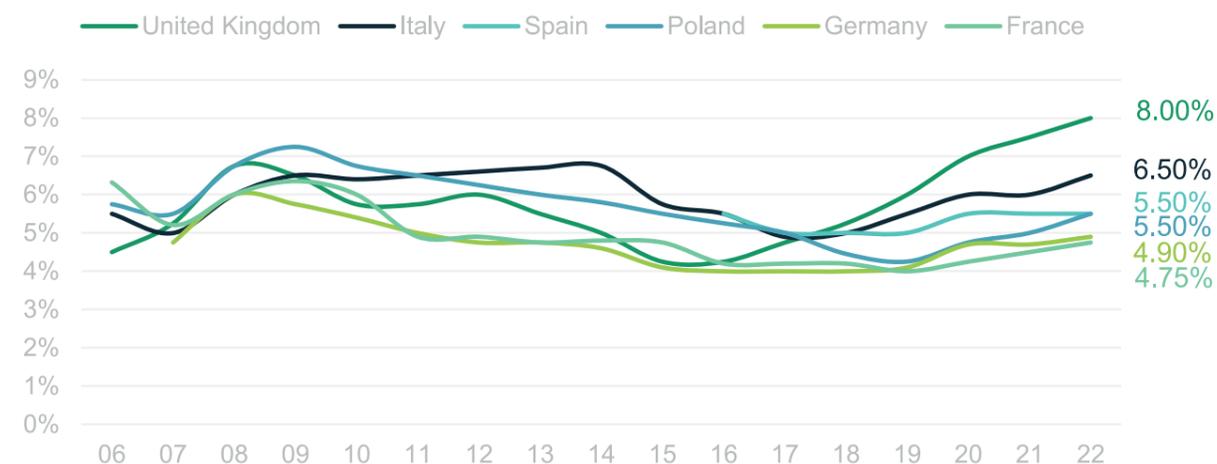
**5.25%**  
en France

**4.20%**  
en Allemagne

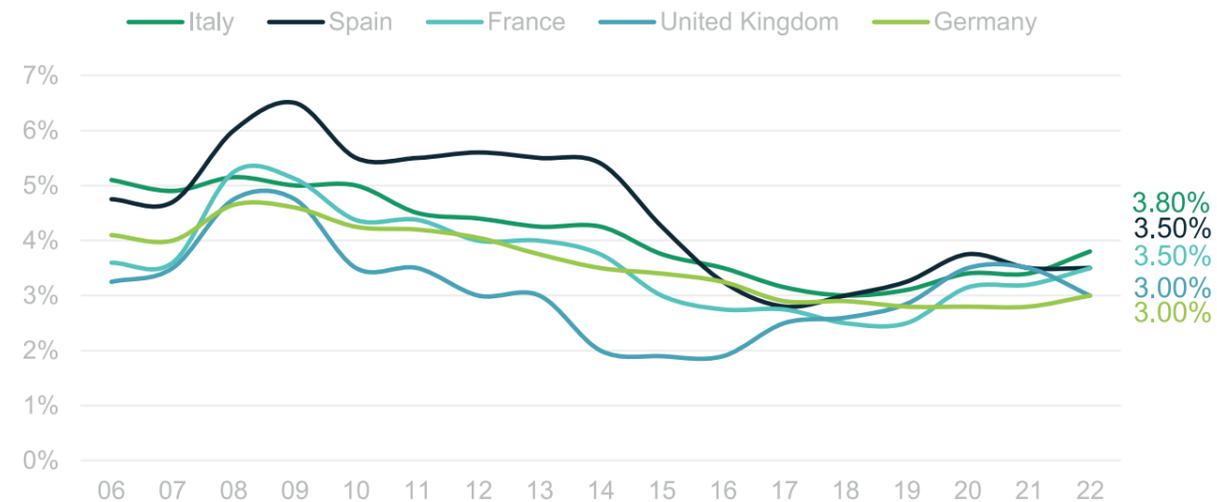
Source : BNP Paribas Real Estate



## Taux de rendement prime - Centres commerciaux



## Taux de rendement prime - Commerces de pieds d'immeuble (secteur luxe)



Source : BNP Paribas Real Estate





## 6. Typologies Alternatives (Santé, Life Science)

Les typologies alternatives ont connu un essor important au cours de ces dernières années. Le secteur de l'immobilier de Santé qui regroupe l'ensemble des établissements permettant d'accueillir les populations Senior, les hôpitaux ou encore les centres de bien-être, bénéficie à l'échelle européenne de conditions de marché favorables à son développement, compte tenu du vieillissement constant de la population et d'une forte croissance démographique.

De son côté, le secteur du Life Science, industrie des technologies de la santé, a fortement évolué ces dernières années, compte tenu des nécessités du secteur médical pour la recherche et la découverte de nouvelles technologies, dans laquelle la pandémie de la Covid-19 a joué un rôle prépondérant. Une croissance qui s'est répercutée sur le domaine immobilier des actifs Life Science à la fois sur le marché des utilisateurs mais également sur le marché des investissements.

En effet, le secteur connaît une demande en forte croissance de la part des investisseurs pour ces typologies d'actifs mais à la fois une offre limitée qui continue de maintenir une pression à la hausse sur les prix et compresse les taux de rendements dans les principaux marchés.

Source : JLL

## 7. Perspectives du marché immobilier

Les perspectives pour la suite de l'année 2023 semblent axées sur la poursuite du re-pricing et la baisse des investissements. Cette période d'incertitudes pour les investisseurs pourrait être accompagnée d'une remise en cause sur de nombreux éléments et notamment sur l'état des actifs et l'instauration en Europe de nombreuses réglementations de minimum de performances énergétiques pour les actifs immobiliers.

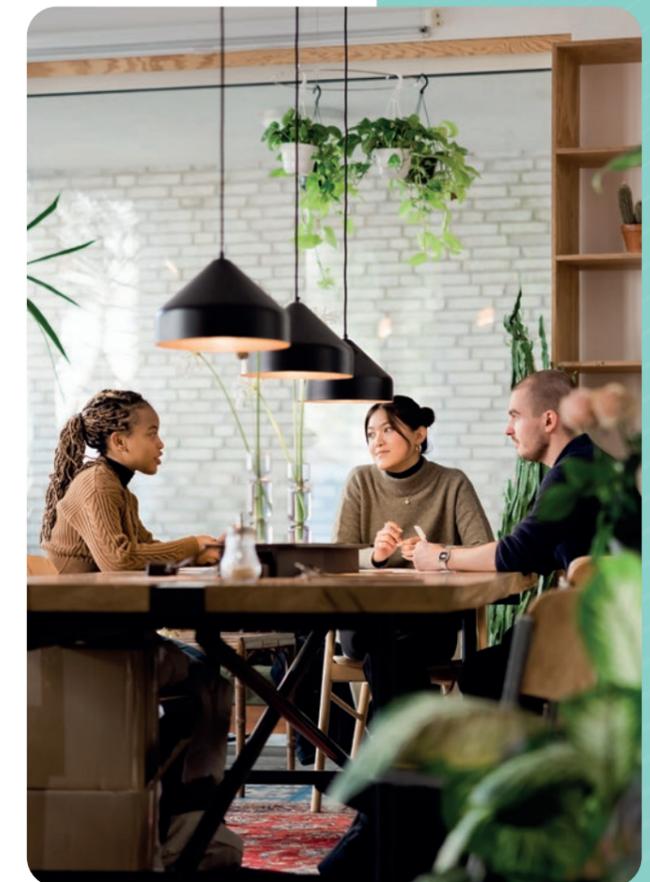
D'autre part, la hausse des taux d'intérêt devrait continuer pour atteindre un pic à la fin de l'année, poursuivant en 2023, la décompression des taux de rendement initiés en 2022. Ainsi, les volumes d'investissement devraient connaître une nouvelle baisse en 2023 après celle de 2022.

Toutes les classes d'actifs n'abordent pas le reste de l'année 2023 de façon identique, en effet la logistique continue de connaître un manque d'offre future ce qui favorisera la remontée des valeurs locatives d'environ +3,9% en 2023 puis 3,0% en 2024.

Bien que le commerce se soit montré résilient en 2022, il continue d'être tributaire de la santé de l'économie et de l'impact que pourraient engendrer une forte inflation et des prix de l'énergie élevés pour le reste de l'année. En ce sens, cette classe d'actifs bénéficie vraisemblablement d'une dynamique à deux vitesses, avec d'une part les actifs portant davantage sur la consommation de masse, plus à la peine et d'autre part les actifs prime au sein des centres-villes des grandes métropoles européennes portées par un faible taux de

vacance et un secteur du luxe qui ne semble pas connaître la crise.

Le marché des bureaux sera pour la fin de l'année 2023, placé sous le défi de la croissance des loyers, compte tenu d'un taux d'occupation plus faible qu'en 2022 et davantage concentré dans les actifs avec des labels environnementaux et respectant les réglementations européennes. Ce renouvellement devrait marquer la différence entre les actifs modernes avec des perspectives d'amélioration et des actifs secondaires sans possibilité d'amélioration.



# 2 TRANSITIONS EUROPE

## STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

« Notre volonté a été de créer une SCPI diversifiée dont les actifs immobiliers seront adaptés aux transitions immobilières. »

La crise de la COVID-19 a été structurante dans l'accélération des changements d'usages des actifs immobiliers. Notre volonté a été de créer une SCPI diversifiée dont les actifs immobiliers seront adaptés aux transitions immobilières. Transitions Europe a pour vocation d'accompagner les transitions économiques, environnementales, sociales et technologiques auxquelles l'immobilier doit faire face en investissant dans un portefeuille diversifié bénéficiant du développement des régions européennes.

La SCPI Transitions Europe investira dans les pays européens de la zone euro, principalement hors 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 qui se présentent à nous.

À ce jour, l'actif de la SCPI est composé d'un immeuble de bureaux et d'un centre de bien-être situés aux Pays-Bas.

Nous rappelons que l'objectif de taux de distribution annuel à long terme de la SCPI est de 5%, l'horizon de placement recommandé étant de 10 ans. Toutefois, compte-tenu du contexte de marché qui est porteur nous envisageons des taux de distribution supérieurs à 6% en 2023 et 2024.

Conformément à l'article L. 214-101 du Code monétaire et financier, il est rappelé que la SCPI a été autorisée par l'assemblée générale constitutive du 27 octobre 2022 à contracter des emprunts, assumer des dettes, procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite de 40% de la somme des dernières valeurs d'expertise des actifs détenus par la SCPI augmentée du montant des acquisitions hors droits intervenues depuis lors.

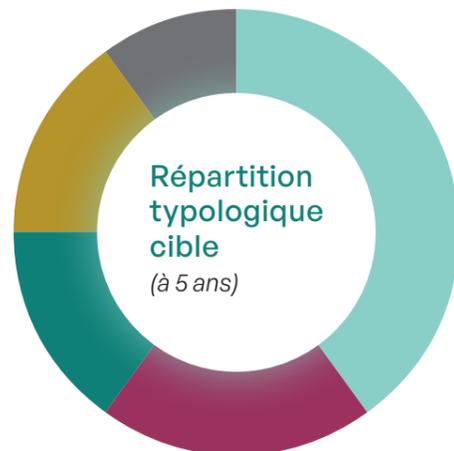
Le détail de la politique d'investissement et de gestion de la SCPI figure dans la note d'information mise à la disposition du public.



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. Ce produit présente un risque de perte en capital et sa liquidité n'est pas garantie.

Centre de bien-être à Rotterdam

### Investir dans les territoires européens



- **40%**  
Bureaux
- **20%**  
Hébergements
- **15%**  
Santé
- **15%**  
Logistique & Activités
- **10%**  
Éducation

### Répartition géographique cible (à 5 ans)



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

## STRATÉGIE EXTRA-FINANCIÈRE

Les stratégies d'investissement et de gestion des actifs immobiliers de la SCPI Transitions Europe intègrent une approche ESG conforme à la labellisation ISR immobilier de la SCPI.

L'approche ESG mise en œuvre est une approche de progression continue, dite « Best-in-Progress » consistant à améliorer sur le long terme la performance financière et extra-financière des actifs immobiliers.

Transitions Europe promeut les caractéristiques environnementales et/ou sociales ci-dessous :

- > Santé et sécurité des occupants
- > Confort et bien-être
- > Mobilité
- > Accessibilité
- > Suivi de la pollution des sols
- > Consommation énergétique
- > Recours aux énergies renouvelables (ENR)
- > Émission des gaz à effet de serre (GES)
- > Biodiversité
- > Ressources et déchets
- > Eau

- > Santé et sécurité des occupants
- > Confort et bien-être
- > Mobilité
- > Accessibilité

La méthodologie d'analyse repose sur la notation de l'ensemble des actifs à travers la grille d'évaluation ESG.

Un rapport extra-financier sera publié chaque année à la fin juin.

Cette grille intègre **54 critères** répartis selon les piliers E, S et G, et a été créée en respectant les exigences du référentiel du label ISR notamment en ce qui concerne les pondérations respectives de chaque pilier :

Les critères ont été choisis en fonction des objectifs ISR de la SCPI Transitions Europe. Chaque actif est ainsi noté de 0 à 100.

**50%**

**E (Environnement)**  
26 critères

**25%**

**S (Société)**  
15 critères

**25%**

**G (Gouvernance)**  
13 critères

« La conviction d'Arkéa REIM

est que la prise en compte des critères extra-financiers contribuera à une meilleure attractivité locative des immeubles, préservant ainsi la liquidité des actifs et la performance de la liquidité des actifs et la performance financière du fonds à moyen et long terme. »

## Les objectifs 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 managers à la bonne gestion des bâtiments.

L'intégralité des objectifs ISR de la SCPI Transitions Europe sont téléchargeables librement sur le site [www.arka-reim.com](http://www.arka-reim.com)

# 3 BILAN PREMIER EXERCICE

## ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS SUR L'EXERCICE

La SCPI a été constituée le 27/10/2022 et immatriculée le 16/11/2022. Elle a obtenu son visa AMF SCPI n°22-17, le 20/09/2022.

### Il s'agit du premier exercice social de la SCPI.

L'exercice a eu une durée exceptionnelle de 4 mois et 15 jours et couvre la période du **16/11/2022 au 31/03/2023**.



Au cours de l'exercice clos le 31/03/2023, il a été réalisé les opérations suivantes :

➤ Par décisions de l'assemblée générale extraordinaire du 01/02/2023 :

- Le capital social maximal autorisé de la SCPI (article 6.3 des Statuts) est passé de 30.000.000 € à 2.000.000.000 €

- L'article 19.3 dénommé « Mission et pouvoirs du conseil de surveillance » a fait l'objet d'une modification mineure

- La date de clôture du premier exercice social de la SCPI a été modifiée pour être fixée au 31/03/2023 (au lieu du 31/12/2023) afin de permettre à la SCPI de verser un premier acompte sur dividendes en juillet 2023

➤ Obtention du label ISR : Transitions Europe a obtenu au cours de l'exercice et avant le début de sa commercialisation, le label ISR délivré par l'AFNOR en date du 18-11-2023

Aucun problème particulier n'a été rencontré par la SCPI dans le cadre de son activité ou de sa gestion.

## MARCHÉ DES PARTS DE LA SCPI

Au cours de l'exercice clos le 31/03/2023, 196 863 parts sociales ont été souscrites (y compris lors de la constitution de la société).

Montant des souscriptions de la période	36 944 746 €
Nombre de parts souscrites sur la période	196 863 parts
Montant du nominal des souscriptions	29 529 450 €
Prime d'émission	7 415 296 €
Nombre de retraits sur la période	0 part
Nombre de parts en attente de retrait	0 part

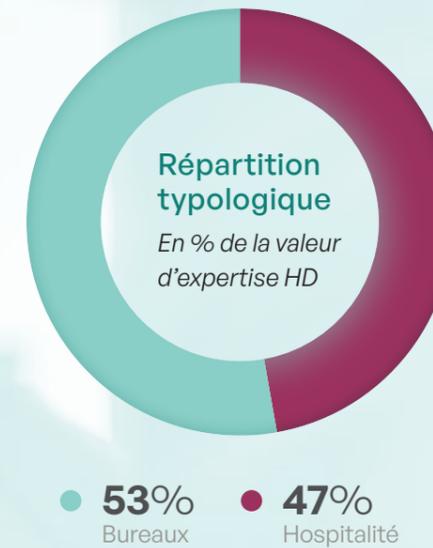
Pour rappel, le capital social maximum statuaire, qui constitue le plafond au-dessus duquel les souscriptions ne pourront être reçues, est fixé à 2.000.000.000 €.

## LES CHIFFRES CLÉS AU 31/03/2023



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

## Patrimoine au 31/03/2023



## LE PATRIMOINE

### 1. Endettement

La SCPI a eu recours à de l'endettement afin d'acquérir le premier actif situé à Rotterdam et ainsi capter du revenu locatif avant le lancement commercial de la SCPI. Il s'agit d'une ligne de financement court terme de 5 M€ qui a été signée le 27 décembre 2022 avec la banque Arkéa Banque Entreprises & Institutionnels. La totalité de la ligne a été tirée le jour de la signature du contrat.

### 2. Cessions

Aucune vente n'a été réalisée sur la période.

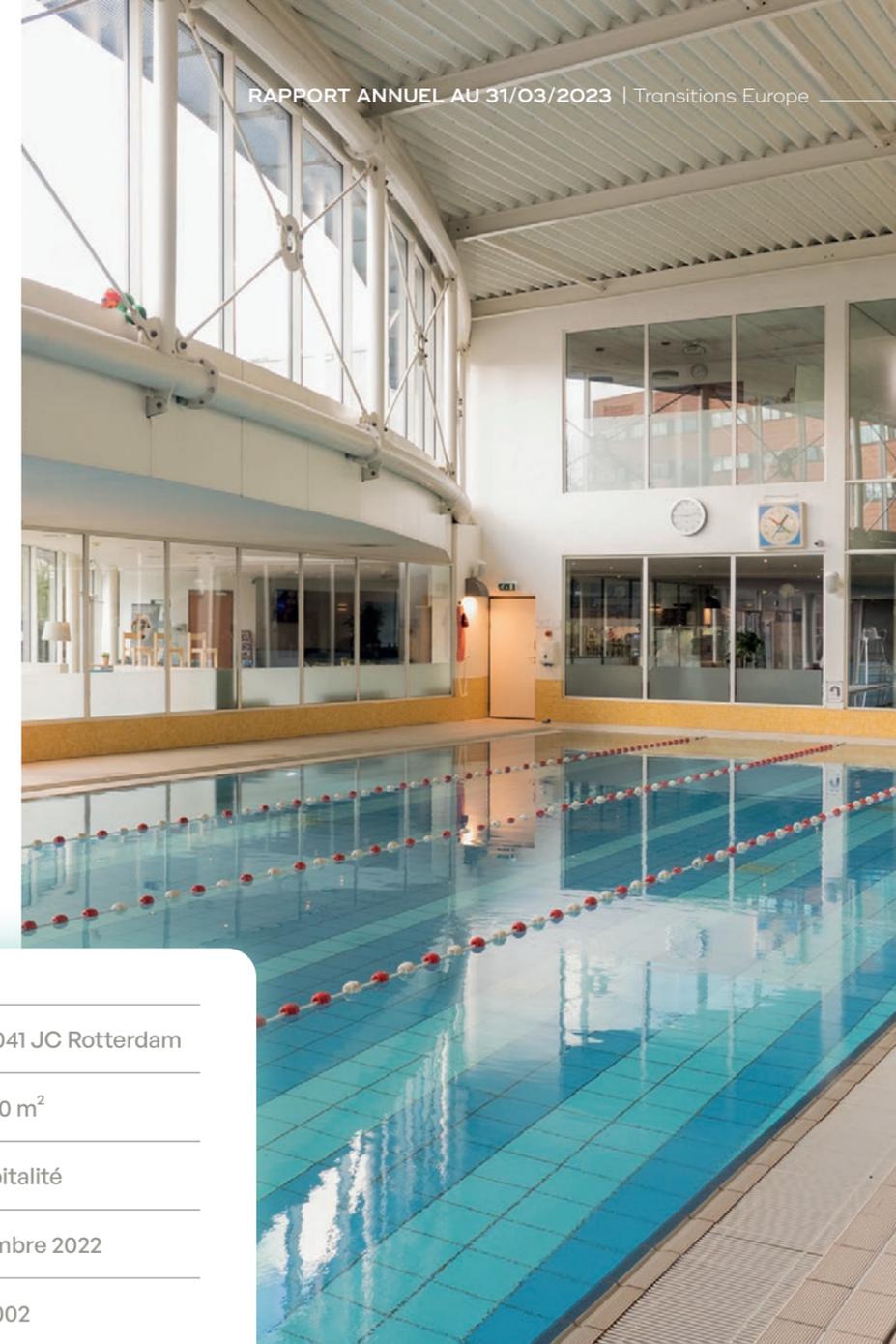
### 3. Acquisitions

Au cours de l'exercice la SCPI a acquis deux immeubles situés au Pays-Bas, ces actifs immobiliers sont détenus en direct par la SCPI.

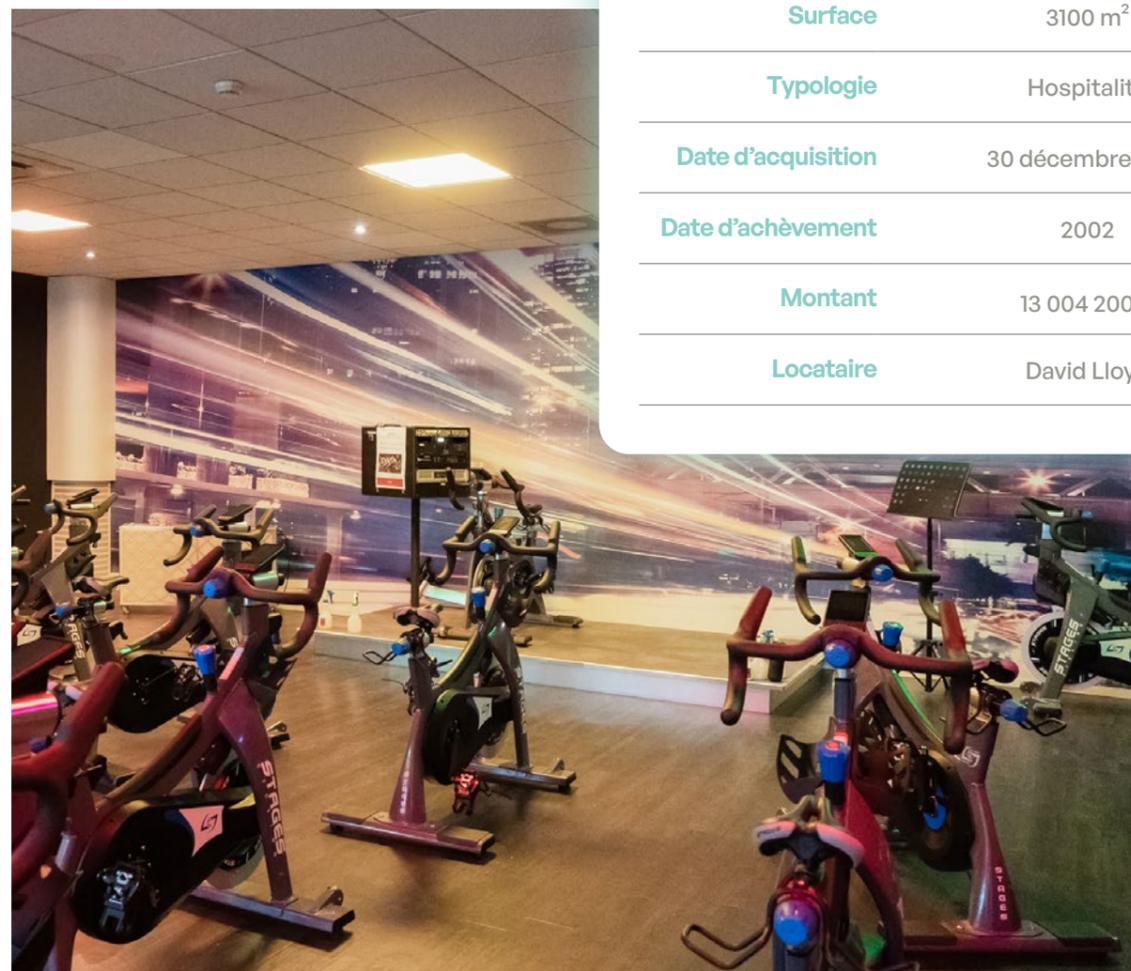
Immeuble	ROTTERDAM	ARNHEM
Prix d'achat HD HT	13 004 200 €	11 405 000 €
Droits et frais de notaire	1 141 043 €	1 186 302 €
Frais liés à l'acquisition	81 464 €	65 632 €
Volume global	14 226 707 €	12 656 935 €

## Rotterdam (Pays-Bas)

Le premier actif a été acquis le 30 décembre 2022, il est situé au nord-ouest de Rotterdam. Il bénéficie d'une très bonne accessibilité grâce aux autoroutes A20 et A13 et aux transports en commun situés à proximité. Ce centre de bien-être a été rénové en 2017 et développe une surface de 3100 m<sup>2</sup>. Il est loué à 100% à David Lloyd, un des leaders européens dans le domaine du fitness et des loisirs. Cet actif permet de sécuriser des revenus aux associés à très long terme sachant que la durée ferme résiduelle du bail est de 9,7 ans.



Centre de bien-être à Rotterdam



Localisation	Energieweg, 9 3041 JC Rotterdam
Surface	3100 m <sup>2</sup>
Typologie	Hospitalité
Date d'acquisition	30 décembre 2022
Date d'achèvement	2002
Montant	13 004 200 €
Locataire	David Lloyd



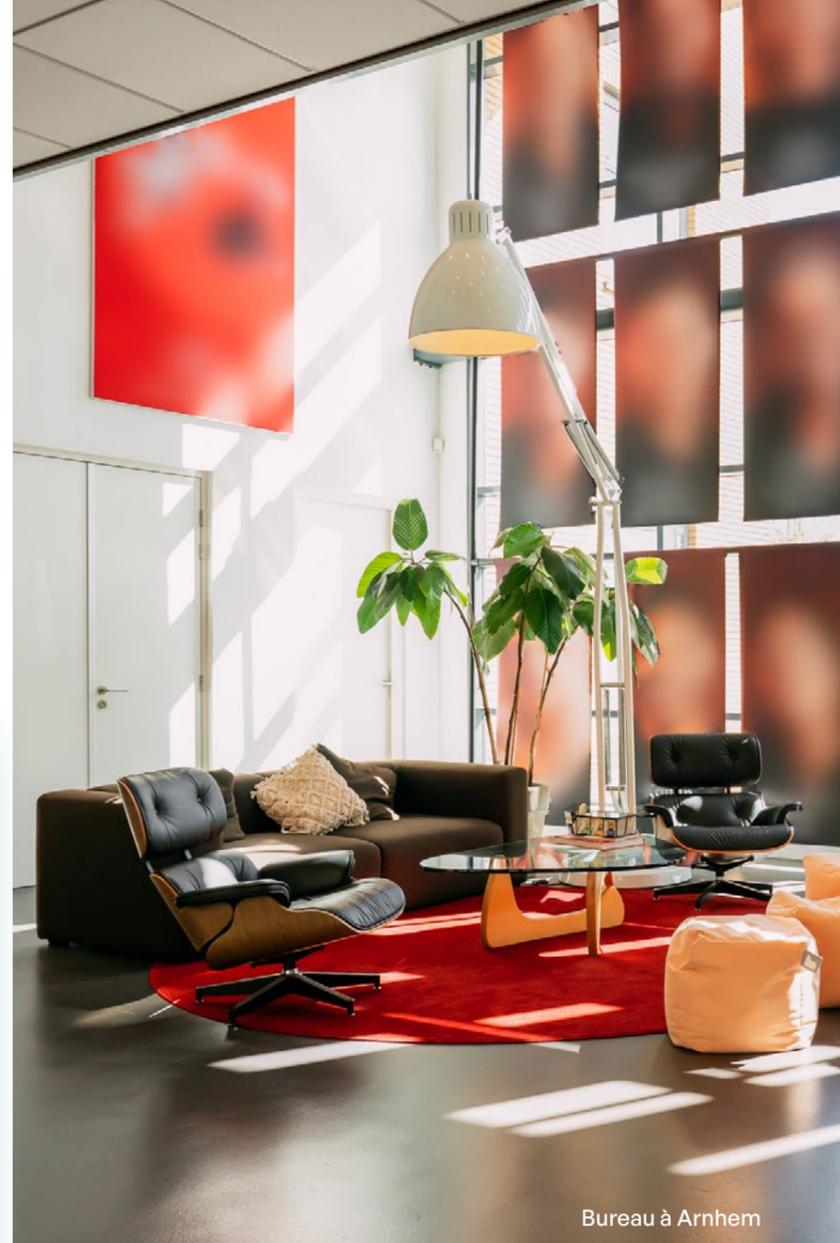
Les investissements déjà réalisés ne constituent pas une promesse quant aux investissements futurs

# Arnhem (Pays-Bas)

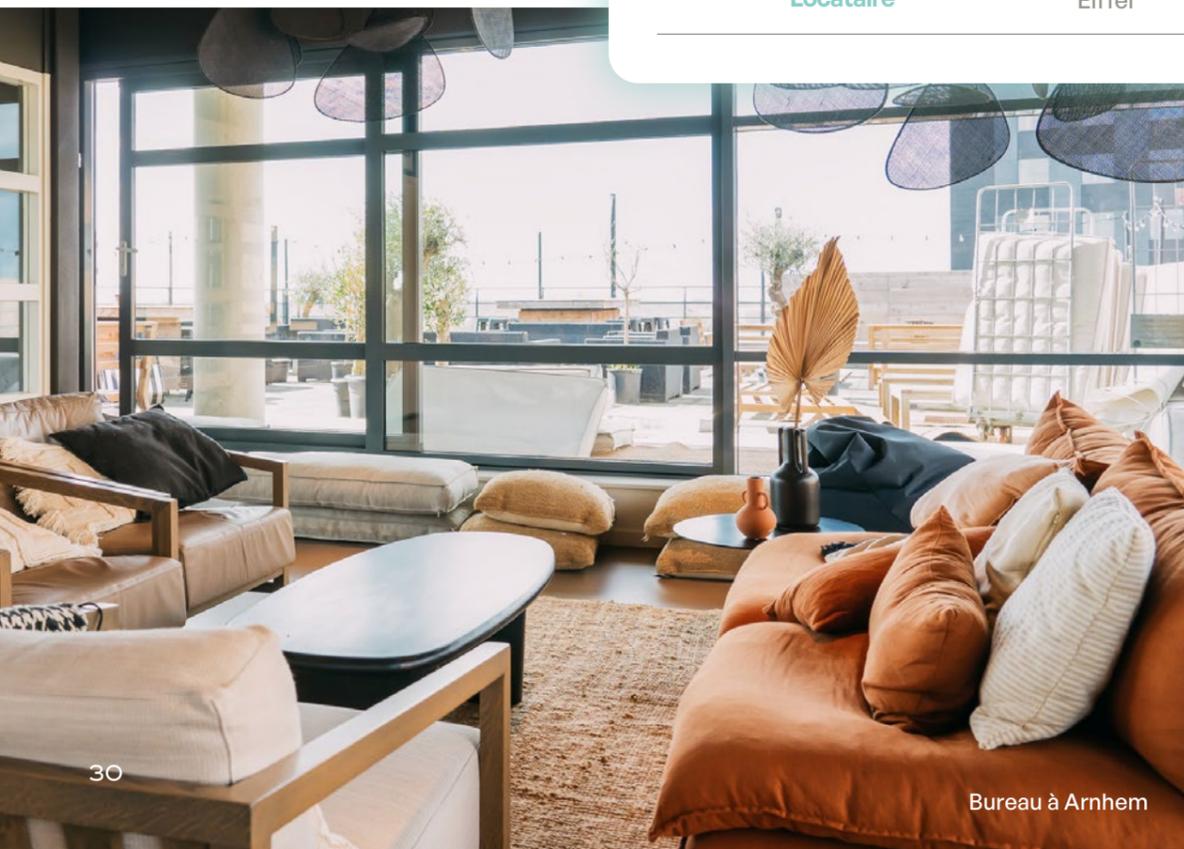
Le deuxième immeuble été acquis le 02 février 2023. L'actif, à usage de bureaux, est situé à IJsseloord II Business Park à l'est d'Arnhem. Il est bien desservi par plusieurs autoroutes et est à proximité immédiate d'une ligne de bus desservant le centre-ville. L'actif est loué à 100% par Eiffel, une entreprise de conseil. L'immeuble détient le label A++ EPC et dispose de nombreuses installations comme un auditorium, une salle de sport ou encore un espace de restauration/bar. La durée ferme résiduelle des baux est également très longue, 10,7 ans, permettant de consolider la sécurité des loyers du patrimoine de la SCPI.



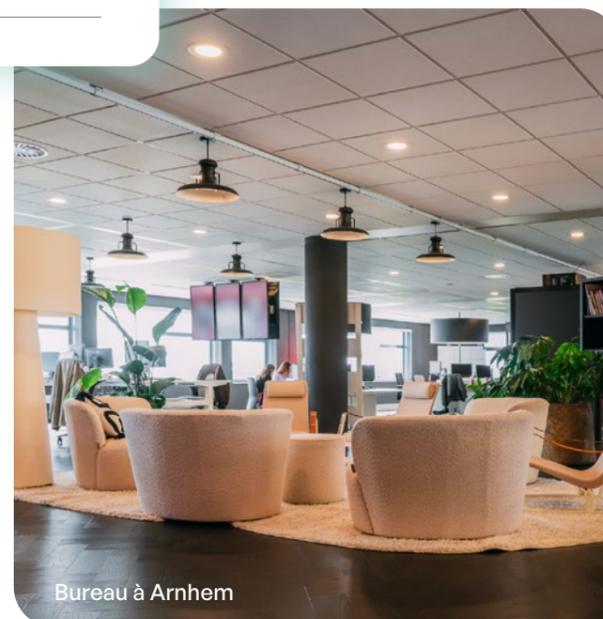
<b>Localisation</b>	Meander 1061, 6825 MJ Arnhem
<b>Surface</b>	5 708 m <sup>2</sup>
<b>Typologie</b>	Bureaux
<b>Date d'acquisition</b>	30 février 2023
<b>Date d'achèvement</b>	2010
<b>Montant</b>	11 405 000 €
<b>Locataire</b>	Eiffel



Bureau à Arnhem



Bureau à Arnhem



Bureau à Arnhem

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

semblée générale annuelle se tenant en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027. L'expert a expertisé les deux actifs en portefeuille avant acquisition. Ces derniers seront évalués au 31 décembre 2023. La valeur d'expertise du patrimoine immobilier de la SCPI Transitions Europe ressort à 24 400 000 €.

## 5. Situation locative

### Travaux d'entretien et remise en état

Aucuns travaux d'entretien, ni de remise en état n'ont été effectués sur le patrimoine.

### Baux

Aucune négociation de bail commercial. Les deux baux en cours, signés avec David Loyd et Eiffel, ont des durées résiduelles fermes très longues. Au cours de l'exercice, il n'y a pas eu de relocation, de résorption des vacants, de renégociations ou de renouvellements de baux. Ni litige ni contentieux ne sont à noter.

### Recettes locatives

Les loyers facturés jusqu'au 31 mars 2023 sont identiques aux loyers encaissés et s'élèvent à 889 989,61 €. Le taux de recouvrement des loyers est de 100%.

Ce montant comprend également 499 330,61 € de facturations et encaissement des loyers du second trimestre.

De fait, les taux d'occupation physique et financier du fonds sont à 100%.

## Acquisitions après la clôture de l'exercice

Aucun actif n'a été acquis après l'exercice. La SCPI est en exclusivité sur un actif de logistique à Madrid ainsi qu'un portefeuille de salle de sport en Espagne.

## 4. Expertise

CUSHMAN & WAKEFIELD Valuation France SA, a été nommé, lors de l'Assemblée Constitutive en date du 27 octobre 2022 en qualité d'expert externe en évaluation de la SCPI pour une durée de 5 ans, soit jusqu'à l'as-

Nombre de parts  
au 31/03/2023 **196 863**

## PERFORMANCES

### 1. Valeurs de la SCPI au 31/03/2023

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs suivantes :

**180 €**  
Valeur de retrait

**200 €**  
Prix de souscription

**199,95 €**  
Valeur de reconstitution

**167,20 €**  
Valeur de réalisation

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. Ce produit présente un risque de perte en capital et sa liquidité n'est pas garantie.

### 2. Taux de distribution

L'objectif de Transitions Europe est de délivrer sur le long terme un taux de distribution de 5%<sup>1</sup>. Toutefois, le contexte actuel (cf. edito) nous permet de nous positionner à l'acquisition sur 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%.

<sup>1</sup>Taux de distribution au sens de la définition de l'ASPIM



Bureau à Arnhem

### 3. Résultats

En euros par part souscrite sur l'exercice	en € / part	En % des revenus
<b>Revenus</b>		
Recettes locatives brutes et produits divers	2,00 €	91%
Produits financiers liés aux participations <sup>(1)</sup>		0%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,20 €	9%
<b>TOTAL DES REVENUS <sup>(2)</sup></b>	<b>2,20 €</b>	<b>100%</b>
<b>Charges</b>		
Commission de gestion		
Autre frais de gestion	0,20 €	
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice		
Charges locatives non récupérées	0,18 €	
Charges financières	0,25 €	
Sous-total charges externes	<b>0,83 €</b>	<b>0%</b>
Amortissement net <sup>(3)</sup>	- €	00
Provisions nettes <sup>(4)</sup>	- €	00
Sous-total charges internes	- €	0%
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>0,83 €</b>	<b>0%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT ETRANGER</b>	<b>1,37 €</b>	<b>100%</b>
Impôt étranger	0,24 €	
<b>RÉSULTAT COURANT APRÈS IMPÔT ETRANGER</b>	<b>1,13 €</b>	
<i>dont</i>		
Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux		0%
Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux		0%
<b>REPORT À NOUVEAU ANNUEL</b>	<b>1,13 €</b>	<b>100%</b>

Le résultat sur l'exercice s'élève à 223.135,34 € au 31 mars 2023.

#### 4. Constatation du montant du capital social de la SCPI à la clôture de l'exercice

Il est rappelé qu'à la clôture de l'exercice clos le 31 mars 2023, le capital social de la SCPI s'élève à 29 529 450 €.

Le capital social effectif était de 8 595 150 € à la constitution de la SCPI, ce qui traduit une augmentation nette de 20 934 300 € correspondant au montant de nominal des souscriptions recueillies au cours de l'exercice écoulé. Il n'a été enregistré aucun retrait sur le dernier exercice clos.

Au 31 mars 2023, aucune part n'est en attente de cession.

#### 5. Frais supportés par la SCPI

Les rémunérations versées par la SCPI à la Société de Gestion sont conformes aux dispositions de l'article 18 des statuts telles qu'approuvées par l'assemblée générale constitutive du 27 octobre 2022.

Enfin, il y a lieu de préciser que l'assemblée générale constitutive du 27 octobre 2022 a fixé la rémunération à allouer globalement aux membres du Conseil de surveillance à 10 000 euros pour l'année 2023.

Frais supportés en € (HT)	31/03/2023
Commission de souscription	1 738 610,00 €
Commission de gestion	39 066,00 €
Commission sur arbitrages	N/A
Commission de cession de parts	N/A
Commission de suivi et de pilotage de travaux	N/A
Rémunération de la société de gestion	1 777 676,00 €
Autres frais d'acquisitions et de cessions	2 474 441,94 €
<b>Frais liés aux acquisitions et cessions de l'exercice</b>	<b>2 474 441,94 €</b>
Honoraires du Commissaire aux Comptes	13 000,00 €
Autres honoraires	74 660,69 €
Autres frais	58 020,72 €
<b>FRAIS GÉNÉRAUX</b>	<b>145 681,41 €</b>
<b>TOTAL DES FRAIS</b>	<b>4 397 799,35 €</b>

Pour rappel, conformément à la note d'information, les charges réglées directement par la SCPI sont :

- le prix et les frais, droits, honoraires, commissions d'agents liés à l'acquisition des biens ;
- les frais d'entretien et les travaux d'aménagement ou de réparation des immeubles ;
- les frais et honoraires d'architecte ou de bureau d'études se rapportant aux travaux sur les immeubles ;
- la rémunération et les frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance ;
- les honoraires du Commissaire aux Comptes et les frais des révisions comptables ;
- les frais et honoraires de l'expert externe en évaluation ;
- les frais et honoraires du dépositaire ;
- les frais engendrés par la tenue des Conseils de Surveillance et assemblées générales, ainsi que les frais d'expédition de tous les documents ;
- les frais d'impression et d'expédition de tout document d'information obligatoire ;
- les frais de tenue de comptabilité, de gestion comptable et de secrétariat juridique ;
- les frais de contentieux et de procédure, honoraires d'huissier et d'avocat ;
- les frais de property management, c'est-à-dire les frais relatifs à la gestion locative, la gestion administrative, la gestion budgétaire et la gestion technique de la Société ;

- les assurances ;
- les impôts, droits et taxes divers ;
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustibles et, en général, toutes les charges d'immeubles, honoraires de syndic, de gestionnaire technique et gérant d'immeuble ;
- les honoraires à verser aux agents au titre de la (re)location des immeubles vacants ;
- les honoraires d'avocat ;
- la contribution versée à l'AMF et la cotisation de l'ASPIM ;
- toutes autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la Société.

Dans le tableau en page ci-contre :

- **les autres frais d'acquisition et de cession** sont, le cas échéant, constitués des frais d'enregistrement, des frais d'actes notariés, des frais et études liés aux acquisitions et aux cessions hors commissions perçues par la Société de Gestion ;
- **les frais généraux** incluent principalement :
  - les honoraires du commissaire aux comptes ;
  - les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier ; les honoraires des experts comptables ;
  - les rémunérations et frais du dépositaire ;
  - les frais entraînés par la tenue des conseils et assemblées générales,

ainsi que les frais d'expédition des documents ;

- les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associés : bulletins d'information et rapport annuel.

### 6. Délais de paiement (article L. 441-14 al.1 du code de commerce)

La répartition des factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu est la suivante :

	Article D. 441-6 I – 1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441-6 I – 2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>												
Nombre de factures concernées	1					1	0					0
Montant total des factures concernées TTC			259,31			259,31	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC			0,09%			0,09%						
Pourcentage du chiffre d'affaire de l'exercice TTC							N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre des factures exclues	N/A						N/A					
Montant total des factures exclues	N/A						N/A					
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)</b>												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels						Délais contractuels					
	Délais légaux : 45 jours						Délais légaux : -					

## Événements intervenus depuis la clôture de l'exercice

Depuis la clôture au 31/03/2023, la SCPI a été référencée chez un Assureur et est depuis disponible au sein des contrats d'assurance-vie de ce dernier.

Transitions Europe a collecté :

**4.5 M€**  
sur le mois d'avril 2023

**près de 4 M€**  
collectés au 15 mai 2023

**+ de 47 M€**  
de capitalisation

**+ de 1000**  
associés

## 4

CAP SUR  
2023

Au cours des trois prochains trimestres, l'objectif de la SCPI Transitions Europe est de continuer d'acquérir des actifs immobiliers 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.

La SCPI poursuivra la diversification de son portefeuille tant typologiquement que géographiquement en investissant dans de nouveaux pays européens de la zone euro (Espagne, Irlande, Allemagne principalement) et nouvelles classes d'actifs telles que la santé, la logistique et les locaux d'activités.



Bureau à Arnhem

**Notre ambition** est d'avoir une capitalisation d'ici la fin de l'année qui avoisine les 100 millions d'euros et de pouvoir offrir aux associés un taux de distribution pour 2023 de plus de 6%. (non garanti)

*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. Ce produit présente un risque de perte en capital et sa liquidité n'est pas garantie.*

En fonction de l'évolution des conditions de financement, la SCPI pourra avoir recours à de l'effet levier à travers des crédits corporate court terme ou des emprunts hypothécaires, dans la limite du ratio d'endettement.

Dans le cadre de la labellisation ISR de la SCPI, nous allons mettre en place nos plans d'actions extra-financiers permettant l'amélioration de la qualité de nos actifs immobiliers.

Conditionné à la jouissance des premières parts, la première distribution aura lieu fin juillet au titre de l'arrêté des comptes au 30 juin 2023.



# 5 RAPPORT SUR LA CONFORMITÉ ET LE CONTRÔLE INTERNE

## 1. Gestion des risques

Le dispositif de gestion des risques a une double fonction : conseiller et assister les unités opérationnelles et les instances dirigeantes d'Arkéa REIM d'une part et s'assurer de la robustesse et de la bonne application des dispositifs mis en œuvre d'autre part. Cette double mission repose sur la cartographie des risques de la société de gestion afin d'adapter si nécessaire le dispositif de maîtrise des risques existants. Elle s'appuie ensuite sur des contrôles visant à prévenir la société de gestion de la survenance de risques opérationnels ou financiers et par la mise en œuvre d'un dispositif de suivi périodique réalisé par des «stress-tests de liquidité» et des «stress-tests de marché». Ces stress-tests sont effectués semestriellement pour identifier et analyser les paramètres de risques potentiels.

De plus, la procédure de gestion des conflits d'intérêts dont la société de gestion s'est dotée, assure que les risques auxquels elle ou les véhicules qu'elle gère sont susceptibles de rencontrer, sont gérés en toute indépendance.

## 2. Contrôle interne

Arkéa REIM est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité piloté par le Responsable Conformité et Contrôle Interne (RCCI). Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité du dispositif du contrôle interne. Il évalue également les procédures opérationnelles et les politiques mises en place. Il s'assure de leur application et formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi.

Le dispositif de contrôle interne au sein d'Arkéa REIM s'articule autour :

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
- du respect de l'intérêt des porteurs ;
- de la prévention et de la gestion des conflits d'intérêts ;
- de l'organisation du processus de gestion depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du suivi des prestations externalisées ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

Le dispositif de contrôle interne s'organise sur trois niveaux :

- un premier niveau de contrôle, réalisé par les opérationnels sur les opérations qu'ils traitent et par leur hiérarchie ;
- un deuxième niveau de contrôle (permanent), opéré par le RCCI assistés dans ces fonctions par un cabinet externe CID Consulting ;
- un troisième niveau de contrôle (périodique), qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques et qui est externalisé auprès de l'audit de la direction du contrôle périodique du Crédit Mutuel Arkéa.

Le RCCI rend régulièrement compte de ses travaux, de ses recommandations et des éventuels dysfonctionnements lors du Comité conformité du Crédit Mutuel Arkéa. Il est rattaché au Président d'Arkéa REIM afin de garantir l'indépendance de sa mission.



### 3. Responsabilité professionnelle de la société de gestion

Conformément aux stipulations du IV de l'article 317-2 du RGAMF, afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion des fonds qu'elle gère, Arkéa REIM dispose d'une assurance responsabilité civile professionnelle.

### 4. Rémunération du personnel de la société de gestion

Arkéa REIM veille au respect d'une politique de rémunération, source de valorisation et de motivation pour ses équipes et s'assure qu'à niveau de poste et de responsabilité équivalent, les rémunérations soient attribuées avec équité.

La Politique est déterminée de manière à éviter les situations de conflits d'intérêts. Elle promeut une gestion saine et efficace du risque et n'encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec le profil de risque du FIA ou avec l'intérêt des clients.

Conformément à la réglementation, Arkéa REIM a élaboré et mis en œuvre une politique de rémunération de ses collaborateurs (salariés et dirigeants effectifs) qui permet d'aligner les intérêts des investisseurs, de la société, des actionnaires et des salariés, en conformité avec la réglementation, la raison d'être du Crédit Mutuel Arkéa et une finance responsable qu'Arkéa REIM promeut.

Cette politique vise à :

- favoriser une gestion saine et efficiente des risques et à prévenir une prise de risque excessive ainsi que les conflits d'intérêt ;
- attirer, motiver et retenir des profils reconnus comme performants et compétents dans les domaines d'activité d'Arkéa REIM en cohérence avec les pratiques de marché dans le secteur de la gestion d'actifs.

Pour être motivante et reconnaisante, la politique de rémunération est axée sur l'appréciation équitable et objective des performances individuelles et/ou collectives.

Arkéa REIM porte une attention particulière à la question de l'égalité pro-



fessionnelle entre les femmes et les hommes et veille, notamment, à prévenir les écarts de rémunération. Les objectifs d'Arkéa REIM en la matière sont de promouvoir dans la durée l'égalité professionnelle et réaliser les conditions d'une véritable égalité dans toutes les étapes de la vie professionnelle.

Par ailleurs, Arkéa REIM intègre les risques en matière de durabilité au sein de sa politique de rémunération en cohérence avec la démarche du Crédit Mutuel Arkéa. Ainsi, la prise en compte des thématiques ESG et la maîtrise du risque de durabilité font partie des indicateurs clés de performance.

Les activités d'Arkéa REIM sont la gestion collective de FIA Immobiliers au sens de la Directive AIFM, destinés à des investisseurs professionnels et à des investisseurs non professionnels.

Compte tenu de la taille d'Arkéa REIM et de son organisation interne, la politique de rémunération s'applique à l'ensemble des collaborateurs (salariés et Direction Générale). Une liste du personnel concerné est établie et

actualisée au moins une fois par an et communiquée en tant que de besoin, notamment auprès du Comité des rémunérations du Crédit Mutuel Arkéa.

Un équilibre approprié est établi entre les composantes fixe et variable de la rémunération globale. Elle valorise l'expérience et les responsabilités exercées dans l'exercice d'un poste, ainsi que le rôle et le poids de la fonction dans l'organisation.

La composante fixe représente une part prépondérante de la rémunération globale pour ne pas inciter à une prise de risque excessive des collaborateurs et qu'une politique souple puisse être appliquée en matière de composante variable (bonus) de la rémunération, notamment la possibilité de ne payer aucune composante variable.

# 6 RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Assemblée  
générale  
d'approbation  
des comptes de  
l'exercice clos  
le 31 mars 2023.  
TRANSITIONS  
EUROPE :  
72 rue Pierre Charron  
75008 Paris

À l'assemblée générale de la société TRANSITIONS EUROPE,

## Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société TRANSITIONS EUROPE relatifs à l'exercice de 4 mois et 15 jours clos le 31 mars 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### Fondement de l'opinion

#### ➤ Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### ➤ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commis-

saire aux comptes, sur la période du 16 novembre 2022 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Valeurs vénales des immeubles » de l'annexe, les immobilisations locatives présentées dans la colonne valeur estimée de l'état du patrimoine, sont évaluées à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation,

réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

### Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du code de commerce.





### Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

### Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne

consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances

susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

**Paris La Défense, KPMG SA**  
**Nicolas Duval Arnould, Associé**

## Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier.

### Conventions statutaires

Nous avons été informés que l'exécution de la convention avec la société de gestion telle que prévue par vos statuts a produit ses effets au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion Arkéa REIM :

Conformément à l'article 18 des statuts, votre S.C.P.I. verse à la société de gestion, Arkéa REIM, les rémunérations suivantes :

#### Commission de souscription

La société de gestion perçoit une commission d'un montant égal à 10 % HT maximum (à augmenter de la TVA au taux en vigueur), du prix de souscription des parts, nominal plus prime d'émission.

Cette commission a pour objet de rémunérer la prospection des capitaux et assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la S.C.P.I.

Au titre de l'exercice clos le 31 mars 2023, votre S.C.P.I. a comptabilisé une commission de souscription de €1 738 610.

#### Commission de gestion

La commission perçue par la société de gestion s'élève à 10,0 % HT maximum (à augmenter de la TVA au taux en vigueur) de la totalité des produits locatifs encaissés hors taxes et hors charges refacturées aux locataires et des produits financiers nets et assimilés perçus par la S.C.P.I.

En cas de détention par la S.C.P.I. de parts ou actions de sociétés détenant principalement des immeubles ou des droits réels portant sur des immeubles, l'assiette de la commission de gestion définie à l'alinéa précédent inclut également le montant des produits locatifs encaissés hors taxes et hors charges refacturées aux locataires et des produits financiers nets et assimilés perçus par les sociétés détenues par la S.C.P.I. Le montant de

ces revenus est calculé au prorata de la participation détenue par la S.C.P.I.

Cette commission est payée au fur et à mesure de l'encaissement des produits visés à l'alinéa précédent.

Sont couverts par cette commission les frais relatifs à la gestion de la société et à la gestion locative du patrimoine, notamment :

- gestion administrative et financière de la S.C.P.I. (fund management immobilier), à savoir l'établissement et la conduite de la stratégie d'investissement, la gestion des emplois ressources, la mise en place et le suivi des financements des actifs ainsi que l'ensemble des prestations liées aux obligations d'information de l'AMF et des associés, notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et de tous les documents d'information périodique ;

- gestion des actifs immobiliers (asset management immobilier), à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des actifs immobiliers ainsi que l'élaboration de la stratégie de gestion des actifs immobiliers, notamment l'établissement du plan de travaux à cinq ans et de sa mise à jour ;

- tenue du registre, à savoir les prestations liées à la distribution des revenus, la tenue informatique du fichier des associés ainsi que les prestations de bureau et de secrétariat.

La société de gestion pourra avoir recours à un prestataire pour assurer les missions d'asset management immo-

bilier. Dans le cas d'un tel recours, la société de gestion sera redevable de la rémunération du prestataire.

La société de gestion pourra rétrocéder une partie de la commission de gestion qu'elle aura perçue de la S.C.P.I. aux distributeurs au titre des prestations de services fournies aux souscripteurs des parts de la S.C.P.I. dans la durée, dans la mesure où ces prestations contribuent à l'amélioration du service rendu aux souscripteurs dans le temps.



Centre de bien-être à Rotterdam

Au titre de l'exercice clos le 31 mars 2023, votre SCPI a comptabilisé en charges, une commission de gestion de 39 066,1 €.

### ➤ Commission sur arbitrage

La société de gestion reçoit une rémunération d'un montant calculé au taux maximal de 2% (à augmenter de la TVA au taux en vigueur), sur le prix de vente, net vendeur de chaque immeuble cédé par la S.C.P.I. Cette commission est payée après signature de l'acte notarié de cession de l'immeuble concerné.

Cette commission a notamment pour objet de :

- rémunérer la constitution d'un dossier de vente en intégrant le régime juridique de détention notamment propriété indépendante ou copropriété,
- l'établissement de la documentation juridique relative aux actifs cédés,
- la commande et l'analyse des différents diagnostics réglementaires,
- la recherche d'un acquéreur,
- la négociation et la signature des promesses et actes notariés,
- et assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la cession d'un immeuble dépendant du patrimoine immobilier de la S.C.P.I.

Aucune commission sur arbitrage n'a été comptabilisée.

### ➤ Commission de cession de parts

Lorsque l'intervention de la société de gestion est sollicitée par le vendeur, celle-ci percevra auprès de l'acquéreur une commission de cession.

Lorsqu'un transfert ou une cession de parts intervient sans l'intermédiaire de la société de gestion, celle-ci percevra des frais de dossier forfaitaires de 500 € HT (à augmenter

de la TVA au taux en vigueur) quel que soit le nombre de parts transférées ou cédées.

Aucune commission de cession de parts n'a été comptabilisée.

### ➤ Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux

La société de gestion percevra une commission de suivi et pilotage des travaux réalisés sur le patrimoine immobilier de la S.C.P.I., et percevra dans ce cas une commission d'un montant maximum de 5% HT du montant des travaux effectivement réalisés (à augmenter de la TVA au taux en vigueur).

La société de gestion pourra avoir recours à un prestataire pour assurer la mission de suivi et de pilotage des travaux. Dans le cas d'un tel recours la société de gestion sera redevable de la rémunération du prestataire.

Aucune commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux n'a été comptabilisée.

**Paris La Défense, KPMG SA**  
**Nicolas Duval Arnould, Associé**

# 7 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

## 1. Conseil de surveillance

La gestion de la SCPI est contrôlée par le Conseil de surveillance élu par l'assemblée constitutive de la SCPI.

**Pour rappel, le conseil de surveillance a pour mission :**

- d'assister la Société de Gestion ;
- d'opérer à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. À cette fin, il peut se faire communiquer tout document utile au siège de la SCPI ;
- de présenter chaque année à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la SCPI.

De plus et conformément aux dispositions de l'article 422-199 du RGAMF, le conseil de surveillance :

- émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés de la SCPI ;

➤ s'abstient de tout acte de gestion ; en cas de défaillance de la Société de Gestion, il convoque sans délai une assemblée générale, devant pourvoir à son remplacement.

Un règlement intérieur du conseil de surveillance a été adopté pour préciser et compléter les droits et obligations des membres du conseil de surveillance ainsi que la composition, la mission et le fonctionnement du conseil de surveillance.

Actuellement, le conseil de surveillance est composé de huit (8) membres nommés par l'assemblée constitutive de la SCPI.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés parmi les associés de la SCPI.

Conformément aux dispositions de l'article 422-200 du RG AMF, le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet.



## 2. Conventions réglementées de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier

Le Conseil de surveillance confirme dans son rapport qu'il n'a été passé au cours de l'exercice écoulé, aucune convention nouvelle visée par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

## 3. Actes conclus avant l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés

Conformément aux dispositions de l'article 1843 du Code civil, la collectivité des associés peut décider de reprendre au compte de la SCPI tous les actes et engagements souscrits en son nom par les associés fondateurs préalablement à son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

## 4. Rapport général du Conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs, cher(es) associé(es) de la SCPI TRANSITIONS EUROPE.

Le conseil de surveillance vous présente le rapport relatif à l'exercice clos le 31 mars 2023.

Cet exercice exceptionnel de 4 mois, permet de faire le point sur le démarrage de votre SCPI.

Au cours de ces 4 premiers mois, la société de gestion nous a régulièrement informé de sa gestion, et nous a communiqué toutes les informations utiles pour nous permettre de suivre l'évolution et l'activité de notre SCPI, afin d'assurer notre mission dans de bonnes conditions.

### Le patrimoine social :

Il a été acquis 2 immeubles sur la période, les deux sont situés aux Pays-Bas. Le premier immeuble situé à Rotterdam d'une superficie de 3100 m<sup>2</sup> a été acquis pour la somme de 13,004,200€ soit 14,226,707€ avec les frais et honoraires. La durée ferme du bail résiduel est de 9,7 ans avec un locataire de premier plan. Le deuxième immeuble situé à Arnhem d'une superficie de 5708 m<sup>2</sup> a été acquis pour 112,405,000€ soit 12,656,935€ avec les frais. Il bénéficie d'une durée de bail résiduel de 10,7 ans. Ces deux actifs permettent de sécuriser les loyers du patrimoine de votre SCPI sur une longue période. Le taux d'occupation est par voie de conséquence de 100%.

Sur le premier trimestre de commercialisation, il a été souscrit 196 863 parts.

La valeur de réalisation par part s'établit à 167,20€ et la valeur de reconstitution par part à 199,95€ dans la limite de + ou - 10% de la valeur d'acquisition.

Il n'y a pas de part en jouissance au 31 mars 2023.

L'objectif sur le moyen terme est une distribution de 5% annuel de valeur. La qualité du démarrage et la rapidité des investissements laissent augurer une distribution supérieure pour le premier exercice en cours.

### Conclusion :

nous comptons sur l'efficacité de la société de gestion et de ses collaborateurs pour atteindre et dépasser les objectifs cibles.

La société de gestion en parfaite transparence, a apporté toutes les informations et réponses souhaitées par le conseil de surveillance.

Le conseil de surveillance, après avoir pris connaissance des rapports du commissaire aux comptes et notamment du rapport spécial décrivant les conventions visées à l'article L214-106 du code monétaire et financier, émet un avis favorable à l'approbation des comptes de l'exercice, à l'affectation du résultat et à l'adoption des projets de résolutions qui vous sont soumis.

**Le Conseil de surveillance Représenté par son président Michel MALGRAS**

*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. Ce produit présente un risque de perte en capital et sa liquidité n'est pas garantie.*

## 5. Rapport sur les conventions réglementées visées à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier

La Société de Gestion a informé le Conseil de surveillance des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier conclues au cours de l'exercice clos le 31/03/2023. Les montants des contreparties financières afférentes à ces conventions font l'objet d'un contrôle de notre part et sont détaillés dans le rapport du Commissaire aux comptes auquel nous vous prions de bien vouloir vous reporter.

Le Conseil de surveillance vous recommande d'adopter la résolution portant sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

# 8

## ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

### Date et mode de consultation

Nous vous proposons de convoquer l'assemblée le 27 juin 2023 à 15 h, au siège social.

### Préparation de l'assemblée générale

Nous vous proposons de convoquer l'assemblée générale sur l'ordre du jour suivant :

- approbation des comptes de l'exercice clos le 31/03/2023 et quitus à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance ;
- affectation des résultats de cet exercice ;
- constatation de la variation nette du capital social à la clôture de l'exercice ;
- conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier ;
- approbation des valeurs de la SCPI à la clôture de l'exercice ;
- reprise des engagements souscrits au nom de la société en formation ;
- délégation de pouvoirs en vue des formalités.

# 9

## TEXTE DES RÉOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE

du 27 juin 2023

**1.** L'assemblée générale, connaissance prise du rapport de gestion de la Gérance relatif à l'exercice clos le 31/03/2023, du rapport général du Conseil de Surveillance et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes annuels de cet exercice, tels qu'ils lui ont été présentés ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

En conséquence, l'assemblée générale donne à la Gérance et aux membres du Conseil de Surveillance quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour l'exercice écoulé.

**Auteur de la résolution :** la Gérance  
**Motif(s) :** il s'agit d'approuver les comptes de l'exercice clos le

31/03/2023 préparés et arrêtés par la Gérance et de donner aux dirigeants quitus de l'exécution de leur mandat pour l'exercice écoulé.

**2.** L'assemblée générale, après avoir constaté que l'exercice clos le 31/03/2023 se solde par un bénéfice de 223 135,34 €, décide de l'affecter en intégralité au compte « report à nouveau ».

**Auteur de la résolution :** la Gérance  
**Motif(s) :** compte-tenu de la courte durée de l'exercice et qu'aucune part sociale n'a la jouissance des droits financiers, vous vous proposons de l'affecter en report à nouveau. Ce dernier pourra être distribué ultérieurement.

**3.** L'assemblée générale constate qu'à la clôture de l'exercice clos le 31/03/2023, le capital social s'élève à 29.529.450 €. Le capital social effectif était de 8.595.150 € à la constitution de la SCPI, ce qui traduit une augmentation nette de 20.934.300 € correspondant à la différence entre le montant nominal des souscriptions recueillies au cours de l'exercice écoulé et le montant nominal des parts sociales des associés ayant quitté la Société.

**Auteur de la résolution :** la Gérance

**Motif(s) :** cette résolution permet de constater la variation nette du capital social de la SCPI sur le dernier exercice clos (résultant des souscriptions et des retraits). Cette résolution non obligatoire permet d'informer de manière transparente les associés de la SCPI des variations subies par le capital social.

**4.** L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports spéciaux du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes, mentionnant l'absence de conventions relevant de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, en prend acte.

**Auteur de la résolution :** la Gérance  
**Motif(s) :** conformément à la loi, l'as-

semblée générale de la SCPI doit approuver, en s'appuyant sur les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes, toute convention intervenant entre la SCPI et la société de gestion, ou tout associé de la société de gestion. En l'absence de telle convention conclue au cours de l'exercice, il vous est demandé d'en prendre acte.

**5.** L'assemblée générale, connaissance prise du rapport de gestion de la Gérance relatif à l'exercice clos le 31/03/2023, du rapport général du Conseil de Surveillance et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, approuve les valeurs de la SCPI au 31/03/2023 suivantes :

➤ la valeur comptable de la SCPI : 32.936.199,01 € ;

➤ la valeur de réalisation : 32.916.106,40 € ;

➤ la valeur de reconstitution : 39.362.340,44 €.

**Auteur de la résolution :** la Gérance  
**Motif(s) :** conformément à la loi, les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI doivent être approuvées par l'assemblée générale des associés.

**6.** L'assemblée générale décide, conformément aux dispositions de l'article 1843 du Code civil, de reprendre au compte de la SCPI tous les actes et engagements souscrits en son nom par les associés fondateurs préalablement à son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

**Auteur de la résolution :** la Gérance  
**Motif(s) :** des actes ont été conclus par les associés fondateurs alors que la SCPI était en cours de formation et n'avait pas encore la personnalité morale. Conformément à l'article 1843 du Code civil, il vous est proposé de ratifier ces actes afin qu'ils soient repris par la SCPI.

**7.** L'assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie des présentes aux fins d'effectuer toutes formalités consécutives à l'adoption des résolutions qui précèdent.

**Auteur de la résolution :** la Gérance  
**Motif(s) :** cette résolution permet de donner tout pouvoir au porteur d'un extrait ou d'une copie du procès-verbal, pour accomplir des formalités juridiques.



10

COMPTES  
ANNUELS

PÉRIODE DU 16/11/2022 AU 31/03/2023

ÉTAT DU  
PATRIMOINE

31/03/2023

Valeurs  
bilantielles Valeurs  
estimées

## Placements immobiliers

## • Immobilisations locatives

Terrains et constructions locatives	24 409 200,00	24 134 000,00
Immobilisations en cours	-	-

## • Provisions liées aux placements immobiliers

Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locative	-	-
Gros entretiens	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-

## • Titres financiers contrôlés

Immobilisations financières contrôlées	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-

<b>TOTAL I (Placements immobiliers)</b>	<b>24 409 200,00</b>	<b>24 134 000,00</b>
---	----------------------	----------------------

## Immobilisations financières

Immobilisations financières non contrôlées	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-

<b>TOTAL II (Immobilisations financières)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
---	----------	----------

31/03/2023

Valeurs  
bilantielles Valeurs  
estimées

## Actifs d'exploitation

## • Autres actifs et passifs d'exploitation

Actifs immobilisés	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participation	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation	-	-

## • Créances

Locataires et comptes rattachés	-	-
Autres créances	422 636,70	422 636,70
Provision pour dépréciation des créances	-	-

## • Valeurs de placement et disponibilités

Valeurs mobilières de placement	14 450 000,00	14 450 000,00
Fonds de remboursement	-	-
Autres disponibilités	1 372 518,87	1 372 518,87

<b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>	<b>16 245 155,57</b>	<b>16 245 155,57</b>
--	----------------------	----------------------

## Passifs d'exploitation

## • Provision pour risques et charges

## • Dettes

Dettes financières	-5 000 000,00	-5 000 000,00
Dettes d'exploitation	-1 018 364,99	-1 018 364,99
Dettes diverses	-1 242 366,00	-1 242 366,00

<b>TOTAL IV (Passifs d'exploitation)</b>	<b>-7 260 730,99</b>	<b>-7 260 730,99</b>
--	----------------------	----------------------

## Comptes de régularisation

## • Comptes de régularisation actif et passif

Charges constatées d'avance	-	-
Produits constatés d'avance	-468 318,18	-468 318,18
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	10 892,61	-

<b>TOTAL V (comptes de régularisation)</b>	<b>-457 425,57</b>	<b>-468 318,18</b>
--	--------------------	--------------------

<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>32 936 199,01</b>	<b>-</b>
--	----------------------	----------

<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>	<b>-</b>	<b>32 650 106,40</b>
-------------------------------------	----------	----------------------

## TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Situation d'ouverture 16/11/2022	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture 31/03/2023
<b>• Capital</b>	-		<b>29 529 450,00</b>	<b>29 529 450,00</b>
Capital souscrit			29 529 450,00	29 529 450,00
Capital en cours de souscription			-	-
<b>• Prime d'émission et de fusion</b>	-		<b>3 183 613,67</b>	<b>3 183 613,67</b>
Primes d'émission			7 415 296,00	7 415 296,00
Primes d'émission en cours de souscription			-	-
Prélèvement sur primes d'émission			-4 231 682,33	-4 231 682,33
<b>• Ecart de réévaluation</b>	-		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Écart de réévaluation			-	-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs			-	-
<b>• Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>			-	-
<b>• Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>			-	-
<b>• Réserves</b>			-	-
<b>• Report à nouveau</b>			-	-
<b>• Résultat de l'exercice</b>			<b>223 135,34</b>	<b>223 135,34</b>
<b>• Résultat N-1 non encore affecté</b>			-	-
<b>• Acompte sur dividende</b>			-	-
<b>TOTAL</b>	-	-	<b>32 936 199,01</b>	<b>32 936 199,01</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

31/03/2023

Produits immobiliers	
Loyers	+ 390 660,05
Charges refacturées	+ 4 000,00
Produits annexes	+ -
Reprises de provisions	+ -
Transferts de charges immobilières	+ -
<b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>394 660,05</b>
Charges de l'activité immobilière	
Charges ayant leur contrepartie en produits	- -
Travaux de gros entretiens	- -
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- -
Dotations aux provisions pour gros entretiens	- -
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	- -
Autres charges immobilières	- 33 773,64
Dépréciations des titres de participations contrôlés	- -
<b>TOTAL II CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>33 773,64</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>	<b>360 886,41</b>
Produits d'exploitation	
Reprise d'amortissement d'exploitation	+ -
Reprise de provision d'exploitation	+ -
Transferts de charges d'exploitation	+ 4 242 574,94
Reprises de provisions pour créances douteuses	+ -
Produits divers de gestion courante	+ -
<b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>4 242 574,94</b>
Charges d'exploitation de la société	
Commissions de la société de gestion	- 1 777 676,01
Charges d'exploitation de la société	- 2 592 275,92
Diverses charges d'exploitation	- -
Dotations aux amortissements d'exploitation	- -
Dotations aux provisions d'exploitation	- -
Dépréciation des créances douteuses	- -
<b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>4 369 951,93</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b>	<b>-127 376,99</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

31/03/2023

Produits financiers		
Produits des participations non contrôlées	+	-
Produits d'intérêts des comptes courants	+	-
Produits des participations contrôlées	+	-
Autres produits financiers	+	38 734,25
Reprises de provision sur charges financières	+	-
<b>TOTAL I PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>38 734,25</b>
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	-	49 108,33
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
<b>TOTAL II CHARGES FINANCIÈRES</b>		<b>49 108,33</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = I-II</b>		<b>-10 374,08</b>
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	+	-
Reprise de provisions exceptionnelles	+	-
<b>TOTAL I PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>-</b>
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnels	-	-
<b>TOTAL II CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		<b>-</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = I-II</b>		<b>-</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>		<b>223 135,34</b>

# 11 ANNEXES

## 1. Informations générales

Désignation de la société :  
SCPI TRANSITIONS EUROPE

L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes établis conformément :

➤ Aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan comptable général, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;

➤ Aux règles spécifiques applicables aux Sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) visées au 2° de l'article L. 214-1 et aux articles L. 214-86 à 214-120 du Code monétaire et financier et aux adaptations prévues par le

règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 homologué par arrêté du 7 juillet 2016.

Selon les dispositions de l'article 121-1 du règlement ANC n° 2016-03, les états financiers annuels des SCPI sont constitués par :

- L'état du patrimoine ;
- Le tableau de variation des capitaux propres ;
- L'état des engagements hors bilan ;
- Le compte de résultat ;
- L'annexe.

Conformément à la note d'information, la société de gestion s'appuie sur l'expertise d'Arkéa REIM tant pour l'identification des opportunités d'investissement en Europe que des missions d'acquisitions et d'asset management portant sur ces investissements.



## 2. Faits caractéristiques

### Capital et prélèvement sur prime d'émission :

La société a commencé son activité le 16 novembre 2022.

Le prix de souscription de la part sur l'exercice 2022 a été le suivant :

	janvier	depuis février
<b>Prix de souscription de la part</b>	190 €	200 €
<b>dont</b>		
<b>Capital nominal</b>	150 €	150 €
<b>Prime d'émission</b>	40 €	50 €

Conformément à la décision de l'AGE du 1<sup>er</sup> février 2023, le capital social maximal a été porté à 2 milliards d'euros.

Au titre de l'exercice 2022/2023, 196 863 parts ont été souscrites, ce qui a porté le capital social à 29 529 450 € à la clôture.

La commission de souscription, les droits d'enregistrement, les frais de notaires ainsi que les frais accessoires s'élèvent à 4 231 682,33 € et ont été imputés sur la prime d'émission.

### Acquisitions

La SCPI a procédé à l'acquisition de deux immeubles en Espagne ;

➤ Une salle de sport à Rotterdam d'une surface de 2 948 m<sup>2</sup> pour un prix d'acquisition (hors droits) de 13 004 200 €

➤ Des bureaux à Arnhem d'une surface de 5 708 m<sup>2</sup> pour un prix d'acquisition (hors droits) de 11 405 000 €

### Emprunt souscrit au cours de l'exercice

Un crédit de trésorerie utilisable par tirages a été souscrit par la SCPI Transitions Europe auprès de Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels.

Le montant souscrit est de 5 000 000 d'euros sur une durée de 24 mois.

La totalité du capital sera remboursé en date du 27 juin 2023.

### Guerre en Ukraine

En février 2022, la Russie a envahi l'Ukraine. La guerre qui a suivi et les sanctions qui en ont résulté pour les entités russes ont suscité des préoccupations concernant la stabilité économique et financière de l'Ukraine et de la Russie, ainsi que tout impact



potentiel sur d'autres pays. Comme la guerre en Ukraine est un événement non ajustable et qu'il n'existe pas d'exposition significative de la société aux entités russes,

## 3. Méthodes comptables et règles d'évaluation

### Immobilisations locatives

#### Principales règles d'évaluation des immobilisations locatives :

les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine (colonne valeurs bilantielles) sont inscrites à leur coût d'acquisition (hors droits et hors frais d'acquisition) et ne font pas l'objet d'amortissement.

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance, l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble sont comptabilisés en immobilisation.

En cas de renouvellement ou remplacement d'un élément, le coût de l'élément initial est sorti de l'actif et

comptabilisé dans le compte de réserves des plus ou moins-values réalisées, le coût du nouvel élément est inscrit à l'actif.

#### Valeurs vénales des immeubles :

la valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles hors droits. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles hors droits estimées par Cushman & Wakefield, expert externe en évaluation.

Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur.

La valeur expertisée, augmentée des autres actifs de la Société et minorée de ses dettes, correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L. 214-106 et R. 214-157-1 du Code Monétaire et Financier.

Conformément à l'article 131-33 du règlement ANC 2016-03 du 15 avril 2016 les immeubles et terrains ne font l'objet ni d'amortissement ni de dépréciation.



**Provision pour gros entretien :**

Afin de permettre à la Société de disposer des moyens nécessaires à la réalisation des grosses dépenses nécessaires au maintien en bon état des immeubles, le règlement relatif aux règles comptables n° 2016-03 du 15 avril 2016 précise que les SCPI comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien. La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années et ayant pour seul objet de maintenir le parc immobilier en l'état.

Suite à une décision de gestion, il a été décidé de ne pas provisionner de provision pour gros entretien sur l'exercice clos au 31 mars 2023.

La valeur de reconstitution, définie par les mêmes articles, est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine ainsi que des commissions de souscription.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine (détenu directement) a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle

pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par les experts et arrêtées par la société de gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

**Prélèvements sur prime d'émission**

Conformément aux dispositions statutaires, sont prélevés sur la prime d'émission :

- Les frais engagés lors des acquisitions tels que les frais et honoraires d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics, les frais de publicité légale ;
- Les frais engagés par la SCPI pour sa constitution ainsi que les frais directement payés par la SCPI pour les augmentations de capital ;
- Les frais et droits grevant le prix d'acquisition des immeubles tels que les droits d'enregistrement, honoraires et émoluments de notaire ;
- Les commissions de souscriptions.

**4. Tableau Récapitulatif des placements immobiliers**

	31/03/2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>		
Services	13 004 200	
Bureaux	11 405 000	
<b>TOTAL</b>	<b>24 409 200</b>	<b>24 134 000</b>

**5. Situation des investissements**

Adresse	Ville	Pays	Typologie	Mode de détention	Date d'acquisition	Surface	Valeur comptable
Energieweg 9	Rotterdam	Pays-Bas	Hospitalité	Direct	16/12/2022	2 948 m <sup>2</sup>	13 004 200
Meander 1061	Arnhem	Pays-Bas	Bureaux	Direct	02/03/2023	5 708 m <sup>2</sup>	11 405 000
<b>TOTAL</b>							<b>24 409 200</b>

## 6. Tableau de variation de l'actif immobilisé

	(en €)			
	Situation d'ouverture au 16/11/2022	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/03/2023
<b>1 - Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution	-	-	-	-
Frais d'augmentation de capital	-	-	-	-
Frais de fusion	-	-	-	-
<b>SOUS TOTAL 1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	-	-	-	-
<b>2 - Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	-	24 409 200	-	24 409 200
Agencement et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	-	-	-	-
Frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
<b>SOUS TOTAL 2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	-	<b>24 409 200</b>	-	<b>24 409 200</b>
<b>3 - Immobilisations financières</b>				
Fonds de roulement sur charges syndics	-	-	-	-
Remboursement des fonds de roulement	-	-	-	-
Créances rattachées aux titres de participations	-	-	-	-
<b>SOUS TOTAL 3 IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	-	<b>24 409 200</b>	-	<b>24 409 200</b>

## 7. Détail des autres actifs d'exploitation

	(en €)				
	Situation d'ouverture au 16/11/2022	Situation de clôture 31/03/2023	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus 5 ans
• Créances locataires et comptes rattachés					
• Créances locataires		-			
• Locataires douteux		-			
• Dépréciation des créances		-			
• Autres créances		-			
• Intérêts ou dividendes à recevoir		-			
• État et autres collectivités		392 636,70	392 636,70		
• Associés opérations sur capital		-			
• Syndic		-			
• Fournisseurs débiteurs et avoirs à recevoir		-			
• Autres débiteurs		30 000,00	30 000,00		
<b>TOTAL</b>	-	<b>422 636,70</b>	<b>422 636,70</b>	-	-

La créance de l'état est composée comme suit :

- 11 139,60 € de TVA à payer néerlandaise
- 41,25 € de TVA déductible
- 16 128,16 € de TVA déductible néerlandaise

- 214 118,49 € de crédit TVA à reporter
- 151 209,20 € sur factures non parvenues

Le solde des autres débiteurs correspond à 30 K€ de créances du relevé de notaire.

## 8. Variations de placements et disponibilités

	(en €)		
	Situation d'ouverture au 16/11/2022	Variations	Situation de clôture 31/03/2023
		+	-
• Valeurs mobilières de placement	14 450 000,00		14 450 000,00
• Fonds de remboursement			-
• Autres disponibilités	1 372 518,87		1 372 518,87
<b>TOTAL</b>	-	<b>15 822 518,87</b>	-



TRANSITIONS EUROPE  
L'IMMOBILIER DES NOUVEAUX USAGES

# DOCUMENT D'INFORMATION PRÉCONTRACTUELLE

Informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit :  
TRANSITIONS EUROPE  
Identifiant d'entité juridique :  
969500TNEDEA54RSPK30

## CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

### 9. Détail des autres passifs d'exploitation

	(en €)				
	Situation d'ouverture au 16/11/2022	Situation de clôture 31/03/2023	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus 5 ans
• Provisions pour risques et charges					
• Dépôts et garantie reçus		-			
• Dettes auprès des établissements de crédit		5 000 000,00		5 000 000,00	
• Dettes fournisseurs et comptes rattachés		940 330,85	940 330,85		
• Dettes sur immobilisations		-			
• Locataires créditeurs et avoirs à établir		31 012,43	31 012,43		
• Dettes aux associés		1 242 366,00	1 242 366,00		
• Dettes fiscales		47 021,71	47 021,71		
• Charges à payer		-			
• Autres dettes diverses		-			
<b>TOTAL</b>	-	<b>7 260 730,99</b>	<b>2 260 730,99</b>	<b>5 000 000,00</b>	-

Les dettes fournisseurs sont composées comme suit :

- > 259 € de solde fournisseurs
- > 907 K€ de factures non parvenues
- > 31 K€ de factures non parvenues néerlandaises
- > 1 K€ de notes de frais

La dette fiscale correspond à la provision estimée au titre de l'impôt sur les sociétés dû aux Pays-Bas à la clôture du précédent exercice.

### 10. Détail des capitaux propres

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Titres	-	196 863		196 863
Valeur nominale (en €)	-	150,00	150,00	150,00
<b>Capital social (en €)</b>	-	<b>29 529 450,00</b>	-	<b>29 529 450,00</b>

Engagements hors bilan : Évènements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date d'établissement du présent rapport : Néant

## Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

**La taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

### OUI

Il a réalisé des **investissements durables** ayant un objectif environnemental :

\_\_\_\_\_ %

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

Il a réalisé des **investissements durables** ayant un objectif social :

\_\_\_\_\_ %

### NON

Il promouvait des **caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de

\_\_\_\_\_ %

d'investissements durables :

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif social

Il promouvait des **caractéristiques E/S**, mais n'a pas réalisé d'investissements durables



## 1. Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Transitions Europe est une SCPI classifiée « Article 8 » au sens du règlement européen (UE) No 2019/2088 (« Disclosure » ou « SFDR »). Elle est labélisée ISR Immobilier.

Les stratégies d'investissement et de gestion des actifs immobiliers de ce fonds intègrent une approche ESG conforme à la labellisation ISR immobilier de la SCPI. L'approche ESG mise en œuvre est une approche de progression continue, dite « Best-in-Progress » consistant à améliorer sur le long terme la performance financière et extra-financière des actifs immobiliers.

Transitions Europe promeut les caractéristiques environnementales et/ou sociales ci-dessous :

- Suivi de la pollution des sols
- Consommation énergétique
- Recours aux énergies renouvelables (ENR)
- Émission des gaz à effet de serre (GES)
- Biodiversité
- Ressources et déchets
- Eau
- Santé et sécurité des occupants
- Confort et bien-être
- Mobilité
- Accessibilité

Les acquisitions du fonds ont été faites récemment, en décembre 2022 et février 2023, en ce sens il est trop tôt pour pouvoir atteindre les objectifs

### 1.A Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Non applicable – pas d'historique sur la performance des indicateurs de durabilité, le fonds étant récent et ayant été lancé commercialement en janvier 2023.

### 1.B ... Et par rapport aux périodes précédentes ?

Non applicable – pas d'historique sur la performance des indicateurs de durabilité, le fonds étant récent et ayant été lancé commercialement en janvier 2023.

**Les indicateurs de durabilité** évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

**1.C Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?**

Non applicable – pas d'investissements durables au sens de la réglementation SFDR

**1.D Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

Non applicable – pas d'investissements durables au sens de la réglementation SFDR

*Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?*

Non applicable – pas d'investissements durables au sens de la réglementation SFDR

*Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ? Description détaillée :*

Non applicable – pas d'investissements durables au sens de la réglementation SFDR

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux in-

vestissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

**Les principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.



**2. Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?**



**OUI**

Les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité des actifs immobiliers sont prises en compte dans le cadre de la méthodologie ESG appliquée dans le cadre du label ISR Immobilier.

La grille de notation ESG prend en compte et tente de remédier aux incidences négatives suivantes : risque de pollution des sols et des eaux, risque d'émissions de gaz à effet de serre, risque d'atteinte à la biodiversité, risque de surconsommation des ressources naturelles.



**NON**

Les informations relatives à la prise en compte des incidences négatives sont disponibles dans la Note d'Informations.



**3. Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?**

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir: du 02/01/2023 au 31/03/2023

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Immeuble à Rotterdam	Immobilier	53 %	Pays-Bas
Immeuble à Arnhem	Immobilier	47 %	Pays-Bas

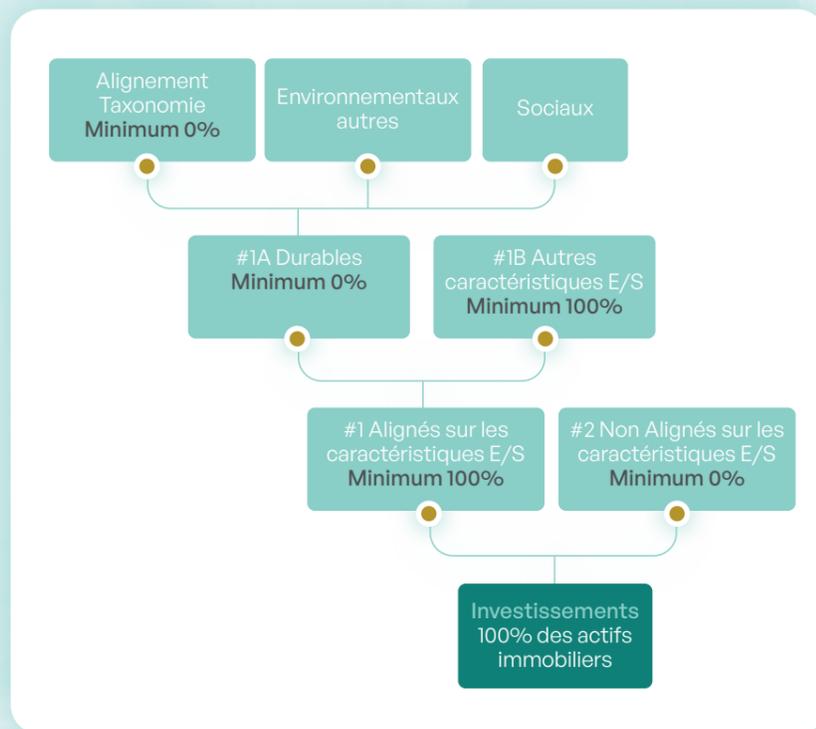


#### 4. Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

**L'allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

##### 4.A Quelle était l'allocation des actifs ?

L'allocation cible prévue est la suivante :



##### 1.B Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Non applicable – pas d'investissements durables au sens de la réglementation SFDR

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du chiffre d'affaires pour refléter le caractère écologique actuel des sociétés bénéficiaires des investissements des dépenses d'investissement (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, ce qui est pertinent pour une transition vers une économie verte ;

- des dépenses d'exploitation (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

**Les activités habilitantes** permettent à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif.

**Les activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.



#### Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Non applicable – pas d'investissements durables au sens de la réglementation SFDR

#### Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

0 %

#### Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Non applicable



#### 7. Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Non applicable – pas d'investissements durables au sens de la réglementation SFDR



#### 8. Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

Non applicable – pas d'investissements durables au sens de la réglementation SFDR



#### 9. Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Non applicable



### 5. Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Non applicable – fonds lancé commercialement en janvier 2023.

Dans le cadre du Label ISR, la société mettra en place des plans d'action pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales



### 6. Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

Non applicable – sur cette partie

En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marché large ?

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur Les indices de l'objectif d'investissement durable ?

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectif d'investissement durable.





## VOS CONTACTS

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

 09 69 32 88 32

 Arkéa REIM



ARKÉA REIM, UNE ENTITÉ AFFILIÉE À ARKÉA INVESTMENT SERVICES

L'Archipel de spécialistes en gestion d'actifs et  
Banque Privée du Crédit Mutuel Arkéa



**Arkéa Real Estate Investment Management**, société par actions simplifiée au capital de 1 000 000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro SIREN 894 009 687 dont le siège social réside au 72 rue Pierre Charron 75008 Paris.

**Arkéa Investment Services** est une marque de Federal Finance, SA à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 20 747 030 euros – Siège social : 1, allée Louis Lichou, 29480 Le Relecq-Kerhuon – Adresse postale : BP 97, 29802 Brest Cedex 9 – Siren : 318 502 747 RCS Brest – Société de courtage d'assurances immatriculée à l'ORIAS, n° 07 001 802 – Établissement de crédit agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution – TVA : FR 53 318 502 747.